Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

**Fachdienst** Dezentrale Steuerungsunterstützung SG IV
Stadthaus Brachenfelder Straße 1 - 3 24534 Neumünster

**Abteilung Stadtentwicklung / Verwaltung**

**E-Mail** stadtplanung@neumuenster.de
**Telefon** 04321 942 0 **Fax** 04321 942 26 48

**24516 Stadt Neumünster Postfach 2640** 61

An den
Vorsitzenden des
Planungs- und Umweltausschusses

**Aktenzeichen**: **61**

**Sachbearbeiter/in** Claus-Peter Hillebrand
**E-Mail** claus-peter.hillebrand@neumuenster.de
**Telefon 04321 942 20 50**
**Zimmer** E.21 Stadthaus Erdgeschoss

Sprechzeiten
**Di. und Do.** 9:00 - 12:00 Uhr
**Do.** 14:00 - 17:30 Uhr
sowie nach telefonischer Vereinbarung

Neumünster, den 14.10.2021

# Anfrage Frau Bühse / Herr Jatzow vom 25.08.2021 zur Errichtung von Tiny Häusern

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

die Anfrage von Frau Bühse und Herrn Jatzow vom 25.08.2021 wird wie folgt beantwortet:

1. Gibt es im Stadtgebiet Flächen, die für die Errichtung von Tiny Häusern in Frage kommen könnten? Wenn ja, wo?

Tiny Häuser sind bauliche Anlagen entsprechend § 2 Landesbauordnung (LBO). Grundsätzlich unterscheiden sich die baurechtlichen Anforderungen an die Errichtung von Tiny Häusern nicht von der Errichtung herkömmlicher Gebäude. Insofern ist auf Bauflächen, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) oder nach dem jeweils gültigen Bebauungsplan bebaut werden können, grundsätzlich auch die Errichtung von Tiny Häusern möglich, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB entsprechen.
Von daher muss die Frage grundsätzlich bejaht werden.

2. Ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mit unüberwindbaren Problemen zu rechnen? Benötigen wir ein solches Verfahren, wenn es sich nur um Wochenendhäuser handelt?

Soweit es sich um Wochenendhaus-Siedlungsgebiete handelt (und ein Bauleitplanverfahren dann erforderlich wird), sind es entsprechend § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Sondergebiete, die der Erholung dienen. Die Anforderung an die Bauleitplanung entspricht den Anforderungen an die Bauleitplanung für herkömmliche Bauweisen; es bestehen grundsätzlich keine unüberwindbaren Hindernisse.

3. Würde die Stadt bei ihrer Beurteilung bzw. Prüfung solcher Bauweisen im Rahmen der Erstellung eines B-Planes Schwierigkeiten darin erkennen, ob es sich um Wohnraum oder um Räumlichkeiten für die Wochenendnutzung handelt?

Die Anforderung an die Bauleitplanung für ein Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhaus-Siedlung) und für einen Bebauungsplan für die Ausweisung von z. B. Wohnungsbaufläa-

chen sind den gleichen Grundsätzen und Anforderungen an die Bauleitplanung entsprechend § 1 BauGB unterworfen. Insofern wären auch die Beurteilungsmaßstäbe gleich.

4. Würde die Verwaltung Vorgaben festlegen im Bezug auf die Mindestgröße der Grundstücksflächen?

Die Minimalgröße der Grundstücksfläche für ein Tiny Haus ergibt sich aus den Abstandsflächen und sonstigen Anforderungen der Landesbauordnung. Ansonsten sollte die Grundstücksgröße individuelle und qualitative Anforderungen an die jeweilige Wohnsituation berücksichtigen.

5. Tiny Häuser werden in Holzbauweise errichtet. Spricht etwas gegen diesen Bautyp?

Tiny Häuser sind bauliche Anlagen entsprechend § 2 der LBO und unterliegen den gleichen baurechtlichen Bestimmungen wie Gebäude in herkömmlicher Bauweise. Die Materialauswahl eines Gebäudes wird durch die Landesbauordnung nicht eingeschränkt, soweit die technischen Baubestimmungen eingehalten werden.

6. In Kleingartenanlagen gibt es eine erhebliche Anzahl an nicht mehr genutzten Flächen. Das Kleingartenentwicklungskonzept schlägt verschiedene Möglichkeiten zur zukünftigen Nutzung solcher Flächen vor. Wäre es denkbar, auf zusammengelegten Gärten am Rand des noch genutzten Kleingartengeländes die Errichtung von Tiny Häusern zu ermöglichen?

Grundsätzlich wäre es möglich, im Bereich von Kleingartenanlagen Bebauungspläne für ein Tiny Haus Gebiet oder ein Sondergebiet für die Erholung auszuweisen. Die Ausweisung der Gebiete unterliegt hier genauso den Anforderungen des Baugesetzbuches an die Bauleitplanung wie für Baugebiete mit herkömmlichen Bauweisen.

**Nachbemerkungen:**

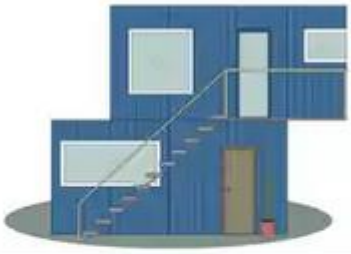
Bekannt wird derzeit das Projekt „Kleine Häuser" in Dortmund-Sölde auf einem ehemaligen Sportplatzgelände für WE. Es existiert eine Kampagne für „mehr nachhaltigen Wohnraum" (www.kleinehaeuserdortmund.de), in erster Linie als Antwort auf steigende Grundstückspreise.

Doch werden als Maße für eine 4-köpfige Familie 90 m², für Paare 60 m² Wohnfläche angegeben. Die Grundstücke sind 120 bis 150 Quadratmeter groß.

Quelle: https://www.enbw.com/unternehmen/presse/artikel/tiny-house-hype-oder-alternative.html?gclid=EAIaIQobChMIod-R1K7J8wIVh5SyCh2tUga_EAAYASAAEgJmdPD_BwE

Zwar wird oft ein „geringerer Flächenverbrauch" bei Tiny Houses angepriesen, doch muss dies – so eine Position innerhalb von Mitgliedern des Bauausschusses des Deutschen Städtetages – grundsätzlich insofern hinterfragt werden, weil – siehe Frage 4 – letztendlich (insbesondere im Vergleich zum Mehrfamilienhaus-Wohnungsbau) keine höheren Verdichtungen erzielt werden können. Ob eine solche Nachverdichtung ggf. durch „Bauen in zweiter Reihe" möglich ist, richtet sich nach den in Antwort 1 und Antwort 4 beschriebenen Kriterien.

Auch für ein solches Gebäude muss z. B. der Wärmeschutznachweis geführt werden. (Verbrauchen sie relativ gesehen weniger Energie?) Der dann doch höhere Flächenverbrauch von Tiny Houses *je Wohneinheit* (vgl. z. B. mehrfache Neben- und Versorgungseinrichtungen) steht somit bestehenden Klimazielen entgegen, weil dieser höher ist als bei mehrgeschossigen Wohngebäuden, sofern es sich nicht gerade um – architektonisch z. T. umstrittene – Modulhäuser handelt (vgl. nachstehende *Prinzip*skizze).



**Modulhaus**

Containerhaus, Raumzellen, Systembau, modulares Bauen, Systemgebäude, modulares Raumsystem

15 bis 100 m²

Quelle:
https://wohnglueck.de/tag/tiny-house

Ein Überblick (nicht abschließend) und Referenzen, wo in Deutschland Tiny-House-Siedlungen bestehen oder entstehen sollen:

- Baugebiet für Tiny Houses in Jülich (Baugebiet Lindenallee III der Jülicher Stadtentwicklungsgesellschaft)
- drei Gebiete für Tiny Houses in Hamm, auf denen perspektivisch Tiny Houses für dauerhaftes Wohnen aufgestellt werden sollen
- Tiny House Village Mehlmeisel / Bayern und geplantes Tiny House Village Hüttstadl
- Olympiadorf München und Tiny Pop-Up-Village München
- Siedlung Ursberg
- Amberg (3 Parzellen)
- geplante Siedlungen, Unterammergau, Erding, Weitramsdorf bei Coburg sowie Alb Tiny Village in Baden-Württemberg
- Neubaugebiet Wassersack II in Löffingen-Dittishausen, einer Gemeinde im Schwarzwald, sowie in Enzklösterle
- Bad Segeberg: Die Stadt hat eine Fläche erworben, auf der eine Tiny-House-Siedlung entstehen kann;
- geplante Siedlung in Bleckede / Niedersachsen
- Hannover (Ecovillage) und Celle (Tiny House-Siedlung Steinfurt)
- Hornburg / Niedersachsen
- Tiny-House-Dorf Lilleby in Hollenbek

- Trebur (Rhein-Main)
- Vielank / Mecklenburg-Vorpommern
- Tiny-House-Siedlung in Berlin: Die Insel Weißensee.

Nicht aufgeführt sind Stellflächen für mobile Häuser („Tiny Houses on Wheels") oder „gewachsene" Campingplatzquartiere wie z. B. eine umstrittene Siedlung in Bramsche, der Rückbau bzw. Abriss droht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat