



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

24.09.2019

Vorlagen Nr.

93/2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt:

Bauamt

Beratungsgegenstand:

Anfragen zu Tiny Häuser

Beschlussantrag:

Grundsatzentscheidungen zum Umgang mit Tiny Häusern

**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
-	-	-	-	-

II. Sachvortrag

1. Ideologie

Die Idee von coolen, kleinen Minihäusern, die modern und minimalistisch eingerichtet sind, hat immer mehr Anhänger. Viele träumen von einem möglichst naturnahen Leben, das sich wie Campen anfühlt, nur eben im Alltag. Das „Downsizing“ – das Gesundshrumpfen wird als ganzheitlicher Ansatz verstanden. Ziel ist nicht nur eine ökologische und nachhaltige Lebensweise, sondern auch die Konzentration auf das Wesentliche.

Tiny Houses werden auch hierzulande nicht als Alternative zu Wohnwagen verstanden, mit denen man auf Tour geht, sondern viel eher als die ideale Lösung, um das Bedürfnis des „eigenen Daches über dem Kopf“ und ein knappes Budget (sowie nicht auszuschließende Wohnortwechsel) ohne eine größere Verschuldung unter einen Hut zu bringen.

Zunehmende Wohnfläche bedeutet mehr Kosten und mehr Arbeit. Das Tiny House hat das Ziel, die Wohnfläche auf das zu begrenzen, was dessen Bewohner wirklich benötigen. Das spart Kosten und Zeit. Kurzum weniger Aufwand für den Unterhalt, mehr Freiheit zu leben. Eigentümer, die ein Tiny House kaufen, erlangen finanzielle Freiheit und damit mehr persönliche Unabhängigkeit, indem sie die Kosten für ihren Lebensunterhalt wesentlich senken.

2. Nachhaltigkeit

Auf den ersten Blick ist ein Tiny House nachhaltig, weil es eine Beschränkung des Konsumverhaltens auf das Wesentliche voraussetzt. Das bedeutet aber auch, dass das Tiny House nicht als Wochenendhaus, als Anbau oder Ferienhaus genutzt wird, sondern als einziger Wohnsitz. Ist dies nicht gegeben ist auch eine Nachhaltigkeit durch eine auf das Wesentliche eingeschränkte Lebensweise nicht gegeben.

Diese Lebensweise ist aber in erster Linie auf Singles oder Paare beschränkt. Es steht einem möglichen Leben mit Kindern eher kontraproduktiv gegenüber.

Mit Kindern ist das Leben in einem Tiny House nur schwer vorstellbar, da Kinder in der Regel Platz zur Entfaltung benötigen. Nicht umsonst werden im sozialen Wohnungsbau für 2 Erwachsene mit 1 Kind ca. 75 qm Wohnfläche vorgesehen.

In planungsrechtlicher Hinsicht entspricht das Tiny House nicht dem Grundsatz mit Flächen nachhaltig und sparsam umzugehen, da ein Bauen nicht in einer verdichteten, mehrgeschossigen Bauweise erfolgen kann. Dies sollte aber ein grundsätzliches städtebauliches Ziel sein.

Das Tiny House beansprucht eingeschossig die Grundstücksfläche. Die Mindestgröße des Grundstücks wird durch die Mindestabstandsfläche von 2,5 m vorgegeben. Bei einem Tiny House für einen Single mit 12,5 m x 4,35 m Grundfläche benötigt man ein Grundstück mit mindestens 17,5 m x 9,35 m = 163,25 m².

Reihenhausgrundstücke für eine Familie mit 2 Kindern beginnen in bei etwa 7 m x 30 m = 210 m². Bei einer Gebäudebreite von 6,5 – 7 m können bei zweigeschossiger Bauweise mit Dach leicht 175 m² Wohnfläche realisiert werden, genug Fläche für ein Leben mit mehreren Kindern, wobei der Flächenverbrauch durch das Grundstück nur wenig größer ist. Die Bilanz bei einem verdichteten mehrgeschossigen Wohnungsbau fällt noch viel besser aus.

Auch der Wunsch möglichst in Ortrandlage oder im Außenbereich sein kleines Haus aufzustellen führt eher dazu die Landschaft weiter zu zersiedeln. Dadurch wird der natürliche Lebensraum von Tieren und Pflanzen immer weiter verkleinert. Der Wunsch nach einem naturnahen Leben schadet also eher der Natur.

Im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind nur privilegierte Bauvorhaben zulässig. Da es sich bei Tiny Häusern in der Regel nicht um privilegierte Bauvorhaben handelt, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht gegeben.

Bei einem Neubaugebiet muss die Gemeinde die komplette Erschließung bereitstellen, die auch für einen verdichteten Geschosswohnungsbau erforderlich wäre, bei der der zu erzielende Grundstückspreis aber erheblich höher liegen kann. Zudem steigt der Anteil an Verkehrsfläche pro Einwohner massiv an (8 x so viel wie im Geschosswohnungsbau).

Die Nachhaltigkeit ist bei genauerem Hinsehen nicht gegeben. Die Förderung der Aufstellung von Tiny Houses ist deshalb nicht empfehlenswert.

3. Gestaltung

Ein Tiny House ist im Prinzip ein Schrebergartenhaus, in dem man dauerhaft wohnt. Es passt somit mit seiner kleinteiligen Struktur und seiner eingeschossigen Bauweise eher zu einer Schrebergartensiedlung oder zu einem Campingplatz als zu einer Bebauung mit zweigeschossigen Einfamilien- und Reihenhäusern oder mehrgeschossigen Wohnungsbau, da sie einen städtebaulich unschönen Bruch bewirken. Vorstellbar sind sie im Gartenbereich einer bestehenden Bebauung als Nachverdichtung.

Hinsichtlich der Außengestaltung gibt es viele Beispiele, von zurückhaltenden Kubusformen bis zu bunten Minihäuschen.

4. Mögliche Baugebiete

Ein Sondergebiet Campingplatz mit ausgewiesener Wohnnutzung oder Dauerstellplätzen ist in Blaustein nicht vorhanden.

Gartenhausgebiet „Obere und untere Krautländer“ in Bermaringen

Der Bebauungsplan sieht Gartenhäuser vor, keine Wohnnutzung mit Übernachtung, die eine Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom notwendig macht.

Tiny Houses sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere und untere Krautländer“ daher nicht zulässig. Eine Genehmigung durch eine Änderung des Bebauungsplans wäre auch deshalb nicht möglich, da die Erschließung wegen fehlendem Abwasserkanal und fehlender Wasserleitung nicht gesichert ist.



Außerhalb des Naturschutzgebietes (grüne Linie), also in Richtung Ortskern verfügt die Stadt Blaustein über keine geeigneten Flächen für die Aufstellung eines B-Plans für Tiny Häuser.



Auszug Flächennutzungsplan Bermaringen im Bereich „Obere und untere Krautländer“

Sondergebiete – Wochendendhausgebiet: Wipplingen

Die Stadt Blaustein verfügt über keine Grundstücke. Zudem ist die Erschließung nicht gesichert, da nur eine Wasserleitung, aber kein Abwasserkanal vorhanden ist.



Es sollten aktiv keine Tiny House Siedlungen seitens der Stadt Blaustein angestrebt werden.

5. Bauweise

Die typischen Tiny Houses verfügen über alle wesentlichen Dinge, die man zum Wohnen braucht: Einen Wohnbereich mit Kochnische, einen Sanitärbereich mit Dusche und Toilette sowie einen Schlafbereich. Die Größe variiert zwischen 20 – 50 m².

6. Baurecht

Ist das Tiny House auf einem Anhänger mit Rädern montiert und soll nicht dauerhaft an einer Stelle stehen, gilt es als Wohnwagen.

Soll das Tiny House hingegen dauerhaft an einem Ort stehen, muss es die Anforderungen an das Bauordnungsrecht und das Bauplanungsrecht erfüllen.

6.1 Definition – Bauliche Anlage und Gebäudeklasse

Ein Tiny House ist gemäß der LBO Baden-Württemberg eine bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und aus Bauprodukten hergestellt ist. Dabei ist es völlig unerheblich, ob es nun auf Rädern oder einem Fundament steht, ausschlaggebend

ist der dauerhafte Standort an einem Ort. Es ist als Gebäude in die Gebäudeklasse 1 einzuordnen, da es freistehend, niedriger als 7 m und kleiner als 400 m² ist und nur eine Nutzungseinheit besitzt. Ein Tiny House ist ein Gebäude, das zum Wohnen und Arbeiten ortsfest genutzt wird.

6.2 Ort

Außenbereich

Im Außenbereich bleibt ein Bauvorhaben zu Wohnzwecken verboten. Ein Tiny House ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

Innenbereich nach § 34 BauGB

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Das Einvernehmen kann nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde dann verweigert werden, da sich das Tiny House nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, da das notwendige bauliche „Mindestmaß“, d. h. die notwendige bauliche Mindestkubatur nicht erfüllt ist und somit zu einem Bruch des städtebaulichen Maßstabs führen würde. Ob diese Rechtsauffassung einer gerichtlichen Überprüfung standhält, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Im Grunde muss jedes Tiny House als Einzelfall entschieden werden.

Im Bereich eines gültigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten. Dies betrifft auch die Festsetzungen zur Durchführung baugestalterischen Absichten gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg. Soweit das Tiny House den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, kann eine Baugenehmigung nicht versagt werden.

Das Tiny House entspricht nicht den Festsetzungen des B-Plans

Vorgeschlagen wird, dass die Stadt Blaustein nur unter folgenden Voraussetzungen den Bebauungsplan ändert, um die Genehmigung eines Tiny House zu ermöglichen:

- alle betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind einverstanden und
- die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans werden vom Antragsteller oder von mehreren Grundstückseigentümern vollständig übernommen.

6.3 Erschließung

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Tiny House ist, dass das Grundstück an das öffentliche Straßennetz sowie an das Versorgungsnetz (Wasser-/ Abwasseranschluss, Elektrizitätsanschluss) angeschlossen ist, die Erschließung also gesichert ist.

Es ist verpflichtend vorgeschrieben, das Tiny House an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz anzuschließen, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Das reine Vorhandensein der Anschlussmöglichkeit reicht nicht aus.

6.4 Baugenehmigung

Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB ist das Kenntnissgabeverfahren ausreichend, sofern das Tiny House den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist eine Baugenehmigung notwendig.

Kenntnissgabepflichtige wie genehmigungspflichtige Bauvorhaben müssen immer den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Dies betrifft:

- a) Ein Standsicherheitsnachweis ist vorzulegen
- b) Die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) muss eingehalten werden, wenn das Tiny House zum Wohnen genutzt wird
- c) Die Brandschutzvorschriften sind zu beachten
- d) Ebenso die Lärmschutzvorschriften
- e) Die notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden
- f) Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebietsbestimmungen müssen beachtet werden.

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Anmerkung zur Finanzierung: -

IV. Beschlussantrag

Die Verwaltung beantragt die grundsätzliche Zustimmung zu folgender Vorgehensweise:

1. Die Stadt Blaustein strebt aktiv keine Tiny House-Siedlung an.
2. Bauvorhaben, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB beantragt werden, kann die Zustimmung erteilt werden. Es wird das Einvernehmen für Tiny Häuser nicht erteilt, wenn das notwendige bauliche Mindestmaß nicht erfüllt und das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar ist. In jedem Fall ist jedoch eine Einzelfallentscheidung notwendig.
3. Im Bereich eines gültigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB wird einem Antrag bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

4. Wenn das Tiny House nicht den Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplans entspricht, eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden kann und dadurch eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wird, sollte dies nur unter der Voraussetzung durchgeführt werden, dass sich alle Grundstückseigentümer, die vom Geltungsbereich der Änderung erfasst werden, mit der Änderung einverstanden erklären und die Kosten für das Bebauungsplanverfahren übernehmen.

Externe Fachleute: -

Marlene Dietl-Berchtold
Bauamt
FB 3.1 – Stadtentwicklung,
Bau und Bauverwaltung

Marleen Sönksen
Bauamt
FB 3.1 – Stadtentwicklung,
Bau und Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen:

Beispiele zu verschiedenen Tiny Houses



Anbau mit 47 m² Wohnfläche
<https://www.schwoererhaus.de/haus-mit-anbau/>
Abruf am 08.08.2019



Ferienhausanlage
<https://www.schwoererhaus.de/flyingspace-ferienhausanlage/>
Abruf am 08.08.2019



Tiny House im Grünen
<http://www.verbietet-das-bauen.de/tiny-houses-als-raumwunder/>
Abruf am 13.09.2019



Tiny House auf Rädern
<https://www.modulheim.de/tiny-house/>
Abruf am 08.08.2019



Reduzierte Verwendung von Materialien
<https://dornob.com/a-frame-prefab-manages-minimalism-feeling-of-familiarity/>
Abruf am 13.09.2019



Buntes Tiny House
<https://rolling-tiny-house.de/rth-00221-1200x800/>
Abruf am 08.08.2019