

Vorlage-Nr.: **VO23-155**

Bauvoranfrage Sportjugend Niedersachsen, Hannover Verschiedene Anbauten sowie Neubau eines Aus- und Fortbildungshauses

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Konzeptvorlage Fa. Thalen Consult GmbH / Lageplan

Sachverhalt und Begründung:

Seit 1957 betreibt die Sportjugend Niedersachsen im Landessportbund Niedersachsen auf Langeog im Bereich der Melkhörndüne ein Zeltlager. In der Zeit wurde 1986 ein neues Sanitärgebäude mit verschiedenen Räumen erstellt. 1992 wurde das vorhandene hölzerne Küchenhaus durch einen massiven Neubau mit Betreuerzimmern erstellt. Die zwischenzeitlich errichtete Gemeinschaftshalle wurde 1985 saniert und erhielt 2016 einen Anbau mit Essensausgabe. 2019 wurden rund 13.000 Übernachtungen im Zeltlager gebucht. 2023 lagen Anmeldungen für 25.000 Übernachtungen vor.

Die Sportjugend Niedersachsen hat seine Themenschwerpunkte im Bereich der Jugendarbeit, Jugendbildung, Jugendpolitik sowie Schule, Kita's und Vereine. Die Jugendherberge hingegen ist überwiegend familienfreundlich ausgerichtet. Nach Rücksprache zwischen der Verwaltung, der Jugendherberge und der Sportjugend Niedersachsen besteht kein Konkurrenzdenken.

Zukunftsorientiert soll im Zuge der nachstehend beschriebenen Maßnahmen das Zeltlager attraktiver für Gäste und ehrenamtliche Mitarbeiter gestaltet sowie Gästen mit Handicap die Möglichkeit gegeben werden, sich auch im Bereich des Zeltlagers und der Umgebung aufzuhalten (Inklusion). Dieses steht im Vordergrund.

Die Bauvoranfrage beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Anbau an der Waschhalle zur Größe von ca. 4,00 m x 8,00 m zum Abstellen und Lagern von Geräten und Hilfsmitteln für Personen mit Handicap (eingeschossig/Leichtbauweise))
- Anbau an der Waschhalle zur Größe von ca. 10,00 m x 10,00 m für Duschräume und Leute mit Handicap (eingeschossig/massiver Anbau)
- Anbau an die Gemeinschaftshalle zur Größe von ca. 15,00 m x 9,00 m für eine Fahrradwerkstatt (Pflege und Wartung) mit Abstellfläche für Fahrräder (eingeschossig/massiver Anbau)
- Veränderung der Dachkonstruktion des Küchenhauses zu Aufenthaltsräumen
- Neubau eines Aus- und Fortbildungshauses zur Größe von ca. 6,00 m x 12,00 m auf 2 Ebenen und zusätzliche Fläche für Sanitärcontainer ca. 2,50 m x ca. 5,00 m.

Die Umsetzung der Baumaßnahmen ist in einem 5-Jahres-Programm zu sehen. Erstes Projekt ist der Anbau an der Waschhalle zum Abstellen und Lagern von Geräten und Hilfsmitteln für Personen mit Handicap. Zur Planungssicherheit soll der 2027 auslaufende Pachtvertrag zwischen der Sportjugend und dem Land Niedersachsen in Kürze um 30 Jahre verlängert werden.

Beurteilung der Bauvorhaben

Die Bauvorhaben sind im vorliegenden Fall nach § 35 Baugesetzbuch – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen. Es liegt kein Bebauungsplan vor.

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.

Aus Sicht der Verwaltung entsprechen die geplanten Bauten dem Zulässigkeitskatalog des § 35 Baugesetzbuch.

Erneuerbare Energien

Unabhängig der geplanten Bauten plant die Sportjugend Niedersachsen die Errichtung von Photovoltaikanlagen. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauvoranfrage und wird zu gegebener Zeit gesondert behandelt.

Fazit

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem angesprochenen Nutzerkreis die Möglichkeit eines preisgünstigen, einfachen Beherbergungsbetriebes auch auf Langeoog ermöglicht werden muss. Die Sportjugend Niedersachsen bietet heutzutage bereits ein breitgefächertes pädagogisches Bildungsprogramm an. Das neue Konzept der Sportjugend ist nachvollziehbar.

Sofern der Rat der Bauvoranfrage zustimmt, folgt anschließend der eigentliche Bauantrag mit den Bauzeichnungen.


Der Landkreis Wittmund prüft die Bauvoranfrage nach Stellungnahme der Gemeinde Langeoog und beteiligt ggf. weitere Fachämter.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt
der Rat beschließt

das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu erteilen.

In Vertretung:


Heimes