

B e r a t u n g s f o l g e:

- | | | | |
|---|------------|--------------|---|
| 1. Kreistag | 24.10.2019 | Entscheidung | Ö |
| 2. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und
Kreientwicklung | 17.03.2020 | Entscheidung | Ö |

Steger / 02.03.2020

gez. Dezernent / Datum

**Alternative Wohnformen zur Lösung der Wohnraumnot - Bereitstellung von
Flächen für Tinyhäuser, Holzhäuser oder Wohnwagen - Antrag der ÖDP
Fraktion vom 19.08.2019**

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gemeinden bei Planungen aktiv zu unterstützen und den Erfahrungsaustausch mit den anderen Baurechtsbehörden im Landkreis zum Thema Tiny Houses zu intensivieren.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Die Anfrage bezieht sich auf die Möglichkeit alternative Wohnformen im Landkreis zu realisieren.

„Unser Antrag zielt darauf ab, dassnormalen Menschen, eine Unterkunftsform angeboten wird, die als alternativ anzusehen ist. Wir meinen damit Wohnformen, die mit Standplatz um die 50T€ kosten. Wir meinen eine Art Ferienwohnanlagen, die für den Dauergebrauch zulässig sind. Unser Antrag zielt darauf ab, dass alle politischen und rechtlichen Schritte unternommen werden, für jede Stadt und jedes Dorf im Landkreis eine Möglichkeit zu schaffen, im Verhältnis zu der Größe, ein Gebiet auszuweisen, wo Menschen eine andere Art zu leben, bevorzugen.“

1. Vorbemerkung zur Planungshoheit der Gemeinden

Der Landkreis Ravensburg kann selbst keine Baugebiete ausweisen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die generelle Zulässigkeit der im Antrag angeführten alternativen Wohnformen. Die Aufstellung von gemeindlichen Bebauungsplänen als Satzung unterliegt der gemeindlichen Planungshoheit.

Die Gemeinden entscheiden eigenverantwortlich darüber, ob und wann sie einen Bebauungsplan erlassen und welche Festsetzungen darin getroffen werden.

2. Baurechtliche Einstufung

Auch kleine Gebäude sind grundsätzlich baugenehmigungspflichtig, sofern sie nicht nur zum Unterstellen von Geräten, sondern auch als Wohnung dienen sollen. Sie unterliegen damit den Vorschriften nach dem Baurecht und müssen z.B. Anforderungen an den Wärmeschutz, den Brandschutz oder Abstandsflächen einhalten.

Das Landratsamt ist als Baurechtsbehörde für 14 Gemeinden tätig.

3. Standort

Um ein kleines Wohngebäude in Form eines Minihauses zu bauen bzw. aufzustellen benötigt man zunächst ein passendes Grundstück mit Baurecht.

Ob hier über den Weg der Nachverdichtung oder durch neue Planung Möglichkeiten geschaffen werden können, soll im Weiteren kurz angesprochen werden

Das Baugesetzbuch sieht hier mehrere Varianten vor:

4. Bauleitplanung

Falls ein neues Baugebiet für kleine Wohnhäuser entwickelt werden soll, kann die Gemeinde Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) aufstellen.

Im Bebauungsplan kann die Gemeinde konkrete Festsetzungen treffen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Als Gebietsart kommt z.B. ein reines Wohngebiet in Betracht. Um die Gebäudegröße zu regeln, können Grundflächen und die Gebäudehöhe festgesetzt werden, des Weiteren die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Erforderlich ist auch die Festsetzung der Erschließung (Wege, Parkplatz) usw.

Die Minihäuser sind dann im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans und ggf. der örtlichen Bauvorschriften nach § 30 BauGB zulässig. Die Erschließung muss gesichert sein. Zur Erschließung gehört der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie an das Versorgungsnetz (Wasser-/Abwasseranschluss, Elektrizitätsanschluss). Auch wenn der Bauherr autark leben möchte, muss das Grundstück erschlossen sein.

Das Landratsamt berät und begleitet die Kommunen bei der Bauleitplanung und wird als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

5. Ferienhausgebiete, Campingplatz

In Sondergebieten, die nach § 10 BauNVO der Erholung dienen (Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete) ist das Dauerwohnen nicht zulässig.

6. Außenbereich, § 35 BauGB

Auf Grundstücken im Außenbereich ist das Bauen grundsätzlich verboten. Ausgenommen davon sind nur privilegierte Vorhaben. Minihäuser zählen nicht zu den privilegierten Vorhaben.

7. Innenbereich nach §34 BauGB

Im Innenbereich ist das Bauen nach § 34 BauGB im Grundsatz erlaubt. Allerdings muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Erschließung muss gesichert sein.

Diese Fragen müssen im Einzelfall beurteilt werden. Als Baurechtsbehörde hatte das Landratsamt bislang eine Bauvoranfrage für ein Tinyhaus in Horgenzell.

Fazit

Baugebiete für „mehrere“ Minihäuser können nach unserer Einschätzung in der Regel nur über die Bauleitplanung der Gemeinden entwickelt werden. Einzelne Gebäude sind auch im Innenbereich denkbar.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen

Matthias Weber, 03.03.2020
gez. (Name Amtsleitung FI / (Datum)

Anlagen:
Anlage 1 zu 0146_2019 - Alternative Wohnformen zur Lösung der Wohnraumnot -
Antrag der ÖDP Fraktion vom 19.08.2019

Um den Lesefluss zu erleichtern, verwenden wir nicht immer Mehrfachnennungen von Geschlechtern. Die verwendeten Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter.