

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Bad Waldsee - Bergatreute**

**17. Änderung des  
Flächennutzungsplans**

im Bereich des Bebauungsplans  
„Sport- und Gesundheitspark  
Hopfenweiler, 2. Änderung“,  
Gemarkung Waldsee

**Begründung**  
vom 14.03.2025

**Entwurf**

KÜNSTER  
Architektur und  
Stadtplanung

Dipl.-Ing.  
Clemens Künstler  
Regierungsbaumeister  
Freier Architekt  
und Stadtplaner

Bearbeitung:  
Franziska Meyer  
Stadtplanerin

Bismarckstraße 25  
72764 Reutlingen  
Tel 07121 9499-50  
Fax 07121 9499-530  
www.kuenster.de  
mail@kuenster.de

**KÜNSTER**



---

**17. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Bereich des Bebauungsplans  
„Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“**

**ENTWURF**

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute  
Stadt Bad Waldsee, Gemarkung Waldsee, Landkreis Ravensburg**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen
2. Begründung
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Änderungsbereich
  - 2.3 Änderung des Flächennutzungsplans
  - 2.4 Übergeordnete Planung
  - 2.5 Umweltverträglichkeit
  - 2.6 Hinweise
3. Verfahrensvermerke

## 1. Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **Naturschutzgesetz (NatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

## 2. Begründung

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungs- und Bauvorhaben des Fürstlichen Golf-Resorts Bad Waldsee bzw. des Fürstlichen Sportpark Bad Waldsee zu schaffen, stellt die Stadt den Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ auf.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute beabsichtigt mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans dementsprechend die Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“ fest. Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 31.01.2022 förmlich eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB entsprechend geändert.

Insgesamt ist vorgesehen neue Freizeit- und Erholungsangebote zu schaffen sowie bestehende Angebote zu erweitern und ein nachhaltiges Energiekonzept umzusetzen. In diesem Zuge werden die Nutzungsbereiche neu geordnet und die Wege für die verschiedenen Nutzergruppen und Betriebsangehörige auf dem Gelände entflochten. Dies soll sowohl durch An- bzw. Neubauten, Abbruch und Ersatzneubauten oder durch Umnutzung bestehender Gebäude erfolgen. Im Süden, abseits von den zentralen, touristischen Nutzungen des Golf- und Sportbetriebs soll am Standort des von Waldflächen umgebenen Lagerplatzes im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ eine weitere Sonderbaufläche (SO 3.6) ausgewiesen werden, um hier eine Heizzentrale für den betrieblichen Wärmebedarf errichten zu können.

Alle Erweiterungs- und Bauvorhaben erfolgen unter der Maßgabe der naturschutz- und landschaftsgerechten Einbindung in die Umgebung.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Fürstlichen Golf-Resort Bad Waldsee gesichert werden. Ziel ist es dem Betrieb langfristige und zukunftsfähige Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, um den betrieblichen Ansprüchen an ein modernes Unternehmen gerecht werden und im Wettbewerb touristischer Einrichtungen bestehen bleiben

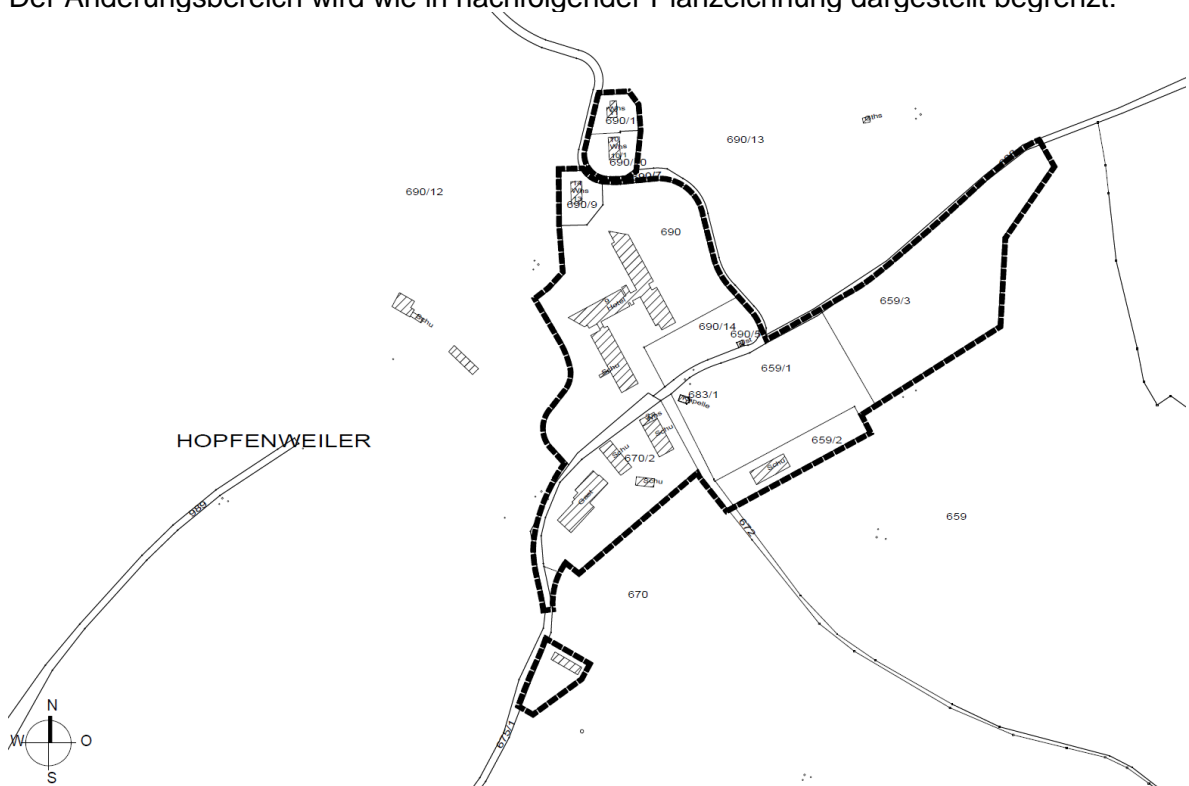
zu können. Die Sicherung und Weiterentwicklung dieses Standorts für die langfristige Stärkung des Tourismus und die Wirtschaft ist darüber hinaus ein übergeordnetes städtebauliches Ziel.

## 2.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt nordöstlich des Kernorts Waldsee. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 659/1 (Neuvermessung), 659/2 (Neuvermessung), 659/3 (Neuvermessung), 670 (teilweise), 670/2 (Neuvermessung), 672 (teilweise), 675/1 (teilweise), 683/1, 688 (teilweise), 690, 690/5, 690/7 (teilweise), 690/9, 690/10, 690/11 sowie 690/14 (Neuvermessung).

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 5,67 ha.

Der Änderungsbereich wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



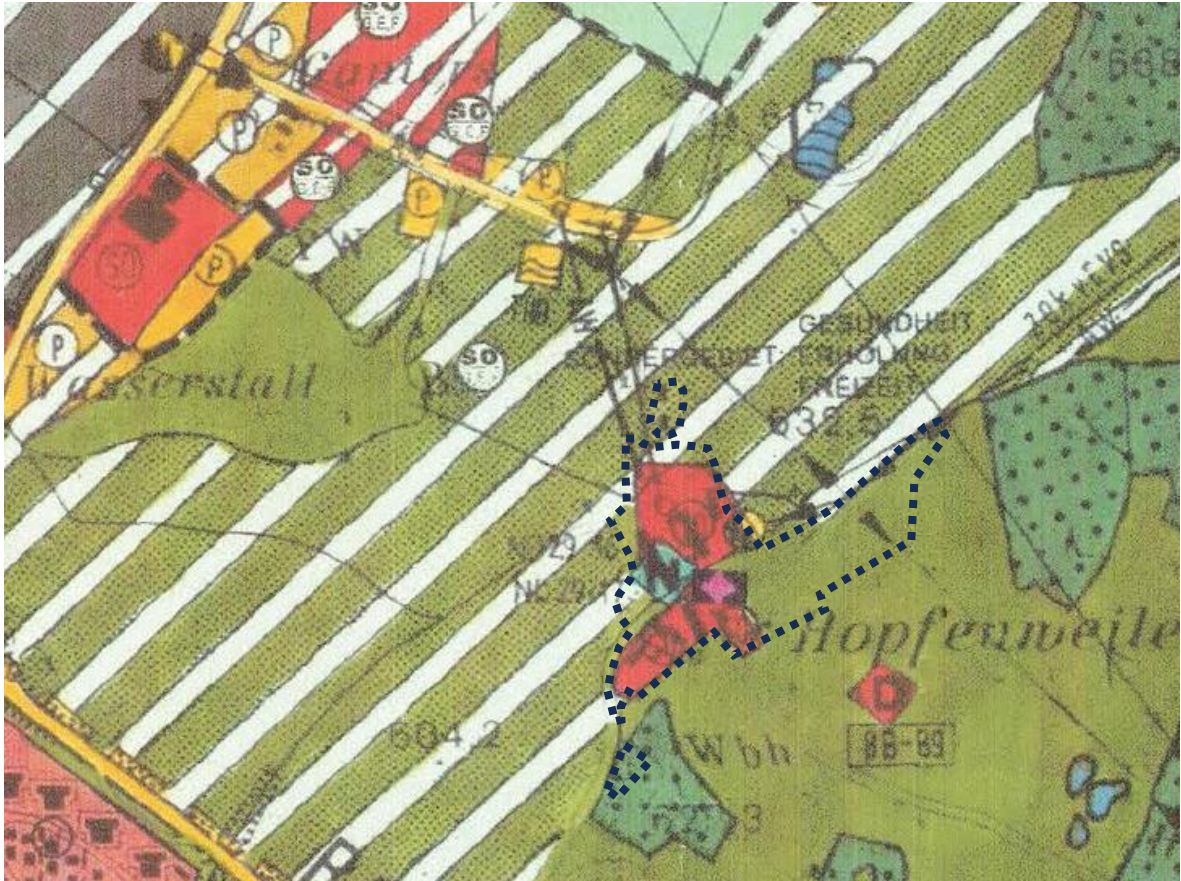
17. Änderung des Flächennutzungsplans, Abbildung ohne Maßstab

## 2.3 Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee / Bergatreute (rechtswirksam seit 1996) weist die zentralen bebauten Flächen des fürstlichen Golfresorts als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“ aus. In diesem zentralen Bereich sind zudem eine kirchliche Einrichtung, Naturdenkmale als Einzelobjekt und ein Standort für Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnet. Die bestehenden Sonderbauflächen sind umgeben von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“. Der südliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Hierfür werden für den Bereich des Sondergebiets des Bebauungsplans im Rahmen der 17.

Änderung des Flächennutzungsplans die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“ entsprechend vergrößert.



Auszug Flächennutzungsplan VG Bad Waldsee / Bergatreute

## 2.4 Übergeordnete Planung

### 2.4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan weist die Stadt Bad Waldsee als Mittelzentrum aus und ordnet die sie dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu. Folgende allgemeine Grundsätze sind hierzu formuliert:

- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden (PS 2.4.3.3).
- Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden (PS 2.4.3.9).

Im Bereich der Freiraumsicherung und Freiraumnutzung führt der Landesentwicklungsplan zu den Themen Freizeit und Erholung folgende Grundsätze aus:

- Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen (PS 5.4.1).
- Heilbäder, Kurorte und Tourismusorte sind in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken. Ausbau und Weiterentwicklung der Infrastruktur für die spezifischen Bedürfnisse von Erholung und Tourismus sind zu fördern (PS 5.4.2).

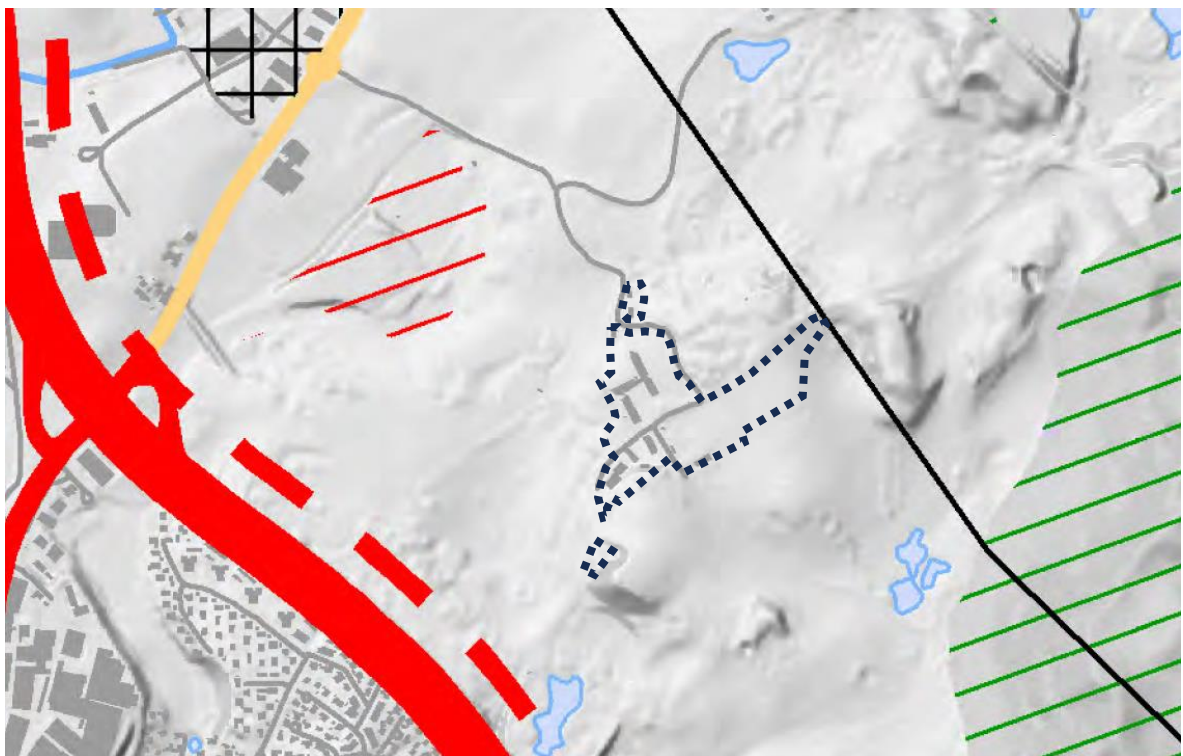
- Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung sollen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein (PS 5.4.4).
- Zur Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Vergnügungen in großflächigen Freizeiteinrichtungen sind geeignete Räume und Standorte zu sichern und raum- und umweltverträglich auszugestalten. Dabei sind die Lage im Raum- und Siedlungsgefüge sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung zu berücksichtigen (PS 5.4.5).

#### 2.4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (rechtskräftig 24.11.2023) legt Bad Waldsee als Siedlungsbereich fest, hier soll sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen und im Hauptort konzentrieren (PS 2.4.2 Z).

In der Raumnutzungskarte sind für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans keine Aussagen getroffen. Nordöstlich des Plangebiets ist eine Hochspannungsfreileitung (110 kV) nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus sind westlich des Änderungsbereichs ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 Z) und östlich ein Regionaler Grünzug Vorranggebiet (PS 3.1.1 Z) ausgewiesen. Die Bundesstraße B30 südlich des fürstlichen Golfresort ist als Straße für den großräumigen Verkehr (Kategorie 1) mit Planung für eine Ausbaustrecke geplant (N/V).



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Abbildung ohne Maßstab

## 2.5 Umweltverträglichkeit

### 2.5.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf der Ebene des Flächennutzungsplans ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und, sofern sie auf dieser Ebene abschätzbar sind, bewertet. Die Bewertung erfolgt vorhabenbezogen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit ergriffen werden können. Im Umweltbericht werden Angaben zu möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen gemacht, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert werden. Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

### 2.5.2 Waldumwandlung

Von der 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung" ist direkt Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Auf Flurstück Nr. 670 wird ein Teil einer Fläche, die bisher als Fläche für Forstwirtschaft ausgewiesen war, zur Sonderbaufläche für „Gesundheit, Erholung, Freizeit“ umgewandelt.

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.

Entsprechend dem Ziel der Landesregierung die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in Baden-Württemberg im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 zur Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 schrittweise zu verringern, plant das Fürstliche Golf-Resort den Aufbau einer klimaneutralen Wärmeversorgung. Bei der Verwirklichung der Klimaschutzziele kommt der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie dem Ausbau erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Dies gilt auch, wenn es sich im Einzelfall um geringe Beiträge zur Treibhausgasreduzierung handelt.

Gemäß § 3 Abs. 1 S. 4 KlimaG BW sollen insbesondere bei energiebedingten Treibhausgasemissionen das Vermeiden und Verringern der Emissionen in erster Linie durch Einsparung sowie effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie durch den Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden. Diese Maßnahmen haben besondere Bedeutung, auch wenn es sich im Einzelfall um geringe Beiträge zur Treibhausgasreduzierung handelt (vgl. § 3 Abs. 1 S. 2 KlimaG BW).

Die Heizungsanlagen der Bestandsgebäude bestehen überwiegend aus Erdgas- und Heizölkesseln aus den 1990er Jahren und müssen in den nächsten 5 bis 10 Jahren erneuert bzw. ausgetauscht werden. Eine Erneuerung der Einzelanlagen kommt für den Betreiber und Eigentümer nicht mehr in Frage. Der Neubau zahlreicher Vorhaben in den kommenden Jahren, wie die Hotelerweiterung, ein Feriendorf und weitere Mitarbeiterwohnungen, und der damit verbundenen erheblichen Steigerung des Wärme- und Energiebedarfs macht die Umsetzung eines gesamtheitlichen zentralen Wärmekonzepts vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimawandelanpassung zwingend erforderlich.

Die Wärmeversorgung soll künftig autark über ein betriebseigenes Nahwärmenetz erfolgen. Hierfür sind der Aufbau eines Wärmenetzes und die Errichtung einer Heizzentrale mit den erforderlichen technischen Einrichtungen zur Speicherung und Verteilung der Wärme im Bereich des kleinen Wäldchens (SO 3.6) geplant. Das Bauvorhaben beschränkt sich hier auf die schon vorbelasteten, nicht bewaldeten Flächen, weil dieser Standort durch die

umgebenden Bäume von außen kaum einsehbar und somit landschaftlich in das Golfplatzkonzept eingebunden ist. Mit der Umsetzung eines Flächenkollektors für den Betrieb der Wärmepumpe, der auf dem Übungsgelände (Driving Range) westlich der Hotelanlage und südöstlich der Abschlaghallen (Flst. 690/12) verlegt wird, ist für das Fürstliche Golf-Resort insgesamt eine vollständige und treibhausgasneutrale Wärmeherzeugung bis 2045 möglich.

Bei der Planung von Nahwärmenetzen ist zudem der relative Wärmeverlust der Leitungstrassen bezogen auf die Länge der benötigten Leitungen von der Wärmequelle über den Verteiler, die Heizzentrale, bis zum Versorgungsbereich in der Gesamtkostenbetrachtung zu berücksichtigen. Je länger die Leitungstrassen verlegt werden müssen, desto höher fallen die Gesamtkosten (Bau und Betrieb) des Nahwärmenetzes aus. Mit dem gewählten Standort im Bereich des kleinen Wäldchens kann im Vergleich zu den betrachteten Alternativstandorten das Trassennetz des gesamten Nahwärmesystems so kurz und effizient wie möglich gehalten 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 Betriebs Hofes 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.

## 2.6 Hinweise

### 2.6.1 Denkmalschutz – archäologische Voruntersuchungen – (§ 2 DSchG)

Die Hofkapelle und das Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Hofguts (Hopfenweiler 9; ehemaliger Maierhof) sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Es sind die Belange der vorhandenen Kulturdenkmale zu beachten.

Zudem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit baulichen Überresten und Funden der „Mittelalterlichen Siedlung Hopfenweiler“ zu rechnen.

Alle Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. im Bereich des kartierten archäologischen Denkmals 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.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, ist im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufzunehmen, um archäologische Voruntersuchungen im Bereich betroffener Flächen durchführen zu können. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist.

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.

### 3. Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

- Ortsübliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

23.04.2024  
02.05.2024 / 03.05.2024  
06.05.2024 – 17.05.2024  
06.05.2024 – 17.05.2024

#### Entwurfsbeschluss

- Ortsübliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

21.07.2025

#### Feststellungsbeschluss

Ausgefertigt:

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute im Bereich des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“, Gemarkung Waldsee in der Fassung vom xx.xx.2025 stimmt mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bad Waldsee, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

Das Genehmigungsverfahren gem. § 6 BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ abgeschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden die 17. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam

Bad Waldsee, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

Reutlingen, den 14.03.2025

Bad Waldsee, den 14.03.2025

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Matthias Henne  
Oberbürgermeister