

## Sitzung des Gemeinderates am 20.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste Sitzung des Gemeinderates findet am

**Montag, den 20.10.2025,  
um 19:00 Uhr  
Vortragssaum, Rathaus,  
Schlossplatz 2, 78194 Immendingen**

statt.

Die Tagesordnung gebe ich nachstehend bekannt:

### Öffentlicher Teil

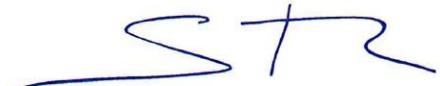
- 1 Bürgerfragestunde
- 2 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Donau-Hegau II – 1. Änderung“  
hier: Abwägung und Satzungsbeschlüsse  
Vorlage: 2025/072
- 3 Gebührenanpassung zu den zentralen Abwassergebühren (Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühr), den dezentralen Schmutzwassergebühren und den Wasserversorgungsgebühren für das Jahr 2025  
Vorlage: 2025/073
- 4 Wasserversorgung Ortsteil Ippingen  
hier: Strategisches Vorgehen mit der Wasserversorgung Ippingen  
Vorlage: 2025/074
- 5 Stellplatzablösung Bahnhofstraße 6  
Vorlage: 2025/075

6 Nutzungsänderung von bisher privat genutzter Wohnung in  
gewerblich genutzte Wohnungen (Ferienwohnungen),  
Rathausstraße 5, Flst.-Nr. 147, Gemarkung Hattingen  
Vorlage: 2025/076

7 Bekanntgaben und Anfragen aus dem Gemeinderat

Ich lade Sie zu dieser Sitzung herzlich ein.

Mit freundlichen Grüßen



Manuel Stärk  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage: 2025/072**

Bereich: Bauamt

Verfasser: Martin Kohler

Anlage: 1. Zeichnerische Teil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.2025

Anlage: 2. Textteil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.2025

Anlage: 3. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.2025

Anlage: 4. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baader Konzept GmbH, Immendingen - Gunzenhausen vom 07.09.2022

Anlage: 5. Ergänzungen zum Umweltbericht Donau-Hegau II, Baader Konzept GmbH, Immendingen 21.05.2025

Anlage: 6. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Droscher, Tübingen vom 30.05.2025

Anlage: 7. Abwägungstabelle vom 08.09.2025

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
20.10.2025	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Donau-Hegau II – 1. Änderung“, Hier: Abwägung und Satzungsbeschlüsse**

#### I. Erläuterungen

#### **Anlass der Planänderung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Donau-Hegau II“ wurde der Grundstein für die städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ gelegt. Mit öffentlicher Bekanntmachung am 23.09.2022 traten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Donau-Hegau II“ in Kraft. Mittlerweile ist ein Teil der öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend der städtebaulichen Konzeption hergestellt und ein Baugrundstück an einen Gewerbebetrieb veräußert worden.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist mit einer Anfrage für den Neubau eines Einsatztrainingszentrums ETZ für die Generalzolldirektion in der Bedarfsregion Grenze-Schweiz am Standort „Donau-Hegau II“ auf die Gemeinde Immendingen zugekommen. Um das ETZ realisieren zu können, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden. Da dieser als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet ausweist und die notwendige Fläche durch eine öffentliche Verbindungsstraße in zwei Baufelder unterteilt wird, ist das geplante Vorhaben nicht umsetzbar. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung sollen die Flächen deshalb zusammengefügt und für den Bereich des ETZ ein

Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden.

Die Fläche, die nicht durch das ETZ überplant wird, steht wie bisher auch einer gewerblichen Entwicklung zur Verfügung. Die getroffenen Festsetzungen in diesem Bereich entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Donau-Hegau II“.

Durch die vorliegende Planung kann auf die bisher vorgesehene Ost-West-Verbindung verzichtet und damit finanzieller Aufwand eingespart werden. Dennoch lassen sich durch die vorgenommenen Änderungen alle bisher vorgesehenen gewerblichen Bauflächen ohne Einschränkungen nutzen, sodass die Gemeinde das geplante Vorhaben unterstützt.

Im vorliegenden Fall wird ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB und § 4 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

Die erste der vorgenannten Voraussetzungen trifft im vorliegenden Fall zu. Die beabsichtigten Änderungen, im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen, lassen keine wesentlich neuen oder erheblich negativen Auswirkungen auf die Umwelt oder benachbarte Nutzungen befürchten. Für das Plangebiet selbst ist der Verzicht auf die bisher vorgesehene Erschließung als zusätzliche Ost-West-Verbindung von nur geringer städtebaulicher Bedeutung. Im Wesentlichen erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan eine effizientere Flächenausnutzung indem öffentliche Flächen (und Finanzen) eingespart werden. Die vorgenommenen Änderungen sind für die Öffentlichkeit nur von untergeordnetem planerisch-kommunalpolitischen Interesse, sodass das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als ausreichend erachtet wird.

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 30.06.2025 wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Die Ergebnisse hieraus können der beigefügten Abwägungstabelle entnommen werden. An der Planung haben sich hieraus keine Änderungen ergeben, die zur Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung führen würden, sodass im nächsten Verfahrensschritt die Satzungsbeschlüsse gefasst werden können.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung (Spalte 4) entsprechend der Abwägungstabelle vom 20.10.2025 (Anlage 7) zu.
2. Der Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ – 1. Änderung in der Fassung vom 20.10.2025, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, Textteil und der Begründung sowie die weiteren Anlagen werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Donau-Hegau II“ – 1. Änderung vom 20.10.2025 werden nach § 74 Abs. 1 und 7

LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

4. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Donau-Hegau II“ –  
1. Änderung sind durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

### III. Beratung

## Beschlussvorlage

**Vorlage: 2025/073**

Bereich: Kämmerei  
Verfasser: Patrik Müller

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
20.10.2025	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### **Gebührenanpassung zu den zentralen Abwassergebühren (Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühr), den dezentralen Schmutzwassergebühren und den Wasserversorgungsgebühren für das Jahr 2025**

#### I. Erläuterungen

Die Gebührenanpassung zu den zentralen Abwassergebühren (Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühr), den dezentralen Schmutzwassergebühren und den Wasserversorgungsgebühren für das Jahr 2025 entfällt.

In den Gemeinderatsitzungen am 16.12.2024 und 30.06.2025 wurde einem Bevorratungsbeschluss zugestimmt, dass die Satzungen rückwirkend auf den 01.01.2025 in Kraft treten. Die Umsetzung sollte hierbei bis Oktober 2025 vollzogen werden.

Aufgrund der erfolgten Einführung der Doppik und der noch nicht erstellten Jahresabschlüsse des Jahres 2020 können die zur Kalkulation benötigten Unterlagen nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt und infolgedessen die Gebührenkalkulationen für 2025 nicht mehr rückwirkend erstellt werden. Die Gebührensätze 2025 bleiben somit bestehen und werden nicht geändert.

Es wird nun angestrebt, die Gebührenkalkulationen für das Jahr 2026 bis Ende dieses Jahres fertigzustellen.

#### II. Beschlussvorschlag

Die beabsichtigte Vorgehensweise wird zur Kenntnis genommen.

#### III. Beratung

## Beschlussvorlage

**Vorlage: 2025/074**

Bereich: Bauamt  
Verfasser: Martin Kohler

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
20.10.2025	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### **Wasserversorgung Ortsteil Ippingen hier: Strategisches Vorgehen mit der Wasserversorgung Ippingen**

#### I. Erläuterungen

Derzeit wird der Ortsteil Ippingen mit Eigenwasser aus der Tiefentalquelle und der Schmiedsbrunnenquelle versorgt. Das gefasste Wasser wird in das Pumpwerk Schmelze transportiert, dort gesammelt, mit einer Ultrafiltrationsanlage aufbereitet und in das Wassernetz Ippingen eingespeist.

Die Tiefentalquelle schüttet derzeit noch ausreichend Wasser für die Wasserversorgung des Ortsteils Ippingen aus. Im Jahr 2025 wurde durch die Fa. Scharpf eine Quellbefahrung durchgeführt. Diese ergab, dass die Quelle durch eine Sanierung noch ausgiebiger gefasst werden könnte, was in immer trockener werdenden Sommermonaten eine gewisse Versorgungssicherheit bieten würde. Dies wurde im Masterplan Wasserversorgung, der vom Landkreis erarbeitet wurde, ebenfalls so dargestellt.

Aufgrund dessen, dass der Ortsteil Ippingen ausschließlich durch die Quellen versorgt wird und eine Redundanz der Wasserversorgung bei Trockenheit nicht gewährleistet werden kann, ist folgende Strategie vorgesehen, um die Wasser u.- Löschwasserversorgung in Zukunft redundant sicherzustellen:

Die bestehende Wasserversorgung aus dem Ortsnetz Immendingen reicht derzeit von Immendingen bis nach Bachzimmern (Brücke bei Haus Bachzimmern 7). Von dort soll eine Wasserleitung entlang der bestehenden Abwasserdruckleitung mit einer Länge von ca. 1.870 Metern bis in das Pumpwerk Schmelze verlegt werden. Somit könnte die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserversorgung redundant hergestellt werden.



Erst nachdem der Lückenschluss, sprich die Anbindung des Ortsnetz Ippingen mit der Wasserversorgung verbunden ist, kann die Quellsanierung der Tiefentalquelle durchgeführt werden, da während der Quellsanierung kein Wasser gefasst werden kann.

### **Kosten/ Förderung**

Nach der aktuellen Kostenannahme belaufen sich die Gesamtkosten des Lückenschlusses von Bachzimmern zum Pumpwerk Schmelze auf ca. 360.000 € (netto).

Am 30.09.2025 wurde ein Förderantrag nach Förderrichtlinie Wasserwirtschaft beim LRA Tuttlingen für den Lückenschluss gestellt. Hier wird eine Förderquote von ca. 45% angestrebt.

### II. Beschlussvorschlag

1. Der vorgestellten Strategie für die Wasserversorgung Ippingen wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt Haushaltsmittel für die Durchführung der Maßnahme im Haushaltsjahr 2026 einzustellen. Des Weiteren sollen die erforderlichen Maßnahmen für die Durchführung des Projekts eingesteuert werden.

### III. Beratung

## Beschlussvorlage

**Vorlage: 2025/075**

Bereich: Hauptamt  
Verfasser: Simone Zeller  
Plan Grundriss Bahnhofstr. 6

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
20.10.2025	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### Stellplatzablösung Bahnhofstraße 6

#### I. Erläuterungen

Vor der Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben Bahnhofstraße 6 sieht das Landratsamt vor, dass weitere 4 Stellplätze durch den Bauherrn ausgewiesen werden. Da die erforderlichen Parkplätze nicht auf dem Grundstück hergestellt werden können, müssen die vorzuhaltenden Parkplätze abgelöst werden. Die Verwaltung befürwortet eine Stellplatzablösung, da die Stellplatzablösung den reibungslosen Bauablauf sichert und weitere Verzögerungen verhindert. Die Maßnahme trägt zu einer schnelleren Aufwertung des Gemeindebildes bei, indem das Bahnhofsareal attraktiver gestaltet wird. Der immer wieder auftretende Vandalismus am derzeitigen Gebäude wird rascher beendet.

Zusätzlicher Wohnraum wird in der Gemeinde geschaffen. Die Satzung zur Stellplatzablösung sieht einen Ablösungsbetrag von 3.800 € pro Stellplatz vor. Daraus ergibt sich eine Ablösesumme von insgesamt 15.200 €. Auf den beiliegenden Lageplan wird verwiesen.

#### II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Stellplatzablösung zu.

#### III. Beratung

## Beschlussvorlage

**Vorlage: 2025/076**

Bereich: Bauamt  
Verfasser: Bernd Zeller  
Anlagen: Pläne

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
20.10.2025	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### **Nutzungsänderung von bisher privat genutzter Wohnung in gewerblich genutzte Wohnungen (Ferienwohnungen), Rathausstraße 5, Flst.-Nr. 147, Gemarkung Hattingen**

#### I. Erläuterungen

Die Bauherrschaft plant die **Umnutzung** der drei bisher **privat genutzten Wohnungen (Vermietung)** in **gewerblich genutzte Wohnungen (Ferienwohnungen)** im **bestehenden zweigeschossigen Wohnhaus**.

Weitere bauliche Maßnahmen sind im Zuge der Nutzungsänderung nicht geplant.

Für die drei geplanten Ferienwohnungen stehen insgesamt 4 Stellplätze vor dem Gebäude zur Verfügung.

Dies ergibt einen **Stellplatzschlüssel von 1,3**.

Vorgabe VwV Stellplätze BW: Pro Ferienwohnung (2- 6 Zimmer) mind. ein Stellplatz.

Das Bauvorhaben wurde bereits in den Gemeinderatssitzungen am 27.01.2020 (Umbau Wohnwirtschaftsgebäude) und am 18.09.2023 (Vergrößerung Balkone) behandelt und das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

#### II. Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

#### III. Beratung