

**Baugebiet Holderäcker
Thema Tiny Houses
am 06.03.2024**

„HOLDERÄCKER II“ KARLSBAD – SPIELBERG, ALLGEMEINES ZU TINY HOUSES



Tiny-Houses sind aus ökologischer Sicht nicht nachhaltig genug, kritisiert der Hamburger BUND. (Symbolbild) Bild: dpa-Zentralbild | Jan Wotjak



Bildquelle: google

es gibt keine feste Definition für Tiny House, Mikrohaus, Minihaus oder Singlehaus

**Größe in der Regel nicht mehr als 45 m²,
meist zwischen 20 bis 30 m²
ca. 2,5 (fahrbar) bis 4 m breit
ca. 8 und 10 m lang
zwischen 3 und 5 m hoch**

übliche Grundstücksgrößen liegen zwischen 100 und 200 m²

**Kosten ab ca. 30.000 €, aber auch bis zu 250.000 €,
je nach Größe und Ausstattung**

**absolute Kosten im Vergleich zu konventionellen Gebäuden
geringer, bei Umrechnung auf qm Wohnfläche, Kosten meist höher**

**praktikabel für Singles oder Paare (meist jünger als 40
oder 60 +; Singularisierung der Gesellschaft),
für Familien mit mehreren od. älteren Kindern eher weniger
geeignet**

**Nachhaltigkeit kann nur fallabhängig (auch abhängig von Bauweise)
beurteilt werden; es gibt unterschiedliche Auffassungen**

„HOLDERÄCKER II“ KARLSBAD – SPIELBERG, ALLGEMEINES ZU TINY HOUSES

Es gibt Studien und Abhandlungen zum Thema;

Tiny Houses gelten in der Regel als bauliche Anlagen, die Erschließung muss gesichert sein

zum ortsfesten, dauerhaften Wohnen (Gebäudeklasse I) in Wohngebieten gelten dieselben baurechtlichen Vorgaben wie für herkömmliche Einzelhäuser und damit hohe Anforderungen (Isolierung, Energieeffizienz, Statik und Brandschutz, Lärmschutz, Stellplatznachweis)

auch das GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist anzuwenden, hier gibt es den Begriff kleines Gebäude bis max. 50 qm, (von bestimmten Nachweisen ausgenommen; § 104 GEG)

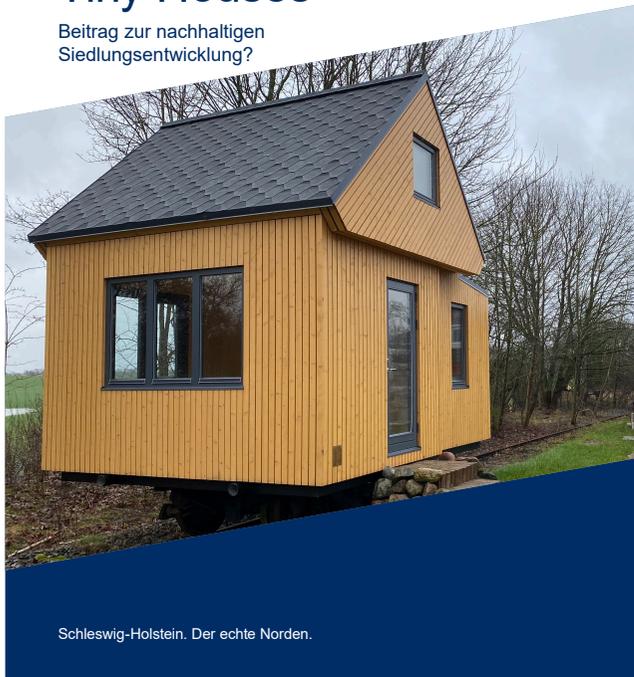
Trend ist vorhanden, in der Regel werden eigene Tiny House Siedlungen oder Quartiere vorgesehen, die den speziellen Anforderungen (Grundstücksgröße, Lage, Gemeinschaft) entsprechen; oft werden auch mindergenutzte Flächen in Gemeindegebieten speziell für besondere Wohnformen genutzt

schleswig-holstein.de



Tiny Houses

Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung?



Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

„HOLDERÄCKER II“ KARLSBAD – SPIELBERG, TINY HOUSES

**Neubaugebiet Holderäcker – Frage nach der Zulässigkeit von Tiny Houses
im Rahmen der Eigentümergespräche**

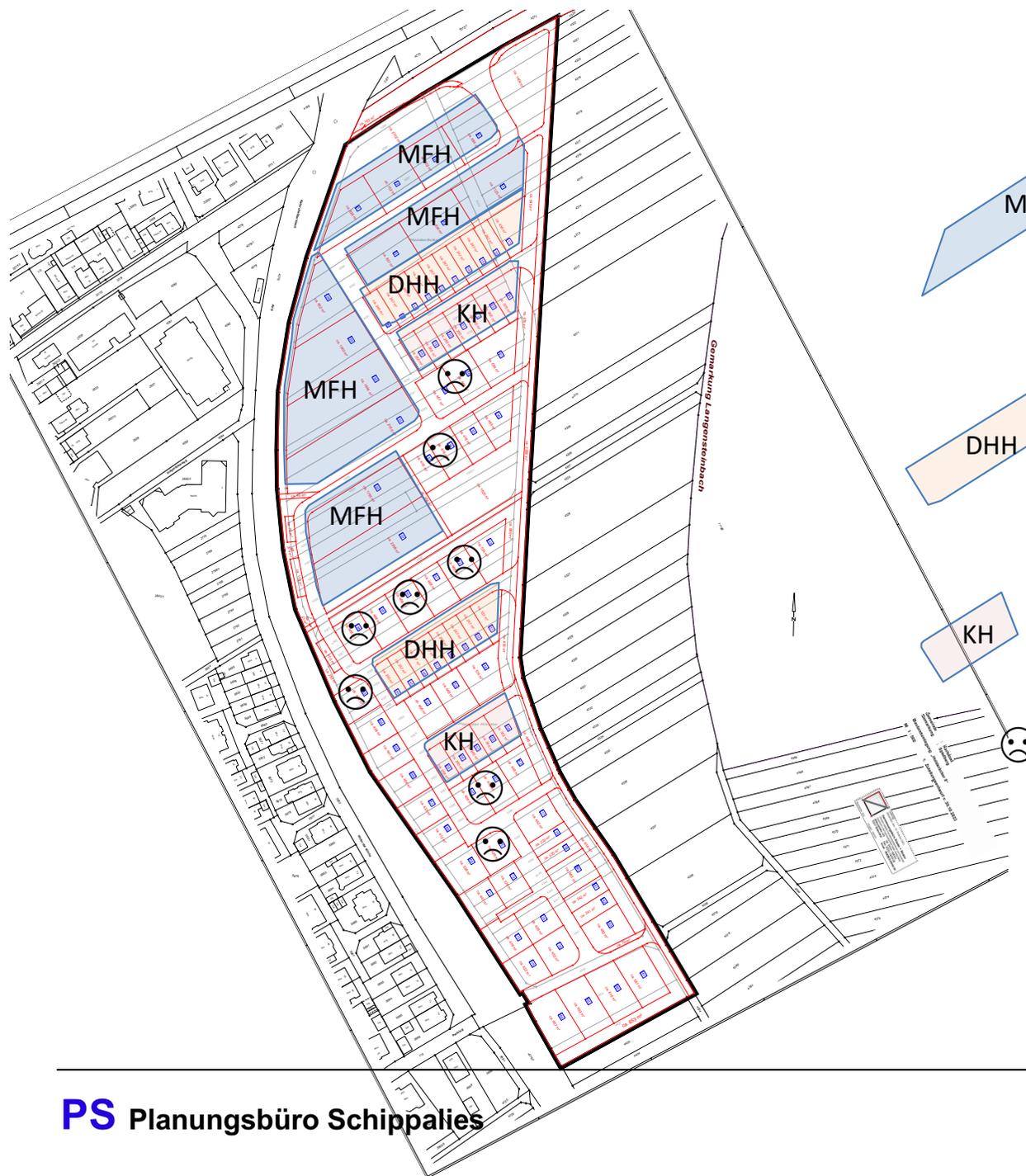
Tiny Houses, Mikro- und Minihäuser oder Singlehäuser sind bauliche Anlagen und deshalb in Baugebieten generell zulässig, wenn die baurechtlichen Anforderungen an Wohngebäude erfüllt sind.

Aufgrund der Nachfrage ist für das vorliegende Plangebiet zu prüfen, ob und wenn ja wo Tiny Houses in das bisherige Planungskonzept nachträglich integriert werden können und sollen, unter Beibehaltung der gewünschten städtebaulichen Planung und der Zuteilungswünsche.

Es bietet sich aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet ein Ausschlussverfahren an.

- nicht auf Grundstücken für Mehrfamilienhäuser
 - nicht in Nachbarschaft zu Mehrfamilienhäuser (wegen der städtebaulichen Wirkung bei unterschiedlicher Geschossigkeit)
- nicht auf Grundstücken für Doppel- und Kettenhäuser (zwingende Grenzbebauung und Traufhöhe festgesetzt)
 - nicht in städtebaulich wirksamen Sichtachsen

„HOLDERÄCKER II“ KARLSBAD – SPIELBERG, TINY HOUSES



Städtebauliche Vorgaben für die Bebauung

MFH Mehrfamilienhäuser
Grundstücke mit hoher Verdichtung
und mind. II VG, max. III VG

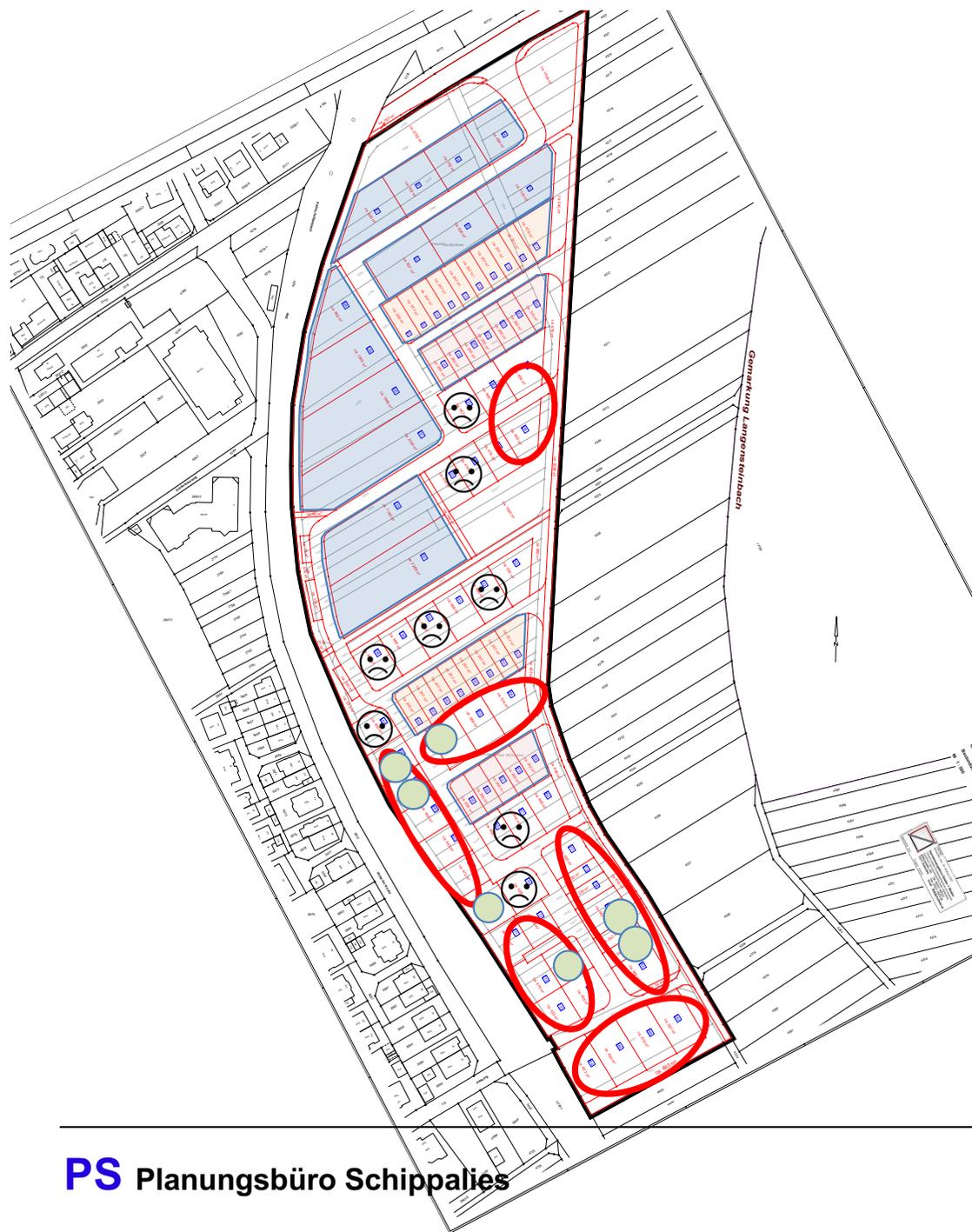
DHH Doppelhaushälften
zwingend Grenzbebauung und
zwingende TH von 6,00 bis 6,50 m

KH Kettenhäuser
zwingende Grenzbebauung und
zwingende TH von 6,00 bis 6,50 m

Grundstücke in städtebaulich
wichtigen Sichtachsen

(Sicherung z. B. durch die
Festsetzung einer mindestens
zweigeschossigen Bebauung)

„HOLDERÄCKER II“ KARLSBAD – SPIELBERG, TINY HOUSES

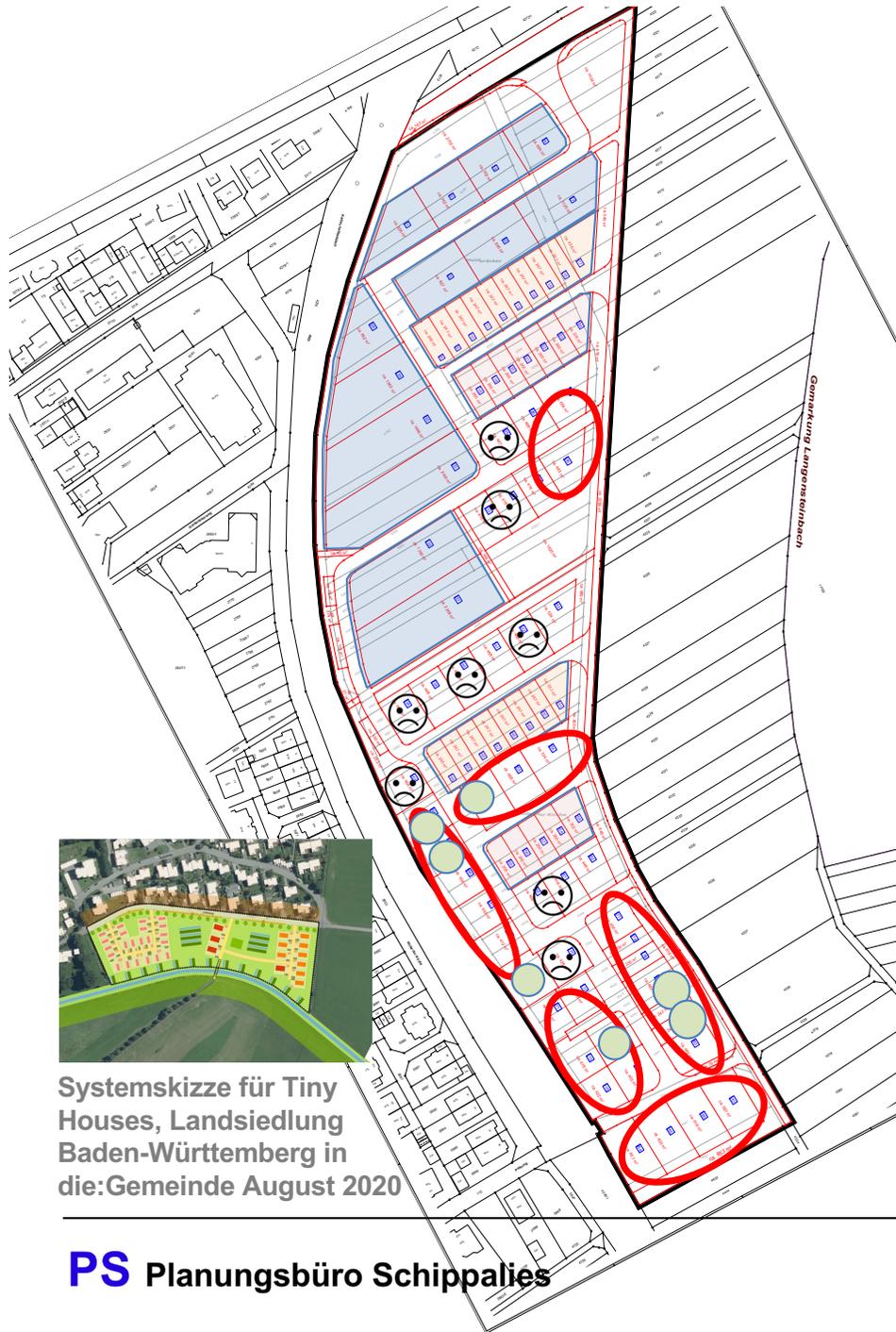


○ Verbleibende Grundstücke mit
zulässiger Einzel- oder
Doppelhausbebauung

● noch nicht zuteilte Grundstücke
(nur wenige und nicht
zusammenhängend)

Im Ergebnis würden Tiny Houses
lediglich im südlichen Teil des
Plangebiets zwischen konventionellen
Ein- und Zweifamilienhäuser
eingestreut werden können, da
aufgrund der Zuteilungen kaum noch
zusammenhängende Flächen zur
Verfügung stehen, auf denen
gemeinschaftliche Tiny Houses
explizit vorgesehen werden könnten.

„HOLDERÄCKER II“ KARLSBAD – SPIELBERG, TINY HOUSES



Systemskizze für Tiny Houses, Landsiedlung Baden-Württemberg in die: Gemeinde August 2020

Städtebauliche Empfehlung

Ein mit Tiny Houses durchsetztes Neubaugebiet widerspricht dem städtebaulichen Planungskonzept; es könnte nicht die im Planungsgebiet gewünschte homogene Baustruktur gewährleistet werden.

Ein verstreutes Anordnung der Tiny Houses würde auch nicht dem Gemeinschaftsgedanken von Tiny House Siedlungen entsprechen.

Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich deshalb eher an, für Tiny Houses eigene Siedlungen oder Quartiere zu planen, oder diese auf bisher mindergenutzten Flächen in Gemeindegebieten anzuordnen, um so zu einer Nachverdichtung beizutragen.

Das vorliegende Baugebiet wird dafür als nicht geeignet eingestuft.

„HOLDERÄCKER II“ KARLSBAD – SPIELBERG, TINY HOUSES



Städtebauliche Empfehlung

Zur Sicherstellung der gewünschten homogenen Baustruktur wäre es wichtig, generell eine Zweigeschossigkeit im Plangebiet festzusetzen.

Sollte dem vorgetragenen Eigentümerwunsch nach Tiny Houses im Plangebiet entsprochen werden, könnte überlegt werden, davon eine Ausnahmen zu definieren.

- kleine Grundstücke
(z. B. max. 210 m² Grundstücksfläche pro Tiny House)
- mindestens drei bis vier zusammenhängende Einheiten
- Einhaltung der Baugrenzen,

Ob die Zweigeschossigkeit mit oder ohne Ausnahmeregelung in die Planung aufgenommen werden soll, obliegt der Entscheidung des Gemeinderats; eine Abstimmung mit der Baurechtsbehörde sollte gegebenenfalls noch erfolgen