

Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge Der Landrat	Datum: 22.11.2024 Uhrzeit: 09:00 – 11:00 Uhr
Thema:	Entwicklungskommission
<p>Teilnehmer: Siehe Anlage / Teilnehmerliste</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>TOP 1 – Begrüßung</u> <p>Herr Landrat Geisler begrüßt die Sitzungsteilnehmer und stellt die Tagesordnung kurz vor. Es gibt keinen Änderungs- oder Anpassungsbedarf zur Tagesordnung. Die Gäste zu TOP 2 werden hinzugebeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>TOP 2: Bbauungsplan „Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes“</u> <p>Herr Landrat Geisler begrüßt Familie Löbel, Herrn Bürgermeister Bernhardt und die begleitenden Planer. Weitergehend stellt er die Vertreter der Behördenseite kurz vor und erläutert das Konzept der Entwicklungskommission. Frau Löbel stellt das Vorhaben anhand einer Präsentation vor. Insofern wird auf Anlage 1 verwiesen.</p> <p>Ergänzungen zur Präsentation – Vortrag Frau Löbel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2012 den Gasthof erstmals gesehen, 2018 das Objekt gekauft, seitdem viel Herzblut, Energie und Kreativität in das Projekt gesteckt. ○ Planungen sehen einen Wandel vom reinen Landgasthof zu einem Boutique-Hotel mit Gastronomie und Veranstaltungslocation vor. ○ Schwerpunktsetzung auf eine nachhaltige und naturverbundene Bauweise. ○ Hintergrundinformationen zur Historie des Objektes, Abriss alter Saal in Abstimmung mit dem Denkmalschutz zur Notsicherung des Ensembles. ○ Folie 4: Überblicksdarstellung der aktuellen Planungen, Abgrenzung des Haupthauses (Baugenehmigung ist in Aussicht gestellt) vom vorgesehenen Caravanstellplatzes zur Komplettierung des Gesamtkonzeptes. ○ Weitergehende Ausführungen zum Konzept der Hotels und der Gastronomie und der Veranstaltungsstätte, ein barrierefreies Apartment ist ebenso vorgesehen. ○ Sondierung der Ausgangslage in der Ortslage, kein vergleichbares Angebot bzw. sind zu wenige Stellplätze vorhanden. Weiterhin fehlt eine öffentlich nutzbare Entsorgungsanlage im Gemeindegebiet und der Umgebung – hier Ausführungen zur Erforderlichkeit etc. – hier siehe Folie 17. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wildcamping vermeiden / Alternativen schaffen. ▪ Besucherlenkung – hier am Ortseingang abfangen, keine Weiterreise in die Felsenwelt erforderlich. ▪ Symbiose Hotel und gehobener Caravanstellplatz, 8 Stellplätze ist überschaubar und nachfrageorientiert. ▪ Unterstützung der Gemeinde bei der Aufgabe ein Angebot vorzuhalten, was diese selbst nicht leisten kann – keine finanziellen Möglichkeiten und organisatorisch könne die Gemeinde solche Stellplätze auch nicht bewirtschaften. <p>Es folgt ein Vortrag von Herrn Richter vom Tourismusverband Sächsische Schweiz e. V. „Übersicht zur Entwicklung Camping und Caravaning in der Sächsischen Schweiz“. Insofern wird auf Anlage 2 verwiesen. Herr Richter schließt mit einem klaren Votum für das Projekt</p>	

der Familie Löbel. Der Bedarf ist definitiv gegeben und in der der Art und Weise stärkt dieses die Qualität des touristischen Angebotes in der Region enorm, was auch durch das Leitbild des Tourismusverbandes ausdrücklich unterstrichen wird. Hervorheben möchte er auch, dass es in der aktuellen Zeit selten vorkommt, dass solche innovativen Konzepte im Ländlichen Raum noch angegangen werden und hier ein Mehrwert nicht nur für die Touristen, sondern auch die Einwohner der Gemeinde entstehen wird, wenn es wieder eine Gastronomie im Ort gibt.

Nachfragen zu den Vorträgen und zu dem Vorhaben:

Herr Landrat Geisler: Er und das Landratsamt sehen das Engagement und die Pläne der Familie Löbel sehr wohlwollend und möchten das Vorhaben unterstützen. Er möchte wissen, ob die Anzahl und Größe der Stellplätze ausreichend dimensioniert sind, oder ob man zum jetzigen Zeitpunkt gleich über eine größere Dimensionierung nachdenken muss, wenn man sich einmal an die Arbeit gemacht hat. **Herr Kuhlmann** und **Frau Löbel** verweisen auf die Pläne; es sind je Stellplatz 60 qm vorgesehen, was an die Ausweisung eines Premiumstellplatzes herankommt. Es gibt eine Terrassierung im Gelände und teilweise Abgrenzungen durch Hecken zwischen jeweils 2 Stellplätzen zum nächstgelegenen. 8 Stellplätze seien umsetzbar und würden sich gut in das Gesamtkonzept einordnen, mehr Stellplätze wolle man derzeit auch nicht forcieren.

Herr Landrat Geisler möchte wissen, ob seitens der Nachbarschaft Probleme zu erwarten sind bei Umsetzung des Vorhabens, oder wie es damit aussieht? **Frau Löbel:** angrenzend gibt es eine Gallowayhaltung – keine unmittelbare Nachbarschaft. **Herr Kuhlmann:** Das Vorhaben soll ja im Außenbereich umgesetzt werden, insofern gibt es da keine (immissionsschutzrechtlichen) Konfliktpunkte. **Herr Bürgermeister Bernhardt:** Die Stimmung im Dorf zum Projekt ist sehr positiv und man erwarte die Umsetzung.

Herr Kuhlmann hält fest, dass es aus seiner Sicht keinen Diskussionsbedarf zur Notwendigkeit und Erforderlichkeit des Vorhabens an sich gibt. Vielmehr gehe es darum, einen Weg zu finden das Vorhaben ohne Privilegierung im Außenbereich und noch dazu im LSG zu ermöglichen. Hauptdiskussionspunkt ist dabei das vorgesehene, klein dimensionierte, Sanitärgebäude mit WC und Duschen und einer kleinen Kochecke. Dieses sei bewusst mit geringen Ausmaßen dimensioniert und werde sich durch seine Bauweise gut in die Umgebung einfügen. Die weitergehenden Ausführungen erfolgen zum Konzept des Hotels, der Gastronomie und der Veranstaltungsstätte sowie ein barrierefreies Apartment. Das Vorhaben widerspreche zwar in erster Lesart den Festsetzungen der LSG-Verordnung, aber verletze in seiner Umsetzung weder die Schutzziele der Verordnung noch den Charakter des LSG. Man befinde sich nicht in der Kernzone des Nationalparks – sei abseits des eigentlichen Bielatal, es seien keine wichtigen Sichtbereiche betroffen, etc. Für ihn steht die Frage, wie man ohne ein langwieriges Ausgliederungsverfahren und eine umfassende Trägerbeteiligung auskommen kann.

Herr Focken sieht es als notwendig an, hier ein B-Plan-Verfahren durchzuführen und die zu klärenden Themen formal zu lösen.

Herr Köhler verweist auf den gefassten Aufstellungsbeschluss mit der Ausweisung des Sondergebietes. Zur Herstellung von Baurecht an dieser Stelle ist ein Bebauungsplan notwendig. Ziel sollte es sein ohne ein Ausgliederungsverfahren auszukommen. Bei dem bereits durch den Vorhabenträger angezeigten, eignet sich hier die Planung in die Befreiungslage. Er spricht sich dafür aus, dass die Obere Naturschutzbehörde innerhalb des Bauleitplanverfahren eine Befreiung in Aussicht stellt und somit die Planung auch im LSG umgesetzt werden kann.

Herr Focken bestätigt, dass eine Planung in die Befreiungslage möglich ist und eine Ausgliederung an der Stelle, auch auf Grund des angezeigten Eingriffes in den Naturraum, nicht zielführend wäre.

Herr Bürkel sieht die Ausgangslage in der Region und die bestehenden Bedarfe durch Herrn Richter als sinnvoll dargestellt an. Es wird deutlich, dass keine neue Konkurrenz zu bereits bestehenden Angeboten aufgebaut wird, sondern auf einen vorliegenden Bedarf reagiert wird. Es bestehe ein hohes Interesse an einer fachgerechten Entsorgung von Fäkalien und Abfällen durch die Caravans und somit an der Schaffung der skizzierten auch öffentlich nutzbaren Infrastruktur. Das Konzept und Vorhaben der Löbels erscheint insofern tragfähig und durchdacht. Zwar könne man nicht im Einzelnen das Handeln der Camper steuern, aber es wird zumindest ein Angebot geschaffen was nutzbar ist und auf welches verwiesen werden kann. Für ihn steht deshalb das Ziel im Vordergrund, einen Weg des Ermöglichens zu beschreiten.

Herr Landrat Geisler sieht den Standort im Gesamtgefüge als sehr geeignet an, dort Caravanstellplätze zu schaffen. Der Tourismusverband wird sich bei der Fortschreibung seines Leitbildes dem auch nochmals vertiefend widmen und dies aktuell aufbereiten. Auf jeden Fall muss man konstatieren, dass ein solches Vorhaben die Interimsvarianten der Vorjahre definitiv ablösen sollte, auch um den Standard zu heben und die Gästezufriedenheit zu stärken.

Herr Borromeister hat drei Fragen: Welches Alleinstellungsmerkmal sieht die Gemeinde für das Projekt in der Region? Wie wird die öffentliche Entsorgungsanlage betrieben und finanziert? Braucht es die Sanitäranlagen tatsächlich oder könnte man die Caravanstellplätze auch ohne diese betreiben? **Frau und Herr Löbel** führen aus, dass es dem Standard der Zeit entspricht Duschen und Toiletten auch für Camper vorzuhalten. Die meisten Caravanurlauber nutzen nur diese und nicht die beengten Kapazitäten in den eigenen Fahrzeugen. Insbesondere Urlauber mit Kindern setzen auf diesen Standard. Etwas Anderes kann man in der heutigen Zeit auch nicht mehr anbieten, ansonsten könnten die Urlauber auch einfach auf wilden Parkplätzen stehen, wenn sie diesen Vorteil nicht angeboten bekommen. Man habe auch geprüft die Sanitäranlagen direkt im Hotel mit unterzubringen, aber es gibt im Gebäude einfach nicht den erforderlichen Platz – oder man müsse die barrierefreie Wohneinheit im Erdgeschoss wegfällen lassen, was man nicht wolle. Ebenso sei es nicht Sinn und Zweck, dass die Camper „im Bademantel“ über die Straße müssten für den Gang zum WC oder zum Duschen. **Herr Kuhlmann** schließt sich den Ausführungen von Familie Löbel an und verweist auf einen gewissen Standard den man in Deutschland erwarten kann.

Herr Landrat Geisler bringt den Punkt ein, ob es nicht sogar eine Überlegung sein könnte an dem Standort ein Angebot für öffentliche Toiletten zu schaffen, die es ansonsten in der Region nur in geringem Maße gäbe.

Herr Bürgermeister Bernhardt schildert die aktuelle Situation im Gemeindegebiet, wo es kaum legale Stellplätze gibt, bzw. welche die so ungünstig liegen (Flächen Sachsenforst/Ottomühle), dass man das auch nicht wirklich befördern sollte. Es gibt einen klaren Handlungsbedarf in der Gemeinde. Die Gemeinde selbst hat weder die finanziellen Mittel, noch die Personalkraft dieses Thema – ebenso wie das einer Entsorgungsstation – angehen zu können. Deshalb ist man der Familie Löbel für deren Einsatz und Engagement sehr dankbar. Man stehe solchen kleinteiligen und dezentralen Lösungen prinzipiell offener gegenüber, als vielleicht einem großen Campingplatz, da das verträglicher für die Umgebung ist und auch die Verkehre überschaubar bleiben. Von der Gemeinde gibt es deshalb ein sehr klares positives Votum zum Vorhaben. Die Einwohner freuen sich auf die Wiederbelebung des Gasthofes und das wird ein sehr großer Zugewinn für den Ort. Das Vorhaben genießt einen großen Rückhalt im Gemeinderat und der Bevölkerung. **Herr Borromeister** nimmt mit,

dass also das Gesamtkonzept das Alleinstellungsmerkmal des Vorhabens ist, was die Gemeinde überzeugt.

Herr Löbel führt zur Finanzierungsfrage aus, dass das Vorhaben über GRW und die KfW unterstützt wird. Die öffentliche Entsorgungsanlage kann dann durch Externe gegen Entgelt genutzt werden.

Herr Focken äußert, dass der Bedarf für das Vorhaben am Standort klar dargestellt wurde und erkannt ist. Er regt noch eine Vertiefung der strategischen Entwicklung durch den Tourismusverband für neue Standorte an. Er teilt die Auffassung, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf das Landschaftsbild vor Ort hat. Lediglich die Lage im LSG und insbesondere das Sanitärgebäude müssten als Hindernis überwunden werden. An dieser Stelle seien die öffentlich-rechtlichen Interessen abzuwägen und der Nutzen für die Gemeinschaft dem Eingriff gegenüberzustellen. Eine Ausgliederung sei an dieser Stelle nicht zu forcieren, weil es das aufwendige Beteiligungs- und Untersuchungsverfahren nicht rechtfertigen. Der schonende Eingriff der erfolgen soll, steht dem Schutzzweck des LSG nicht entgegen und führt zu keinen Beschädigungen dessen. Deshalb sei das Vorhaben an dieser Stelle aus seiner Sicht prinzipiell umsetzbar und man könne zu einer positiven Planung gelangen. Es sollen für die anstehende Abwägung noch ausreichend Argumente zugearbeitet werden, so wie diese heute bereits vorgetragen wurden. **Herr Landrat Geisler** sagt der Familie Löbel zu, dass das Landratsamt an dieser Stelle beide unterstützen kann, wenn erforderlich.

Mit diesem Ergebnis beendet **Herr Landrat Geisler** den Tagesordnungspunkt und bedankt sich bei den Gästen für deren Teilnahme.