

Vorlage-Nr.: **VO22-282**

Betrifft: **Bauvoranfrage**
Die JugendHerbergen gGmbH,
Woltmershauser Allee 8, 28199 Bremen
Umgestaltung des Zeltplatzes und Umbaumaßnahmen im
Versorgungsgebäude der Jugendherberge Langeoog
„Domäne Melkhörn“

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann
Anlagen: Lageplan / Berechnung zum Bauvorhaben

Sachverhalt und Begründung:

Die JugendHerbergen gGmbH mit Sitz in Bremen stellt eine Bauvoranfrage für die Umgestaltung des Zeltplatzes und Umbaumaßnahmen im Versorgungsgebäude der Jugendherberge Langeoog.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich zum einen um die Neu- bzw. Umgestaltung des Zeltplatzes. Hierbei werden die Wegeführungen teils leicht verändert, um den Aufbau von 60 Zelten (ca. 5,80 x 3,40 m) zu garantieren und dazwischen neue Plätze bzw. nutzbare Zwischenräume zu schaffen. Die Zelte sollen während des Zeltplatzbetriebes für ungefähr fünf Monate im Jahr stehen bleiben. Zum anderen soll es Umbaumaßnahmen im Versorgungsgebäude geben. Es werden weitere Toilettenanlagen für die Gäste des neuen Zeltplatzes, zwei Mitarbeiterzimmer, ein neuer Wintergarten im Mitarbeiterbereich und ein neuer Windfang mit angrenzendem Büro geplant. Zusätzlich werden auch die Rezeption, Bar, Essensausgabe und außenliegende Terrasse neugestaltet.

Die Bauherrin bittet um Vorprüfung bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit – auch hinsichtlich der Fortführung des Zeltplatzbetriebes.

Die Verwaltung ist vom Landkreis Wittmund angehalten, zeitnah zu den Bauvoranfragen bzw. Bauanträgen Stellung zu beziehen. Eine Bauausschuss-Sitzung ist vor der Ratssitzung am 15.12. nicht mehr anberaumt, so dass der Rat ohne vorbereitenden Bauausschuss über die Bauvoranfrage entscheiden muss. Eine Vorbereitung im Bauausschuss ist rechtlich nicht vorgeschrieben.

Beurteilung des Bauvorhabens

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. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass das Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen ist.

Im Außenbereich ist gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch ein Vorhaben nur zulässig, 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.

Eine Jugendherberge ist nach § 35 Absatz 1 Nr. 4 privilegiert und somit zulässig. Ein Zeltplatz ist nach Baugesetzbuch einem Campingplatz gleichzusetzen. Ein Campingplatz ist in aller Regel nicht privilegiert. Im vorliegenden Fall ist allerdings zu berücksichtigen, dass hier seit jeher auch eine Unterbringung in Zelten erfolgte und auch nur das temporäre, zeitlich befristete Aufstellen ohne bauliche Verfestigung und feste Anschlussmöglichkeiten für Strom und Fernsehsignale geplant ist. Dieses gilt es aus Sicht der Verwaltung zu berücksichtigen und ist der entscheidende Unterschied zu einem Campingplatz.

Fazit

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass einem Nutzerkreis wie junge Familien, Schulklassen und Personen bis 27 Jahren die Möglichkeit eines preisgünstigen, einfachen Beherbergungsbetriebes auch auf Langeoog ermöglicht werden muss. Die Jugendherbergen bieten heutzutage ein breitgefächertes pädagogischen Bildungsprogramm an. Nach Auskunft des Geschäftsführers der Jugendherbergen gGmbH wird eine Konkurrenz zum Landessportbund nicht gesehen. Es besteht eine offene Kommunikation und ein gutes Miteinander.

Das neue Konzept mit dem pädagogischen Bildungsprogramm, der saisonalen und regionalen Küche sowie der Betrieb des vorgelagerten Strandabschnittes in Kooperation mit dem Landessportbund wird begrüßt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Bauvoranfrage stattgegeben werden. Im Falle der Erteilung eines Bauvorbescheides durch den Landkreis Wittmund ist anschließend ein Bauantrag zu stellen.

Eventuelle Auflagen zum Brandschutz, zum erneuerbaren Energiengesetz, zum Umwelt- und Naturschutz obliegt dem Landkreis Wittmund als Baugenehmigungsbehörde.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

der Bauvoranfrage zuzustimmen und das Einvernehmen gemäß § 73 Absatz 2 und 3 NBauO zu erteilen.


Heike Horn