

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1607/2024

Verantwortung: Guthmann, Joachim

Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung sog. Tiny-Houses im BG "Holderäcker II" in Karlsbad-Spielberg

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	06.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle über die Zulassung von Tiny-Houses innerhalb des Neubaugebiets „Holderäcker II“ diskutieren und beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja <input type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Tiny House Movement (auch Small House Movement) genannt, englisch Bewegung für winzige Häuser) ist eine gesellschaftliche Bewegung mit Ursprung in den USA, die das Leben in kleinen Häusern propagiert. Damit appelliert sie an das Umweltbewusstsein und wendet sich zugleich an Personen mit geringem Einkommen.

Tiny Houses werden definiert mit einem umbauten Wohnraum von bis zu 110 m³, zwischen 15 und 45 m² Nutzfläche, einer Ausstattung mit einer Küche/-zeile, einem Bad- und einem Schlafbereich und sie erfordern einen Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser. Die Bewegung hat sich auch in Deutschland etabliert. In starkem Kontrast zu den USA bestehen in Deutschland umfassende rechtliche Voraussetzungen, die bei der Nutzung von Tiny Houses erfüllt sein müssen. Das ist ein Grund, warum manche Tiny-House-Projekte in Deutschland scheitern: Interessenten sind oft überfordert mit der Frage, nach welchen Richtlinien sie bauen dürfen.[11] Als Hinderungsgründe für einen Umzug in ein Mikrohaus werden unter anderem fehlende kleine Baugrundstücke genannt, sowie Tiny Houses, die den baurechtlichen und ökologischen Anforderungen nicht entsprechen.

Die baurechtliche Zulassung ist abhängig von der Nutzungsart. Wird ein Tiny House als Wohn-, Ferien- oder Wochenendhaus genutzt, muss eine Baugenehmigung eingeholt werden. Diese kann sowohl für eine dauerhafte als auch für temporäre Nutzung erteilt werden, sofern sich der Standort auf einer von der jeweiligen Kommune dafür geplanten oder genehmigungsfähigen Fläche befindet. Zu den baurechtlichen Anforderungen zählt auch, dass der Bauherr die Versorgung der Wohneinheit mit Strom, Wasser sowie Abwasser und Müllabfuhr sicherstellt und nachweist.

(Quelle: Wikipedia)

Nachdem in Ittersbach – in der Gartenstraße – auf einem bisher nicht genutzten Baugrundstück 4 Tiny-Houses realisiert wurden, wird dem Thema in der Karlsbader Bevölkerung mehr Aufmerksamkeit zuteil. Kürzlich wurde dies auch in den BNN aufgegriffen und berichtet.

Im Zuge der Gespräche des Erschließungsträgers KiB mit den Grundstückseigentümern ist auch der Wunsch zur Ausweisung/Zulassung von sog. Tiny-Houses im Baugebiet „Holderäcker II“ aufgekommen. Eine Diskussion in den politischen Gremien zur Zulassung von Tiny-Houses in Neubaugebieten wurde bisher noch nicht geführt.

Insbesondere die Auswirkungen an die städtebauliche Charakteristik innerhalb des Baugebiets „Holderäcker II“ muss bei der Entscheidung über die Zulassung bedacht und abgewogen werden.

Städtebauliche Gegebenheiten/Anforderungen:

Bei einer Breite von 4 m für ein Tiny House kommen je 2,5 m Grenzabstand hinzu, so dass eine Grundstücksbreite von mind. 9,0 m notwendig wird.

Die im Baugebiet Holderäcker eingeteilten Grundstücke sind in der Regel 26,0 m tief, außer entlang der Bahn, hier sind auch geringe Tiefen ab 21,0 m anzutreffen.

Bei der notwendigen Mindestbreite des Grundstücks von 9,0 m und der eingeteilten Grundstückstiefe von 26,0 m würden sich Grundstücksgrößen von mind. 234 qm ergeben, bei breiteren Tiny Houses mehr.

Grundstücke sollte den Anforderungen an Kleinsthäuser entsprechend aber nicht mehr als 150 bis max. 200 qm besitzen. Insofern sind die im Raster eingeteilten Grundstücke zu tief, um dort sinnvoll Tiny Houses anzuordnen. Sonst würde auf zu großen Grundstücksflächen nur wenig Wohnfläche geschaffen werden können. Das ist nicht Ziel der Planung, und widerspricht auch den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich der geforderten Dichtewerten bei Neubaugebieten

Aufgrund der geringeren Grundstückstiefe, wäre eine Anordnung im Bereich entlang der Bahnlinie vorteilhafter. Hier könnten Grundstücksgrößen von ca. 190 bis ca. 207 qm eingeteilt werden. Damit würden alle Grundstücke unabhängig sein, direkt an der Straße liegen und von dort ohne weiteren Aufwand erschlossen werden können.

Zu überlegen wäre, ob man die maximale Größe für Tiny House Grundstücke auf 200 qm oder 210 qm begrenzt, um sicherzustellen, dass Wohnungsgröße und Grundstück, also die beabsichtigte Verdichtung, im Neubaugebiet im Verhältnis stehen. Ansonsten wäre es baurechtlich möglich, auf jedem Einzelhausgrundstück im Plangebiet, unabhängig von der Grundstücksgröße, ein Tiny House zu errichten. Das widerspricht den Zielen der gewünschten Verdichtung zur Wohnraumschaffung. Auf den Grundstücken sind in der Regel zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig. Alternativ wäre es denkbar, zwei Tiny Houses auf einem kleinen Einfamilienhausgrundstück zuzulassen bzw. einzufordern.

Beispiel:

Bei einem Grundstück mit ca. 15 bis 16 m Breite und 26 m Tiefe (ca. 400 bis 416 qm) könnten auf einem kleinen Einzelhausgrundstück zwei Tiny Houses errichtet werden. Die vorgegebenen Baugrenzen wären einzuhalten, damit die Tiny Houses in die Struktur der benachbarten Bebauung passen. Der Abstand zwischen den Tiny Houses ist dann eng, das müsste mit der Baurechtsbehörde noch geklärt werden, ob hier evtl. eine Baulast möglich wäre. Somit verbliebe es bei dem oben genannten Schlüssel von ca. 200 qm für ein Tiny House. Bei einer solchen Option des Zusammenlegens der Grundstücksgrößen könnten allerdings im gesamten Plangebiet Tiny Houses eingestreut werden. Das wird für städtebaulich nicht zielführend gehalten. Denn damit könnten Tiny Houses in direkter Nachbarschaft zu den Mehrfamilienhäusern entstehen. Das wird aufgrund der Höhenunterschiede zwischen den Tiny Houses und der dreigeschossigen Wohngebäude aus städtebaulicher Sicht für nicht verträglich gehalten. Es müssten somit Bereiche definiert werden, wo Tiny Houses nicht in Betracht kommen können.

Bei den Grundstücken, für die eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen sind, ist eine Grenzbebauung zwingend und die Trauhöhe als Mindest- und Höchstmaß vorgegeben. Somit kann hier keine eingeschossige Tiny House- Bebauung stattfinden.

Gleiches gilt für die Bereiche mit Kettenhäusern. Auch hier ist eine Grenzbebauung und eine Zweigeschossigkeit zwingend, so dass hier die freistehenden Tiny Houses nicht in Frage kommen können.

In Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser vorgesehen und zulässig sind (in direkter Bahnnahe) sollte dem Geschosswohnungsbau zur Schaffung von ausreichendem Wohnraum Vorrang gegeben werden. Dort Tiny Houses anzuordnen würde sich auch wegen der zu großen Höhenunterschiede von Tiny Houses und dreigeschossigen Wohngebäuden aus städtebaulicher Sicht weniger gut vertragen. Für diese Bereiche sollte eine zwingende Geschossigkeit von mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Städtebauliche Ziele sollten sein:

- direkte Erschließung jedes Tiny House Grundstücks über die geplanten Straßen ohne weiteren maßgeblichen Erschließungsaufwand,
- keine Ansiedlung in direkter Nähe oder anstelle von Mehrfamilienhäusern,
- kleine Grundstücke mit nicht mehr als 210 qm (als Obergrenze festgesetzt),
- eine Zusammenlegung von zwei Grundstücken sind nur in definierten Bereichen im Plangebiet zulassen (nicht in direkter Nähe zu den Mehrfamilienhäusern),
- Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen.

Mit diesen Vorgaben käme die Ansiedlung von Tiny Houses im Wesentlichen an den Grundstücken entlang der Bahnlinie in Betracht. Dort werden sie auch für städtebaulich verträglich und sinnvoll gehalten.

Ohne weitere Regelung im Bebauungsplan könnten Tiny Houses im Bereich aller zulässigen Einzelhausgrundstücke (unabhängig von deren Grundstücksgröße) nicht verhindert werden. Entsprechende Regelungen sollten deshalb in den Bebauungsplan einfließen.

Weitere Erläuterungen wird die Stadtplanerin Frau Schippalies in der Sitzung geben.

Anlagenverzeichnis: