Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Mössingen, 18.07.2019

RV-Drucksache Nr. IX-111

Verbandsversammlung	23.07.2019	öffentlich

Tagesordnungspunkt**:**

Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG
Übernachtungs- und Traufgängehüttenstandorte an den Premium-Wanderwegen „Traufgänge“

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf der Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb zum Zielabweichungsverfahren (***Anlage 3***) wird zugestimmt.

Sachdarstellung/Begründung:

Vorhaben:
Die Stadt Albstadt beabsichtigt, Übernachtungs- und Traufgängehütten an den Premium-Wanderwegen „Traufgänge“ auf Gemarkung Albstadt zu errichten, um die gastronomische Versorgung der Gäste zu verbessern und Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Von den geplanten acht Traufgängehütten wird für drei Traufgängehütten eine Zielabweichung nach § 24 LplG beantragt, da Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan 2013 betroffen sind. Außerdem wird für vier Übernachtungsstandorte eine Zielabweichung beantragt. Die sieben Standorte, für die eine Zielabweichung beantragt wird, sind:

- Neubau Traufganghütte Waldäcker Fläche Bolzplatz, Burgfelden
- Übernachtungsstandort Fonduestube bei Traufganghütte Brunnental, Laufen
- Übernachtungsstandort Ochsenberg, Margrethausen
- Neubau Traufganghütte Auf Stocken A3, Onstmettingen
- Übernachtungsstandort Zollersteighof östlich (Löschteich), Onstmettingen
- Neubau Traufganghütte Wanderparkplatz Pfeffingen Fläche B, Pfeffingen
- Übernachtungsstandort Burg ehemaliger Bundeswehrstandort, Tailfingen

Die Lage der Standorte ist in den Kartendarstellungen in ***Anlage 1*** ersichtlich.

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 in Verbindung mit der 2. Änderung des Regionalplans sind Ziele (Z) festgelegt, die das Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019 direkt betreffen oder tangieren:

- Regionaler Grünzug (Vorranggebiet), Kapitel 3.1.1
- Gebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege (Vorranggebiet), Kapitel 3.2.1
- Regionale Siedlungsstruktur, Kapitel 2

Mit Schreiben vom 10.05.2019 gibt das Regierungspräsidium Tübingen dem Regionalverband Gelegenheit zur Stellungnahme, ob im vorliegenden Einzelfall und gegebenenfalls unter welchen raumbedeutsamen Bedingungen von den oben angegebenen Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann.

Die höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) kann auf Antrag eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 24 LplG).

Im 35 Seiten umfassenden Antrag der Stadt Albstadt werden die sieben Einzelstandorte in Bezug auf die Grundzüge der Planung, die raumordnerische Vertretbarkeit und eine landschaftspflegerische Stellungnahme beschrieben und begründet. Dem Antrag beigefügt ist das Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019. Dieses verweist auch auf weitere vorhandene Studien und Konzeptionen. Im Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept 2019 werden die Standortkriterien und die Vorgehensweise bei der Standortprüfung 2019 vorgestellt. Neben den touristischen Kriterien werden bei den Standorten im Außenbereich auch raumordnerische Kriterien und die Umweltverträglichkeit herangezogen. Insgesamt werden 23 Übernachtungsstandorte im Innenbereich, 26 Übernachtungsstandorte im Außenbereich, 35 Traufgänge-Hüttenstandorte im Außenbereich, zwei Traufgänge-Hüttenstandorte im Innenbereich beschrieben und bewertet. Das Ergebnis in tabellarischer Form ist in ***Anlage 2*** dargestellt.

Regionalplanerische Bewertung der Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen:

Standort	Regionale Siedlungsstruktur	Regionaler Grünzug	Gebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege
Waldäcker, Burgfelden Neubau Traufganghütte auf Fläche Bolzplatz	Neuer Siedlungsansatz im Außenbereich, keine Anbindung an bestehende Siedlung, Innenentwicklungsvorrang	Zielabweichung betrifft ca. 10.000 m² des regionalen Grünzugs	Kerngebiet im regionalen Biotopverbund aufgrund Vogelschutzgebiet*
Brunnental, Laufen Neubau Übernachtungsgebäude am Standort Fonduestube bei Traufganghütte	Vorbelasteter Standort im Außenbereich	Bereits bauliche Anlagen im regionalen Grünzug vorhanden, Gesamtensemble umfasst ca. 2.500 m²	-
Ochsenberg, Margrethausen Umbau/Anbau Übernachtungsstandort	Vorbelasteter Standort im Außenbereich	Bereits bauliche Anlage im regionalen Grünzug vorhanden, Gesamtensemble umfasst ca. 7.000 m²	-
Auf Stocken, Onstmettingen Neubau Traufganghütte	Angliederung an bestehende Ortslage durch geplante Wohnbaufläche möglich, gegenwärtig jedoch nicht angebunden	-	-
Zollersteighof, Onstmettingen Anbau/Neubau Übernachtungsstandort östlich (Löschteich)	Vorbelasteter Standort im Außenbereich	Bereits einige bauliche Anlagen im regionalen Grünzug vorhanden, Gesamtensemble umfasst ca. 15.000 m²	-
Wanderparkplatz Pfeffingen Neubau Traufganghütte	Neuer Siedlungsansatz im Außenbereich, keine Anbindung an bestehende Siedlung	-	Verbindungsglied im regionalen Biotopverbund*
Burg (ehemaliger Bundeswehrstandort), Tailfingen Umbau Übernachtungsquartier	Umnutzung/ Umbau eines bestehenden Gebäudes im Außenbereich	Bestehende bauliche Anlage im regionalen Grünzug vorhanden, Standort umfasst ca. 4.000 m²	-

* Nachweis über Verträglichkeit liegt vor.

Die Geschäftsstelle des Regionalverbands kommt der Prüfung der Unterlagen (auch nachträglich eingereichter) zu dem Ergebnis, dass der Zielabweichung bei allen aufgeführten Vorhaben zugestimmt werden kann, teilweise allerdings nur unter Bedingungen.

Beim Standort Waldäcker, Burgfelden kann nur unter bestimmten Bedingungen zugestimmt werden. Eine Besonderheit des Traufgangs Felsenmeersteig ist, dass er auf voller Länge von Nord nach Süd durch die Ortslage des touristisch sehr attraktiven Orts Burgfelden führt. Alle anderen Traufgänge führen nicht durch Ortslagen. Damit besteht hier die besondere Möglichkeit einer Einkehr im Ort. Dafür sind mit dem Landhaus Post und dem Bergcafé in Burgfelden in sichtbarer Nähe (ca. 50 m) zum Traufgang entsprechende Gelegenheiten vorhanden. Allein aufgrund der

innerörtlich gegebenen Strukturen und Entwicklungsmöglichkeiten aller Arten (Neubau, Umbau, Anbau, Erweiterung, Umnutzung) kann für die Notwendigkeit eines Neubaus einer Traufganghütte als neuer Siedlungsansatz im Außenbereich kein Härtefall abgeleitet werden, der eine Zielabweichung für den Standort raumordnerisch vertretbar erscheinen lässt.

Nach Zugang der Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren Albstadt gab es mehrfach Kontakte zwischen der Stadt Albstadt und dem Regionalverband, bei denen die Besonderheiten vor Ort und im Weiteren zu beachtende Punkte vertieft wurden. In die Stellungnahme des Regionalverbands zur Zielabweichung am Standort Waldäcker, Burg fließt neben der Erhaltung der dörflichen Eigenart und Qualitäten nun auch die besondere verkehrliche und touristische Situation mit Verkehrs- und Lärmproblemen und damit die besondere Betroffenheit der in Burgfelden wohnenden Menschen ein.

Folgende Argumente sprechen für eine Zustimmung zur Zielabweichung:

- Nach dem Traufgänge-Hüttenkonzept und nach neuerlichen Angaben der Stadt Albstadt sind die bestehenden gastronomischen Betriebe aktuell und in absehbarer Zukunft nicht ausreichend, um die gastronomische Versorgung vor Ort zu gewährleisten.
- Burgfelden liegt verkehrlich in einer Sackgasse. Bereits heute bestehen innerorts erhebliche Belastungen durch Verkehr und Lärm, die sich bei einem Ausbau der Gastronomie verschärfen würden. Dies möchte die Stadt Albstadt unbedingt vermeiden.
- Der Standort Waldäcker für eine Traufgängehütte liegt zwar im Außenbereich. Es bestehen aktuell Vorbelastungen durch Freizeitnutzungen. Ein bereits bestehender Parkplatz könnte genutzt und entwickelt und damit die Verkehrs- und Lärmproblematik innerorts verbessert werden.

Als Konsequenz der Besprechungen zwischen der Stadt Albstadt und dem Regionalverband beabsichtigt die Stadt Albstadt nun eine Erhaltungssatzung für Burgfelden. Zu diesem Vorhaben wurde der Technische Ausschuss der Stadt Albstadt am 17.07.2019 informiert. Ziel der Erhaltungssatzung soll es sein, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten und das Stadtteilwohnen zu fördern. Die Belastungssituation vor Ort soll entschärft und Burgfelden als Wohnort gestärkt werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept Albstadt 2030 aus dem Jahr 2018. Aus regionalplanerischer Sicht ist unter anderem der Fortbestand der bestehenden Betriebe auch im Sinne der Versorgung der örtlichen Infrastruktur sicher zu stellen. Dabei sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, das bestehende Angebot für Übernachtungsgäste weiter zu entwickeln und auf die Nachfrage auszurichten, die sich aus den Unterlagen zum Traufgängekonzept ergibt. Ansonsten wäre zu befürchten, dass sich, trotz der genannten Aktivitäten, negative Entwicklungen für die Struktur des Ortsteils ergeben könnten, die im Widerspruch zu den Handlungsempfehlungen für Burgfelden aus dem Stadtentwicklungskonzept Albstadt 2030 stehen. Wenn eine Entwicklung in diesem Sinne in der geplanten Erhaltungssatzung geregelt wird, könnten auf dieser Grundlage in der Abwägung zwischen der Betroffenheit der Ziele der Raumordnung und der Sicherung der Perspektiven für die Entwicklung von Burgfelden die raumordnerischen Bedenken seitens des Regionalverbands Neckar-Alb zur Zielabweichung am Standort Waldäcker zurückgestellt werden.

Auch beim <u>Standort Wanderparkplatz Pfeffingen</u> kann nur unter Bedingungen zugestimmt werden. Die Zielabweichungen werden anhand dieses Härtefalls für raumordnerisch vertretbar eingestuft, solange der Standort nur der gastronomischen Versorgung und nicht einer Wohnnutzung dient. Die in den Unterlagen dargelegte geplante Wohnnutzung wird aus regionalplanerischer Sicht sehr kritisch gesehen.

<u>Übrige Standorte</u>: Bei den übrigen Standorten kann aufgrund der weniger (stark) betroffenen Ziele, der Lage an bestehenden Siedlungsansätzen und/oder der mangelnden Alternativen einer Zielabweichung zugestimmt werden, bei den Übernachtungsstandorten im Außenbereich allerdings nur unter der Bedingung, dass es sich bei der Neuschaffung von Übernachtungskapazitäten um ein Angebot für die Zielgruppe der Wanderer und Natur-Erholungssuchenden handelt.

Das Gesamtzielabweichungsverfahren dient der touristischen Entwicklung Albstadts. Konkurrierende Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgen sollen generell im Innenbereich angesiedelt werden. Daher ist eine Entwicklung der Standorte zu gewöhnlichen Siedlungsflächen mit Wohnfunktion und/oder Beherbergungsfunktion zu vermeiden.

Der Entwurf der regionalplanerischen Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren ist in ***Anlage 3*** beigefügt. Nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung am 23.07.2019 kann die Versendung erfolgen.

gez.
Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

gez.
Dr. Peter Seiffert
Leitender Planer
Sachgebiet Verfahren der Regionalplanung
Sachgebiet Landschaft und Umwelt

Übernachtungs- und Traufgängehüttenstandorte an den Premium-Wanderwegen „Traufgänge“ - Kartendarstellung

Auszug Regionalplan Raumnutzungskarte

Maßstab 1 : 50 000

0 0,5 1 1,5 2 km

Lageplan Luftbild

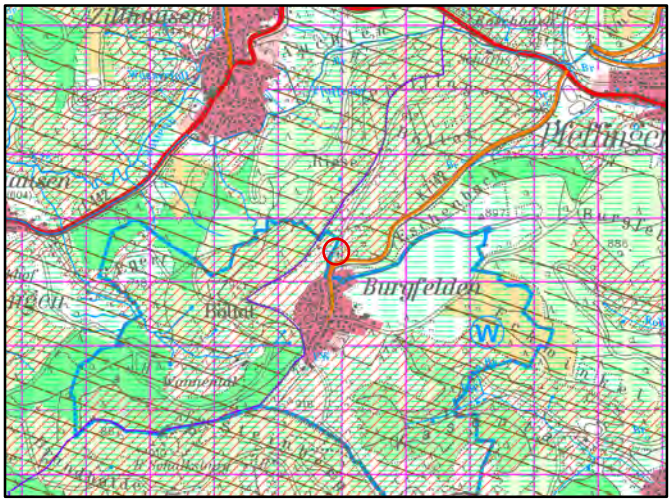
Maßstab 1 : 10 000

0 100 200 300 400 m

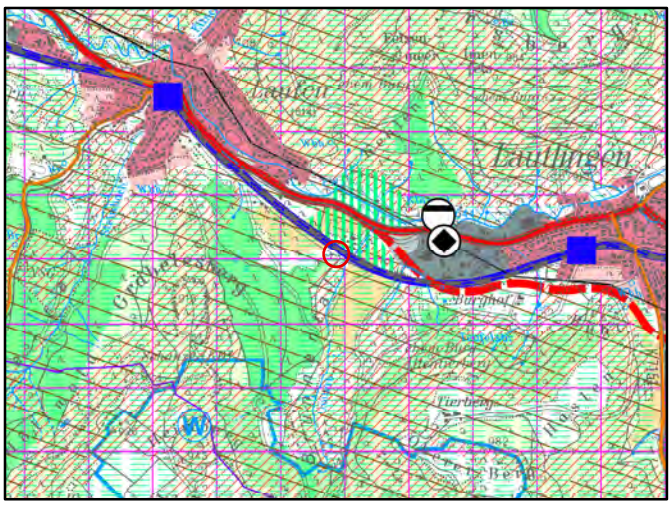
Projektgebiet

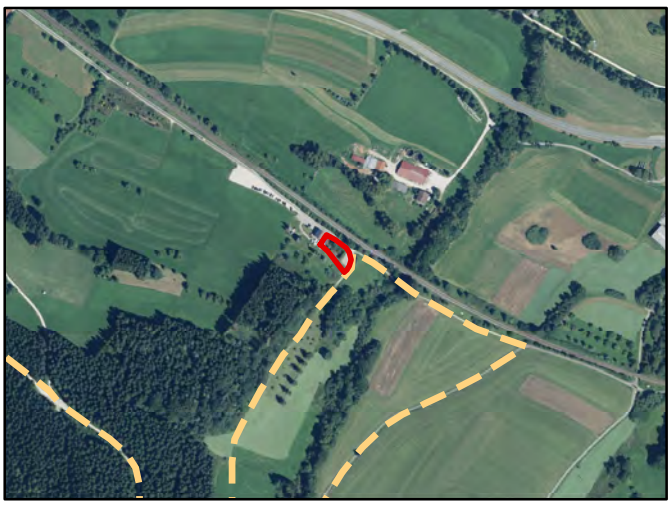
Traufgang

Traufganghütte Waldäcker Fläche Bolzplatz, Burgfelden



Übernachtungsstandort Fonduestube bei Traufganghütte Brunnental, Laufen





Datengrundlage: Daten des Regionalverbands Neckar-Alb; Topographische Karte 1 : 50 000 (TK 50) und Digitales Orthophoto ©Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Auszug Regionalplan Raumnutzungskarte

Maßstab 1 : 50 000

0 0,5 1 1,5 2 km

Lageplan Luftbild

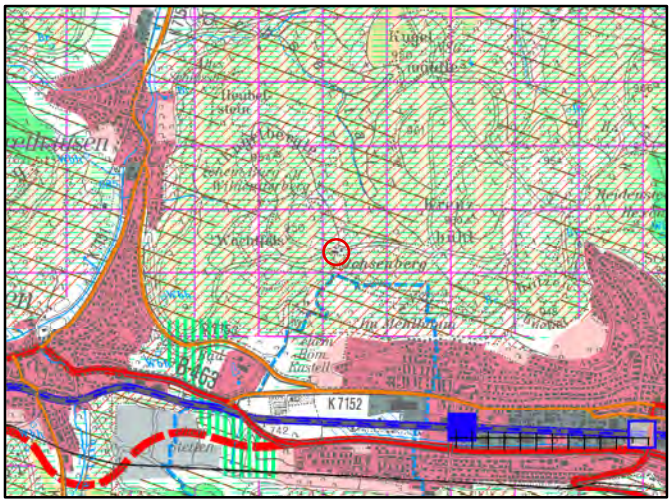
Maßstab 1 : 10 000

0 100 200 300 400 m

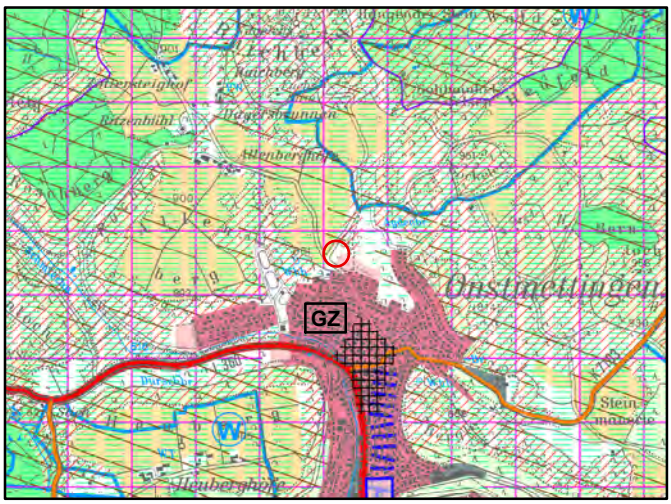
Projektgebiet

Traufgang

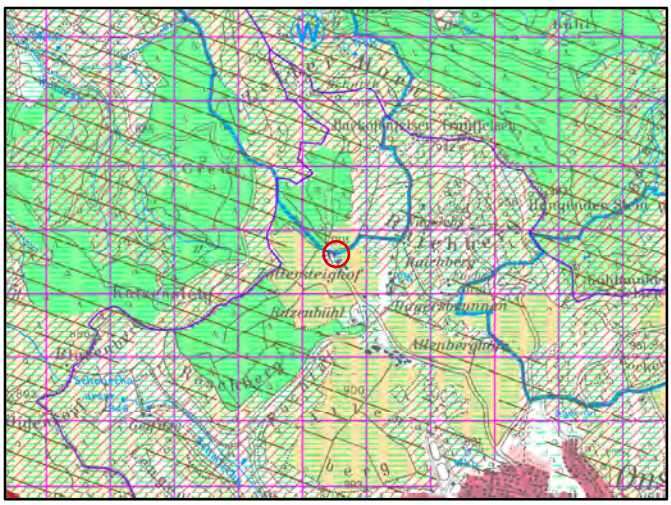
Übernachtungsstandort Ochsenberg, Margrethausen



Traufganghütte Auf Stocken A3, Onstmettingen



Übernachtungsstandort Zollersteighof östlich (Löschteich), Onstmettingen



Datengrundlage: Daten des Regionalverbands Neckar-Alb; Topographische Karte 1 : 50 000 (TK 50) und Digitales Orthophoto ©Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Auszug Regionalplan Raumnutzungskarte

Maßstab 1 : 50 000

0 0,5 1 1,5 2 km

Lageplan Luftbild

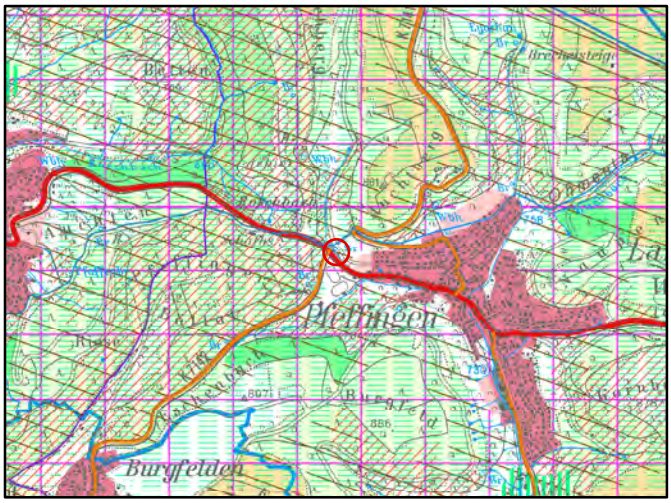
Maßstab 1 : 10 000

0 100 200 300 400 m

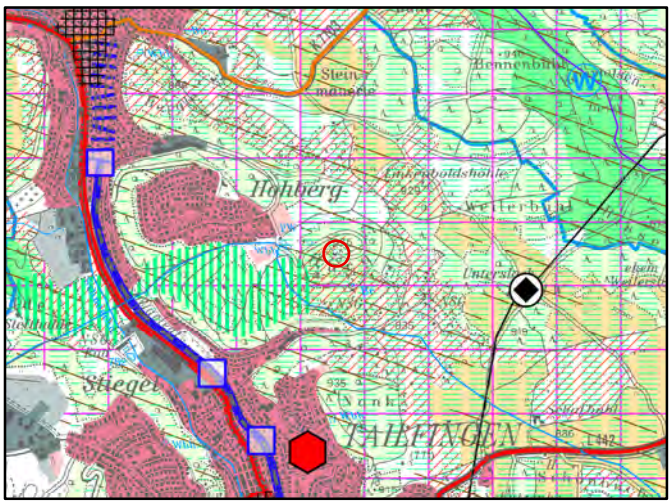
Projektgebiet

Traufgang

Traufganghütte Wanderparkplatz Pfeffingen Fläche B, Pfeffingen



Übernachtungsstandort Burg ehemaliger Bundeswehrstandort, Tailfingen



Datengrundlage: Daten des Regionalverbands Neckar-Alb; Topographische Karte 1 : 50 000 (TK 50) und Digitales Orthophoto ©Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

II 3. Ergebnisse Standortprüfung Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019 (tabellarische Zusammenfassung)

In Tabelle 15 sind **alle** geprüften Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenstandorte mit Bewertung zusammengestellt. Es ist zudem angegeben, welche Standorte im Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept 2019 verbleiben. Die ausführliche Beschreibung der Standorte befindet sich in den Steckbriefen im **Anhang I**.

Erläuterung zu Tabelle 15:
Übernachtungsangebote: A = Ferienappartements, C= Camping, Ch = Chalets, BH = Budgethotel, FaH = Familienhotel, Fh = Ferienhäuser, H = Hotel, Ho = Hostel, MTB Ho = MTB-Hostel, WH = Wanderhotel, Fd = Feriendorf, FeWo = Ferienwohnung, SpH/WeH = Sport- und Wellnesshotel, Wh = Wochenendhäuser, Womo = Wohnmobilstellplatz, JZ = Jugendzeltplatz
TGH = Traufgänge-Hütte, Ü = Übernachtungsstandort
raumordnerische Priorität: (1) = Umnutzung von Bestandsgebäuden im Außenbereich, (2) = Lage im unmittelbaren Anschluss an eine Siedlung oder Erweiterung/ Anbau von Bestandsgebäuden im Außenbereich, (3) = Lage an Traufgänge-Hütte (bei zusätzlicher Schaffung von Übernachtungskapazitäten) oder Neubau arrondiert an oder im räumlichen Verbund mit Bestandsgebäuden, (4) = Alleinlage im Außenbereich

Tabelle 15: Ergebnisse der Standortprüfung Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenstandorte 2019; **alle geprüften Standorte bzw. Standortvarianten**

Nr. Steckbrief	Standort/ Standortvariante	Traufgänge-Hütte	Übernachtung	Touristische Eign.	raumordnerische Priorität	Eign. Raumordnung	Eign. Umwelt weltkriterien	Standort im Konzept 2019
Burgfelden								
1 TGH	Bergcafé	Bestand Café	-	-	entfällt, da Innenbereich Baulinienplan vorhanden			Innengastronomie, keine TGH
2 Ü / TGH	Landhaus Post	Bestand Gaststätte	Bestand WH (Erweiterung)	für Übernacht.	entfällt, da Innenbereich Baulinienplan vorhanden			Übernachtung Bestand
3.1 TGH	Waldäcker Fläche Bolzplatz	Neubau	-	gut geeignet	(4)	bedingt geeignet	gut geeignet	TGH
3.2 TGH	Waldäcker Fläche Turnhütte	Neubau	-	gut geeignet	(4)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-
3.3 TGH	Waldäcker Fläche auf Parkplatz	Neubau	-	gut geeignet	(4)	bedingt geeignet	ausgeschlossen	-
4 TGH	Burgfelden Süd Fläche A + B	Neubau	-	gut geeignet	(4)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-

Nr. Steckbrief	Standort/ Standortvariante	Traufgänge-Hütte	Übernachtung	Touristische Eign.	raumordnerische Priorität	Eign. Raumordnung	Eign. Umwelt weltkriterien	Standort im Konzept 2019
Ebingen								
5 Ü	Stellestraße/ Sauterareal	-	Neubau Ho, H	bedingt geeignet	entfällt, da Innenbereich, Baulinienplan vorhanden			Übernachtung
6 Ü	Bereich Poststraße / Bahnhof	-	Neubau Ho, H	bedingt geeignet	entfällt, da Innenbereich, Baulinienplan vorhanden			Übernachtung
7 Ü	Hotel Breite	-	Bestand H	bedingt geeignet	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung Bestand
8 Ü	Hotel Am Markt (Marktstr. 15)	-	Bestand H	bedingt geeignet	entfällt, da Innenbereich , Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung
9 Ü	Gartenstraße 41 + 43	-	Neubau MTB-Ho, BH	gut geeignet	entfällt, da Innenbereich Baulinienplan vorhanden			Übernachtung
10 Ü	Im Mehlbaum 7	-	Neubau Fewo , MTB Ho, WH	ungeeignet	(3)	ungeeignet	ungeeignet	-
11 Ü	Alb Appartement Enzianweg	-	Bestand A	liegt nicht vor	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung Bestand
12 TGH	Kälberwiese	Neubau	-	ungeeignet	(4)	ungeeignet	bedingt geeignet	-
13 Ü	Fohlenweide	-	Neubau/ Ausbau A, Fewo	gut geeignet	entfällt, da Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung
14 Ü	Süßer Grund	-	Neubau/ Ausbau FaH, WH	gut geeignet	entfällt, da Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung
15 Ü	Bereich ehem. Reithalle	-	Neubau Womo	gut geeignet	entfällt, da Innenbereich Baulinienplan vorhanden			-
16.1 Ü	Waldheim Fläche A + B	-	Neubau FaH, WH	ausgeschlossen	keine Bewertung, da in Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie Übernachtung Bewertung = ausgeschlossen.			-
16.2 TGH	Waldheim Fläche C + D	Neubau	-	gut geeignet	(1)	sehr gut	sehr gut	TGH
Laufen								
17 Ü	Wohngebiet Knappel	-	Neubau Fewo	gut geeignet	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			-
18.1 Ü	Traufganghütte Brunnental oberhalb TGH	-	Neubau Fh	gut geeignet	(3)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-
18.2 Ü	Traufganghütte Brunnental Standort Fonduestube	-	Neubau Fh	gut geeignet	(3)	bedingt geeignet	gut geeignet	Übernachtung

Nr. Steckbrief	Standort/ Standortvariante	Traufgänge-Hütte	Übernachtung	Touristische Eign.	raumordnerische Priorität	Eign. Raumordnung	Eign. Umwelt weltkriterien	Standort im Konzept 2019
18.3 TGH	Traufganghütte Brunnental	Bestand, Ausbau	-	gut geeignet	(2)	gut geeignet	sehr gut geeignet	TGH Bestand
19 TGH	Wanderparkplatz Laufen	Neubau	-	ungeeignet	(4)	ungeeignet	bedingt geeignet	-
20 Ü	Buchenäckerstr. /MI-Gebiet	-	Neubau Fewo	ungeeignet	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			-
Lautlingen								
21 Ü	Campingplatz (Sonnencamping)	-	Bestand Camping, Fh	sehr gut geeignet	entfällt, da Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung Bestand
			Neubau Wh	sehr gut geeignet	entfällt, da Bebauungsplan vorhanden			-
22 Ü	Grundstück neben Campingplatz	-	Neubau SpH/WeH	sehr gut geeignet	entfällt, da Bebauungsplan vorhanden			-
23 Ü	badkap	-	Neubau SpH/WeH u. Fh	sehr gut geeignet	entfällt, da Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung
24 Ü	Gasthaus Krone	-	Bestand/ Ausbau FaH	gut geeignet	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung Bestand
25 Ü	Holderäcker	-	Neubau Fd	ungeeignet	(2)	ungeeignet	ungeeignet	-
Margrethausen								
26 Ü	Schönenbühlstraße 10	-	Umbau Fewo	gut geeignet	entfällt, da Innenbereich Baulinienplan vorhanden			Übernachtung
27.1 Ü	Ochsenberg Wirtschaftsgebäude	-	Umbau/Anbau FaH, WH	bedingt geeignet	(2)	gut geeignet	gut geeignet	Übernachtung
27.2 TGH	Ochsenberg Erweiterung Bestand	Anbau	-	bedingt geeignet	(2)	gut geeignet	sehr gut geeignet	TGH
28.1 Ü	Jugendzeltplatz (Käsenbachtal) Fläche A + B	-	Neubau C	bedingt geeignet	(4)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-
28.2 Ü	Käsenbachtal Fläche A + B	-	Neubau H	bedingt geeignet	(4)	ungeeignet	bedingt geeignet	-
28.3 Ü / TGH	Käsenbachtal Fläche C	TGH	Bestand JZ	bedingt geeignet	(1)	sehr gut geeignet	gut geeignet	Übernachtung Bestand

Nr. Steckbrief	Standort/ Standortvariante	Traufgänge-Hütte	Übernachtung	Touristische Eign.	raumordnerische Priorität	Eign. Raumordnung	Eign. Umwelt weltkriterien	Standort im Konzept 2019
Onstmettingen								
29 Ü	Hohberg	-	Neubau Womo	bedingt geeignet	(2)	sehr gut geeignet	A: bedingt B: sehr gut	-
30.1 Ü	Auf Stocken (Ferien-dorf)	-	Neubau Fd	bedingt geeignet	(2)	ungeeignet	ungeeignet	-
30.2 TGH	Auf Stocken	Neubau	-	bedingt geeignet	(4)	ungeeignet	ungeeignet	-
30.3 TGH	Auf Stocken A1	Neubau	-	bedingt geeignet	(4)	ungeeignet	ungeeignet	-
30.4 TGH	Auf Stocken A2	Neubau	-	bedingt geeignet	(4)	bedingt geeignet	ausgeschlossen	-
30.5 TGH	Auf Stocken A3	Neubau	-	bedingt geeignet	(4)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	TGH
31.1 Ü	Am Nägelehaus	-	Neubau WH	bedingt geeignet	(3)	ungeeignet	bedingt geeignet	-
31.2 TGH	Nägelehaus	Bestand	-	keine Bewertung, da TGH = Bestand, keine Erweiterung geplant				TGH
32 Ü / TGH	Grundstück nahe Zollersteighof	Neubau	Neubau WH	bedingt geeignet	(4)	ungeeignet	bedingt geeignet	-
33.1 Ü	Zollersteighof östlich (Löschteich)	-	Anbau/ Neubau MTB Ho, FaH	gut geeignet	(3)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	Übernachtung
33.2 TGH	Zollersteighof nördlich am Gebäude	Anbau	-	gut geeignet	(2)	gut geeignet	sehr gut geeignet	TGH
34 Ü / TGH	Dagersbrunnen Pension Ammann	Anbau	Bestand	liegt nicht vor	(2)	gut geeignet	gut geeignet	Übernachtung Bestand
35.1 Ü / TGH	Fuchsfarm	Neubau	Bestand	ungeeignet	(2)	gut geeignet	gut geeignet	Übernachtung Bestand
35.2 Ü	Parkplatz Fuchsfarm	-	Womo	ausgeschlossen	(4)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-

Nr. Steckbrief	Standort/ Standortvariante	Traufgänge-Hütte	Übernachtung	Touristische Eign.	raumordnerische Priorität	Eign. Raumordnung	Eign. Umwelt weltkriterien	Standort im Konzept 2019
36 Ü / TGH	Am Skihang Ruchtal	Neubau	Neubau	ungeeignet	(3)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-
37 Ü	Festplatz/Waldhornstraße	-	Neubau SpH oder Womo	gut geeignet	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			-
38 Ü	Hauptstraße Bereich Park	-	Neubau FaH	bedingt geeignet	entfällt, da Innenbereich Ortsbauplan vorhanden			-
39.1 TGH	Parkplatz Stich	Neubau	-	ausgeschlossen	Keine Bewertung, da geeignete Alternativen geprüft wurden (39.2 TGH und 39.3 TGH)			-
39.2 TGH	Stich Anbau Wohngebäude	Anbau	-	gut geeignet	(2)	gut geeignet	gut geeignet	-
39.3 TGH	Stich Umnutzung Wohngebäude	Umbau	-	gut geeignet	(1)	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	TGH
Pfeffingen								
40 TGH	Bereich Sportheim	Neubau	-	ungeeignet	(2)	gut geeignet	gut geeignet	-
41.1 TGH	Wanderparkplatz Pfeffingen A 1 / 2	Neubau	-	gut geeignet	(4)	A 1: bedingt A 2: gut	A 1: gut A 2: ausgeschlossen	-
41.2 TGH	Wanderparkplatz Pfeffingen Fläche A + B	Neubau	-	gut geeignet	(4)	bedingt geeignet	A: bedingt B: gut	TGH
42 Ü	Zitterhof	-	Neubau H	ungeeignet	(3)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-
43 TGH	Wanderparkplatz Zitterhof	Neubau	-	ungeeignet	(4)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-
44 TGH	Irrenberg Bodenseewasserversorgung	Neubau	-	ungeeignet	(4)	ungeeignet	ungeeignet	-
45 Ü	Unter der Heusteige	-	Neubau Fd	bedingt geeignet	(2)	ungeeignet	ungeeignet	-

Nr. Steckbrief	Standort/ Standortvariante	Traufgänge-Hütte	Übernachtung	Touristische Eign.	raumordnerische Priorität	Eign. Raumordnung	Eign. Umwelt weltkriterien	Standort im Konzept 2019
Tailfingen								
46 Ü	ehem. Fabrik Merz (Petrusstr.)	-	Neubau H	gut geeignet	entfällt, da Innenbereich Baulinienplan vorhanden			Übernachtung
47 Ü	Landessportschule	-	Neubau Ch	bedingt geeignet	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			-
48 Ü	Landhaus Stiegel	-	Ausbau WH	ungeeignet	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung
49 Ü	Hotel Zitterhofstraße	-	Neubau WH	Bewertung liegt nicht vor	entfällt, da Innenbereich Bebauungsplan vorhanden			Übernachtung
50 Ü	Burg (ehem. Bundeswehrstandort)	-	Umbau MTB Ho	bedingt geeignet	(1)	sehr gut geeignet	gut geeignet	Übernachtung
51 Ü	Beim Schützenhaus (Auf Gaulen)	-	Neubau MTB Ho	bedingt geeignet	(4) (3)	ungeeignet	ungeeignet	-
Truchtelfingen								
52 Ü / TGH	Berghaus Würz	Außengastronomie	Umbau, Anbau	Bewertung liegt nicht vor	(2	gut geeignet	sehr gut geeignet	Übernachtung Außengastronomie (keine TGH)
53 TGH	Beim Schafhaus Bubental	Neubau	-	ungeeignet	(3)	bedingt geeignet	bedingt geeignet	-
54 TGH	Schönhaldenfelsen	Anbau	-	gut geeignet	(2)	gut geeignet	gut geeignet	TGH

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Regierungspräsidium Tübingen
Referat 21 - Sachgebiet Raumordnung
Postfach 26 66
72016 Tübingen

Name: **Dr. Peter Seiffert**
Telefon: +49(0)7473-9509-22
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: Peter.Seiffert@rvna.de
Ihr Zeichen: 21-16/2423.41 Albstadt Übernachtungs- und Traufgängehütten
Unser Zeichen: 241.8-Z.As_Traufgängehütten

Datum: 18.07.2019

Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019 - Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG
hier: Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 10.05.2019 geben Sie Gelegenheit zur Stellungnahme in o. g. Sache, wofür wir uns bedanken. Mit der Zielabweichung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigungsfähigkeit mehrerer Bauleitplanungen und Bauanträge für das Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept geschaffen werden. Ziel ist es, im Außenbereich sieben (davon drei mit Bauleitplan und Zielabweichungsverfahren) Traufgängehütten und vier Übernachtungsquartiere zu errichten. Diesen Vorhaben stehen mehrere regionalplanerische Ziele entgegen.

1. Traufganghütte Waldäcker Fläche Bolzplatz, Burgfelden:

Der vorgesehene Standort liegt ca. 160 m entfernt vom Ortseingang. Der regionale Grünzug (VRG) wird von der Bauleitplanung mit ca. 1 ha Fläche überlagert. Der Standort ist anhand der aufgezeigten Kriterien und Alternativstandorten nachvollziehbar begründet. Er liegt nicht exponiert und erscheint landschaftsbildverträglich. Dennoch handelt es sich um eine Neuansiedlung im Außenbereich in Alleinlage, abgesetzt vom Ort.

Die Neuansiedlung müsste sich aus der Alternativlosigkeit der gastronomischen Versorgung am Traufgang Felsenmeersteig rechtfertigen, so dass eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung vertretbar wäre. Dies war nach den bisherigen Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren aus regionalplanerischer Sicht hier nicht gegeben, da sich neben dem touristisch sehr attraktiven Ort Burgfelden mit zwei Gastronomiebetrieben und grundsätzlich weiteren innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten kein Härtefall konstruieren ließ, der raumordnerisch vertretbar wäre.

Dem Regionalverband liegen in der Zwischenzeit von der Stadt Albstadt zwei Emails vom 08.07.2019 und 15.07.2019 vor, in denen die Situation in Burgfelden noch einmal detaillierter dargestellt wird. Es wird auf die Zunahme der Besucherzahlen an diesem Standort verwiesen und die zum Teil unterschiedlichen Nachfragegruppen (Touristen, Nichtwanderer, lokale Nachfrager) und auf die damit einhergehenden erheblichen Belastungen durch Verkehr und Lärm. Ebenfalls wird auf die Notwendigkeit der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Ortsmitte aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt hingewiesen, um das historisch geprägte Stadtbild von Burgfelden zu schützen. Neben der Attraktivität des Teilortes und seiner Umgebung ergibt sich aus der Sackgassenlage von Burgfelden eine erhöhte Belastungssituation.

Es wird noch einmal hervorgehoben, dass die beiden Gastronomiebetriebe aktuell nicht ausreichend geeignet sind, die Versorgung der Besucher vor dem Hintergrund des zielgruppenspezifischen Angebots und der Kapazität zu gewährleisten. Eine Weiterentwicklung des bestehenden gastronomischen

Angebots in der Ortsmitte würde die angespannte Belastungssituation (Verkehr, Lärm) verschärfen. Sie ist aus Sicht der Stadt unbedingt zu vermeiden. Aufgrund dieser besonderen Situation kommt als einziger geeigneter Bereich für die gastronomische Entwicklung am Traufgang Felsenmeersteig die Ansiedlung eines gastronomischen Betriebes im der Bereich nördlich der Ortschaft in Frage. Dort bestehen bereits Parkmöglichkeiten.

Um die Belastungssituation vor Ort zu entschärfen und Burgfelden als Wohnort zu stärken sowie die gastronomische Versorgung am Traufgang Felsenmeersteig angemessen zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Albstadt eine Erhaltungssatzung. Zu diesem Vorhaben wurde der Technische Ausschuss der Stadt Albstadt am 17.07.2019 informiert. Ziel der Erhaltungssatzung soll es sein, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten und das Stadtteilwohnen zu fördern. Dies steht auch im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept Albstadt 2030 aus dem Jahr 2018.

Aus regionalplanerischer Sicht ist unter anderem der Fortbestand der bestehenden Betriebe auch im Sinne der Versorgung der örtlichen Infrastruktur sicher zu stellen. Dabei sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, das bestehende Angebot auch für Übernachtungsgäste weiter zu entwickeln und auf die Nachfrage auszurichten, die sich aus den Unterlagen zum Traufgängekonzept ergibt. Ansonsten wäre zu befürchten, dass sich, trotz der genannten Aktivitäten, negative Entwicklungen für die Struktur des Ortsteils ergeben könnten, die im Widerspruch zu den Handlungsempfehlungen für Burgfelden aus dem Stadtentwicklungskonzept Albstadt 2030 stehen. Wenn eine Entwicklung in diesem Sinne in der geplanten Erhaltungssatzung geregelt wird, könnten auf dieser Grundlage in der Abwägung zwischen der Betroffenheit der Ziele der Raumordnung und der Sicherung der Perspektiven für die Entwicklung von Burgfelden die raumordnerischen Bedenken seitens des Regionalverbands Neckar-Alb zurückgestellt werden.

Bezüglich der Betroffenheit des Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege liegt ein Nachweis vor, der die Verträglichkeit mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des betroffenen Vogelschutzgebietes bestätigt.

2. <u>Übernachtungsgebäude bei Traufganghütte Brunnental Standort Fonduestube, Laufen:</u>
Der Neubau eines Gebäudes für Übernachtungen im Bereich des baulich geprägten Standortes wird aufgrund der Vorbelastungen und der touristischen Nutzung weniger kritisch gesehen. Allerdings sollte aus regionalplanerischer Sicht die Schaffung von Übernachtungskapazitäten im Außenbereich ausschließlich der Zielgruppe der Wanderer und Erholungssuchenden im Freiraum vorbehalten bleiben.

3. <u>Übernachtungsquartier Ochsenberg, Margrethausen:</u>
Der Umbau eines Wirtschaftsgebäudes und Anbau für Übernachtungen in einer baulich geprägten Hofsituation wird aufgrund der Vorbelastungen und der touristischen Nutzung weniger kritisch gesehen. Allerdings sollte aus regionalplanerischer Sicht die Schaffung von Übernachtungskapazitäten im Außenbereich der Zielgruppe der Wanderer und Erholungssuchenden im Freiraum vorbehalten bleiben.

4. <u>Traufganghütte Auf Stocken A3, Onstmettingen:</u>
Der Standort berührt keine Vorranggebiete der Freiraumsicherung im Regionalplan. Er liegt in ca. 110 m Entfernung zum Ortsrand und direkt an der geplanten Wohnbaufläche innerhalb einer geplanten Grünfläche. Der Standort ist anhand der aufgezeigten Kriterien und Alternativstandorte nachvollziehbar begründet. Er liegt weniger exponiert und erscheint landschaftsbildverträglich. Eine Angliederung an die bestehende Ortslage wird durch die geplante Wohnbaufläche, die auch im Regionalplan 2013 entsprechend nachrichtlich dargestellt ist und im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, zukünftig erreicht werden können, so dass eine Abweichung vom Anbindegebot hier raumordnerisch vertreten werden kann.

5. <u>Übernachtungsquartier Zollersteighof östlich (Löschteich), Onstmettingen:</u>
Der Neubau eines Gebäudes für Übernachtungen im Bereich des baulich geprägten Standortes wird aufgrund der Vorbelastungen und der touristischen Nutzung weniger kritisch gesehen. Allerdings sollte aus regionalplanerischer Sicht die Schaffung von Übernachtungskapazitäten im Außenbereich der Zielgruppe der Wanderer und Erholungssuchenden im Freiraum vorbehalten bleiben.

6. <u>Traufganghütte Wanderparkplatz Pfeffingen, Fläche B, Pfeffingen:</u>

Der vorgesehene Standort liegt ca. 210 m entfernt vom Ortsrand, ca. 115 m entfernt von der geplanten Wohnbaufläche. Der Standort ist anhand der aufgezeigten Kriterien und Alternativstandorten nachvollziehbar begründet. Er liegt nicht exponiert und erscheint landschaftsbildverträglich. Es handelt sich um eine Neuansiedlung im Außenbereich in Alleinlage, abgesetzt vom Ort. Diese Neuansiedlung rechtfertigt sich aus regionalplanerischer Sicht, da es am Traufgang Wiesenrunde bislang überhaupt keine gastronomische Versorgung gibt und der Traufgang auch nicht durch einen Ort führt.

Bezüglich der Betroffenheit des Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege liegt ein Nachweis vor, der eine Verträglichkeit mit den entsprechenden Zielen bestätigt. Schutzgebiete sind nicht betroffen, der regionale Biotopverbund wird nicht beeinträchtigt.

Die Zielabweichungen werden anhand dieses Härtefalls für raumordnerisch vertretbar eingestuft, solange der Standort nur der gastronomischen Versorgung und nicht einer Wohnnutzung dient. Die in den Unterlagen dargelegte geplante Wohnnutzung wird aus regionalplanerischer Sicht sehr kritisch gesehen. Das Gesamtzielabweichungsverfahren dient der touristischen Entwicklung Albstadts. Konkurrierende Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgen sollen generell im Innenbereich angesiedelt werden. Daher ist eine Entwicklung der Standorte zu gewöhnlichen Siedlungsflächen mit Wohnfunktion und/oder Beherbergungsfunktion zu vermeiden.

7. <u>Übernachtungsquartier Burg ehemaliger Bundeswehrstandort, Tailfingen:</u>
Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes wird aus regionalplanerischer Sicht unkritisch gesehen.

Nach Prüfung der von der Stadt Albstadt vorgelegten Unterlagen kommen wir zum Schluss, dass der Zielabweichung bei den Standorten Punkt 1 bis Punkt 7 unter den dargelegten Bedingungen zugestimmt werden kann. Der Regionalverband hält die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten für vertretbar.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor