

INSELGEMEINDE LANGEORG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeorg, den 22.11.2019

Zur Sitzung des BA
VA
RAT

Vorlage-Nr.: **V019-237**

Bauvoranfrage

Die Jugendherbergen gGmbH, Wolmershauser Allee 8, 28199 Bremen
Errichtung von 24 Mobilheimen auf dem Grundstück der Jugendherberge

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlagen: Planzeichnung / Lageplan

Sachverhalt und Begründung:

Der stv. Geschäftsführer der Bereichsleitung Marketing der Jugendherbergen gGmbH – Herr Engelhardt – hat in der Bauausschusssitzung am 08.07.2019 eingehend das geplante Nutzungskonzept der Jugendherberge mit den einhergehenden baulichen Veränderungen erläutert und präsentiert. Insoweit wird auf die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2019 verwiesen.

Im Ergebnis der Vorstellung bei der Gemeinde und einem Gesprächstermin beim Landkreis Wittmund am 04.09.2019 wurde die anliegende Bauvoranfrage eingereicht.

Aufgrund der notwendigen Neuausrichtung und die stetig steigenden Ansprüche der Gäste ist es beabsichtigt, einen Teilbereich der Domäne Melkhörn mit 24 Mobilheimen zu je 20,30 qm Bruttogrundfläche zu erweitern. Dies entspricht der Unterbringung von 3 Schulklassen von jeweils 20-32 Kindern pro Klasse. Die Möglichkeit der Selbst- und Vollversorgung ist durch die Lage zum Hauptgebäude mit Küchenbenutzung gegeben. Die geplanten Mobilheime sollen sich der örtlichen Situation aus Dünen und Landschaft gut anpassen und können außerhalb der Saison winterfest auf dem Gelände geparkt werden.

Die anliegende Bauvoranfrage soll die Genehmigungsfähigkeit im Rahmen der Beurteilung nach § 35 Baugesetzbuch klären.

Beurteilung der Bauvoranfrage nach Baugesetzbuch

Allgemeines

Sofern für ein Gebiet qualifizierte oder vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht vorliegen, hat der Gesetzgeber abschließende Regelungen über die Zulässigkeiten von Vorhaben getroffen, die sogenannten „privilegierten“ Vorhaben. Dass bedeutet im vorliegenden Fall, dass das Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch – Bauen im Außenbereich - zu beurteilen ist.

Im Außenbereich ist gemäß § 35 Absatz 1 ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und unter anderem auch wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

§ 35 Absatz 3 Nr. 7 regelt, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bereits vorliegt, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Ob durch die Entstehung von 24 Mobilheimen für die Jugendherberge bereits eine Splittersiedlung entsteht oder befürchten lässt, kann zunächst dahingestellt bleiben.

Wohnwagen als bauliche Anlage

Grundsätzlich steht der § 35 BauGB dem Bauvorhaben von Jugendherbergen bzw. deren Erweiterungen grundsätzlich nicht entgegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich allerdings bei den geplanten Unterbringungsmöglichkeiten um Wohnwagen. Diese sind – **sofern sie bauliche Anlagen sind** - nach § 35 Baugesetzbuch wie Wochenendhäuser zu beurteilen. Wochenendhäuser sind nach § 35 Baugesetzbuch nicht privilegiert. Sie brauchen weder wegen der besonderen Anforderungen an die Umgebung noch wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden.

Demnach gilt es zunächst zu prüfen, ob es sich bei den Wohnwagen um **bauliche Anlagen** handelt, die ebenfalls wie Wochenendhäuser zu beurteilen und somit auszuschließen sind.

Eine **bauliche Anlage** im Sinne des § 29 Baugesetzbuch ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gekennzeichnet durch das verhältnismäßig weite Merkmal des „Bauens“ und Merkmal bodenrechtlicher Relevanz. Das Merkmal des Bauens erfüllen alle Anlagen, „die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich **mit dem Erdboden verbunden sind**“. Entscheidend hierbei ist das Element der **Dauerhaftigkeit**. Ob eine Anlage auf Dauer angelegt ist, damit ortsfest wird und der Geltung einer baulichen Anlage nach § 29 Baugesetzbuch unterliegt, bestimmt sich wesentlich nach der **Funktion, die der Anlage von ihrem Eigentümer beigemessen wird**. So kann ein Wohnwagen eine bauliche Anlage im Sinne des § 29 Baugesetzbuch sein, wenn er ein ortsfestes Wochenendhaus ersetzen, also die Funktion eines Wochenendhauses erfüllen soll. Von diesem Sachverhalt kann im vorliegenden Fall ausgegangen werden.

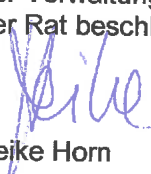
Die geplanten Wohnwagen sind nach Ansicht der Verwaltung als „**bauliche Anlagen**“ einzustufen und Wochenendhäusern gleichzusetzen. In der Konsequenz können die Wohnwagen nach § 35 Baugesetzbuch als ebenfalls **nicht privilegiert** eingestuft und die Bauvoranfrage bereits aus diesem Grund abgelehnt werden.

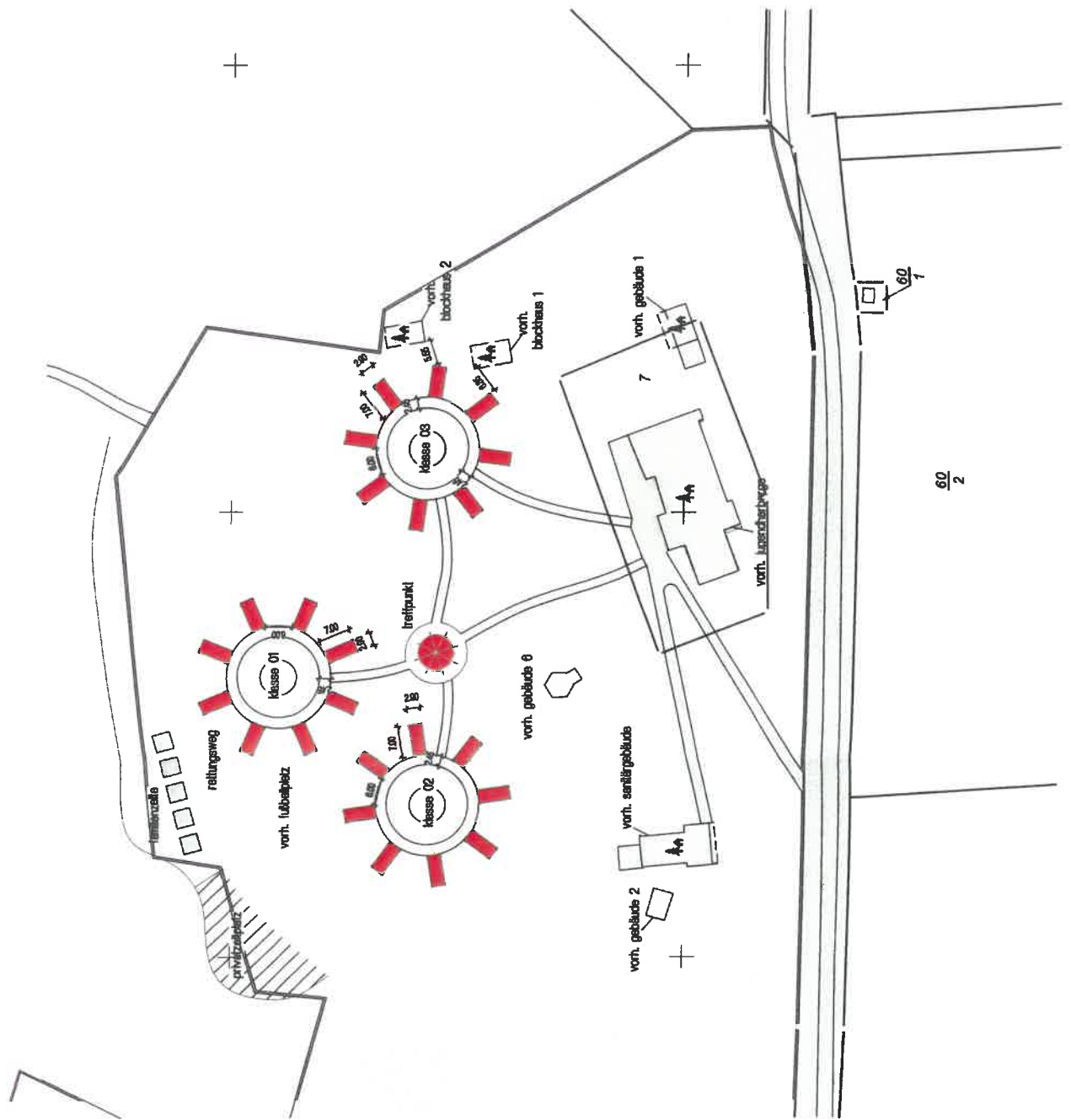
Bei einer Zustimmung zum geplanten Vorhaben kann eine Beispielwirkung auch für weitere Betriebe im Aussenbereich ausgehen und Begehrlichkeiten wecken. Somit kann eine künftige Splittersiedlung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Realisierung ist nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt


Hejke Horn

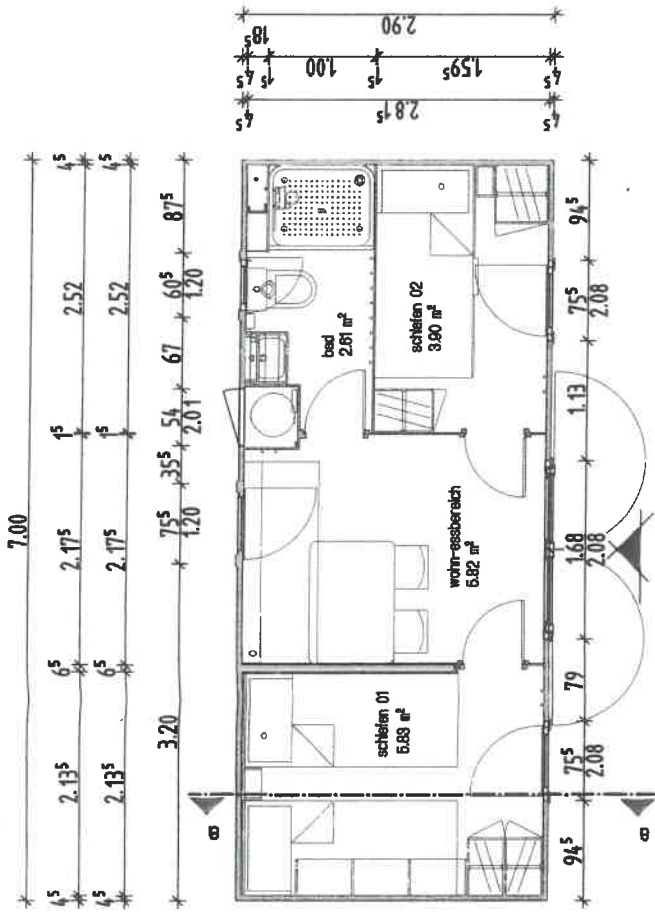


alle maße sind vom ausführenden unternehmen eigenverantwortlich zu prüfen und mit dem bauherrn abzustimmen

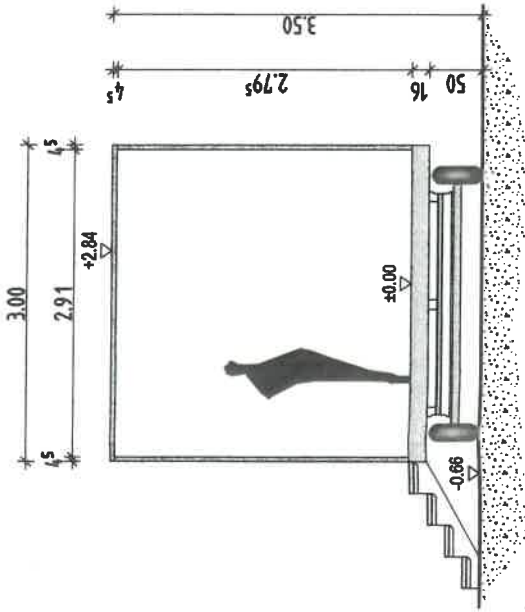
diese zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. ohne schriftliche genehmigung darf sie weder kopiert, vervielfältigt oder dritten personen mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden.

3ing
architektur + ingenieur büro
freimuth | steinhoff | gmbh
georgswall 10
26603 aurich
tel 04941 / 60 40 8 -0
fax 04941 / 60 40 8 -11
info@3ing.de / www.3ing.de

objekt	errichtung von 24 mobilheime lengsoog - domäne melkthörn	
bauherr/-in	die jugendbergsen gmbh wallmehausen allee 8 26188 bremen	
planer	3ing gmbh, architektur + ingenieur büro georgswall 10, 26603 aurich tel. 04941/60408-0 fax -11	
unterschrift	freimuth steinhoff gmbh	
plan	bauplanungsamt 3r.04941 - 604080 freimuth gmbh	
bauvoranfrage	16bk024A	
geschildert	datum	maßstab
e.wiechmann	20.09.2019	1:1000
		blatt nr. index
		bv 01



grundriss



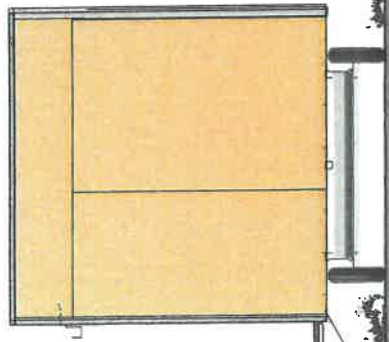
schnitt a-a

alle maße sind vom ausführenden unternehmen eigenverantwortlich zu prüfen und mit dem bauherrn abzustimmen!

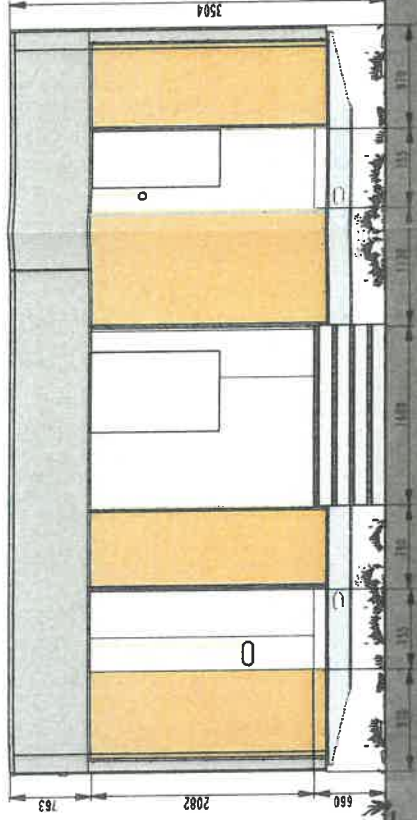
diese zeichnung ist urheberrechtlich geschützt, ohne schriftliche genehmigung darf sie weder kopiert, vervielfältigt oder dritten personen mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden.

architektur + ingenieur büro
3ing
 freimuth | steinhof | gmbh
 Georgswall 10
 24603 aurich
 tel 04941 / 40 40 8 -0
 fax 04941 / 40 40 8 -11
 info@3ing.de / www.3ing.de

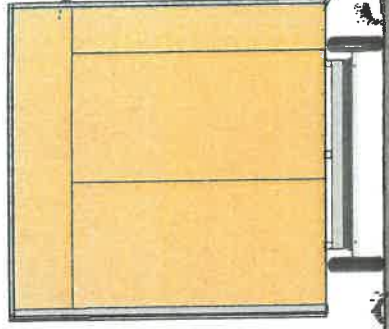
objekt errichtung von 24 mobilheime langeogog - domäne melkthörn		architektur + ingenieur + bauleiter 3ing gmbh, steinhof-ingenieur büro Georgswall 10, 24603 aurich tel. 04941/40408-0 fax -11
beauftragter die jugendherberge langeogog wollerstrasse 8 24603 langeogog	beauftragte langeogog gmbh langeogogstr. 1 24603 langeogog	projekt nr. 01 16bk024A
gezeichnet a. weichmann	datum 20.09.2018	maßstab 1:50
gezeichnet a. weichmann		beauftragter langeogog gmbh



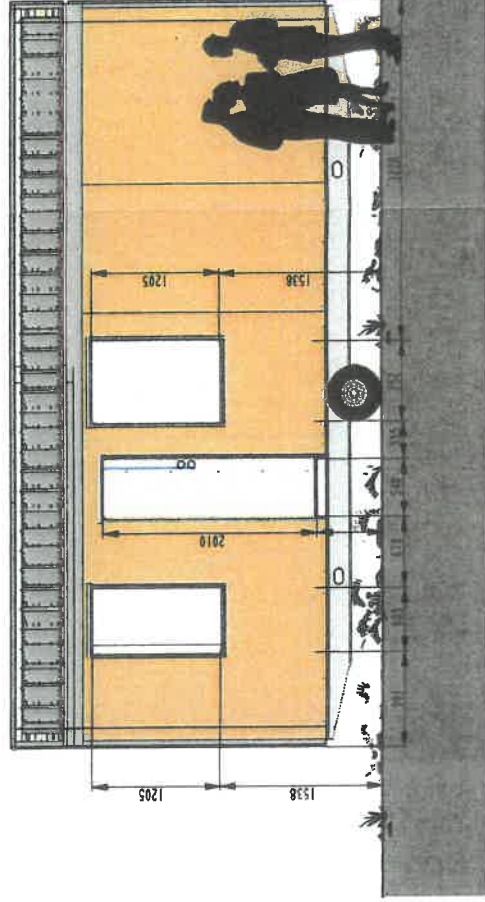
vorderansicht



seitenansicht 1



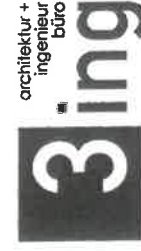
rückansicht



seitenansicht 2

alle maße sind vom ausführenden unternehmen eigenverantwortlich zu prüfen und mit dem bauherrn abzustimmen

diese zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. ohne schriftliche genehmigung darf sie weder kopiert, vervielfältigt oder dritten personen mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden.



georgswall 10
26603 aurich

tel 04941 / 60 40 8 -0

fax 04941 / 60 40 8 -11

freimuth | steinhoff | gmbh
info@3ing.de / www.3ing.de

objekt errichtung von 24 mobilheimen
langeoog - domäne mekhörn

baubherr:fn
die jugendliche-berlin
wollershausen allee 8
20100 bremen



gezeichnet e. weichmann	datum 20.08.2018	maßstab 1:50	proj. nr. 18bk024A
best. nr. index bv 08			