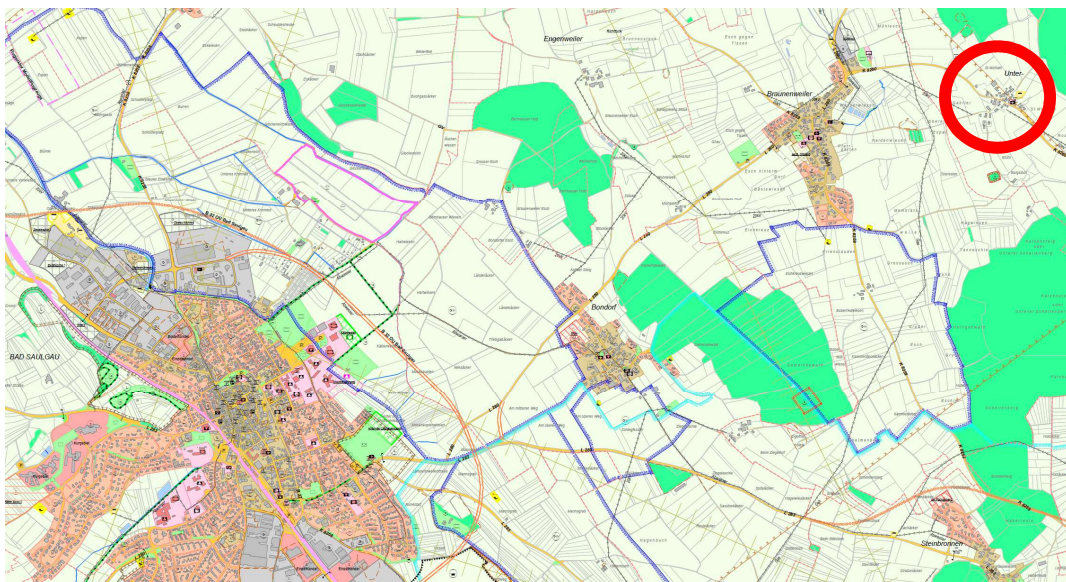


Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen
Gemarkung Braunenweiler
Flur1 Obereggatsweiler
Landkreis Sigmaringen



„12. Flächennutzungsplanänderung“



Stand 12.01.2026

Begründung mit Berücksichtigung der Umweltbelange

Anlass und Beschreibung des Vorhabens

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen wurde im Jahre 2011 aufgestellt. Untereggatsweiler als Teilort von Braunenweiler zugehörig zur Stadt Bad Saulgau wird in Gänze in diesem Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aus diesem Grund hat Untereggatsweiler zum aktuellen Zeitpunkt keine Entwicklungsmöglichkeiten über einen Bebauungsplan oder verschiedentliche Satzungen, da die Entwicklungsmöglichkeit aus dem Flächennutzungsplan heraus nicht gegeben ist. Im Teilort sind 19 Wohngebäude vorhanden und einige landwirtschaftliche Anwesen, die aber teilweise aufgegeben wurden. Somit weist der Teilort doch eine gewisse Größe auf, bietet aber sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für Neubauten als auch für Ersatzbauten ohne Privilegierung.

Aus diesem Grund soll nun der Teilort Untereggatsweiler im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung anstatt mit dem Gebietscharakter „Flächen für die Landwirtschaft“ mit einer „Gemischten Baufläche“ hinterlegt werden. Die Abgrenzung dieser neuen Fläche orientiert sich überwiegend am bestehenden Gebäudebestand und nimmt nur geringfügig unbebaute Flächen am Ortsrand mit auf. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird eine kombinierte Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt, welche den zukünftigen Geltungsbereich nach § 34 BauGB definiert und auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen fixiert.



Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ist als Grundsatz festgehalten, dass die Entwicklung des Landes am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten ist. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.

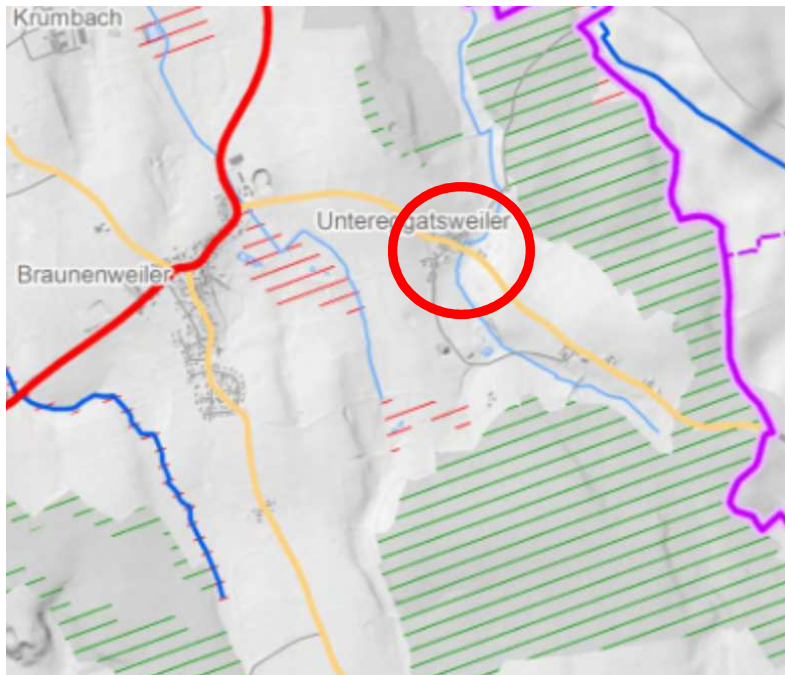
Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes zu festigen und weiterzuentwickeln. Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und eine landwirtschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleibt. Günstige

Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichend und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäße und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

Aus den aufgeführten Textpassagen des Landesentwicklungsplans wird deutlich, dass eine angemessene Entwicklung des Teilorts Untereggatsweiler durchaus gewünscht ist. Hier besteht bereits ein breit genutzter Gebäudebestand, der eine Nachverdichtung in angemessenem Rahmen verträgt. Um der folgenden Generation den Erhalt des Weilers auch unter Betrachtung des Höfesterbens zu ermöglichen, soll hier im Flächennutzungsplan eine „gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden. Im ländlichen Raum ist oft sichtbar, dass die aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen zwar nicht mehr aktiv/intensiv betrieben werden, sich aber zu Hobbybetrieben entwickeln, die einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Landschaftspflege leisten und dies vor allem ohne den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln. Für diese Hobbybetriebe ist es allerdings baurechtlich schwierig zusätzlichen Wohnraum für nachfolgende Generationen zu schaffen und die bestehenden Wirtschaftsgebäude dem heutigen Standard anzupassen, da keine Privilegierung mehr vorhanden ist. Durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen soll vorrangig die Wohnraumschaffung und auch die Ertüchtigung von Wirtschaftsgebäuden auf heutigen Standard ermöglicht werden.

Regionalplan



Bad Saulgau als Gemeinde mit Ihren Teilorten wird dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Die Stadt selber wird als Mittelzentrum eingestuft. Die Kernstadt Bad Saulgau dient den umliegenden Weilern, Ortschaften und Städten als Versorgungs- und Arbeitsstandort. Da es sich bei Untereggatsweiler um eine Ansammlung von ca. 20 Wohnhäusern und einigen landwirtschaftlichen Anwesen handelt die ca. 6 Kilometer von der Kernstadt entfernt sind, werden durch den Regionalplan für den Weiler keine detaillierten Vorgaben gemacht. Es sind durch den Regionalplan auch keinerlei Gebiete zum Schutz der Umwelt in und um Untereggatsweiler ausgewiesen. Vorrangig sind hier die unter 2.4 genannten allgemeinen Grundsätze und Ziele des Regionalplans zu berücksichtigen. Folgende spielen hier eine Rolle:

Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken/Nachverdichtung, Brach-/Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren.

- Zu diesen Gemeinden gehört auch Bad Saulgau

Der Regionalplan macht mit den getroffenen Festlegungen deutlich, dass er in Bad Saulgau mit der Einstufung zum Mittelzentrum eine verstärkte Siedlungsentwicklung sieht. Dies ist nicht nur ausschließlich der Kernstadt vorbehalten, sondern trifft auch für gut erschlossene Teilorte und Weiler in verringertem/verträglichem Ausmaß zu. Untereggatsweiler ist verkehrlich mit der Kreisstraße 8260 gut erschlossen. Durch die Aufgabe von

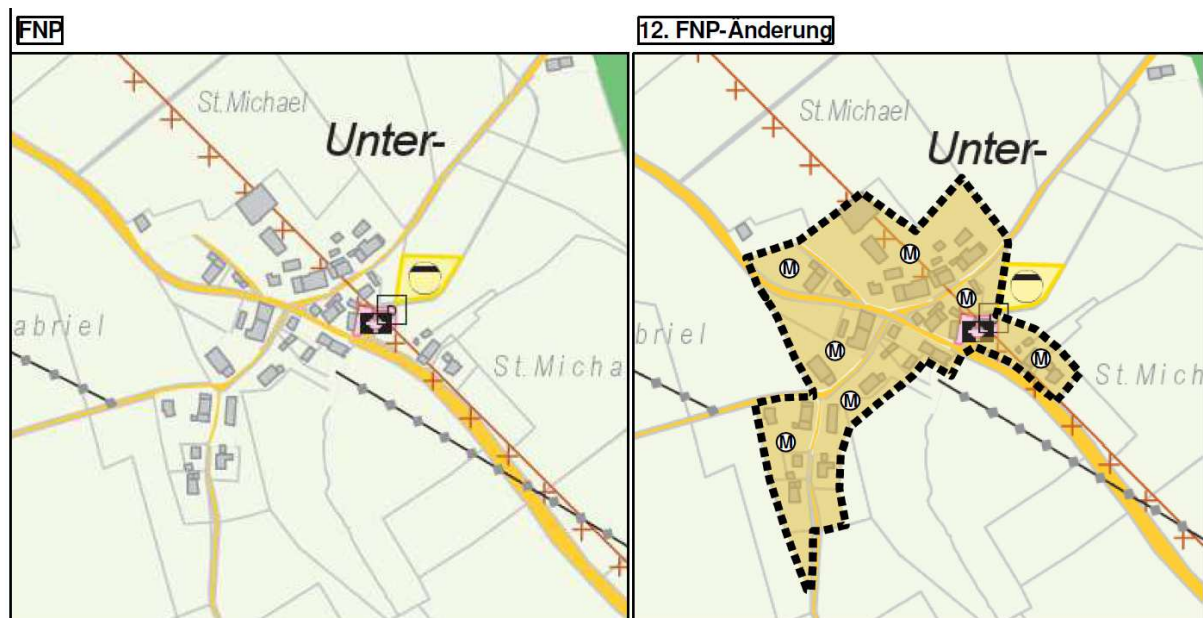
landwirtschaftlichen Betrieben und örtlichen Gegebenheiten bieten der Weiler geringfügig Potential für zusätzlichen Wohnraum sei es im Bestand, durch Baulücken oder Abrundungsflächen.

Darstellung des Änderungsbereichs

Der zu ändernde Bereich mit einem Flächenumfang von ca. 4,7 ha betrifft den ganzen Weiler „Untereggatsweiler“. Dieser wird im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Größe des Weilers ist diese Darstellung nicht angemessen und bietet kaum Entwicklungspotential. Der Weiler verfügt über eine Kapelle, welche durch Didacus Ströbele erbaut wurde, der auch Bauherr der Wallfahrtskirche in Steinhausen war. Außerdem befinden sich hier ca. 20 Wohngebäude, teilweise verbunden mit landwirtschaftlichen Anwesen, die mittlerweile aber überwiegend aufgegeben wurden. Aktuell befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb in Untereggatsweiler. Im Weiler ist ein deutlicher Erneuerungsprozess in der Bevölkerungsstruktur erkennbar.

Um die vorhandene Kulturlandschaft mit deren Gebäudestruktur zu erhalten, ist es notwendig den zukünftigen Generationen die Möglichkeit zu geben, für Sie in Untereggatsweiler Wohnraum zu schaffen, Bestandsgebäude nach heutigem Standard zu sanieren und dem ländlichen Raum angepasste sonstige Gebäulichkeiten zu errichten.

Der in folgender Karte ersichtliche Bereich soll aus diesem Grund von der „Fläche für die Landwirtschaft“ zur „Gemischten Baufläche“ geändert werden.



Umweltsteckbrief

Wie bereits erwähnt, weist der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen für den Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Hier widerspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan aber der Realität. Auch ist zukünftig nicht geplant, den Weiler Untereggatsweiler wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Da hier wie auch erwähnt eine Vielzahl von Gebäulichkeiten vorhanden sind, ist dies weder gewünscht noch möglich. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als Korrektur angesehen, um die realen Gegebenheiten aufzunehmen, die Kulturlandschaft zu sichern und weiterzuentwickeln.

Wie geschildert, handelt es sich bei der Änderung nicht um einen Eingriff in die freie Natur/den Außenbereich sondern einer Übernahme der Gegebenheiten. Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig, da es keinen Eingriff gibt.

Die Änderung nimmt teilweise Randlagen des Weilers mit in den Geltungsbereich auf, die eine geringe Entwicklungsmöglichkeit sichern sollen. Über folgende Bauleitplanverfahren sind diese ggf. folgenden Eingriffe zu bewerten und auszugleichen.

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine geschützten Biotop oder sonstige geschützte Umweltstrukturen vorhanden.

Fazit

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen im Weiler „Untereggatsweiler“ wird die hier definierte „Fläche für die Landwirtschaft“ zur „Gemischten Baufläche“ geändert. Dies findet überwiegend im Bestand statt und stellt somit keinen Eingriff dar, der auf dieser Bauleitplanebene auszugleichen ist.

Bei dieser Änderung werden auch keine geschützten Umweltstrukturen beeinflusst. Für den Erhalt und die Weiterentwicklung von Untereggatsweiler ist diese Änderung des Flächennutzungsplans unumgänglich um unsere Kulturlandschaft mit ihrem dörflichen Charakter zu schützen.

Verfahrensvermerke 12. Änderung Flächennutzungsplan

1. Die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Saulgau/Gemeinde Herbertingen hat in der Sitzung vom 19.11.2025 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und den Änderungsentwurf mit Stand vom 19.02.2025 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2025 in Herbertingen und am 27.11.2025 in Bad Saulgau ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.02.2025 hat in der Zeit vom 01.12.2025 bis 02.01.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.02.2025 hat in der Zeit vom 01.12.2025 bis 02.01.2026 stattgefunden.
4. In der öffentlichen Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft am _____ wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. In selber Sitzung hat der Gemeinsame Ausschuss die überarbeiteten Änderungsunterlagen mit Stand vom _____ gebilligt und beschlossen, die Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Zu dem Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
6. Der Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
7. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung am _____ abgewogen und den Wirksamkeitsbeschluss für die überarbeiteten Änderungsunterlagen mit Stand vom _____ gefasst.

Bad Saulgau, den _____

.....
Bürgermeister Raphael Osmakowski-Miller

(Siegel)

8. Das Landratsamt Sigmaringen hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom _____ AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
9. Ausgefertigt
Hiermit wird bestätigt, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom _____ dem Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft vom _____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Bad Saulgau, den _____

.....
Bürgermeister Raphael Osmakowski-Miller

(Siegel)

10. Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Flächennutzungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Bad Saulgau, den _____

.....
Bürgermeister Raphael Osmakowski-Miller

(Siegel)