



Winterlingen



Straßberg

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen Straßberg

bestehend aus den Gemeinden Winterlingen und Straßberg

Zollernalbkreis

3. Änderung Flächennutzungsplan

Punktuelle Änderung im Bereich des Bebauungsplans

„Vogelherd-Süd, Erweiterung“ in Straßberg

Erläuterungsbericht mit Begründung

Planungsstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 16. Februar 2026



INHALTSVERZEICHNIS

1	VERFAHRENSVERMERKE	2
2	EINFÜHRUNG	3
2.1	Anlass und Zielsetzung	3
2.2	Beteiligte.....	3
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	4
2.4	Aufgabe der Bauleitplanung	4
2.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	4
2.6	Verbindlichkeit.....	5
3	DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG.....	6
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.2	Lage und verkehrliche Erschließung.....	6
3.3	Übergeordnete Planung	7
3.4	Umweltauswirkungen	8
3.5	Steckbrief der FNP-Änderung	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung, Bereich des Bebauungsplanes „Vogelherd-Süd, Erweiterung" in Straßberg.....	9
---	---

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Zusammenführung des Plangebiets „Vogelherd-Süd, Erweiterung“ mit anderen Plangebietten der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Wirksamkeitsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Lageplans und des vorliegenden Erläuterungsberichts mit Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen Straßberg übereinstimmt.

Winterlingen, den

Michael Maier
Vorsitzender der
Verwaltungsgemeinschaft

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 6 (1) BauGB) am

Bekanntmachung und Wirksamwerden (§ 6 (5) BauGB) am

Winterlingen, den

Michael Maier
Vorsitzender der
Verwaltungsgemeinschaft

2 Einführung

2.1 Anlass und Zielsetzung

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Winterlingen Straßberg mit den Mitgliedsgemeinden Winterlingen und Straßberg hat am im gemeinsamen Ausschuss den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan (FNP) zum dritten Mal zu ändern.

Anlass für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung verschiedener Bebauungspläne im Regelverfahren der Gemeinden Winterlingen, Straßberg und des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“.

Der vorliegende Erläuterungsbericht mit Begründung umfasst zunächst ausschließlich das Plangebiet „Vogelherd-Süd, Erweiterung“ in Straßberg. Dieses soll im weiteren Verfahren zum Entwurf hin mit anderen punktuellen Änderungen zusammengeführt werden.

Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren nachrichtliche Übernahmen von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurden, Teil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogelherd-Süd, Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Verwaltungsgemeinschaft für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

2.2 Beteiligte

Die VVG Winterlingen Straßberg hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH aus Balingen mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt.

Bearbeitung

M. Eng. Elena Agapova

Büroleitung

M. Sc. Tristan Laubenstein

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für das Plangebiet „Vogelherd-Süd, Erweiterung“, Straßberg folgende Unterlagen erstellt:

- Lageplan
- Erläuterungsbericht mit Begründung
- Umweltbericht

2.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

2.4 Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist, gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3: Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Aufgabe der Gemeinden führt die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen Straßberg federführend für alle Mitglieder aus.

2.5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig

sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen.

2.6 Verbindlichkeit

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan, im Unterschied zu einem Bebauungsplan, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

3 Darstellung der FNP-Änderung

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“ der Gemeinden Winterlingen und Straßberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogelherd-Süd, Erweiterung“ das bestehende Gewerbegebiet um weitere Grundstücke nach Süden hin zu erweitern, um die dort vorhandenen baulichen Anlagen des Betriebs Witzemann Sportpferde planungsrechtlich zu sichern und weitere überbaubare Flächen für die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und somit die Expansion des Betriebs zu schaffen.

Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung ist, innerhalb des gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiets zunächst eine größere Überdachung für die im Westen bestehende Futterberghalle und eine Erweiterung des zentral gelegenen Sandplatzes für Zuschauer und Richterwagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Des Weiteren ist im Nordosten des Gewerbegebiets die Errichtung einer Pferde-Longierhalle geplant.

Die im derzeitigen Bestand vorhandenen Pferdeweiden und der Abreitplatz bedürfen einer dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung und werden daher in den Bereich der überbaubaren Flächen einbezogen. Zudem wird dadurch der Bereich der Pferdeweiden als potenzielle Fläche für die Errichtung von neuen baulichen Anlagen reserviert.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden hin sind Änderungen am südlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelherd-Süd“ erforderlich. Folglich wird die geplante Baugrenze mit der Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans verbunden und für das entfallende Pflanzgebot ein planexterner Ausgleich vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 1,3 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen Straßberg das Plangebiet vollständig als eine gewerbliche Baufläche ausweisen, um eine zweckmäßige städtebauliche Ordnung und Entwicklung an diesem Standort sicherzustellen. Die überbaubaren Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt.

3.2 Lage und verkehrliche Erschließung

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet „Vogelherd-Süd, Erweiterung“ befindet sich östlich von der Bundesstraße 463 auf Gemarkung Straßberg.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung umfasst vollständig die Flurstücke 789, 790, 791 sowie teilweise die Flst. 788/1 und 2495, die im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes besteht über die nördlich gelegene Schillerstraße (Flst. 2494) sowie den Feldweg im Westen (Flst. 2495) und den Weg (Flst. 652) im Osten.



Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot) (Quelle: Geoportal Raumordnung Ba-den-Württemberg)

3.3 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet „Vogelherd-Süd, Erweiterung“, Straßberg, befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb einer bestehenden „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Der südliche Rand des Plangebiets fällt in den Bereich der planerischen Unschärfe.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

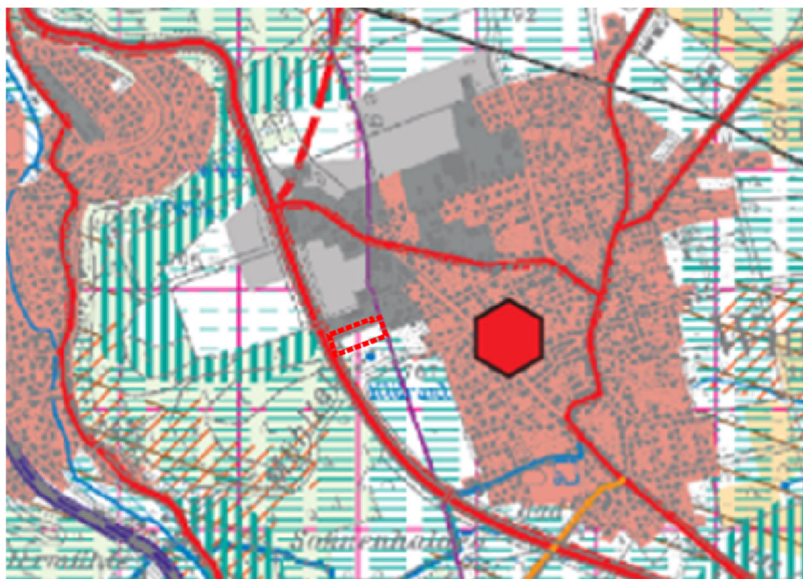


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Balkenlinie)

3.4 Umweltauswirkungen

Der vorliegenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Vogelherd-Süd, Erweiterung“, Straßberg ist ein Umweltbericht beigefügt. Im Umweltbericht werden die Schutzgüter in einer ersten Einschätzung bewertet und die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigung abgeschätzt.

Eine konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht sachgerecht durchgeführt werden. Diese ist dem Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.5 Steckbrief der FNP-Änderung

Nachfolgend wird die geplante Änderung in einem Steckbrief beschrieben.

Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung, Bereich des Bebauungsplanes „Vogelherd-Süd, Erweiterung“ in Straßberg

Nr. 5.2 Gemeinde Straßberg: geplante gewerbliche Baufläche „Vogelherd-Süd, Erweiterung“	
Planung, 3. Änderung FNP	
	<p>Standort Straßberg</p> <p>Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u> - geplante gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 3 BauNVO</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,3 ha</p> <p>Art der Änderung <i>Neuausweisung</i></p>
Bestand, wirksamer FNP von 1995	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>- Fläche für die Landwirtschaft</p>

Verfahrensstand Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Vogelherd Süd, Erweiterung“, Straßberg, wurde am 03.04.2025 in der öffentlichen Sitzung der Gemeindeverbandsversammlung des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“ der Gemeinden Winterlingen und Straßberg als Satzung beschlossen.

Da sich der Bebauungsplan „Vogelherd-Süd, Erweiterung“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt, muss dieser beim Landratsamt Zollernalbkreis zur Genehmigung eingereicht werden. Eine Genehmigung kann erst erfolgen, wenn der Flächennutzungsplanentwurf der VVG Winterlingen Straßberg in materieller Hinsicht das Stadium der „Planreife“ iSv § 33 BauGB erreicht hat.

Balingen, den 16. Februar 2026

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung