



am 29.09.2021 in Enzklösterle

## Tagesordnungspunkt 5 – zur Beschlussfassung

**Betreff: Bad Teinach-Zavelstein – Hotelenerweiterung im Randbereich eines Grünzuges**

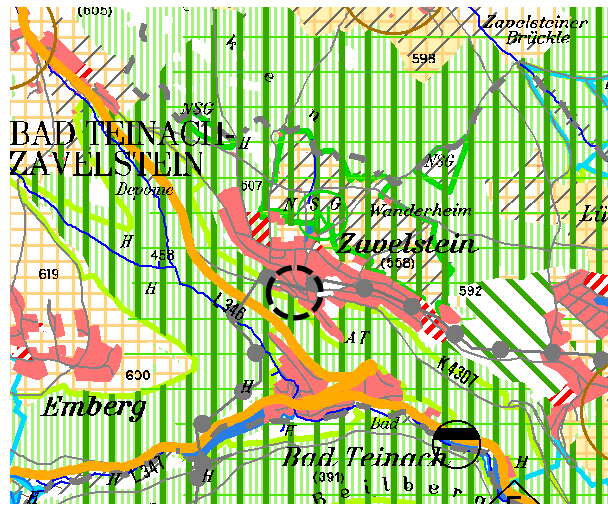
### Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss

1. trägt die beabsichtigte Hotelenerweiterung im Randbereich eines im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzuges im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums mit und
2. beauftragt die Geschäftsstelle, in den kommenden Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zustimmend Stellung zu nehmen.

### Sachdarstellung/Begründung:

In Zavelstein besteht das Hotel „Berlin's KroneLamm“. Die Betreiberfamilie plant eine Hotelenerweiterung mit (nach aktuellem Planungsstand) 46 Zimmern und 92 Betten sowie weiteren Restaurantflächen und Wellness- und Schwimmbadbereichen. In einem Parkhaus sollen über drei Ebenen 86 PKW-Stellplätze neu geschaffen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch eine Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Schloßberg“ nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB geschaffen werden (Anlage). Der Geltungsbereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung umfasst rund 0,3 ha, wovon ca. 0,2 ha einen im Regionalplan 2015 festgelegten Regionalen Grünzug tangiert. Da in Regionalen Grünzügen grundsätzlich eine Siedlungsentwicklung ausgeschlossen ist, ist zu klären, ob ein Zielverstoß vorliegt oder ob das Vorhaben im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums regionalplanerischer Festlegungen mitgetragen werden kann.



Die Stadt Bad Teinachtal-Zavelstein ist frühzeitig auf die Geschäftsstelle des Regionalverbandes mit der Bitte zugekommen, die Vereinbarkeit mit der regionalplanerischen Zielfestlegung zu prüfen und zwecks Verfahrensbeschleunigung bereits vor Eintritt in das Verfahren das Votum des Planungsausschusses des Regionalverbandes einzuholen. Die Geschäftsstelle hat das Vorhaben geprüft und kommt zu folgender Bewertung:

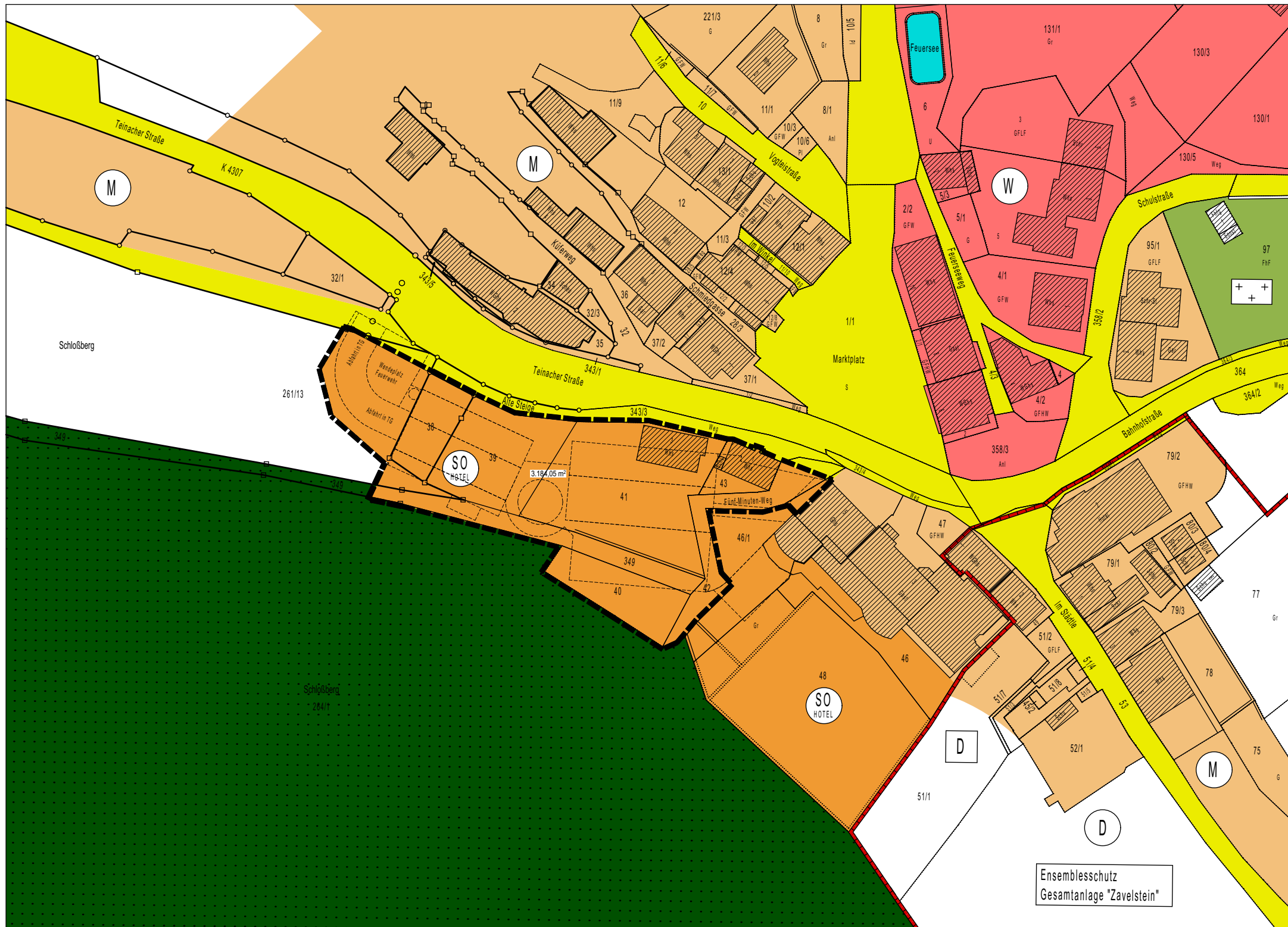
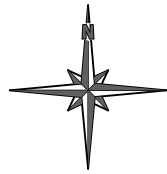
1. Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff im Randbereich des Grünzuges, die Funktion des Grünzuges bleibt erhalten.
2. Für die Hotelenerweiterung soll die Infrastruktur des bestehenden Hauses mitgenutzt werden, alternative Standorte außerhalb des Grünzuges kommen daher nicht in Betracht.
3. Die Stadt Bad Teinach-Zavelstein einschließlich des Hotels „Berlin´s KroneLamm“ ist für den Tourismus in der Region von Bedeutung. Die Sicherung des Bestands ist daher zu unterstützen.
4. Mit dem Bau des Parkhauses soll der ruhende Verkehr in Zavelstein durchgreifend neu geordnet werden. Die im Vergleich zur Anlage eines Parkplatzes flächensparende Bauweise ist dabei zu befürworten.
5. Die Flachdachflächen (1.090 m<sup>2</sup>) werden extensiv begrünt. Dadurch kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.
6. Ca. 1.000 m<sup>2</sup> des gesamten Geltungsbereiches von 3.184 m<sup>2</sup> sind Wald. Dies betrifft den Bereich der künftigen Tiefgarageneinfahrt sowie derzeitige Wege- und Böschunggrundstücke. Hierzu fanden bereits Vorgespräche mit der Unteren Forstbehörde statt. Nach aktuellem Sachstand sind keine unüberwindbaren Hürden zu erkennen.
7. Die Planung greift mit rund 570 m<sup>2</sup> in das Landschaftsschutzgebiet „Teinachtal mit Seitentälern“ ein. Es ist ein Ausgleich durch einen Flächentausch im räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Dazu finden derzeit Abstimmungen mit dem dafür zuständigen Landratsamt Calw statt.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Geschäftsstelle, das Vorhaben im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums zu ermöglichen. Die Geschäftsstelle wird die Stadt Bad Teinach-Zavelstein über das Ergebnis der Behandlung des Vorhabens im Planungsausschusses informieren, so dass bei einem positiven Votum des Planungsausschusses die weiteren Planungsschritte zu o.g. Festlegungs- und Einbeziehungssatzung schnellstmöglich erfolgen können.

Klaus Mack  
Verbandsvorsitzender

**Anlage:** Lageplan zur Festlegungs- und Einbeziehungssatzung

**FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
FÜR DEN BEREICH DER GRUNDSTÜCKE  
FLURST.-NR. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 261/13 (TEILW.), 349 (TEILW.),  
SCHLOSSBERG, STADTTEIL ZAVELSTEIN  
M 1:1000**



**Zeichenerklärung**

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58). In den folgenden Spalten sind die im Lageplan verwendeten Planzeichen nach der PlanzV und weiterentwickelten Planzeichen dargestellt, insbesondere wegen CAD- und Reprotechnik.

1. **Grundlagenplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)**
  - 1.1 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
  - 1.2 Gebäude im Kataster
  - 1.3 Flurstücksnummer z. B.: 78
  - 1.4 Straßennamen z. B.: Schulstrasse
2. **Planungs- und Bauordnungsrecht (Festsetzungen)**
  - 2.1 Wohnbauflächen
  - 2.2 Gemischte Bauflächen
  - 2.3 Sonstige Sondergebiete (Hotel)
  - 2.4 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - 2.5 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - 2.6 Grünflächen
  - 2.7 Friedhof
  - 2.8 Flächen für Wald
  - 2.9 Wasserflächen
  - 2.10 Strassenverkehrsflächen
  - 2.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Landkreis Calw  
 Stadtteil Zavelstein  
 Stadt Bad Teinach-Zavelstein

**Festlegungs- und Einbeziehungssatzung  
für den Bereich der Grundstücke  
Flurst.-Nr. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 261/13 (teilw.), 349 (teilw.)  
Schloßberg**

---

Planverfasser:  
Calw, den 10. August 2021

Aufgestellt:  
Bad Teinach-Zavelstein,  
Bürgermeisteramt

Wendel, Bürgermeister

---

**KRIEG + WOLF**  
 ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT mbB  
 KRONENGASSE 9 75365 CALW  
 TELEFON 07051 9287-0  
 FAX 07051 9287-30  
 ARCHITEKTEN@KRIEG-WOLF.DE

Ausgefertigt:  
Bad Teinach-Zavelstein,  
Bürgermeisteramt

Wendel, Bürgermeister

Ensemblechutz  
Gesamtanlage "Zavelstein"