



Sitzungsvorlage

TOP 06 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	20.08.2024		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2024/003
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes / Torben Wiggermann	Vorlagennummer:	2024/169

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände Sportjugend und Jugendherberge

Sachvortrag:

Die Flächen der Sportjugend Niedersachsen und der Jugendherberge befinden sich seit vielen Jahren in einem unbeplanten Außenbereich östlich des Ortsbereiches der Gemeinde Langeoog. Die Anlagen wurden stetig den Anforderungen angepasst und stehen nun vor neuen Entwicklungsschritten, um die Anlagen zukunftsfähig aufzustellen. Die JugendHerbergen gGmbH, Bremen und der LandesSportBund Niedersachsen e.V. (LSB) haben daher jeweils im Jahr 2022 und 2023 Bauvoranfragen gestellt.

Die JugendHerbergen gGmbH hat Ihr Konzept dem Rat am 04.08.2022 vorgestellt und eine Bauvoranfrage für die Umgestaltung des Zeltplatzes und Umbaumaßnahmen im Versorgungsgebäude der Jugendherberge Langeoog gestellt. Diese wurde in der Ratssitzung am 15.12.2022 behandelt (Vorlage VO22-282) und der Rat hat sein Einvernehmen gemäß § 73 Abs. 2 und 3 NBauO erteilt.

Die Erläuterungen wurden aus der damaligen Vorlage übernommen. 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 Voranfrage wurde dahingehend beurteilt, dass, sofern für ein Gebiet qualifizierte oder vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht vorliegen, der Gesetzgeber abschließende Regelungen über die Zulässigkeiten von Vorhaben getroffen hat, die sogenannten „privilegierten“ Vorhaben. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass das Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen ist. Im Außenbereich ist gemäß § 35 Abs. 1 BauGB 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 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert und somit zulässig. Ein Zeltplatz ist nach BauGB 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.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 27.07.2023 wurde die Bauvoranfrage des LSB zum geplanten Bauvorhaben behandelt. Hierzu wird auf die Vorlage-Nr. VO23-155 verwiesen.

Am 20.06.2023 stellte der LSB eine Bauvoranfrage für diverse Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Zeltlager auf Langeoog. Das geplante Projekt umfasst Anbauten am vorhandenen Waschhaus und an der Gemeinschaftshalle, den Umbau des Spitzbodens im Küchenhaus sowie den Bau eines Aus- und Fortbildungshauses. Außerdem sind verschiedene Maßnahmen zur Inklusion vorgesehen. In der Anlage sind die geplanten Änderungen ausführlich beschrieben. Der Verwaltungsausschuss erteilte am 03.08.2023 im Rahmen eines Eilentscheids das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 36 BauGB. Dabei wurde betont, dass diese Zustimmung nicht automatisch als Zustimmung zu einer möglichen bauleitplanerischen Entscheidung durch die Gemeinde Langeoog gewertet werden darf, falls die Bauvoranfrage von der Baugenehmigungsbehörde abgelehnt wird. Diese Entscheidung wurde im Rat am 26.09.2023 bekanntgegeben, nachdem der Landkreis Wittmund bereits am 17.08.2023 informiert worden war.

Am 28.11.2023 lehnte der Landkreis Wittmund die Bauvoranfrage ab. Die Ablehnung erfolgte mit der Begründung, dass die geplanten Maßnahmen weder eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB rechtfertigen, noch als sonstiges Vorhaben zulässig seien. Der LSB legte keinen Widerspruch gegen diese Entscheidung ein, wodurch der Bescheid bestandskräftig wurde. In einem ausführlichen Schreiben vom 18.03.2024 wandte sich der LSB an den Landkreis Wittmund und bat um einen Gesprächstermin im April 2024, um die Möglichkeit einer Baugenehmigung unter Verweis auf den Bestandsschutz des Zeltlagers nach § 35 Abs. 2 BauGB zu erörtern. Da der LK Wittmund weiterhin auf die Erstellung einer Bauleitplanung besteht, ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans sowie auf Änderung des Flächennutzungsplans bei der Gemeinde erforderlich, was eine Entscheidung durch den Rat erfordert.

Die in den Anlagen 1 + 2 beschriebenen Änderungen werden von der Verwaltung begrüßt, da eine sinnvolle Anpassung der baulichen Anlagen des LSB an die heutige Zeit vorgenommen werden soll, und hier durch die Baumaßnahme eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität junger Menschen auf der Insel zu erwarten ist.

Da das geplante Bauvorhaben aufgrund der umfangreichen Anpassungen und teils deutlicher Größenveränderungen und zunehmender Flächenversiegelung nicht die Voraussetzung erfüllt, um innerhalb des §35 BauGB genehmigt zu werden, muss eine neue Bauleitplanung aufgestellt werden.

Hierzu hat es verschiedene Abstimmungsgespräche gegeben, so dass nun der LSB mit Datum vom 06.08.2024 und die JugendHerbergen gGmbH mit Datum vom 07.08.2024 Anträge auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens einschließlich Änderung des Flächennutzungsplans gestellt haben. Seitens des LSB wurde eine Kostenbeteiligung angeboten. Die JugendHerbergen gGmbH hat hierzu noch keine Aussage getroffen.

Eine direkte Beauftragung durch Dritte für die kommunale Bauleitplanung ist möglich, sofern die Gemeinde zustimmt und sich z. B. bestimmte Rahmenbedingungen im städtebaulichen Vertrag vorbehält (Zustimmung zum gewählten Planungsbüro, Mitwirkung bei der Leitungsbeschreibung der Planungsaufgabe, etc.). Dies wird in vielen Gemeinden variabel praktiziert. So z.B. über eine externe Auftragsvergabe bei der Planung Müllumschlagsanlage auf Langeoog durch den Landkreis oder in den verschiedenen Interessenbekundungsverfahren für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne und städtebaulichen Verträge durch die Vorhabenträger. Es gibt aber auch Gemeinden, bei denen die Beauftragung der „reinen Bauleitplanung ausschließlich durch diese selbst erfolgt. In diesem Fall eines Planbereichs für zwei unterschiedliche Vorhabenträger könnte es sinnvoller sein diese Planungen in einem Verfahren durchzuführen - worüber sich die Beteiligten frühzeitig abstimmen müssen – und den Auftrag durch die oder einen der Vorhabenträger zu erteilen. Insgesamt sind die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplans, die Aufstellung des Bebauungsplans und ggf. erforderlicher Gutachten zu berücksichtigen. Letztendlich müssen die Kosten gedeckt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor einer Auftragsvergabe eine Klärung der Kostenbeteiligung oder -übernahme erfolgt sein muss, bei einer Beauftragung durch die Gemeinde ggf. auch mit einer Vorschussbeteiligung. Zudem wäre die Gemeinde voraussichtlich ausschreibungspflichtig. Inwieweit sich ggf. steuerliche Vorteile bei einer Beauftragung durch die oder einen der Vorhabenträger und dadurch Kosteneinsparungen ergeben könnten, wäre durch diese zu klären.

Folgende Fragen sind daher zu klären:

- Ist die Gemeinde grundsätzlich bereit die Planungen zu unterstützen?
- Wer soll Auftraggeber für die Planung sein?
- Ist die Gemeinde zu einer Kostenbeteiligung bereit, wenn ja, mit welchem Anteil?

Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass der Rat auch nach einer positiven Beurteilung der Anträge, unabhängig davon, wer Auftraggeber ist, und unabhängig von einer Kostenbeteiligung immer frei in seiner Entscheidung darüber ist, ob er über einen später vorgelegten Bebauungsplan entscheidet.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt
Der VA empfiehlt,
der Rat beschließt,

- a) den Planungen der Vorhabenträger JugendHerbergen gGmbH und LandesSportBund Niedersachsen e.V. grundsätzlich zuzustimmen. Ein Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans bleibt dem Rat vorbehalten. Aus der grundsätzlichen Zustimmung kann keine Zustimmung einer möglichen bauleitplanerischen Entscheidung hergeleitet werden. Der Auftrag für die erforderlichen Planungen werden durch die Inselgemeinde Langeoog erteilt. Alle anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der erforderlichen Bauleitplanung, die der Gemeinde in Rechnung gestellt werden, sind durch die Vorhabenträger zu _____ % zu erstatten. Hierzu sind vor Planungsbeginn entsprechende Regelungen zu treffen.
- b) den Planungen der Vorhabenträger JugendHerbergen gGmbH und LandesSportBund Niedersachsen e.V. grundsätzlich zuzustimmen. Ein Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans bleibt dem Rat vorbehalten. Aus der grundsätzlichen Zustimmung kann keine Zustimmung einer möglichen bauleitplanerischen Entscheidung hergeleitet werden. Der Auftrag für die erforderlichen Planungen werden in enger Abstimmung mit der Inselgemeinde Langeoog durch die Vorhabenträger erteilt. Die Inselgemeinde beteiligt sich mit _____ % an den Kosten, die dem oder den Vorhabenträgern in Rechnung gestellt werden. Hierzu sind vor Planungsbeginn entsprechende Regelungen zu treffen.
- c) den Planungen der Vorhabenträger JugendHerbergen gGmbH und LandesSportBund Niedersachsen e.V. nicht zuzustimmen. Eine Bauleitplanung für diesen Bereich wird abgelehnt.

Langeoog, den 12.08.2024

Anlagen:

JH_Antrag_Bauleitplanung_240807.pdf
Präsentation_JH_Rat Langeoog_220804 .pdf
SJ_Antrag_Bauleitplanung_240806.pdf
SJ_Antrag_Bauleitplanung_Anlage_240806.pdf