



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/127/2021 / öffentlich**

Flächen für die rechtssichere Errichtung von "Tiny-Houses" (als anerkannten Wohnsitz) in Friesoythe (Antrag der SPD-Fraktion vom 22.03.2021)

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss Stadtrat	09.06.2021

Beschlussvorschlag:

In neu ausgewiesenen Wohngebieten sollen die Möglichkeiten für die Errichtung von sog. „Tiny-Houses“ verbessert werden. Je nach Größe des Areals sollen auch Grundstücke mit kleineren Größenzuschnitten angeboten werden, um entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die Errichtung der sog. „Tiny Houses“ zu bieten.

Ebenso soll für aufgegebene Spielplatzflächen geprüft werden, ob im Rahmen einer Ausnahme bzw. Abweichung nach § 31 BauGB eine befristete Befreiung für die Errichtung eines Tiny-Houses erteilt werden kann.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Zunehmend mehr Menschen sind daran interessiert, ihren Wohnraum zu verkleinern. Kleinhäuser in Form von Tiny Houses oder Modulhäuser stellen hierfür eine geeignete architektonische Lösung dar, die die Größe des Wohnraums zu reduzieren und möglichst effizient zu gestalten und dabei gleichzeitig Wohneigentum zu schaffen.

Mit dem Begriff „Tiny-House“ wird häufig eine „minimalistische Wohnform“ verbunden. Dennoch handelt es sich bei diesen Wohnformen in der Regel um ein vollständiges und selbstnutzbares Wohngebäude, allerdings mit nur sehr geringen Abmessungen. Aufgrund der Nutzungsbeschränkungen von öffentlichen Straßen sind die Außenmaße solcher z. T. mobilen Gebäude sehr begrenzt. Die jeweiligen Wohnflächen der Wohnhäuser schwanken je nach Ausstattung und Investitionsvolumen zwischen 15 – 40 m².

Da es sich bei solchen baulichen Anlagen um Gebäude mit „Aufenthaltsräumen“ handelt, ist die Beantragung und Erteilung einer Baugenehmigung unerlässlich. Aufgrund des deutschen Bau- und Planungsrechts können Tiny-Houses nicht an jedem beliebigen Ort aufgestellt werden, da Tiny-Houses genauso beurteilt werden wie sonstige Wohngebäude. D. h., dass für die Errichtung vornehmlich in Bebauungsplänen ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete in Betracht kommen.

Für eine dauerhafte Wohnnutzung in Tiny-Houses scheiden Ferien-, Camping- oder Wochenendhausgebiete somit kategorisch aus, da in diesen nur die temporäre Wohnnutzung zulässig ist.

Auf ausgewiesenen und festgesetzten Spielplatzflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, wie im Antrag der SPD-Fraktion beschrieben, ist die Errichtung von „Wohngebäuden“ grundsätzlich ausgeschlossen. Nur über die Änderung des Bebauungsplanes, ggfls. über die Erteilung eines Befreiungsbescheides durch die Bauaufsichtsbehörde könnte die erforderliche Baugenehmigung für solche Vorhaben erteilt werden. Diese Vorgehensweise sollte im Vorfeld mit dem Landkreis abgestimmt werden.

Die Realisierung von Tiny-Houses auf festgesetzten Bauflächen lässt sich grundsätzlich relativ

schnell und einfach umsetzen. Bei der Vermarktung von städtischen Baugrundstücken können in den jeweiligen Gebieten ein bis zwei Grundstücke (z. B. mit ca. 650 m²) kleiner (Größen rd. 300 qm) parzelliert werden und für eine mögliche Bebauung mit Tiny-Häusern zurückgehalten werden.

Sollte keine Nachfrage bestehen oder die Plätze werden von den Tiny-House-Besitzern wieder geräumt, käme bei einer Verschmelzung der kleinen Parzellen wieder eine Bebauung des Standortes mit herkömmlichen Einfamilienhäusern mit durchschnittlicher Wohnfläche in Frage.

Ob und in welcher Anzahl Grundstücke für Tiny-Houses nachgefragt werden, bleibt abzuwarten. Nach einer entsprechenden Test- und Erprobungsphase von ca. 2 – 3 Jahren sollten die gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen zusammengetragen und beurteilt werden. Durchaus vorstellbar ist, dass ein wachsendes Interesse zur Entwicklung einer sowohl stadt- als auch naturnahen Tiny-House-Siedlung mit Gemeinschaftsanlagen und dörflicher Struktur besteht. Denkbar wäre auch ein autofreies bzw. autoarmes Wohnquartier mit einer Gemeinschaftsstellplatzanlage am Rande des Quartiers. Somit könnten neue und für bestimmte Gruppen attraktive Wohnbauflächen geschaffen und unterschiedliche Segmente bedient werden.

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamtausgaben in Höhe von €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Antrag SPD vom 22.03.2021

Bürgermeister