



Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark
Hopfenweiler, 2. Änderung“,
Stadt Bad Waldsee

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a
Abs. 1 BauGB

Stand 15.04.2026

Auftraggeber

Künster Architektur + Stadtplanung

Bearbeitung

Hannah Kälber

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Verfahrensablauf	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4.1	Frühzeitige Beteiligung	4
4.2	Beteiligung	5
5	Planungsalternativen	5

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

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Tel 07071 – 70904 00

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich umfasst das Fürstliche Golf-Resort Bad Waldsee mitsamt dem bestehenden Hotel, Golfclub, Mitarbeitendenwohnungen, Betriebsgebäuden und Zufahrten, sowie bisher als Grünfläche genutzte Bereiche östlich und westlich des Hofguts. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ und ist bisher als Sondergebiet verschiedener Zweckbestimmungen ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Gebiets gesichert werden. Ziel ist es dem Betrieb langfristige Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

2 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.09.2024 bis 30.09.2024 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.02.2022 bis zum 18.02.2022. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.07.2025 bis 22.08.2025. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag und Maßnahmen zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung erarbeitet. Neben den Belangen des Boden- Wasser- und Klimaschutzes wurde sich intensiv mit den Beeinträchtigungen von Flora und Fauna auseinandergesetzt. Um die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen, wurden Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten entwickelt, sie sind vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden. Ebenso wurden Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt und in den Bebauungsplan integriert. Für Eingriffe in den Wald wurde eine Umwandlungserklärung beantragt und genehmigt.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen wurden folgende Maßnahmen getroffen:

- 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
- Schonender Umgang mit Böden
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Archäologische Voruntersuchungen
- Aufrechterhaltung der Wegeverbindung
- Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs
- Baumpflanzungen auf dem Golfplatz
- Heckenpflanzungen auf dem Golfplatz
- Anlage von Teichen und Entwicklung einer Hochstaudenflur
- Aufforstung

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

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Forstbehörden merkten an, dass im Bereich des geplanten Heizkraftwerks eine Waldumwandlung erforderlich ist. Zudem wurde auf den erforderlichen Abstand von Feuerstätten zum Wald hingewiesen. Ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung wurde parallel zum Bauabwägungsverfahren gestellt.

Auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Maßnahmentexte der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sowie der Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Neuentwicklung von Gehölzen und sonstigen hochwertigen Biotopflächen konkretisiert bzw. ergänzt. Zudem wurde entgegen der bisherigen Aussage des Umweltberichts der Fund eines ehemals genutzten Fledermausquartiers im Caddy-Unterstand als weiterhin nutzbares, potenzielles Quartier gewertet und es wurden bei Abriss des Gebäudes Ersatzmaßnahmen festgelegt. Ein ehemaliger Sandbunker mit magerrasenartiger Vegetation wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, bauliche Maßnahmen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die Untere Bodenschutzbehörde fordert bei Umsetzung der Baumaßnahmen ein Bodenschutzkonzept sowie eine bodenkundlichen Baubegleitung. Da die baulichen Maßnahmen nicht gleichzeitig realisiert werden, wird die Notwendigkeit des Bodenschutzkonzepts im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben mit dem Bau- und Umweltamt abgestimmt.

Die sonstigen aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Stellungnahmen wurden überwiegend zur Kenntnis genommen oder führten zu geringfügigen Anpassungen des Entwurfs. Eine Konkretisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgte im Laufe des Verfahrens.

Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

4.2 Beteiligung

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Auf Hinweis der Forstbehörde erfolgte eine Erhöhung des Laubholzanteils im Bereich der planexternen Aufforstung auf 40 %. Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde zu dieser Maßnahme führten zu einer Korrektur der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Weitere Kritikpunkte der Unteren Naturschutzbehörde an der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden unter Verweis auf den aus forstrechtlicher Sicht erforderlichen Waldausgleich, die im Geltungsbereich bereits zulässige Nutzung als Golfplatz und die damit einhergehenden geringen Bewertung der Böden sowie die Bewertung von Böden und Biotopen gemäß des Hefts Bodenschutz 24 sowie der Ökokontoverordnung zurückgewiesen. Eine rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie für die planexterne Aufforstung durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Waldsee und Vorhabensträger.

Die sonstigen naturschutzfachlich relevanten Rückmeldungen führten nur zu geringfügigen Änderungen des Entwurfs.

Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

5 Planungsalternativen

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 eines Heizwerks 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.

Satzungsbeschluss
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

13.04.2026
(Datum)

Ortsübliche Bekanntmachung

23.04.2026
(Datum)

Bad Waldsee, den

16.04.2026
(Datum)

Matthias Henne
Bürgermeister