

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ und Örtlichen Bauvorschriften „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ Stadt Bad Waldsee, Gemarkung Waldsee, Landkreis Ravensburg

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne

6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Wärmeversorgung / Heizzentrale

8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltbericht
 - 8.2 Artenschutz
 - 8.3 Waldumwandlung / Waldabstand

9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 - 9.2 Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 110-kV-Hochspannungsfreileitung
 - 9.5 Bodenordnung

10. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen
 - 10.4 Grünordnerische Festsetzungen

11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Werbeanlagen
 - 11.2 Einfriedungen
 - 11.3 Gestaltung von Stellplätzen

12. Flächenbilanz

Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Menz Umweltplanung, vom 05.05.2025, als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen:

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, vom 16.04.2025**

1. Angaben zur Stadt

Die Große Kreisstadt Bad Waldsee liegt in der Region Bodensee-Oberschwaben, ca. 20 km nordöstlich von Ravensburg und ca. 20 km südlich von Biberach an der Riß. Sie gehört zum Landkreis Ravensburg und befindet sich im Westen des Landschaftsraums Oberschwaben.

Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 20.866 Einwohner (Quelle: Stala BW, Stand 31.03.2024).

Bad Waldsee besteht aus der Kernstadt Waldsee und den Ortsteilen Gaisbeuren, Haisterkirch, Michelwinnaden, Reute, Mittelurbach. Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Waldsee.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Hofgut Hopfenweiler wurde bis Mitte der 1960er Jahre landwirtschaftlich bewirtschaftet. Anschließend erfolgte in den 1970er Jahren der kontinuierliche Ausbau zu dem heute 18-Loch Golfplatz östlich des Hofguts. In den 1990er Jahren erfolgte dann schließlich der Ausbau des ehemaligen Hofguts zum Hotel- und Gesundheitszentrum sowie die Erweiterung des Golfplatzes um den 18-Loch New Course Platz samt Driving Range und den 9-Loch Platz südlich bzw. westlich des Hofguts. Für die Erweiterungsvorhaben in den 1990er Jahren wurde der Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ (rechtskräftig seit 02.04.1997) aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gebäude des bestehenden Hotels, Golfclubs, Mitarbeiterwohnungen samt zugehörigen Betriebsgebäuden und Zufahrten des Fürstlichen Golf-Resorts Bad Waldsee bzw. des Fürstlichen Sportparks Bad Waldsee sowie die bisher als Grünfläche genutzten Bereiche östlich und westlich davon. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt vollumfänglich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 04.04.2002).

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 Betriebswege 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 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. Dadurch leistet der Betrieb des Fürstlichen Golf-Resorts Bad Waldsee insgesamt einen wertvollen Beitrag zum Erlebnisraum und zur Steigerung der Landschaftsästhetik.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 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.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung des Plangebiets ist für den motorisierten Verkehr über die Kreisstraße K8033 und für den nicht-motorisierten Verkehr zusätzlich über den Hopfenweilerweg gesichert.

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. Im Zeitraum vom 04.02.2022 – 18.02.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 02.09.2024 – 30.09.2024 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschlag sind der Unterlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 02.07.2024 haben sich im Entwurf folgende Änderungen ergeben:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches von 7,15 ha auf 10,07 ha (Grund: Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen, sowie Tümpel),
- Aufnahme planexterne Aufforstungsmaßnahme (Flst. Nr. 1326, Gemarkung Haisterkirch),
- Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen als Pflanzgebote sowie, Tümpel und Aufforstung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft),
- Redaktionelle Anpassungen der Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen,
- Redaktionelle Anpassungen diverser zulässiger und nicht zulässiger Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten,
- Streichung der Festsetzung 1.6 „von der Bebauung freizuhaltende Flächen“ (§ 9 (1) BauNVO) (Abstandsflächen der Hochspannungsleitung sind jetzt Hinweise),
- Redaktionelle Anpassungen der Pflanzlisten.

4. Überörtliche Planungen

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).

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

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

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

Darüber hinaus sind westlich des Plangebiets 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 gekennzeichnet (N/V).



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Abbildung ohne Maßstab

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee / Bergatreute (rechtswirksam 1996) weist die zentralen bebauten Flächen des Plangebiets als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“ aus. In diesem

zentralen Bereich sind zudem eine kirchliche Einrichtung, ein Naturdenkmal als Einzelobjekt und ein Standort für Elektrizität gekennzeichnet. Die 110 kV-Hochspannungsleitung nordöstlich des Plangebiets ist nachrichtlich dargestellt.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die übrigen Teilbereiche, insbesondere im Osten und Westen sowie der bebaute Bereich nördlich des bebauten Hofgut-Areals sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgelegt.

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.

Der formale Beschluss über die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans im gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute erfolgte in öffentlicher Sitzung am 23.04.2024. Unter der Maßgabe sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, wurde im Rahmen des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 06.05.2024 bis 17.05.2024 durchgeführt. Voraussichtlich im Herbst 2025 wird der Entwurfsbeschluss gefasst werden.



Auszug Flächennutzungsplan VG Bad Waldsee / Bergatreute

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich Hopfenweiler gilt der Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler mit 1. Änderung“, rechtskräftig seit 04.04.2002. Dieser setzt für den zentralen Bereich Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen Nutzungskatalogen für die Art der

Nutzung fest. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen in den zentralen, hoteltypischen Nutzungen (SO 3.1), Schuppen und Lagergebäude (SO 3.2) sowie Nutzungen des Clubhauses und der Organisation (SO 3.3). Das Maß der baulichen Nutzung ist für den zentralen, hoteltypischen Bereich (SO 3.1) mit einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m bzw. 13,5 m festgesetzt. Zudem sind entsprechend der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Direkt nördlich angrenzend an diesen Bereich ist zudem eine Parkplatzzfläche festgesetzt.

Das Maß der Nutzung für die weiter südlich liegenden Sondergebietsflächen für Schuppen und Lagergebäude (SO 3.2) sowie Nutzungen des Clubhauses und der Organisation (SO 3.3) ist mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m festgelegt. Gebäude sind hier in der offenen Bauweise zu errichten.

Ein weiterer Nutzungsbereich umfasst die Golfplätze selbst (SO 3.4), wo neben den Golfplätzen nur noch das Golfodrom (Übungsgelände), Übungseinrichtungen sowie Abschlags- und Wetterschutzhütten zulässig sind. Dieser Bereich ist als Grünfläche festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen mit deren örtlichen Bauvorschriften überlagert und vollständig ersetzt.



Auszug Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 1. Änderung“

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Kernorts Waldsee und ist über einen Kreisverkehr in der Biberacher Straße (K8033) an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 500/8 (neu, teilweise), 648 (teilweise), 659 (teilweise) 659/1 (neu), 659/2 (neu), 659/3 (neu), 670 (teilweise), 671 (teilweise), 670/2 (neu), 672 (teilweise), 675/1 (teilweise), 683/1, 688 (teilweise), 690, 690/5, 690/7 (Straße Hopfenweiler; teilweise), 690/9, 690/10, 690/11, 690/12 (teilweise), 690/13 (teilweise) sowie 690/14 (neu).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 10,07 ha. Gegenüber dem Vorentwurf vom 02.07.2024 bedeutet dies eine Vergrößerung um 2,92 ha. Der Grund hierfür ist die Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen für Baum- und Heckenpflanzungen sowie Tümpel in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Die Aufforstungsmaßnahme (Flst. Nr. 1346 Gemarkung Haisterkirch) hingegen liegt außerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler mit 1. Änderung“, rechtskräftig seit 04.04.2002 und ist deswegen nicht Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung und wird als planexterne Maßnahme gewertet.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Fürstliche Golf-Resort Bad Waldsee hat für die Stadt und die Region eine herausragende Bedeutung für den Tourismus und die Freizeitgestaltung. Das Gelände des Golf-Resort umfasst ca. 220 Hektar Golf- und Naturanlagen sowie ca. 120 Hektar Wald. Auf dem Gelände befinden sich neben der 45-Loch-Golfanlage ein Hotel, ein Restaurant und ein Café sowie die Verwaltung und die Wohngebäude für Mitarbeiter. Direkt vor dem Hotelgebäude liegt ein großer, mit Bäumen bestandener, Parkplatz. Südlich des Hotelgebäudes befinden sich die Gebäude des Golfclubs, Scheunen und Schuppen sowie ein Wohnmobilstellplatz. Ein weiterer Schuppenstandort befindet sich im Süden umgeben von Waldflächen. Die Golfanlage selbst besteht aus zwei 18-Loch-Plätzen und einem 9-Loch-Kurzplatz. Darüber hinaus befindet sich der Fürstliche Sportpark Bad Waldsee im Fürstlichen Golf- und Natur-Resort Bad Waldsee und bietet neben der Golfanlage ein breites Sportangebot, wie eine Bogenschießanlage, Fahrradverleih, Cross Skating, Mountainbiken im Wald auf der Saubadtrail und ein Fitnessstudio und Wellness-Bereich sowie Personal-Trainer sowie im Winter Loipen (Langlauf und Skating) an. Auf den sieben Wanderwegen kann man zudem nordic-walken und wandern.

Das gesamte Gelände ist insgesamt stark mit Hecken- und Baumstrukturen durchgrünt. Zwei als Naturdenkmal geschützte Linden befinden sich südlich des Gebäudes Nr. 9. Bei der Hofkapelle auf Flst. 683/1 und dem südlichen Gebäudeteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes Nr. 9 (ehemaliger Maierhof des Stifts Waldsee) handelt es sich um Baudenkmale nach § 2 DSchG. Darüber hinaus besteht im zentralen Bereich um den ehemaligen Maierhof ein archäologischer Prüffall, hier ist mit baulichen Überresten und Funden der „Mittelalterlichen Siedlung Hopfenweiler“ zu rechnen.

Eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung tangiert das Plangebiet im Nordosten. Auf den nördlichen Grundstücken befindet sich eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung, die im Weiteren durch das Golfgelände unterirdische verläuft. Durch das Gelände führt zudem eine unterirdisch verlegte Thermalwasserleitung mit Steuerung, die zur Thermalwasserbohrung auf Flst.700/4 führt.

Das Plangebiet ist im Nordwesten über die Straße „Hopfenweiler“ an die Kreisstraße K8033 angebunden. Zusätzlich ist für den nicht-motorisierten Verkehr (Touristen und Besucher / Fuß- und Radverkehr, einschließlich Elektrokleinfahrzeuge, wie E-Fahrrad, E-Scooter, etc.) das Gelände über den Hopfenweilerweg im Süden bzw. die Feld- und Flurwege von Osten erschlossen. Südwestlich wird das Golfgelände von der Bundesstraße B30 tangiert.

7. Städtebauliche Konzeption

Um dem Betrieb langfristige und zukunftsfähige Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, werden die bisher zulässigen Baufelder insgesamt vergrößert und weitere Nutzungsbereiche zugelassen. In diesem Zuge werden die Nutzungsbereiche weitgehend entflochten.

Sowohl der Hotelkomplex als auch das Restaurant (SO 3.1) sollen mit An- und Neubauten erweitert werden, um so die Kapazitäten zu erhöhen. Insgesamt sollen weitere Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste in verschiedenster Form, wie Ferienwohnungen, Boardinghäuser und Gästehäuser, umgesetzt und damit einhergehend weitere Wellness- und Fitness- und Veranstaltungsangebote realisiert werden. Wegfallende Parkplätze werden an anderer, noch zu verifizierender Stelle, als Parkplatz, Parkdeck oder Tiefgarage, ersetzt. Zudem sollen die bestehenden Mitarbeiterwohnungen durch einen Neu- oder Umbau an anderer Stelle ersetzt werden. Mit den Erweiterungsvorhaben und der Erhöhung der Kapazitäten sind sowohl mehr Wohnungen und Sozialräume für Mitarbeiter als auch mehr betriebliche und logistische Einrichtungen und Räume zu schaffen.

Mit der Neuordnung und Entflechtung der Nutzungsbereiche sind weitere betriebliche und technische Nutzungen des Hotel- und Golfbetriebs im Bereich des Clubhauses (SO 3.3) unterzubringen. Insbesondere sollen hier weitere Mitarbeiterwohnungen, Sozialräume und betriebsnotwendige Einrichtungen, wie Küche, Lager- und Sanitärräume, untergebracht werden.

Östlich des Hotels ist vorgesehen weitere Flächen für Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Wohnmobilstellplätzen und/oder Ferien- bzw. Gästehäuser sowie für ergänzende Sportangebote zu schaffen (SO 3.5 und SO 3.7). Diese Nutzung soll auf einem weitläufigen Areal ermöglicht und gleichzeitig die bauliche Dichte (Maß der Nutzung) soweit zurückgenommen werden, dass eine aufgelockerte Struktur der Baukörper in der offenen Landschaft entsteht.

Im Bereich der Driving Range / Übungsgelände (SO 3.4) sollen die Abschlagshütten um Einrichtungen für den Übungs- und Lehrbetrieb sowie um neue Angebote ergänzender Sportarten (Golf Simulator, Bogenschießen etc.) erweitert werden.

Der bestehende Schuppenstandort (SO 3.2) wird durch weitere Schuppen- bzw. Lagergebäude und durch eine Werkstatt ergänzt. Weitere betriebsnotwendige Nutzungen, wie Sozial- und Aufenthaltsräume für das Personal oder Sanitärräume sollen auch hier untergebracht werden. In der Nähe der Wohnmobilstellplätze (SO 3.1 oder SO 3.5) bedarf es zudem ergänzender Infrastruktureinrichtungen für deren Betrieb sowie Umkleiden und Duschen. Im Rahmen der Erweiterung des Sportangebots werden auch hier Räume für den Übungs- und Lehrbetrieb, auch für ergänzende Sportarten, notwendig.

Im Süden, abseits von den zentralen, touristischen Nutzungen des Golf- und Sportbetriebs ist eine Heizzentrale für den örtlichen Wärmebedarf geplant (SO 3.6). Zusätzlich sollen hier die Flächen für betrieblich notwendige Lagerhallen und Lagerplätze planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Verlegung von Wegen sollen neue Wegebeziehungen geschaffen werden, wobei hier die Lenkung der Besucherströme im Fokus stehen wird. Dabei wird auf die Erreichbarkeit der einzelnen touristischen Ziele, wie die denkmalgeschützte Kapelle, und die Entflechtung von Betriebswegen großen Wert gelegt.

Die Materialwahl und Bepflanzung sämtlicher Bauvorhaben erfolgen unter der Maßgabe der naturschutz- und landschaftsgerechten Einbindung in die Umgebung. Dadurch leistet der Betrieb des Fürstlichen Golf-Resorts Bad Waldsee insgesamt einen wertvollen Beitrag zum Erlebnisraum und zur Steigerung der Landschaftsästhetik.

7.1 Wärmeversorgung / Heizzentrale

Die Wärmeversorgung aller Gebäude des Fürstlichen Golf-Resorts soll künftig über ein Nahwärmenetz erfolgen. Hierfür sind eine Heizzentrale mit den erforderlichen technischen Einrichtungen zur Speicherung und Verteilung der Wärme im Versorgungsnetz sowie Betriebsflächen und Lagergebäude innerhalb des Nutzungsbereichs SO 3.6 geplant.

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 Treibhausminderung 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 Hotelenerweiterung, 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 Wärmeerzeugung 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 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.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Hierin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet. Im Umweltbericht werden neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die

hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes vom 05.05.2025 wird folgendes zitiert:

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten. Eine schalltechnische Betrachtung ist, falls diese notwendig wird, im Rahmen der Einzelbauanträge zu erbringen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen und somit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen vermieden werden. Hochwertige Biotoptypen wie Magerwiesen, Streuobstbestände und Feldhecken sowie die als Naturdenkmal geschützten Linden werden durch Pflanzbindungen erhalten. Durch noch zu konkretisierende Pflanzungen und externe Maßnahmen werden die verbleibenden Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Boden

Durch die Versiegelung und sonstige Bodenbefestigungen kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden. Maßnahmen zur Kompensation werden im Laufe des Verfahrens festgelegt.

Wasser

Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich können negative Auswirkungen durch einen erhöhten Oberflächenabfluss vermieden werden. Beeinträchtigungen des Grundwassers durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Klima, Luft

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Durchgrünung des Geltungsbereichs erfolgt durch den Erhalt sowie die Neupflanzung von Gehölzen.

Landschaft

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.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Berücksichtigung der archäologischen Vorabuntersuchungen und die Aufrechterhaltung des öffentlichen Wegenetzes sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klima-wandels und für Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen

Es besteht ein geringes Risiko für schwere Unfälle durch eine Hochspannungsleitung. Es besteht ein geringes Risiko für Gebäudeschäden durch Erdbeben oder jahreszeitliche Volumenänderungen im Untergrund.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den

vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- 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

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt Bad Waldsee.

8.2 Artenschutz

Durch die erweiterten artenschutzrechtlichen Bestimmungen und die Bestimmungen zur Umwelthaftung ist es erforderlich, die Betroffenheit der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt zu beurteilen. Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Auf Grundlage der Habitatpotenzialanalyse wurden 2022 für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Bestandsaufnahmen durchgeführt. 2023 wurden nördlich des Geltungsbereichs zusätzlich Kartierungen von Vogelarten des Offenlands sowie im Osten Untersuchungen zum Vorkommen der Haselmaus durchgeführt.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Gebäudebrüter

Im Rahmen von Abrissarbeiten oder Sanierungen von Gebäuden kann es zum Töten oder Verletzen von Vögeln oder zum Verlust von Gelegen kommen. Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Gebäudeabrisse oder Fassadensanierungen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, wird der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die gebäudebrütenden Vogelarten nicht erfüllt.

Die Niststätten der Gebäudebrüter liegen innerhalb der bebauten Bereiche des Golfresorts. Es ist daher von einer hohen Störungstoleranz der festgestellten Arten auszugehen. Erhebliche Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind durch die geplante Erweiterung nicht zu erwarten.

Im Rahmen von Abrissarbeiten oder Sanierungen von Gebäuden kann es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Arten kommen. So wurde an den Wohngebäuden 2 und 11 jeweils ein Revierzentrum des Haussperlings verortet, an Wohngebäude 10 wurde in einem Nistkasten ein Feldsperling nachgewiesen. Für diese Gebäude ist ein Abriss oder eine Sanierung vorgesehen, in deren Rahmen es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Arten kommt. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Abriss oder Sanierung der Wohngebäude 2 und 11 je zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter im näheren Umfeld des Eingriffs anzubringen. Der Nistkasten an Gebäude 10 ist außerhalb der Vogelbrutzeit an einem anderen Standort anzubringen. Weitere Niststätten gebäudebrütender Arten wurden am Hotel sowie an dem Schuppen im Südosten des Geltungsbereichs festgestellt. Für diese Gebäude sind derzeit keine Abriss-/Sanierungsarbeiten vorgesehen.

Höhlenbrüter

Die Niststätten der im Gebiet nachgewiesenen Höhlenbrüter liegen außerhalb des Eingriffsbereichs oder werden im Rahmen der Festsetzungen erhalten. Sollte wider Erwarten das Fällen einzelner Höhlenbäume notwendig werden, so muss dies außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird somit nicht erfüllt.

Star und Feldsperling brüten häufig in Siedlungsnähe und sind daher als störungsunempfindlich einzustufen. Auch einer der Brutplätze des Grauschnäppers liegt innerhalb des bebauten Bereichs, sodass auch für diesen von einer Störungstoleranz auszugehen ist. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten. Eine Niststätte des Grauschnäppers wurde an einer der als Naturdenkmal geschützten Linden verortet. Diese wird im Rahmen der Festsetzungen erhalten. Das zweite Revier liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist von der geplanten Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auch ein Verlust der Niststätten von Feldsperling und Star an Gehölzen ist derzeit nicht absehbar, da der Baumbestand im Geltungsbereich sofern möglich erhalten wird. Sollte die Fällung älterer Bäume notwendig werden, so sind diese vorab auf Höhlen zu kontrollieren und bei Befund sind je Höhlenbaum zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Arten im näheren Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen. Evtl. vorhandene Nistkästen werden an einen anderen Standort verbracht. Der Verbotstatbestand des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt hierdurch in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG nicht ein, da im Umfeld des Geltungsbereichs ein ausreichendes Angebot an Nisthöhlen zur Verfügung gestellt wird.

Vogelarten des Halboffenlands

Die Brutstätten der Goldammer, Turmfalke, Grauspecht, Sumpfrohrsänger und Kuckuck liegen außerhalb des Eingriffsbereichs. Der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG tritt somit für diese Arten nicht ein. Ob der Bluthänfling im Umfeld des Geltungsbereichs brütet, ist unklar. Durch die Beschränkung von Fällarbeiten auf einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird ein Eintreten des Verbotstatbestandes des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen ist durch den Golfbetrieb bereits durch Störungen vorbelastet. Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplans Störungen ergeben, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population führt. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt somit nicht ein. Die Brutstätten der Goldammer, Turmfalke, Grauspecht, Sumpfrohrsänger und Kuckuck liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

dieser Arten ist daher nicht anzunehmen. Der Status des Bluthänflings ist unklar, es kann daher nicht sicher ausgeschlossen werden, dass dieser den Geltungsbereich oder die nähere Umgebung als Brutlebensraum nutzt. Da die Gehölze im Geltungsbereich überwiegend erhalten werden und insbesondere Rasenflächen mit geringer ökologischer Bedeutung überbaut werden, ist anzunehmen, dass für den Bluthänfling weiterhin ausreichend Niststätten und Nahrungsflächen im Geltungsbereich und angrenzend zur Verfügung stehen. Ein direkter Verlust der Brutstätten oder essenzieller Nahrungsflächen und somit das Eintreten des Verbotstatbestands gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Gewässergebundene Vogelarten

Es wurde ein Revier des Blässhuhns ca. 225 m südlich des Geltungsbereichs kartiert. Beeinträchtigungen der Art sowie das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind aufgrund der Entfernung zum Eingriffsbereich nicht zu erwarten.

Vogelarten der Wälder

Die Brutstätten des Schwarzspechts und der Tannenmeise liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Es ist von keinen Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszugehen.

Häufige Gehölzbrüter

Das Fällen von Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs kann zum Töten und Verletzen von häufigen Gehölzbrütern führen. Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestands gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung zu keiner erheblichen Störung der häufigen Gehölzbrüter gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führt.

Das Entfernen von Gehölzen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen. Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat. Für diese Artengruppe sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

Kiebitz

Der Kiebitz brütet ca. 140 m nördlich des Geltungsbereichs. Da im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs keine Baumaßnahmen vorgesehen sind, sondern diese Flächen nur zur Berichtigung der Lage der Zufahrtstraße in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wurden, sind keine Beeinträchtigung des Kiebitzes und somit das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Fledermäusen sind Sanierungsarbeiten am Gutshof sofern möglich in den Wintermonaten durchzuführen, eine Sanierung in den Monaten Mai und Juni ist zu vermeiden. Sollte die Vermeidung einer Sanierung im Sommer nicht möglich sein, sollten vorsorgend trotz des aktuellen Fehlens eines Wochenstubennachweises die Läden bis spätestens Anfang April entfernt werden, um zu verhindern, dass bei der Sanierung ein Wochenstubenverband hinter den Läden ist. Nach Abschluss der Sanierung sind die Läden wieder aufzuhängen.

Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt, sind aufgrund der Vorbelastung durch den Hotel- und Golfbetrieb nicht zu erwarten.

Die Bauwerke im Geltungsbereich sind überwiegend nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet bzw. es konnte keine Nutzung bzw. nur eine sehr sporadische Nutzung nachgewiesen werden, aus der sich kein Schutzanspruch ableitet. Eine Ausnahme bilden die Fensterläden am Gutshof. Hier konnte eine Einzelquartiernutzung der Bartfledermaus festgestellt werden. Grundsätzlich ist auch eine Wochenstube möglich. Zur Vermeidung des Beschädigungsverbots sind Sanierungsarbeiten bevorzugt im Winter durchzuführen und die Fensterläden anschließend wieder anzubringen. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann hierdurch vermieden werden.

Haselmaus

Die Haselmaus konnte innerhalb des Geltungsbereichs nicht nachgewiesen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann für diese Art daher ausgeschlossen werden.

Fazit

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen und somit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen vermieden werden. Hochwertige Biotoptypen wie Magerwiesen, Streuobstbestände und Feldhecken werden durch Pflanzbindungen erhalten. Durch noch zu konkretisierende Pflanzungen und externe Maßnahmen werden die verbleibenden Beeinträchtigungen ausgeglichen.

8.3 Waldumwandlung / Waldabstand

Von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ ist direkt Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Auf Flurstück Nr. 670 wird ein Teil einer Fläche, die im Flächennutzungsplan 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.

Der Schuppen samt Schotterfläche im Bereich des kleinen Wäldchens wurde seit den 1990er Jahren als Lagefläche genutzt, weil dieser Standort durch die umgebenden Bäume von außen kaum einsehbar und somit landschaftlich in das Golfplatzkonzept eingebunden ist. Das Bauvorhaben der Heizzentrale wird sich hier auf die schon vorbelasteten, nicht bewaldeten Flächen beschränken. Hierfür wird der bestehende Schuppen abgebrochen.

Da innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche SO 3.6 keine Räume für den Aufenthalt von Personen zulässig sind und auch innerhalb der künftigen Heizzentrale selbst keine Feuerstätten realisiert werden, bestehen keine besonderen Gefahren für Leib und Leben oder durch Brände bei der Unterschreitung des nach § 4 LBO geforderten 30 m Waldabstands. Sämtliche Waldflächen auf dem Golfplatz sind für die Nutzer frei zugänglich. Gerade aufgrund des starken Publikums- und Besucherverkehrs wird bei der Bewirtschaftung dieser Waldflächen ein besonderes Augenmerk auf dessen Sicherheit gelegt. Zur Gefahrenvermeidung für die Gebäude sowie die sich auf dem Golfplatz aufhaltenden Personen erfolgen regelmäßige Kontrollen insbesondere auch hinsichtlich des Risikos durch Sturmbruch. Dem gegenüber bleibt auch mit einer Unterschreitung des nach § 4 LBO geforderten Waldabstandsgebots an dieser Stelle die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes im Sinne eines ökologischen, artenreichen Erlebnisraums entsprechend dem Freiraumkonzept des Fürstlichen Golf-Resorts gewährleisten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Sämtliche, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienenden Einrichtungen sind durch die bestehenden Anlagen vorhanden. Das Plangebiet ist an das bestehende Kanal- der Stadt bzw. Stromnetz der Netze BW angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe (OSG).

9.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über den Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Hopfenweiler“.

Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden und unbelasteten Niederschlagswassers hat über das bestehende Retentions-/Versickerungssystem bzw. über ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen ortsnahe zu erfolgen. Der Nachweis für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den aktuellen Regelwerken ist bei Neubauvorhaben zu erbringen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Die bestehende Trafostation wird im Zuge der Neubebauung in diesem Bereich auf die andere Straßenseite verlegt und landschaftsgerecht eingegrünt.

9.4 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Freileitung der Netze BW. Entlang dieser Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von beidseitig 22 m einzuhalten. Die Trasse der 110-kV-Freileitung samt Schutzstreifen tangiert den Geltungsbereich im Osten. Die 110-kV-Leitungsanlage ist als Hauptversorgungsleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Das einzutragende Leitungsrecht orientiert sich an den jeweilig einzuhaltenden Schutzstreifen von beidseits 22m der Leitungsachse.

Um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten und der Brandschutz gewährleistet werden, sind innerhalb und im Nahbereich des Schutzstreifens bauliche und sonstige Nutzung sowie Erschließungsmaßnahmen, wie temporäre und bauliche Anlagen, Bepflanzungen, Ablagerung von Materialien sowie Änderung des Geländeniveaus, nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Zu den abstattungsbedürftigen Vorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä..

Die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Leitung für den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen Leitungstrassenabschnitt beträgt 640,0 m NHN. Dementsprechend ist innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung (SO 3.5) neben der maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m über Gelände die maximale absolute Gebäudehöhe von 640m NHN (Meter über NHN-Normalhöhen) festgesetzt.

Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Voraussetzung einer Baufreigabe innerhalb des Schutzstreifenbereichs der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit mit der Netze BW GmbH – Grundstücksrecht und Versicherungen – auf dem betroffenen Grundstück.

9.5 **Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

10.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“ festgesetzt. Entsprechend dem vorgesehenen Nutzungskonzept sind für die Nutzungsbereiche die entsprechenden zulässigen Nutzungen definiert. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an den bisher festgesetzten Nutzungsbereichen (SO 3.1 bis SO 3.4). Die Erweiterungen und Ergänzungen der Nutzungsbereiche (SO 3.5, SO 3.6 und SO 3.7) werden notwendig, um den Standort zu sichern und einen auf die Zukunft ausgerichteten modernen Betrieb zu ermöglichen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Nutzungsbereich SO 3.1 definiert sämtliche zentralen und hoteltypischen Nutzungen. Ergänzt werden hier Ferienwohnungen, Gästehäuser und Gästezimmer, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich entsprechend betriebener Boardinghäuser sowie Wohnmobilstellplätze als zulässige Art der Nutzung. Dabei soll hier mit Boardinghäusern auch eine langfristige Beherbergungsform, die mit hotelüblichen Services vermietet werden, ermöglicht werden. Da eine Verfestigung der Wohnnutzung von nicht-betriebsangehörigen Personen der Zweckbestimmung des Sondergebiets widerspricht, ist die Dauerwohnnutzung ausgeschlossen. Neben betrieblichen Wohnungen werden zur Klarstellung auch Sozial- und Aufenthaltsräume für das Personal sowie weitere Nutzungen, wie Veranstaltungsräume, Wellness- und Fitnessbereiche, Sanitärräume und Pkw-Parkplätze zugelassen, da diese auch den zentralen und hoteltypischen Nutzungen zuzuordnen sind.

Innerhalb des Nutzungsbereichs SO 3.2 sind Schuppen und Lagergebäude, ergänzt um notwendige technische und betriebliche Infrastruktur- und Sanitäreinrichtungen, wie Werkstätten, Lager- und Parkplätze, Infrastruktureinrichtungen für Wohnmobilstellplätze sowie Sozial- und Aufenthaltsräume für das Personal, zulässig. Ergänzende Angebote, wie Wellness- und Fitnessbereiche sowie Räume für den Übungs- und Lehrbetrieb Sport, zur Erweiterung und Ergänzung des Sportangebots, werden hier aufgrund der räumlichen Nähe zum Nutzungsbereich SO 3.1 zugelassen. Dabei werden diejenigen Sportarten ausgeschlossen, die sich nicht von ihrer Art, Ausstattung und ihrer Betriebsweise in das Sondergebiet mit den hoteltypischen Nutzungen in Verbindung mit dem Betrieb des Golfplatzes einbinden lassen und städtebaulich an dieser Stelle unerwünscht sind.

Die räumliche Ausdehnung der Nutzungsbereiche SO 3.1 und SO 3.2 erfolgt entsprechend den tatsächlich bestehenden und geplanten Nutzungen in diesen Bereichen.

Der Nutzungsbereich SO 3.3 umfasst, wie bisher, sämtliche Nutzungen des Clubhauses und der Organisation, ergänzend zu allen Nutzungen, die mit dem Golfplatz oder dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehen. Da dieser Bereich im direkten Zusammenhang mit der zentralen Hotelnutzung des SO 3.1 steht, werden hier auch Ferienwohnungen, Gästehäuser und Gästezimmer sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich entsprechend betriebener Boardinghäuser zugelassen. Die Dauerwohnnutzung ist auch hier ausgeschlossen. Neben den betrieblichen Wohnungen werden zudem auch Sozial- und Aufenthaltsräume für das Personal sowie zur Klarstellung Sanitärräume zugelassen.

Mit dem Nutzungsbereich SO 3.4 wird die Driving Range / Übungsgelände (ehem. Golfodrom) samt allen weiteren erforderlichen Übungseinrichtungen festgesetzt. Im Speziellen

sind im Geltungsbereich des 2. Änderung des Bebauungsplans, der einen sehr untergeordneten Teil des Golfplatzes ausmacht, nun auch Aufenthaltsräume für den Übungs- und Lehrbetrieb sowie Abschlagshütten mit einer maximalen Länge von je 60 m und einer maximalen Breite von je 12 m zulässig. Zudem werden hier Räume und Freiflächen für den Übungs- und Lehrbetrieb ergänzender Sportarten zugelassen. Dabei sind auch hier diejenigen Sportarten ausgeschlossen, die sich städtebaulich nicht in den Golfbetrieb einbinden lassen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans kommen die Nutzungsbereiche SO 3.5, SO 3.6 und SO 3.7 neu hinzu.

Innerhalb des Nutzungsbereichs SO 3.5 werden insbesondere Ferien- und Gästehäuser zugelassen. Die Dauerwohnnutzung ist auch hier ausgeschlossen. Zudem sind Pkw-Parkplätze und Freiflächen für den Übungs- und Lehrbetrieb ergänzender Sportarten zulässig. Diejenigen Sportarten sind ausgeschlossen, die sich städtebaulich nicht in den Golfbetrieb einbinden lassen.

Im Nutzungsbereich SO 3.6 werden weitere Lager-, Geräte- und Maschinenhallen sowie Lager- und Parkplätze zugelassen. Abgeschildert von den zentralen, touristischen Nutzungen des Golf- und Sportbetriebs werden hier auch Anlagen zur Versorgung des Sport- und Gesundheitsparks Hopfenweiler mit Elektrizität und / oder Wärme sowie die zugehörigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Betriebsflächen und Infrastrukturen zugelassen. Sowohl Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme als auch die erforderlichen technischen Einrichtungen zur Verteilung von Strom und Wärme im Versorgungsnetz sind hier zulässig.

Der Nutzungsbereich SO 3.7 wird festgesetzt, um hier ausschließlich Wohnmobilstellplätze, Pkw-Parkplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die keine Gebäude sind, zuzulassen. Zudem sind Freiflächen für den Übungs- und Lehrbetrieb ergänzender Sportarten zulässig, dabei sind diejenigen Sportarten ausgeschlossen, die sich städtebaulich nicht in den Golfbetrieb einbinden lassen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem ursprünglichen Planungskonzept aus den 1990er Jahren sollten sich die baulichen Anlagen des Golf- und Hotelresorts im Nutzungsbereich SO 3.1 stark konzentrieren, um so eine weitläufige Versiegelung in die umliegenden Bereiche um das ehemalige Hofgut herum zu vermeiden. Von dieser Möglichkeit der Flächeneinsparung wurde in den folgenden Jahrzehnten kein Gebrauch gemacht. Es entstand eine lockere und stark durchgrünte Siedlungsstruktur mit weitläufig gestalteten Freianlagen.

Aufgrund vielfältiger betrieblicher und organisatorischer Anforderungen und vergangenen Entwicklungen in den unterschiedlichen Nutzungsbereichen wird das Maß der Nutzung daher insgesamt neu festgelegt. Die jeweiligen Nutzungsbereiche erhalten ein auf die jeweiligen Bereiche abgestimmtes Maß der Nutzung. Dieses ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Meter festgesetzt. Für die maximale Gebäudehöhe, bezogen auf die höchste Kante des Daches, sind in der Planzeichnung gesondert abgegrenzte Teilbereiche ausgewiesen. Der untere Bezugspunkt bezieht sich dabei auf das vorhandene Gelände im Mittelpunkt der überbauten Fläche. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsturm, Lüftungsaufbau, Antenne, Oberlichter, Schornsteine, Photovoltaikanlagen, etc., sind dabei betriebsnotwendig und können die festgesetzten Maße überschreiten. Das Erscheinungsbild des Gebäudes insgesamt darf jedoch das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Weitergehende Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind für bauliche Anlagen zur Rauchgasableitung, wie Schornsteine, Kamine, Rauchabzug, etc., zugelassen, wenn es aufgrund der zu prüfenden Vorschriften zwingend erforderlich ist, um die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die gesetzlichen Anforderungen zur Vorsorge einzuhalten.

Da innerhalb des Nutzungsbereichs SO 3.6 Anlagen zur Versorgung des Sport- und Gesundheitsparks Hopfenweiler mit Elektrizität und / oder Wärme zulässig sind, wird zudem speziell innerhalb dieses Nutzungsbereichs eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für Pufferspeicher zugelassen. Pufferspeicher dienen zur Speicherung überschüssiger Energien von Wärmeerzeugnissen.

Dem gegenüber wird innerhalb des SO 3.7 kein Maß für die Gebäudehöhe festgelegt, da hier keine Gebäude zugelassen sind.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden mit 0,8; 0,6 und 0,35 entsprechend der angestrebten Nutzungsintensität und dem beabsichtigten Nutzungscharakter innerhalb der Nutzungsbereiche festgelegt.

So ist eine GRZ von 0,8 für die betrieblichen Nutzung von Schuppen und Lagergebäude sowie für die Anlage einer Heizzentrale betriebsnotwendig (SO 3.2 und SO 3.6). Für den zentralen Nutzungsbereich des Hotels und den Golfbetrieb (SO 3.1 und SO 3.3) ist entsprechend seines gemischten Nutzungscharakters eine GRZ von 0,6 angemessen. Für den künftigen Standort der Wohnmobilstellplätze (SO 3.7) und der Ferien- bzw. Gästehäuser (SO 3.5) wird eine GRZ von 0,35 festgelegt. Hier soll die Bebauungsdichte zurückgenommen werden und eine aufgelockerte Struktur der Baukörper in der offenen Landschaft entstehen.

Zusätzlich ist im Bereich der Driving Range / Übungsgelände (SO 3.4) der Anteil der zulässigen absoluten Versiegelung an der entsprechenden Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung auf 35 % beschränkt, um im Bereich des Golfplatzes zusätzlich auch die Ausdehnung der Grundflächen der Gebäude zu beschränken und so insgesamt die Versiegelung möglichst gering zu halten.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Insgesamt ist die überbaubare Grundstücksfläche weit gefasst, um die Bauflächen angemessen nutzen zu können.

Die bestehenden Baugrenzen werden zum Teil aufgehoben und entsprechend dem aktuellen Nutzungskonzept neu gefasst, um dem Fürstlichen Golf-Resort eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu bieten.

10.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und ist bindend in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Ergänzt werden diese durch weitere Ausgleichsmaßnahmen wie Heckenpflanzungen, weitere Baumpflanzungen das Anlagen von Tümpeln und einer Aufforstung.

Sofern möglich, sind die Gehölze zu erhalten. Zudem wurde ein umfangreiches Konzept zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets aufgestellt. Mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünstrukturen bleibt der Standort weiterhin landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden. Insgesamt ist das Ziel, das Gelände landschaftsgerecht zu gestalten und die Durch- bzw. Eingrünung des Fürstlichen Golf-Resorts zu fördern und aufrecht zu erhalten.

Als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensraum für Flora und Fauna sind alle Dachflächen zu mindestens 60 % mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-

/Kräutermischung oder Stauden / Sedumsprossen zu bepflanzen und mindestens 20 % der Gebäudewandflächen mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Werbeanlagen

Da das Fürstliche Golf-Resort eine hohe touristische Bedeutung hat und der Golfplatz das Landschaftsbild nordöstlich des Ortsteils Waldsee prägt, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden. Generell sind Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige Hinweistafeln, die jeweils nicht größer als 0,5 m² sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen der Fremdwerbung, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung darstellen, innerhalb des Plangebiets allein schon aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“ ausgeschlossen sind. Kleine Hinweistafeln von Sponsoren etc. sind im gesamten Bereich zugelassen, wenn sie einem einheitlichen Gestaltungskonzept entsprechen.

11.2 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind Zäune und sonstige Einfriedungen grundsätzlich unzulässig. Aus Sicherheitsgründen sind Einfriedungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie die gestalterischen Vorgaben einhalten. Mit dem Verbot von Zaunanlagen wird die hohe gestalterische Qualität des durchgrünten Gebiets aufrechterhalten.

11.3 Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplatzflächen getroffen. Die Oberflächenversiegelung ist grundsätzlich bei der Anlage der Parkierplätze auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Darüber hinaus sind Parkplätze einzugrünen. Mit den Vorgaben zur Gestaltung von Stellplatzflächen wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrünten Gebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 10,07 ha	100,0 %
Sondergebiet (SO)	ca. 5,63 ha	55,9 %
Verkehrsfläche	ca. 0,44 ha	4,4 %
Private Grünfläche	ca. 3,84 ha	38,1 %
Davon		
(Ausgleichsmaßnahmen B1-B14)	ca. 2,45 ha	
(Ausgleichsmaßnahmen H1-H4)	ca. 0,28 ha	
Wasserfläche (Ausgleichsmaßnahme)	ca. 0,16 ha	1,6 %
Versorgungsflächen	ca. <0,01 ha	<0,1 %
Nutzungsbereiche	ca. 6,44 ha	ca. 64.413 m ²
SO 3.1	ca. 2,15 ha	ca. 21.510 m ²
SO 3.2	ca. 0,26 ha	ca. 2.565 m ²
SO 3.3	ca. 0,82 ha	ca. 8.218 m ²
SO 3.4 – Driving Range	ca. 0,81 ha	ca. 8.141 m ²
SO 3.5	ca. 1,26 ha	ca. 12.551 m ²
SO 3.6	ca. 0,12 ha	ca. 1.205 m ²
SO 3.7	ca. 1,02 ha	ca. 10.223 m ²

Reutlingen, den

Bad Waldsee, den

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

Matthias Henne
Oberbürgermeister