Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0557/23	27.11.2023

zum/zur

A0202/23 – Fraktion DIE LINKE
Stadträtin Nadja Lösch
Stadtrat René Hempel

Bezeichnung

Wohntrend bei Tiny-Houses nicht verpassen, kostengünstiges Bauen und Wohnen ermöglichen

Verteiler	Tag
Die Oberbürgermeisterin	05.12.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	11.01.2024
Ausschuss für Umwelt und Energie	16.01.2024
Stadtrat	18.01.2024

Zu dem in der Sitzung des Stadtrates am 16.11.2023 gestellten Antrag A0202/23 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Bei der Entwicklung neuer Baugebiete werden auch kleinere Grundstücke von etwa 80qm-180qm für die Nutzung von TinyHouses angeboten. Bei fehlender Nachfrage können diese nachträglich zusammengefasst werden.

Aufgrund ihrer geringen Größe fügen sich Tiny Houses i.d.R. nicht in Wohngebiete nach § 34 BauGB ein. In Wochenendhausgebieten ist eine Dauerwohnnutzung unzulässig, ebenso in Kleingärten.
Grundsätzlich können in Bebauungsplänen Flächen für Tiny Houses ausgewiesen werden. Bisher haben private Baulandentwickler allerdings kein Interesse an Grundstücken für diese Wohnformen angemeldet.
Die Ausweisung von kleinen Grundstücken von 80-180 m² für Tiny Houses in B-Plänen ist allerdings nicht unproblematisch: Bei der Erschließung der Baugebiete ist für jedes eigenständige Grundstück eine Zufahrt und ein Hausanschluss herzustellen. Bei einer „Zusammenfas-sung der Grundstücke bei fehlender Nachfrage“ wären diese Hausanschlüsse und Zufahrten zum Teil überflüssig und müssten rückgebaut werden.
Problematisch erscheint auch der Flächenbedarf für Nebennutzungen. Jedes eigenständige Grundstück muss abfalltechnisch entsorgt werden, benötigt also einen Stellplatz für 4 Mülltonnen. Unterstellmöglichkeiten für Räder etc. werden ebenfalls benötigt. Dies würde zu ei-nem überproportionalen Flächenanteil für Nebennutzungen führen.

Aus Sicht des Bauordnungsrechts wird auf die Baugenehmigungspflicht für Tiny Häuser nach § 58 Abs. 1 BauO LSA verwiesen, sofern kein Anzeigeverfahren in einem rechtskräftigen B-Plan-Gebiet möglich ist.
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bedürfen insbesondere auch die Zuwegungen / ggf. Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr bzw. Rettungswagen einer Berücksichtigung. Weiterhin ist die Einhaltung des Brandschutzes generell zu beachten, wie Gebäudeabstände zwecks Vermeidung von Brandüberschlägen und die Löschwasserversorgung.

2. Ergänzend werden die folgenden Maßnahmen geprüft und anschließend zur Beratung vorgelegt:
a. Eignung günstig gelegener Flächen, die derzeit ungenutzt im Privatbesitz sind für kurz- bis mittelfristige Aufstellung von TinyHouses zu prüfen mit Abwägung möglicher Seiteneffekte und Fehlanreize.

Aufgrund ihrer geringen Größe fügen sich Tiny Houses i.d.R. nicht in Wohngebiete nach § 34 BauGB ein. Eine Entwicklung von Standorten für Tiny Houses müsste über einen Bebauungsplan erfolgen.

b. Schaffung einer dedizierten TinyHouse-Kleinsiedlung als Modellprojekt für dauerhaft nachhaltiges und ressourcenschonendes Leben – Möglichkeiten staatlicher Förderung für dieses Projekt sind zu prüfen und mit einzubeziehen

Im Rahmen eines Modellprojektes könnte ein größeres Grundstück genutzt werden, um mehrere Tiny Houses auf einem gemeinsamen Baugrundstück zu errichten, mit gemeinsamen Anschlüssen und gemeinsamer Müllentsorgung.
Hierfür kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, sobald ein Betreiber / Projektentwickler einen entsprechenden Antrag stellt.
Ein Angebotsbebauungsplan für diese Nutzung erscheint auch aufgrund knapper Personalressourcen nicht zielführend.

Falls städtische Flächen für ein Modellprojekt verwendet werden sollen, wird auf die damit verbundenen Kosten hingewiesen (Planungs-, Erschließungs-, Vermarktungskosten).

Ein Förderprogramm speziell für Tiny Houses ist nicht bekannt, im Rahmen der Städtebauförderung ist der Neubau von Tiny Houses nicht förderfähig.

Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt
und Stadtentwicklung