Umweltbericht

zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans Bad Waldsee-Bergatreute

menz umweltplanung

Stand 06.10.2025

Auftraggeber

Künster Architektur + Stadtplanung

Bearbeitung

Annika Jurda
Hannah Kälber

Inhalt

1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele.....3
2 Bewertung der Umweltauswirkungen 3
3 Prognose der Umweltauswirkungen.....5
4 Prüfung von Alternativen.....10
5 Literatur/Quellen 11

Datengrundlage Abbildungen und Pläne (sofern nicht abweichend gekennzeichnet)**:**
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19
Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
Geofachdaten © Landesverwaltung Baden-Württemberg

www.menz-umweltplanung.de
info@menz-umweltplanung.de

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Tel 07071 – 70904-00

1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler gesichert werden. Ziel ist es langfristige Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Der vorliegende Bericht beschäftigt sich mit den Umweltauswirkungen des Vorhabens auf der Stufe des Flächennutzungsplans. Parallel hierzu wurde für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Sport und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ auch ein Umweltbericht erstellt.

Die Begehung der Flächen zur Erhebung der Biotoptypen und des Landschaftsbilds erfolgten am 08.09.2022 und 12.05.2023. Zudem wurden 2022 für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Bestandsaufnahmen durchgeführt. 2023 wurden im Norden des Geltungsbereichs zusätzlich Kartierungen von Vogelarten des Offenlands sowie im Osten Untersuchungen zu Vorkommen der Haselmaus durchgeführt.

2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Steckbrief enthält die Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch eine geplante Bebauung, sofern sie in diesem Planungsstadium abschätzbar sind.

In die Bewertung der Umweltauswirkungen fließen in Anlehnung an Bundesministerium für Verkehr (2008) gesetzliche und untergesetzliche Umweltstandards in Abhängigkeit von ihrem Ordnungscharakter ein. So wiegt die Überschreitung gesetzlicher Zulassungsschwellen oder Grenzwerte schwerer als das Nichteinhalten fachlicher Umweltstandards. Im Einzelnen kann in drei Bewertungskategorien unterschieden werden:

Bewertungskategorie I: Gesetzliche Zulassungsschwellen oder Grenzwerte deren Überschreitung i.d.R. nicht zulässig ist oder besondere Anforderungen an die Projektziele erfordert (Bsp.: Lärmgrenzwerte 16. BImSchV, Luftschadstoffgrenzwerte 39. BImSchV, Beeinträchtigung von Natura 2000, artenschutzrechtliche Verbote, geschützte Biotope, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, WSG Zone I und II, raumordnerische Ziele, Überschwemmungsflächen bis HQ_{100}, denkmalgeschützte Objekte).

Bewertungskategorie II: Richt- und Vorsorgewerte/untergesetzliche Beurteilungsmaßstäbe, deren besondere Berücksichtigung in der Abwägung geboten ist (Bsp.: Immissionswerte nach TA Luft [Einhaltung

ist zu berücksichtigen]; Orientierungswerte Schall DIN 18005, raumordnerische Grundsätze/ Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Biotopverbund, Überschwemmungsflächen bis HQ_{extrem}, Wirkräume regional bedeutsamer Denkmale, Grundwasserleiter mit sehr hoher und hoher Bedeutung).

Bewertungskategorie III: Orientierungswerte und fachliche Umweltstandards, die der Konkretisierung umweltpolitischer Ziele dienen (Bsp.: gutachterliche Fachkonventionen (Lärm, Vögel, critical loads), Landschaftsbild und Erholung/ relevante Blickbeziehungen, Bewertung der Bedeutung von Biotopen, Rote Listen).

Die Bewertung erfolgt vorhabenbezogen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit ergriffen werden können.

Auf diesen Grundsätzen fußt eine dreistufige Bewertung der Umweltauswirkungen:

geringe Auswirkungen
erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung von bis zu mäßig bedeutenden Werten und Funktionen. Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten sind maximal mit einem mittleren Kompensationsaufwand verbunden oder lassen sich vermeiden.

hohe Auswirkungen
erhebliche Beeinträchtigung von mindestens hoch bedeutenden Werten und Funktionen, Beeinträchtigungen mit verhältnismäßigem Aufwand (mittel-hoch oder hoch) in der Regel kompensierbar, gesetzliche Zulassungshürden können durch verhältnismäßige Maßnahmen überwunden werden.

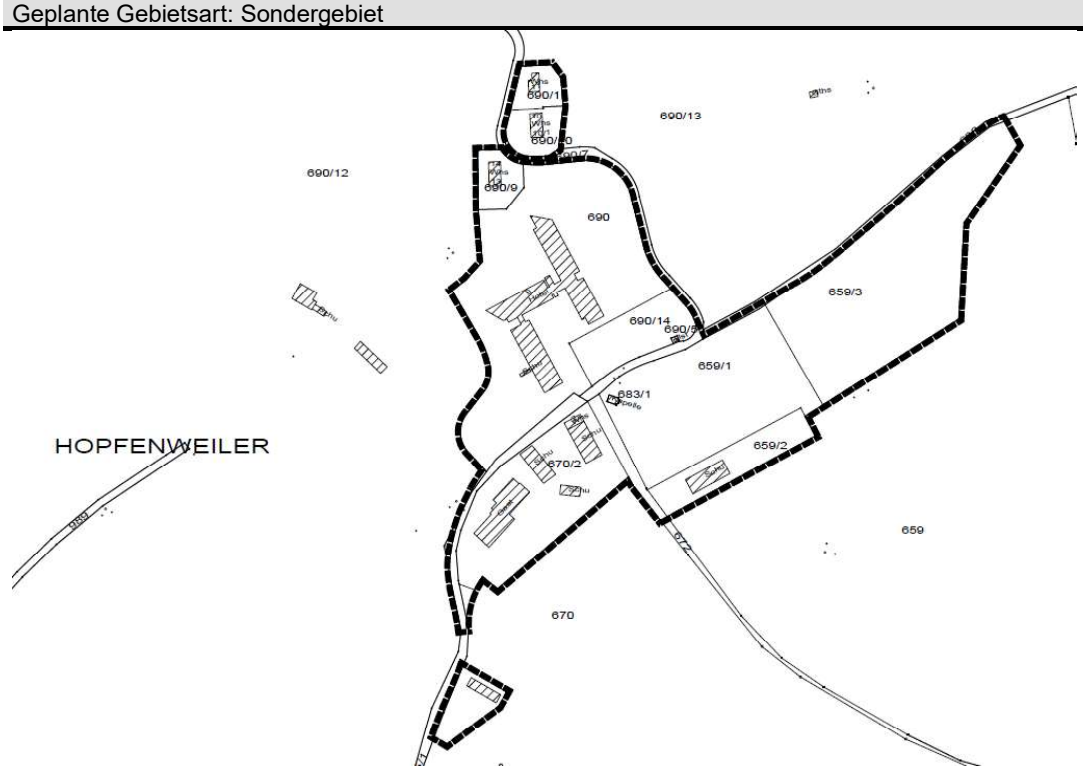
sehr hohe Auswirkungen
erhebliche Beeinträchtigungen von mindestens hoch bedeutenden Werten und Funktionen, Beeinträchtigungen sind nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand kompensierbar, gesetzliche Zulassungshürden stehen dem Vorhaben unmittelbar entgegen, lassen sich nur im Ausnahmefall mit sehr hohem Aufwand und langem zeitlichem Vorlauf überwinden.

In Einzelfällen werden Zwischenstufen gebildet.

3 Prognose der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Umweltprüfung der Schutzgüter für die untersuchte Fortschreibungsfläche in einem Steckbrief dargestellt.

Gebiet: Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler	**Gemeinde: Bad Waldsee**
Flächengröße: 5,67 ha Geplante Gebietsart: Sondergebiet	



Regionale Freiraumstruktur
Die Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023) trifft keine Festsetzungen für die Flächen des Geltungsbereichs. Westlich des Gebiets ist ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Lage
Nordöstlich von Bad Waldsee innerhalb des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“.

Nutzung
Sondergebiet mit der Zweckbindung Hotel oder Golfclub bzw. Lager-, Geräte und Maschinenhalle sowie Sondergebiet mit der Zweckbindung Golfplatz

Biotopverbund/ Schutzgebiete
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Geschützte Biotope: Im östlichen Geltungsbereich bestehen nördlich des hier bestehenden Weges Feldhecken, die nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützt sind. Westlich des Geltungsbereichs besteht ein gem. § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand, ein einzelner junger Streuobstbaum steht innerhalb des Geltungsbereichs. Biotopverbundflächen (LUBW, 2024): keine Relevanz für den Biotopverbund oder als Wildtierkorridor

Gebiet: Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler	**Gemeinde: Bad Waldsee**
derzeitiger Umweltzustand bezogen auf Schutzgüter	
Mensch/ Gesundheit	Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten. Eine schalltechnische Betrachtung ist, falls diese notwendig wird, im Rahmen der Einzelbauanträge zu erbringen.
Geologie (LGRB, o. J.)	Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz
Boden (LGRB, o. J.)	Im Bereich des Golf-Resorts bestehen überwiegend Parabraunerden aus sandig-kiesigen Moränensedimenten (U67). Diese sind im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs durch anthropogene Einflüsse, in diesem Fall die Golfplatznutzung, gestört (U67a). Im östlichen Bereich steht lokal auch eine ebenfalls gestörte Pararendzina aus grob-bodenreichen Moränensedimenten an (U10a). <u>Bedeutung der Bodenfunktionen gem. Bodenschätzungsdaten (LGRB, 2010):</u> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf unter Landwirtschaft: hoch (3) Filter- und Pufferkapazität unter Landwirtschaft: hoch (3,0) Sonderstandort für die naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bedeutung Im Bereich des Golf-Resorts sind die Böden anthropogen überprägt und weisen daher maximal eine geringe Bedeutung der Bodenfunktionen auf.
Grundwasser (LGRB, o. J.)	<u>Hydrogeologische Einheit:</u> Glazialsedimente aus fluvioglazialen quartären Kiesen und Sanden Durchlässigkeit: mittel bis gering Ergiebigkeit: stark wechselnd <u>Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung</u>: sehr gering
Oberflächengewässer (LUBW, o. J.)	Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.
Klima/ Luft	Kaltluftentstehungsgebiet (Grünflächen): ja Kaltluftströmung ohne siedlungsklimatische Relevanz Keine lufthygienische Vorbelastung Wärmebelastung: mäßig Durchlüftung: gut
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>Biotoptypen besonderer Bedeutung</u> (Nummerierung nach LUBW (2018) und ggf. FFH-Lebensraumtyp) Sehr geringe Bedeutung: 60.10 Gebäude; 60.21 Weg, völlig versiegelt; 60.22 Gepflasterte Straße; 60.23 Weg, wassergebunden Geringe Bedeutung: 33.80 Zierrasen; 44.30 Heckenzaun; 60.60 Garten; 60.50 Kleine Grünfläche Mäßige Bedeutung: 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte; 45.30 Einzelbäume; 41.10 Feldgehölz; 41.20 Feldhecke; 55.20 Buchen-Wald basenreicher Standorte Hohe Bedeutung: 45.40 Streuobstbestand

Gebiet: Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler	Gemeinde: Bad Waldsee

Arten

Betroffene relevante Arten/Artengruppen:
Im Jahr 2022 erfolgten Erfassungen der Brutvögel an 6 Terminen sowie Erfassungen der Fledermäuse im Sommer 2022 und Winter 2023. Haselmauserfassungen erfolgten im Sommer 2023.

Arten/Artengruppen	Vorkommens-wahrschein-lichkeit	Kompen-sationsauf-wand
FFH-RL Anhang IV und II		
Haselmaus	-	
Biber	-	
Fledermäuse	1	gering
Schlingnatter, Zauneidechse	-	
Gelbauchunke, Kreuzkröte, Laubfrosch, Kammmolch	-	
Groppe, Bachneunauge, Huchen, Schlammpeitzger, Bitterling, Streber, Steinkrebs, Kleine Flussmuschel	-	
Grüne Flussjungfer	-	
Nachtkerzenschwärmer, Goldener Scheckenfalter	-	
Spelz-Trespe	-	
Frauenschuh	-	
Grünes Besenmoos, Firnisglänzendes Sichelmoos	-	
Vogelarten		
Arten von Streuobstwiesen (z. B. Gartenrotschwanz, Star, Feldsperling)	1	gering
Überwiegend Gehölzbrüter mittlerer und trockener Standorte (z.B. Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Neuntöter, Grauschnäpper, Goldammer, Dorngrasmücke)	1	gering
Arten der Feuchtgebiete (z.B. Sumpfrohrsänger, Teichrohrsänger)	-	
Weißstorch (Nahrungsflächen)	-	
Arten von Ackerbaulandschaften (z. B. Feldlerche, Wachtel)	-	
Arten von Siedlungen (z. B. Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe)	1	gering

Vorkommenswahrscheinlichkeit 1= nachgewiesen, 2= wahrscheinlich, 3= möglich, 4 = sehr unwahrscheinlich aber nicht auszuschließen, - = kein Vorkommen, () = angrenzend

Gebiet: Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler	**Gemeinde: Bad Waldsee**
Landschaft	Eigenart: mittel Landschaftsbildes durch die bestehende Nutzung des Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler stark geprägt Landesweite Bewertung der Landschaftsbildqualität in BW: mittel Sichtbeziehungen: Nahe Waldflächen und sonstige Gehölze in östlicher Richtung. Einsehbarkeit/ Verletzlichkeit: gering Durch die eingeschränkte Einsehbarkeit und bereits bestehende Bebauung weist das Gebiet eine mäßige Empfindlichkeit gegenüber visuellen Veränderungen auf.
Erholungsinfrastruktur	Golfbahnen, Wanderwege und Mountainbike-Trails im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.
Kultur-/ Sachgüter	Die Hofkapelle und das Hofgut sind gem. § 2 DSchG geschützt. Im Geltungsbereich ist mit baulichen Überresten und Funden der mittelalterlichen- bzw. frühneuzeitlichen Siedlung Hopfenweiler zu rechnen (Prüffall). Alle Kultur- und archäologischen Denkmale sind von hoher Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
	Voraussichtliche Beeinträchtigungen (Konfliktschwerpunkte **fett** gedruckt)
Mensch/ Gesundheit	Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten. Eine schalltechnische Betrachtung ist, falls diese notwendig wird, im Rahmen der Einzelbauanträge zu erbringen. Geringe Auswirkungen
Boden	Es kommt zu einer Mehrversiegelung von anthropogen überprägten Böden mit geringer Bedeutung. Zur Minderung der baubedingten Beeinträchtigungen der Böden werden Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden festgesetzt. Hohe Auswirkungen
Grundwasser	Durch die Neuversiegelung kann das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermieden werden. Geringe Auswirkungen
Oberflächengewässer	Der Oberflächenwasserabfluss wird durch die Neuversiegelung gegenüber dem Ausgangszustand erhöht. Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich können negative Auswirkungen vermieden werden. Geringe Auswirkungen

Klima/Luft	Für die Zukunft sind zusätzliche Wärmebelastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, der Dauer und Intensität an Sommer- und Hitzetagen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen und Betroffenheit von Treibhausgassenken sowie gegen die Auswirkungen von extremer Hitze notwendig. Geringe Auswirkungen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Verlust von Biotoptypen mit geringer bis hoher Bedeutung. **Konflikte mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG:** Im Geltungsbereich wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen. Es werden CEF-Maßnahmen mit geringem Aufwand notwendig. Um eine Tötung geschützter Tierarten zu vermeiden, sind zeitliche Beschränkungen der Baufeldfreimachung bzw. der Bauzeit notwendig. Hohe Auswirkungen
Landschaftsbild und Erholung	Es ergeben sich visuelle Veränderungen, v.a. im südöstlichen Geltungsbereich. Durch den Erhalt bestehender Gehölze und umfangreiche Neupflanzungen können die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden. Geringe Auswirkungen
Kultur-/ Sachgüter	Das denkmalgeschützte Hofgut und die Kapelle werden erhalten. Alle Maßnahmen an Kulturdenkmalen bzw. im Bereich des Prüffalls eines archäologischen Denkmales sowie die Gestalt der Baukörper der umgebenden Bebauung sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Geringe Auswirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.
Fläche	Es kommt zu einer Änderung der Flächennutzung. Es ergeben sich zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude, Wege und sonstige Befestigungen
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. des Golfplatzes sowie durch Maßnahmen des Ökokontos der fürstlichen Liegenschaftsverwaltung Waldburg-Wolfegg-Waldsee.
Besondere naturschutzrechtliche Prüfungen	
Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung § 34 BNatSchG	-
Artenschutzrechtliche Prüfung §44 BNatSchG	Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Vermeidung von Konflikten mit Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt:
- Zeitliche Beschränkungen für Gehölzfällungen und Abriss-/Sanierungsarbeiten
- Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter
- Kontrolle von Gebäuden vor Abriss- bzw. Sanierung
- Beschränkung der Beleuchtung
- Festsetzung von Pflanzbindungen zum Erhalt von hochwertigen Biotoptypen
- Schutz und Erhalt von Einzelbäumen
- Erhalt von sonstigen Einzelbäumen und Gehölzen im Geltungsbereich

Vermeidung von Konflikten mit Landschaftsbild und Erholung:
- Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen

Vermeidung von Konflikten mit Kultur/- Sachgütern:
- Archäologische Voruntersuchungen
- Aufrechterhaltung der Wegeverbindung

Vermeidung und Minderung von Konflikten mit Boden und Wasser:
- Schonender Umgang mit Böden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Zufahrten, Stellplätze und Wege
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

☐ **Naturschutzrechtliche Verbots- und Ausnahmeregelungen sowie Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten**:

--

4 Prüfung von Alternativen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ dient der langfristen Entwicklung des Golf-Resort Bad Waldsee. Die Entwicklung erfolgt teils durch Nachverdichtung, teils durch die Bebauung direkt angrenzender Grünflächen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde so angepasst, dass Eingriffe in geschützte Biotope vermieden werden.

Für den Bau der Heizzentrale wurden mehrere Standorte im Bereich der bestehenden Thermalwasserbohrung (Flst. 700/4), auf einer Ackerfläche nördlich des Geltungsbereichs (Flst. 690/8), auf der Spielbahn direkt gegenüber dem kleinen Wäldchen (Flst. 690/12 -Ost-) und im Bereich des Betriebshofs an der B 30 (Flst. 670 -Süd-) geprüft.

Aus naturschutzfachlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen sowie aus Gründen der technischen Umsetzbarkeit wurden diese jedoch verworfen und der Standort im Bereich des im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ neu auszuweisenden Sondergebiets SO 3.6 gewählt. An diesem Standort ist nun die Errichtung eines Technikgebäudes zur Energieumwandlung und – verteilung ohne Feuerstätten vorgesehen.

5 Literatur/Quellen

Verweise auf Webquellen ohne Datumsangabe: Der Stand der Daten entspricht dem Stand des Berichts.

Folgende Abkürzungen werden verwendet:

LUBW	Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
LGRB	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Bundesministerium für Verkehr, B. und S. (Hrsg.). (2008). *Entwicklung von Methodiken zur Umsetzung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Regelungen des BNatSchG sowie Entwicklung von Darstellungsformen für landschaftspflegerische Begleitpläne im Bundesfernstraßenbau. Gutachten FE Projekt-Nummer 2.0233/2003/LR.*

LGRB. (o. J.). *LGRB-Kartenviewer*. https://maps.lgrb-bw.de/

LGRB (Hrsg.). (2010). *Digitale Bodenschätzungsdaten*.

LUBW. (o. J.). *Daten und Kartendienst der LUBW (UDO)*. https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/

LUBW (Hrsg.). (2018). *Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten*.

LUBW (Hrsg.). (2020). *Biotopverbund Offenland*.

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben. (2023). *Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Fortschreibung des Regionalplans*. www.rvbo.de