



Sitzungsvorlage

TOP 13 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	28.08.2025		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2025/002
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/107

Städtebaulicher Vertrag mit dem LandesSportBund Niedersachsen e.V. und der Die JugendHerbergen gGmbH

Sachvortrag:

Die Flächen der Sportjugend und der Jugendherberge befinden sich seit vielen Jahren in einem unbeplanten Außenbereich östlich des Ortsbereiches. Die Anlagen wurden stetig den Anforderungen angepasst und stehen nun vor neuen Entwicklungsschritten, um die Anlagen zukunftsfähig aufzustellen. Die die JugendHerbergen gGmbH (DJH), Bremen und der LandesSportBund Niedersachsen e.V. (LSB) haben daher jeweils im Jahr 2022 und 2023 Bauvoranfragen gestellt. Die DJH 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. Am 20.06.2023 stellte der LSB eine Bauvoranfrage für Anbauten am vorhandenen Waschhaus und an der Gemeinschaftshalle, den Umbau des Spitzbodens im Küchenhaus sowie den Bau eines Aus- und Fortbildungshauses im Zeltlager Langeoog. Außerdem sind verschiedene Maßnahmen zur Inklusion vorgesehen. Beide Projekte wurden mehrfach vorgestellt. Der Landkreis Wittmund besteht im Rahmen der Prüfung der Anträge auf der Erstellung einer Bauleitplanung.

Die Planungen wurden von Rat und Verwaltung grundsätzlich begrüßt, da eine sinnvolle Anpassung der baulichen Anlagen des LSB und der DJH vorgenommen werden sollen und durch die Baumaßnahme eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität junger Menschen auf der Insel zu erwarten ist. Da die geplanten Bauvorhaben aufgrund der umfangreichen Anpassungen und teils deutlicher Größenveränderungen und zunehmender Flächenversiegelung nicht die Voraussetzung erfüllen, um innerhalb des §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) genehmigt zu werden, muss eine neue Bauleitplanung aufgestellt werden. Der LSB und die DJH haben daher im Jahr 2024 Anträge auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens einschließlich Änderung des Flächennutzungsplans gestellt. Der Rat hat daraufhin in seiner Sitzung am 28.08.2024 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat beschließt, den Planungen der Vorhabenträger Die 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 0 % an den Kosten, die dem oder den Vorhabenträgern in Rechnung gestellt werden. Hierzu sind vor Planungsbeginn entsprechende Regelungen zu treffen.

Innzwischen sind die vorbereitenden Planungen soweit abgeschlossen, dass die von den Vorhabenträgern beauftragte Kanzlei den Entwurf des für das Vorhaben erforderlichen städtebaulichen Vertrages erstellt hat. Dieser ist vom Rat zu beschließen. Der Vertragsentwurf ist abgestimmt und entspricht den Vorgaben der Inselgemeinde.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

dem städtebaulichen Vertrag für die Realisierung der den Vorhaben des LandesSportBund Niedersachsen e.V. und der Die JugendHerbergen gGmbH dienenden Bauleitplanverfahren in der vorgelegten Fassung zuzustimmen. Die Verwaltung wird mit dem Vertragsabschluss beauftragt.

Langeoog, den 22.08.2025

Anlagen:

Städtebaulicher_Vertrag_E_250821.pdf