



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich
Stadtentwicklung und Umwelt

05. Januar 2022

Prüfergebnis zum Antrag der Fraktion Hauptsache Halle & FREIE WÄHLER zu Tiny House Siedlungen
Vorlagen Nr. VII/2021/02842

Antrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zu prüfen, welche Flächen im halleschen Stadtgebiet für Tiny House Siedlungen geeignet sind.

Ergebnis des Prüfauftrages:

1. Definition

Tiny House ist hier als Überbegriff zu verschiedenen Typen von kleinen, freistehenden Häusern zu verstehen (z. B. Kleinhaus, Minimalhaus, Kompakthaus, Modulhaus). Die Gebäudegrundfläche liegt bei den kleinsten Typen unter 30 Quadratmeter, bei den etwas größeren Varianten bis zu 90 Quadratmeter, aber deutlich weniger als bei einem klassischen Einfamilienhaus.

Tiny Houses können mobil oder stationär sein. Einige verfügen über einen fahrbaren Untersatz und sind verkehrstauglich. Andere werden stationär gebaut, können aber leicht versetzt werden.

Unabhängig von der Größe und der Mobilität des Hauses gelten gemäß Landesbauordnung alle Anlagen, die dem dauerhaften Wohnen dienen, als Wohngebäude. Die Errichtung bzw. dauerhafte Aufstellung eines Tiny Houses bedarf daher einer Baugenehmigung.

2. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden richtet sich u. a. nach deren Standort. Auch ohne „eigenen“ Bebauungsplan können Tiny Houses bereits jetzt im Stadtgebiet umgesetzt werden. Dafür eignen sich einerseits Flächen in Bebauungsplänen, für die bereits Baurecht besteht (§ 30 BauGB), und Flächen, die dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen sind (§ 34 BauGB).

▪ **§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

In Bebauungsplänen sind nach § 30 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Dies können Flächen in Bebauungsplänen sein, die als

- Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

festgesetzt sind.

Unter Umständen können Tiny Houses auch in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) zulässig sein. Die als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) und Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgesetzten Gebiete eignen sich weniger, da sie eine höhere Dichte und Nutzungsmischung voraussetzen.

Die Errichtung von Tiny Houses in Halle (Saale) ist somit im Geltungsbereich von allen Bebauungsplänen möglich, die auch eine Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser festsetzen. Dazu zählen rechtskräftige Bebauungspläne wie z. B. der Bebauungsplan Nr. 73 Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau sowie in Aufstellung befindliche Bebauungspläne wie z.B. der Bebauungsplan Nr. 200 Wohngebiet Salzmünder Straße

▪ § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich)

Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dem sogenannten Innenbereich, der nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt wird. Dies trifft auf die große Mehrheit der bebaubaren Flächen in Halle (Saale) zu.

Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine Zulässigkeit für Tiny Houses besteht dabei insbesondere in Gebieten, die von kleinteiliger Wohnbebauung geprägt sind. Die genaue Standortabfrage unterliegt der Einzelfallbetrachtung.

Fazit Planungsrecht

„Tiny Houses“ und „Tiny House Siedlungen“ unterscheiden sich planungsrechtlich nicht von „normalen“ Wohngebäuden und Siedlungen und können schon jetzt in Bestandsgebieten und auf den nach Bebauungsplan für Wohnungsbau vorgesehen Flächen, sofern Festsetzungen nicht entgegenstehen, angesiedelt werden.

Auf Flächen für Campingplätze, Kleingärten und Erholungsgärten ist dauerhaftes Wohnen nicht zulässig und daher sind Tiny Houses dort nicht genehmigungsfähig.

3. Abwägungsaspekte

Die Stadt Halle (Saale) möchte den Bürgerinnen und Bürgern vielfältige, auch alternative Wohnformen ermöglichen. In diesem Sinne sollte auf die potenzielle Nachfrage nach Tiny Houses durch entsprechende Angebote reagiert werden. In der Stadt Halle (Saale) kommen dafür schon jetzt Wohnbauflächen in Frage, die für individuellen Wohnungsbau geeignet sind.

Allerdings ist dabei folgendes zu bedenken:

- Die Wohnform Tiny House ist nicht in jeder Hinsicht ökologischer als andere Wohnformen. Hinsichtlich des Flächenverbrauchs schneidet ein Tiny House im ökologischen Vergleich zwar besser ab als ein klassisches Einfamilienhaus. Der Flächenverbrauch ist jedoch ähnlich hoch wie bei einer Reihenhaussiedlung und die CO₂-

Emissionen sind aufgrund der vielen Außenwandflächen deutlich ungünstiger als bei Reihenhäusern. Die ökologischste Wohnform ist das Mehrfamilienhaus.

Quelle und weitere Informationen dazu:

https://www.heilbronn.de/fileadmin/daten/stadtheilbronn/formulare/bauen_wohnen/Kleinhaus-FAQ.pdf

- Die Wohnform Tiny House wird überwiegend von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten nachgefragt, die eine Alternative zum Mehrfamilienhaus suchen um eine minimalistische, naturnahe und teilweise gemeinschaftliche Lebensweise zu verwirklichen. Die Wohnform Tiny House ist also ein eigenes Nischensegment auf dem Wohnungsmarkt. Die bestehende hohe Nachfrage von Familienhaushalten nach einem klassischen Einfamilienhaus kann dadurch nicht abgedeckt oder umgelenkt werden.
- Aufgrund der Knappheit von Flächen für individuellen Wohnungsbau in Halle (Saale) steht die Errichtung von Tiny Houses in Konkurrenz zur Errichtung von Eigenheimen. Planungsrechtlich gibt es hierbei keinen Vorzug für eine bestimmte Wohnform. Bei der Entwicklung von insbesondere kommunalen Flächen sollte jedoch genau abgewogen werden, an welchen Standorten und in welchem Umfang Flächen für das Tiny-House-Wohnungsmarktsegment angeboten werden können. Bislang ist keine konkrete Nachfrage nach einem Tiny-House-Wohngebiet an die Stadt herangetragen worden. Dagegen ist die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten ungebrochen hoch.

René Rebenstorf
Beigeordneter