

## **Kurzbericht zu den Beschlüssen des Gemeinderats** **Sitzung vom 19.03.2024**

Herr Sturm verlässt die Gemeinde aus persönlichen Gründen und scheidet damit aus dem Gemeinderat aus. Er wird in der nächsten Sitzung verabschiedet und die entsprechenden Nachbesetzungen erfolgen.

### **Fragemöglichkeit für Einwohner**

Ein Einwohner erkundigte sich nach der Thematik OD Horn bezüglich Radfahrer. Laut Landratsamt ist die Ausleitung der Radfahrer an dieser Stelle nicht möglich. Bezüglich mehrerer Verkehrsthemen wird der Amtsleiter der Straßenverkehrsbehörde in die nächste Sitzung eingeladen.

Ein Einwohner erkundigte sich um die Parksituation Hornstaad, wieso dort das Parken für Wohnmobile untersagt sei.

Eine Einwohnerin bedankte sich für die gute Pflege der Frühjahrsbeete durch den Bauhof und lobte dessen Arbeit. Weiter regte sie an, den Teich vor der TI neu zu beleben und auch den Brunnen zu aktivieren.

### **Bauleitplanung Horn**

#### **Bebauungsplan "Ufer Hornstaad" Horn**

#### **Beratung und Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss und örtlicher Bauvorschriften**

Bebauungspläne sind von den Gemeinden gem. §1 Abs. 3 BauGB aufzustellen oder zu ändern, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erforderlich ist.

Beabsichtigt ist, das notwendige Bebauungsplanverfahren gem. §13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Ein Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, wenn er für eine im Innenbereich gelegene Fläche, deren Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung ermöglichen soll und eine geringe Umweltrelevanz vorliegt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist von geringer Umweltrelevanz, wenn die zulässige Grundfläche gem. §19 Abs.2 BauNVO oder die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. oder die Grundfläche weniger als 70.000m<sup>2</sup> beträgt und eine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden und FFH- oder Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet etwa 8.700m<sup>2</sup>. FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **Begründung**

Im südlichen Bereich des geltenden Bebauungsplans „Staader Garten“ vom 23.02.1987 wurde ein Antrag auf Erweiterung eines Gäste-/Wohnhauses gestellt. Die Gemeinde hat ihr Einvernehmen zu diesem Antrag am 18.10.2023 aus formalen Gründen versagt. Der Bauantrag ist derzeit unvollständig, da nicht alle erforderlichen Bauvorlagen eingereicht worden sind.

Aus Sicht der Gemeinde ist fraglich, ob die derzeitige Nutzung des Gebäudes den vorliegenden Genehmigungen entspricht. Ungeachtet dessen erscheint die derzeitige Nutzung und eine angemessene Modernisierung des Gebäudes in der konkreten städtebaulichen Situation grundsätzlich gebietsverträglich. Der maßgebliche Bebauungsplan „Staader Garten“ setzt hier jedoch ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme für ein Vorhaben in dieser Größenordnung sind nach Auffassung der Gemeinde nicht gegeben. Es sollen daher durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ufer Hornstaad“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden. Voraussetzung ist selbstverständlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesetzlichen Vorgaben und vor allem der Umgebungsbebauung.

Im nahegelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hornstaad“ vom 08.11.1993 wurde zudem der Umbau eines bestehenden Hotelgebäudes und die Errichtung einer „Betreiberwohnung“ in diesem Gebäude beantragt. Der bisherige Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein Sondergebiet „Hotel“ fest, in dem ausschließlich Hoteleinrichtungen zulässig sind. Eine Betriebswohnung in der beantragten Größe (mehrere Hundert Quadratmeter) stellt nach Auffassung der Gemeinde keine Hoteleinrichtung in diesem Sinne mehr dar.

Eine den Hotelbetrieb ergänzende und unterstützende Betriebswohnung erscheint unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde für diesen Bereich grundsätzlich möglich. In der jetzt beantragten Größe ist sie mit den gemeindlichen Zielsetzungen für diesen Bereich allerdings nicht zu vereinbaren. Der ufernahe Bereich mit den dortigen touristischen Nutzungen soll vorrangig für diesen Zweck gesichert werden. Im Vordergrund steht damit die Sicherung und Aufwertung der Freizeit- und Erholungsfunktionen für die Einwohnerschaft und den Tourismus unter Berücksichtigung der bestehenden Wohn- und Erschließungssituation. Eine ergänzende betriebliche Wohnnutzung kann damit zwar vereinbart werden, aber keine solche, die einen erheblichen Anteil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen und diesen so einer vorwiegend touristischen Nutzung entziehen würde. Nach derzeitigem Planungsstand erscheint eine Wohnnutzung mit insgesamt maximal 150 qm in dem betreffenden Hotelgebäude möglich. Die beantragte Wohnnutzung liegt weit über diesem Wert und widerspricht daher den gemeindlichen Planungszielen.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese beiden Vorhaben, soweit diese städtebaulich verträglich und auch sonst rechtlich zulässig sind. Zugleich sind die Freizeit- und Erholungsfunktionen dieses Gebiets zu sichern und zu stärken. Eine verträgliche Entwicklung und Erweiterung von Gastronomie- und Fremdenverkehrsbetrieben unter Berücksichtigung einer hohen architektonischen Qualität erscheint jedoch möglich.

Zur Erreichung der vorgenannten Zwecke soll nach derzeitigem Planungsstand für den im Lageplan vom 27.02.2024 rot schraffierten Bereich, östlich der Hornstaaderstraße ein Sondergebiet „Fremdenverkehrsbetriebe“ ausgewiesen werden. Als zulässige Nutzungen werden Beherbergungsbetriebe, Gastronomie und sonstige ergänzende touristische Nutzungen angestrebt.

Für den Bereich westlich und teilweise östlich der Hornstaaderstraße, welcher im Lageplan vom 27.02.2024 blau schraffiert ist, soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für einzelne Flurstücke, insbesondere das Vorhabengrundstück, erscheint es jedoch denkbar, eine allgemeine Zulässigkeit der gemäß § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben zu ermöglichen.

Das zuzulassende Maß der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen dem vorhandenen Bestand entsprechen, wobei verträgliche Erweiterungen möglich erscheinen. Die bestehenden Bebauungspläne für diese Bereiche sollen durch diese Änderungsplanung aufgehoben werden.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich eines hundertjährigen Hochwassers (sog. HQ 100). Da es sich jedoch um die Überplanung eines bestehenden Gebiets handelt, dürfte es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets handeln, so dass das Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG nicht entgegensteht. Eine hochwasserangepasste Gebäudeausführung ist auf Genehmigungsebene sicher zu stellen.

Der neue Bebauungsplan wird im Rahmen seines Geltungsbereichs die bestehenden Bebauungspläne Hornstaad und Staader Garten ersetzen, die insoweit durch die Neuplanung aufgehoben werden.

1. Der Gemeinderat beschloss nach § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Ufer Hornstaad“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Maßgeblich für den Planbereich ist der Lageplan vom 27.02.2024.
2. Für den im Lageplan vom 27.02.2024 dargestellten Geltungsbereich werden nach § 74 LBO örtliche Bauvorschriften „Ufer-Hornstaad“ aufgestellt.
3. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro, einen Vorschlag für die weiteren Verfahrensschritte zu erarbeiten und dem Gemeinderat in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung und Beschlussfassung vorzustellen.

## **Beratung und Beschluss über die Satzung zum Erlass einer Veränderungssperre "VSP Ufer Hornstaad" nach § 14 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauGB**

Für den Bereich des Hornstaader Ufer hatte der Technische- und Umweltausschuss vorgeschlagen, den Bebauungsplan „Ufer Hornstaad“ aufzustellen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung hat der Gemeinderat daher in dieser Sitzung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Ufer Hornstaad“ beraten. Ziele und Zweck des Bebauungsplans können dem vorherigen TOP entnommen werden.

Ebenfalls wurde die Verwaltung beauftragt, zur Sicherung der Planung im Bauleitplanverfahren eine Veränderungssperre vorzubereiten. In Zusammenarbeit mit Hr. Prof. Dr. Heilshorn von der rechtsanwaltlichen Partnerschaft Heilshorn Mock und Edelbluth wurde eine entsprechende Satzung erarbeitet.

### **Wahl des Verfahrens**

In der nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorzunehmenden Abwägung darüber, welches Instrument zur Sicherung der Planung angewandt werden soll (Veränderungssperre § 14 BauGB oder Zurückstellung von Baugesuchen § 15 BauGB), ist die Veränderungssperre zu wählen. Eine Zurückstellung von Baugesuchen allein würde zur Sicherung der Planung nicht ausreichen, da eine max. Dauer von 12 Monaten vorgesehen ist und genehmigungs-/ anzeigefreie Vorhaben an Grundstücken und baulichen Anlagen nicht erfasst werden. Für das vorliegende Planungsverfahren wird die maximale Dauer der Zurückstellung von 12 Monaten voraussichtlich nicht genügen.

### **Ziele und Zwecke**

Es ist für den wirksamen Erlass einer Veränderungssperre u.a. das Erfordernis einer hinreichend konkretisierten positiven Planung vorgeschrieben, d.h. die Planung muss einen Stand erreicht haben, der ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll. Diese planerische Konzeption muss im Laufe des Bebauungsplanverfahrens natürlich weiterentwickelt werden und kann sich dabei auch verändern. Auf die gesonderte Vorlage und den Sachvortrag in der Sitzung zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ebenfalls hingewiesen.

Die formelle Voraussetzung für den Beschluss der Veränderungssperre wäre durch einen vom Gemeinderat in dieser Sitzung vorweg gefassten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Ufer Hornstaad“ Horn gegeben. Das für den Beschluss der VSP erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist damit vorhanden.

### **Geltungsbereich der VSP**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre (VSP) mit dem Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Ufer Hornstaad“ Horn identisch. Die Grenzen der VSP sind somit hinreichend bestimmt.

## Verfahrenshinweise

Nach § 16 BauGB wird die VSP von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen und sie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Inhalt der VSP nach § 14 BauGB ist, dass

1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der VSP im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der VSP baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der VSP hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung von der Veränderungssperre nicht berührt.

Nach § 17 BauGB tritt die VSP nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene VSP ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Die VSP ist jedoch ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung, d.h. der Bebauungsplan Ufer Hornstaad rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

1. Die Satzung über die Veränderungssperre „VSP Ufer Hornstaad“ Gaienhofen für das Bebauungsplangebiet „Ufer Hornstaad“ Horn wurde nach § 14 ff BauGB i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre „VSP Ufer Hornstaad“ Horn bekannt zu machen.

## Bauangelegenheiten

### Hornstaaderstraße 43, Flst. Nr. 1301/1, 1302, 1304/2, Horn Umbau Schlössli Antrag auf Bauvorbescheid

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hornstaad“ und ist somit nach §30 BauGB zu beurteilen. Geplant und beantragt ist der Bauvorbescheid für den Umbau des Bestandsgebäudes „Schlössli“.

Hierzu soll das Bestandsgebäude insgesamt sechs Hotelzimmer, einen Fitnessraum, ein Bistro/Frühstücksraum mit Bar und eine Betreiberwohnung erhalten. Der nachträglich angebaute Gebäudeteil im Osten soll abgebrochen und neu errichtet werden.

Die Bauvoranfrage soll folgende konkrete baurechtliche Fragestellungen klären:

1. Ist eine Nutzungsaufteilung im Gebäude von 56% Hotelnutzung und 44% Betreiberwohnung wie dargestellt genehmigungsfähig?
2. Ist die Überbauung des im B-Plan festgelegte Baufensters gemäß den Grundriss- bzw. Lageplandarstellungen genehmigungsfähig?
3. Sind die in der Planung dargestellten Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?
4. Welche Bestimmungen des Textteils des gültigen Bebauungsplanes gelten für das Sondergebiet?
5. Ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht der Abriss des ca. 1960 angebauten Erweiterungsteil des Gebäudes genehmigungsfähig?

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sind die Fragen der Ziffern 1-3 für das kommunale Einvernehmen relevant. In diesem Rahmen hat die Verwaltung die einzelnen Fragen geprüft und kommt zu folgendem (Zwischen)Ergebnis:

#### **1. Ist eine Nutzungsaufteilung im Gebäude von 56% Hotelnutzung (646m<sup>2</sup>) und 44% Betreiberwohnung (497m<sup>2</sup>) wie dargestellt genehmigungsfähig?**

Der Bebauungsplan setzt nach Ziffer 1.3 ein Sondergebiet Hotel gem. § 10 BauNVO fest. Demzufolge ist hier gem. § 10 Abs. 2 BauNVO lediglich die Nutzungsart zulässig, welche im Textteil festgesetzt ist. Eine Ausnahme hiervon kann, muss aber nicht festgesetzt werden. Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hornstaad“ lässt ausschließlich Hoteleinrichtungen zu. Ausnahmen oder nicht zulässige Nutzungsarten sind nicht festgesetzt. Ob und inwieweit eine Betreiberwohnung unter dem Begriff Hoteleinrichtung subsumiert werden kann und somit eine Zulässigkeit im Rahmen des Bebauungsplans gegeben ist, konnte bis dato nicht abschließend geklärt werden.

Im Falle einer Zulässigkeit stellt sich jedoch die Frage, ob sich die beantragte Betreiberwohnung mit 44% (497m<sup>2</sup>) dem Hotelbetrieb unterordnet bzw. für den Betrieb notwendig ist.

#### **2. Ist die Überbauung des im B-Plan festgelegte Baufensters gemäß den Grundriss- bzw. Lageplandarstellungen genehmigungsfähig?**

Im zeichnerischen Teil der Bauvoranfrage überschreitet das Bestandsgebäude in westliche Richtung das Baufenster. Auf Grund des Alters (älter als Bebauungsplan) genießt es jedoch Bestandsschutz.

Der Teilabbruch und Neubau des östlichen Teils sollen nach den textlichen Erläuterungen im Antrag auf Bauvorbescheid innerhalb des festgesetzten Baufensters ausgeführt werden. Eine möglicherweise notwendige Befreiung ist folglich nicht ersichtlich.

### **3. Sind die in der Planung dargestellten Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?**

#### a) Dachaufbauten

Gem. Ziffer 7.4 sind 2 Dachgauben je Dachfläche zulässig. Sie dürfen dabei 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Geplant sind insgesamt 4 Dachgauben mit einer Gesamtlänge von 6,8m. Dies entspricht 27% der Gesamtdachlänge. Eine Befreiung gem. § 31 BauGB für die Überschreitung der Anzahl der Gauben ist bisher nicht erteilt worden.

#### b) Dacheinschnitte

Gemäß Ziffer 7.5 ist maximal ein Dacheinschnitt mit einer maximalen Breite von 3m zulässig. Die Planung entspricht dem Bebauungsplan.

#### c) Dachflächenfenster

Gemäß Ziffer 7.6 sind je Dachfläche 2 Dachflächenfenster zulässig. Geplant sind auf der Nordseite 5 Dachflächenfenster. Hierfür ist folglich eine Befreiung gem. § 31 BauGB für die Überschreitung der zulässigen Anzahl an Dachflächenfenster notwendig. Im Plangebiet ist bereits eine Befreiung bis 5 Dachflächenfenster erteilt worden.

Zu **Frage 4** ist die Verwaltung der Auffassung, dass grundsätzlich alle textlichen Festsetzungen maßgeblich sind, außer es ist offensichtlich oder konkret festgesetzt, dass diese nicht gelten.

Nach Prüfung der Verwaltung sind folgende Ziffern maßgeblich:

1.3, 2, 4-8, 10 (allerdings ggf. Bestandsschutz) und 11-16

Die **Frage 5** ist von der Denkmalschutzbehörde zu prüfen und zu beantworten.

Aus Sicht der Verwaltung sollten zudem die Fragen 2 und 3 auch aus Sicht des Denkmalschutzes überprüft werden.

Der Technische- und Umweltausschuss war der Auffassung, dass im Bereich des Ufers Hornstaad die städtebaulichen Zielsetzungen überarbeitet werden müssen, damit eine Sicherung und Aufwertung der Freizeit- und Erholungsfunktion für die Einwohnerschaft und den Tourismus unter Berücksichtigung der bestehenden Wohn- und Erschließungssituation gewährleistet ist. Weiterhin soll die Schaffung einer für die sensible Lage verträgliche Entwicklungsmöglichkeit für Gastronomie und Übernachtungsbetriebe unter Berücksichtigung hoher architektonischer Qualität ermöglicht werden.

Hierzu empfahl der Technische- und Umweltausschuss dem Gemeinderat folgendes weitere Vorgehen:

1. Fassen des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans.
2. Das Einvernehmen zu o.g. Bauvoranfrage ist insofern zu versagen.

Der Gemeinderat versagte sein Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Strandbadstraße 17, Flst. Nr. 552, Gundholzen  
Neubau eines Geräte- und Bootschopf incl. Müllcontainerunterstand  
Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren**

Das Bauvorhaben liegt an der Gemarkungsgrenze Gundholzen (Gaienhofen) und Iznang (Moos). Geplant und beantragt wird die Errichtung eines Geräte- und Bootschopfes mit der Unterbringungsmöglichkeit von Müllcontainern. Der geplante Bau liegt nicht im Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Dieses endet an der Grundstücksgrenze.

2006/2007 wurde auf dem maßgeblichen Flurstück eine Erweiterung/Aufstockung des Vereinsgebäudes genehmigt. Das damalige Vorhaben wurde nach Aktenlage gem. §34 BauGB beurteilt und der Gemeinderat schloss sich auf Grund der örtlichen Nähe, sowie der räumlichen Zugehörigkeit der Entscheidung der Gemeinde Moos an.

Die Gemeinde Moos wurde bereits durch das Landrastamt Konstanz zur Behandlung des Vorhabens aufgefordert. Der Gemeinderat der Gemeinde Moos wird in seiner Sitzung vom 14.03.2024 über das Vorhaben beraten. Anders als bei dem Vorhaben in den Jahren 2006/2007 beurteilt die Gemeinde Moos das Vorhaben nach § 35 BauGB, da sie der Auffassung ist, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet.

Eine Privilegierung nach §35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, so dass der Neubau als sonstiges Vorhaben nach §35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben befürchten lässt, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Insofern schlug der Technische- und Umweltausschuss analog zu der seinerzeitigen Handhabung in den Jahren 2006/2007 vor, die Entscheidung des Gemeinderat Moos abzuwarten und sich dieser anzuschließen, wenn keine öffentlichen Belange gem. § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt sind. Der Gemeinderat der Gemeinde Moos versagte das Einvernehmen. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und es liegen keine Privilegien vor.

Der Gemeinderat versagte sein Einvernehmen nach § 36 BauGB.



**Erbringstraße 4, Flst. Nr. 4, Horn**  
**Einbau einer Dachgaube**  
**Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren**  
**Deckblatt**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erb-Meyers Gärtle“ und ist folglich nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 27.06.2023 behandelt. Damals war die Gaube als Dreiecksgaube mit einer Breite von 2,32m beantragt. Für die notwendige Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Breite wurde das Einvernehmen erteilt. Der Baubescheid wurde mit Schreiben vom 09.08.2023 erteilt.

Die Bauherrschaft, teilte der Gemeinde nun mit, dass sie umplant. Die heute vorliegende Umplanung wird im Deckblattverfahren behandelt.

Geplant und beantragt wird die Errichtung einer Flachdachgaube mit 2,20m Breite und einer Dachneigung von 20°.

Die Gaube ist somit 0,12m schmaler als die bereits genehmigte Gaube.

Gemäß der Ziffer 7.1 der textlichen Festsetzungen kann bei untergeordneten Dächern (z.B. Dachgauben) von der festgesetzten Dachform (geneigte Satteldächer) und Dachneigung, abgewichen werden. Hierfür ist eine im Bebauungsplan bereits vorgesehene Zulassung notwendig.

Weiterhin wird eine Befreiung von der Festsetzung der Fensterausgestaltung beantragt. Die Gaube soll ein zweiflügliges Fenster mit liegendem Format erhalten. Zulässig ist gem. Nr. 7.4 der textlichen Festsetzung lediglich ein Fenster mit stehendem Format.

Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Im Alten Bach 15, Flst. Nr. 91/1, Gaienhofen**  
**Errichtung eines Balkons an ein best. Wohnhaus**  
**Errichtung Boots- und Badehaus**  
**Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Alten Bach“. Geplant und beantragt wird die Errichtung eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus und die Errichtung eines Boots- und Badehauses.

**1. Balkonanbau an das bestehende Gebäude**

Nach Prüfung durch die Verwaltung entspricht der Anbau dem Bebauungsplan.

**2. Neuerrichtung eines Boots- und Badehauses**

Nach Prüfung durch die Verwaltung ist für die Errichtung des Badehauses eine Ausnahme nach § 31 BauGB notwendig. Die Errichtung von Badehäusern ist gem. § 4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen, im Bereich der Uferzone ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin ist eine Befreiung nach § 31 BauGB von den nach § 5 festgesetzten Grenzabständen notwendig. Sowohl der Gesamtabstand (10m) als auch der Mindestabstand (3m je Seite) wird nicht eingehalten. Vergleichbare Befreiungen sind im Plangebiet noch nicht erteilt worden.

Weiterhin besteht auf Grund der Grundrisse der Eindruck, dass es sich bei dem o.g. Vorhaben nicht um ein Badehaus mit dem Zweck des Badens im Bodensee, sondern vielmehr um ein Badehaus im Sinne von Erholung, Saunieren und Wellness handelt. Die Absicht ein Boot unterzustellen ist nicht ersichtlich.

Der Technische- und Umweltausschuss empfahl dem Gemeinderat, das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Balkonanbau **zu erteilen**. Weiterhin wurde empfohlen, die Befreiung für die Unterschreitung der Grenzabstände **nicht zu erteilen**.

Ebenfalls wurde die Verwaltung beauftragt, eine Umplanung bzgl. der Grenzabstände und der Nutzung im Innenraum zu erwirken. Bis zur Sitzungseinladung wurden weder geänderte Pläne noch eine Rücknahme des Antrags eingereicht.

Der Gemeinderat versagte sein Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Weiler Straße 17a, Flst. Nr. 20/2, Horn**  
**Neubau eines Doppelhauses mit je einem Carport**  
**Antrag auf Baugenehmigung im vereinf. Verfahren - Deckblatt**

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist folglich nach §34 BauGB zu beurteilen. Geplant und beantragt wird die Errichtung eines Doppelhauses mit je einem Carport.

Für das o.g. Bauvorhaben wurde 2022 ein Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht. Mit Schreiben vom 12.07.2023 wurde die Bauvoranfrage durch das Landratsamt Konstanz als untere Baurechtsbehörde positiv beschieden. Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.11.2022 das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu erteilen. Fragestellung war, ob eine Bebauung mit einem Doppelhaus, Doppelcarport und Garage auf dem beantragten Flurstück zulässig ist.

Im Dezember 2023 wurde der Antrag zur o.g. Bauvoranfrage eingereicht. Die damals vorliegenden Pläne entsprachen im Wesentlichen dem Bauvorbescheid. Die überbaute Grundfläche wich jedoch mit +17m<sup>2</sup> vom Bauvorbescheid ab. Weiterhin wurde die Lage und Ausgestaltung des Carports verändert.

Der Gemeinderat versagte in seiner Sitzung vom 23.01.2024 sein Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben. Begründet wurde das Versagen mit dem Nichteinfügen in die nähere Umgebung sowie der Abstandsflächen und dem Brandschutz.

Die Bauherrschaft plante sodann das Vorhaben um. Das Gebäude in seiner Kubatur und die nach außen in Erscheinung tretenden Parameter wie Geschossigkeit und Höhe wurde nicht verändert. Allerdings wurde der Baukörper gedreht und der Abstand zur nachbarlichen Bestandsbebauung wurde vergrößert.

Die überbaute Grundfläche wird mit der baulichen Anlage um +7m<sup>2</sup> gegenüber dem Bauvorbescheid überschritten. Mit Anlagen nach § 19 IV BauNVO (Zufahrt, Terrasse, Carport etc.) wird die überbaubare Grundfläche im Vergleich zum Bauantrag vom Dezember 2023 um -18m<sup>2</sup> unterschritten. Ebenfalls wurde der Balkon-/ Treppenanbau an der Nord- und Westseite verändert.

Die Erschließung ist über die Weiler Straße und die Seeblickstraße gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt werden, sofern sich das Vorhaben durch die zusätzlich überbaute Fläche weiterhin in die nähere Umgebung einfügt. Bauordnungsrechtliche Aspekte wie z.B. die Abstandsflächen, werden durch das Landratsamt Konstanz geprüft.

Der Technische- und Umweltausschuss empfahl das Einvernehmen zu erteilen.

Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen nach § 36 BauGB.

### **Erneuerung zentrale Heizung und Blockheizkraftwerke Kläranlage Gaienhofen Vorstellung der Kostenfeststellung**

Auf Grund des hohen Alters und Anzahl an Betriebsstunden beschloss der Gemeinderat Gaienhofen in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.02.2022, die zentrale Wärmeversorgung wie auch die beiden Blockheizkraftwerke zu erneuern. Weiterhin wurde in der Sitzung beschlossen, die aufwendigen Planungen an das Planungsbüro Blum, Insel Reichenau zu vergeben. Die **Kostenberechnung** belief sich 2022 auf 169.414,00€ netto zzgl. Planungskosten i. H. v. 30.876,69€ (**Gesamt 200.290,69€ netto**).

Im 1. Quartal 2023 wurden die Leistungen öffentlich ausgeschrieben. Der Gemeinderat erteilte in seiner Sitzung vom 25.04.2024 den Zuschlag an die Firma Zimmermann-Höri GmbH, Öhningen zu einem **Angebotspreis i. H. v. 183.251,73€ netto**.

Die Arbeiten an der doch sehr komplexen Anlage wurde sodann im Mai 2023 begonnen. Zunächst wurde die zentrale Heizung erneuert. Im September 2023 wurden die Vorbereitungen für den Austausch der Blockheizkraftwerke getroffen, welche im Oktober binnen einer Woche ausgetauscht wurden. Die Maßnahme wurde durch die Fa. Zimmermann mit 176.793,32€ netto abgerechnet. Dies entspricht Minderkosten i. H. v. 6.458,41€. Hinzu kommen Kosten für die Anpassung der Elektroinstallation und Messtechnik für die Netzeinspeisung. i. H. v. 7.136,97€. Diese Anpassungen wurden erst im Zuge der Anmeldung der Maßnahme beim EKS bekannt und konnten folglich nicht im Vorhinein kalkuliert werden. Die Planungskosten wurden mit 30.801,92€ abgerechnet.

Die **Gesamtkosten** der Maßnahme können somit mit **€ 214.732,03€ netto** festgestellt werden. Das entspricht einer Kostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung von 7,2%.

Der Gemeinderat nahm die Kostenfeststellung in Höhe von 214.732,03 € netto zur Kenntnis.

## **Bekanntgaben der Verwaltung**

Herr Maas informierte darüber, dass innerhalb der Feuerwehr intensiv an einer Neustrukturierung gearbeitet werde. Ziel ist es, eine Straffung der Organisation durchzuführen, um die einzelnen Abteilungen zu einer Gesamtwehr zusammenzulegen. Derzeit werde an einer neuen Satzung gearbeitet. Voraussichtlich im Mai werde dies im Gemeinderat behandelt werden. Herr Maas bedankte sich bei allen Beteiligten, die derzeit sich damit intensiv beschäftigen.

Im vergangenen Frühjahr wurde über die Bedarfsermittlung seitens des Landratsamtes bezüglich stationärer Geschwindigkeitsmessungen berichtet. Zwei Standorte kommen hierfür in Frage. Da derzeit kein Gemeinderatsbeschluss vorliegt, könne die vom Landratsamt geforderte Frist nicht eingehalten werden. In der Aprilsitzung werde auch dieses Thema behandelt.

Die digitale Parkmöglichkeit EasyPark ist bereits seit dem 08.03.2024 erfolgreich im Einsatz.

Eine Verlegung des Standortes des Tempo-30-Schildes vor der Schloßschule (Fahrtrichtung Hemmenhofen) werde derzeit mit dem Ziel der Verbesserung der Verkehrssicherheit geprüft. Auch hierzu werde in der Aprilsitzung berichtet.

Der Landrat hat sich für einen persönlichen Besuch am 12.09.2024 in der Gemeinde Gaienhofen angekündigt.

Am kommenden Freitag wird die sanierte Grundschule eröffnet. Die Gesamtkosten (einschl. Realisierung der Maßnahmen des Digitalpaktes) belaufen sich auf rd. 790.000 EUR.

## **Fragemöglichkeit für Gemeinderäte**

Frau Weber stellte die Frage, ob die Straßenbeleuchtung auf LED umgerüstet werden könne. Herr Martin erklärte, dass die aktuell alle defekten Lampen auf LED umgerüstet werden. Ein vollständiger Austausch sei aus Kostengründen derzeit nicht möglich.

Herr Amann erwähnte den erfolgreichen Frühjahrsputz durch die Bürgerschaft der Gemeinde Moos. Er regte an dies in Gaienhofen mit der Bürgerschaft durchzuführen. Weiter thematisierte er die Radwegführung in Horn. Er kritisierte die Haltung des Landratsamtes bezüglich der Verkehrsberuhigung durch Tempo 30.

Ferner regte er an, mehr Parkraum zu schaffen. Das Parkverbot für Wohnmobile befürwortete er, kritisierte jedoch das tägliche Verbot dieser. Er regte an hier das Parken für Wohnmobile tagsüber zu genehmigen. Herr Amann erkundigte sich ob es möglich wäre, den Fußweg zwischen Gaienhofen und Horn nachts zu beleuchten, ähnlich wie in der Maurergasse. Die Spielplätze sollten mit neuen Spielgeräten ausgestattet werden.

Herr Burkart regte an im Strandbad ein Wasserspielgerät einzurichten.

Herr Maas erläuterte, dass dies im Gesamtpaket der Planung durch den Aufsichtsrat Camping beraten und geprüft wird.

## **Fragemöglichkeit für Einwohner**

Ein Bürger fragte inwieweit die Gemeinde Einfluss auf die Nutzung des Schlösslis habe. Laut Herr Maas könne dies aktuell noch nicht abschließend beantwortet werden. Aus seiner Sicht hänge dies unter anderem stark von der Gesprächsbereitschaft der Eigentümer ab.

Ein weiterer Bürger erkundigte sich, ob Ersatzvornahme angedroht werden könne für Zweitwohnsitzinhaber, die sich nicht um die Sauberkeit von ihrem Grundstück auf öffentlichem Raum (Laub oder Ähnliches) kümmern. Wenn dies bekannt ist, können die entsprechenden Eigentümer durch die Gemeinde angeschrieben werden.

Ein anderer Bürger stellte die Frage, ob der Durchgang beim Campingplatz zum Strandbad für Einwohner benutzt werden darf. Hier sei der Bürgermeister bereits mit dem Geschäftsführer des Campingplatzes im Gespräch.

Eine Bürgerin gab zu Bedenken, dass insbesondere in Horn beim barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen die Radwegführung berücksichtigt werden solle.

Herr Maas bedankte sich für die zahlreiche Teilnahme und beendete die Sitzung um 20:40 Uhr.