



17. Änderung des Flächennutzungsplans Bad Waldsee-Bergatreute

Zusammenfassende Erklärung gemäß
§6a Abs. 1 BauGB

Stand 03.12.2025

Auftraggeber

Künster Architektur + Stadtplanung

Bearbeitung

Hannah Kälber

Inhalt

1	Ziel des Verfahrens	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Verfahrensablauf	4
3.1	Frühzeitige Beteiligung	4
3.2	Öffentliche Auslegung	5
4	Planungsalternativen	6

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

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Tel 07071 – 70904 00

1 Ziel des Verfahrens

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungs- und Bauvorhaben des Fürstlichen Golf-Resorts Bad Waldsee bzw. des Fürstlichen Sportpark Bad Waldsee geschaffen werden. Es bedarf einer Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Neben der Auswertung vorhandener Daten, wurde eine Biotoptypenkartierung im Maßstab 1:1 000, sowie faunistische Erhebungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie der Haselmaus durchgeführt.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Zeitliche Beschränkungen für Gehölzfällungen und Abriss-/Sanierungsarbeiten
2. Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter
3. Kontrolle von Gebäuden vor Abriss bzw. Sanierung
4. Beschränkung der Beleuchtung
5. Festsetzung von Pflanzbindungen zum Erhalt von hochwertigen Biotoptypen
6. Schutz und Erhalt von Einzelbäumen
7. Erhalt von sonstigen Einzelbäumen und Gehölzen im Geltungsbereich
8. Schonender Umgang mit Böden
9. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
10. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
11. Archäologische Voruntersuchungen
12. Aufrechterhaltung der Wegeverbindung
13. Dach- und Fassadenbegrünung
14. Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs
15. Baumpflanzungen auf dem Golfplatz
16. Heckenpflanzungen auf dem Golfplatz
17. Anlage von Teichen und Entwicklung einer Hochstaudenflur
18. Aufforstung

Durch diese Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne Maßnahmen vollständig kompensiert.

3 Verfahrensablauf

In den beiden nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren kurz beschrieben und die Abwägungsentscheidung wird dargestellt.

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.05.2024 bis zum 17.05.2024. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange weist die Untere und die Höhere Forstbehörde darauf hin, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung direkt Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen sind. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die höhere Forstbehörde, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde eine Umwandlungserklärung.

Abwägung

Die Anmerkung wird berücksichtigt. Ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird im Laufe des Verfahrens an die zuständige Forstbehörde gestellt. Hierin wird eine Begründung für den Bedarf sowie das öffentliche Interesse, eine Alternativenprüfung sowie der vorgesehene forstrechtliche Ausgleich dargestellt.

Die Untere Forstbehörde weist zudem darauf hin, dass bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude nach § 4 Abs. 3 LBO einen Abstand von mind. 30 m zu Wäldern einhalten müssen.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Der Waldabstand zu der geplanten Sonderbaufläche im Norden des Geltungsbereichs wird eingehalten. Der Waldabstand zu der Waldfläche auf Flst. 670 wird unterschritten. Da innerhalb der hier geplanten Sonderbaufläche SO 3.6 keine Räume für den Aufenthalt von Personen zugelassen werden und auch innerhalb der hier geplanten Heizzentrale keine Feuerstätten realisiert werden, bestehen keine besondere Gefahren für Leib und Leben oder durch Brände durch die Unterschreitung des Waldabstands. Sämtliche Waldflächen auf dem Golfplatz sind darüber hinaus für die Nutzer frei zugänglich. Zur Gefahrenvermei-

derung für die Gebäude sowie die sich auf dem Golfplatz aufhaltenden Personen erfolgen regelmäßige Kontrollen insbesondere auch hinsichtlich des Risikos durch Sturmbruch.

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die im Geltungsbereich befindlichen Naturdenkmale und geschützten Streuobstbestände und Feldgehölze hin. Zudem ist der Geltungsbereich überwiegend als Prioritätsfläche für den Neuntöter kartiert. Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung zu erstellen.

Abwägung

Die Anmerkungen wurden berücksichtigt. Die beiden als Naturdenkmal geschützten Sommerlinden werden erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt. Auch die Streuobstbestände im Geltungsbereich können vollständig erhalten werden und werden als Pflanzbindung festgesetzt. Es kommt jedoch zu Eingriffen in Gehölze, die teilweise unter den Schutzstatus des § 33 NatSchG fallen. Hierfür werden entsprechende Ausgleichspflanzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. Der Neuntöter wurde im Rahmen der 2022 durchgeführten Vogelkartierungen im Geltungsbereich weder als Brutvogel noch als Nahrungsgast nachgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt. Hierin werden alle Schutzgüter sowie der Artenschutz abgehandelt.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Hofkapelle und das Hofgut als Kulturdenkmale geschützt sind. Zudem besteht innerhalb des Geltungsbereichs ein archäologischer Prüffall.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, werden alle Baumaßnahmen im Bereich der Denkmäler frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und nach Bedarf archäologische Voruntersuchungen durchgeführt.

3.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.08.2025 bis 08.09.2025. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Untere Naturschutzbehörde bestätigt, dass nach Abarbeitung der Umweltbelange keine unüberwindbaren Hindernisse gegeben sind. Die betroffenen Themen zu den Schutzbereichen können auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Untere und die Höhere Forstbehörde verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung.

Abwägung

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Ein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung wurde bei der Unteren Forstbehörde eingereicht.

4 Planungsalternativen

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ dient der langfristigen 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 einer Heizzentrale wurden mehrere Standorte im Bereich der bestehenden Thermalwasserbohrung, auf einer Ackerfläche nördlich des Geltungsbereichs und im Bereich des Betriebshofs an der B 30 geprüft. Aus naturschutzfachlichen oder betriebswirtschaftlichen Gründen wurden diese jedoch verworfen und der Standort im Bereich des SO 3.6 gewählt. An diesem Standort ist nun die Errichtung eines Technikgebäudes zur Energieumwandlung und – verteilung ohne Feuerstätten vorgesehen. Die ausführliche Alternativenprüfung ist der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Feststellungsbeschluss
Flächennutzungsplan

22.10.2025

Ortsübliche Bekanntmachung

11./12.12.2025

Bad Waldsee, den 12.12.2025

Oberbürgermeister
Henne _____