



# Kommunale Hürden überwinden

Warum sich Gemeinden mit Tiny Houses oft schwer tun von Markus Veit

Warum nur tun sich Kommunen so schwer mit dem Thema Tiny House? Diese Frage stellt sich so mancher, der bei seiner Gemeinde nachfragt, ob es vor Ort die Möglichkeit gibt, ein Tiny House oder gar eine ganze Siedlung zu errichten.

Hierzu muss man wissen, dass die in den Bundesländern geltenden Landesbauordnungen als wesentlicher Bestandteil des Baurechts die Anforderungen regeln, die bei Bauvorhaben zu beachten sind – Tiny Houses jedoch kennen und behandeln die Bauordnungen nicht.

Aber auch die Bebauungspläne, die von den Kommunen erstellt werden, beinhalten die Gebäudeformen, wie wir sie seit Jahrzehnten kennen und sehen deshalb eine Bebauung mit Kleinstwohngebäuden zunächst einmal nicht vor. Das heißt: In der Kommune werden aufwendige Erschließungsstraßen mit Gehwegen geplant, die Grundstücke sind auf große Ein- und Mehrfamilienhäuser zugeschnitten, und die Baulinien und Baugrenzen sind langfristig festgelegt. Letzteres rührt auch daher, dass die Abstandsflächen in der Regel für eine höhere Bebauung ausgelegt sind.



Hinter Türen wie dieser entscheidet sich, ob ein Tiny House-Projekt Erfolg hat – mit dem richtigen Konzept steigen die Chancen.

Weil Bebauungspläne und erst recht landesweite Bauordnungen nicht einfach ignoriert werden können, gilt: Auch wenn man mit seiner Anfrage nach einem Grundstück für Tiny Houses bei Bürgermeister und Bauamt auf offene Ohren stößt, ist der Weg bis zur Baugenehmigung oft ein weiter.

## Auf das Konzept kommt es an

Dabei ist das Konzept des Hauses oder der Siedlung von großer Bedeutung. Ist das Bauvorhaben nach Landesbauordnung überhaupt genehmigungsfähig? Das heißt, erfüllt es die technischen und energetischen Voraussetzungen, die an ein Wohngebäude heute gestellt werden?

Nur wenn diese Frage mit „ja“ beantwortet werden kann, macht es überhaupt Sinn für eine Gemeinde, sich über einen Bauantrag oder gar über eine mögliche Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes Gedanken zu machen. Oft sind die örtlich festgesetzten Mindesthöhen und Baulinien eine Hürde. Aber vor allem die städtebauliche Intention der Kommune und das öffentliche Interesse, die einem Bebauungsplan zugrunde liegen, kollidieren häufig mit dem Gedanken, ein Tiny House auf einem normalen Baugrundstück zu erstellen. Will beispielsweise eine ländliche Gemeinde gezielt junge Familien anlocken, wird man mit der Idee eine urbanen Single-Siedlung zwangsläufig scheitern. Um einen Gemeinderat von seiner Idee zu überzeugen, braucht es also ein schlüssiges Konzept, das auch die öffentlichen Interessen im Auge behält.

Auch die Abwasserthematik spielt eine oft unterschätzte Rolle. Ist der Anschluss an das Abwassersystem vorgesehen? Eine noch so effektive Komposttoilette versagt leider bei Schwermetallen und Arzneimittelrückständen und wird deshalb in den Gremien meist auf Ablehnung stoßen.

Altersgerechtes Wohnen und Barrierefreiheit sollten im Konzept durchaus nicht ausgeklammert sein. Eine gesunde Durchmischung aller Altersgruppen und sozialen Schichten ist für eine Gemeinde erstrebenswert.

Aber auch dem Thema Nachhaltigkeit muss sich das „Kleine Wohnen“ ehrlich stellen. Bei der CO<sub>2</sub>-Bilanz sticht selbstverständlich jedes Tiny House die konventionelle Bauweise. Auch beim Aufwand für die Erschließung liegt das reduzierte Wohnen klar im Vorteil, weil nur sehr wenig Fläche versiegelt wird. Beim Flächenverbrauch sieht es dann doch schon etwas anders aus. Da steht bei vielen gerne der Gedanke an ein „kleines Häuschen im Grünen“ im Vordergrund. Aber

gerade da braucht es einen schlüssigen Planungsvorschlag, in dem ein reduzierter Flächenverbrauch angestrebt wird. Das bedeutet, dass es bei einer Bebauungsplanänderung nicht nur um die Änderung von Mindesthöhen und Baulinien gehen darf, sondern es muss auch die Möglichkeit geschaffen werden, ein zweites oder gar ein drittes Tiny House auf dem Grundstück zu errichten; zumindest sollte einer späteren Nachverdichtung nichts im Wege stehen.

## Strategie für Tiny-House-Siedlungen

Bei den vielerorts angedachten Tiny-House-Siedlungen ist die Grundstückssuche das sicherlich schwierigste Unterfangen. Hier kann man dann auf offene Ohren in der Kommune stoßen, wenn man sich für Grundstücke interessiert, die für eine konventionelle Bebauung zunächst nicht infrage kommen oder die nur schwer zu erschließen sind. In einem hochwassergefährdeten Gebiet etwa ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern tabu, kellerlose Tiny Houses auf Rädern oder erhöhten Punktfundamenten können aber die erste Wahl sein.

Auch alte Betriebsflächen, auf denen vielleicht noch leerstehende Gebäude für Infrastruktur oder gemeinschaftlich genutzte Lagerräume genutzt werden können, sind durchaus für eine solche Siedlung denkbar.

Es muss nicht immer ein Grundstückskauf sein: Selbst auf Bauerwartungsland könnten zeitlich begrenzte Genehmigungen speziell für (temporäre) Kleinstgebäude erteilt werden, bei denen das Grundstück gar nicht in das Eigentum des Bauherren übergeht, sondern nur gemietet wird. Miete und Erbpacht sind für Tiny-House-Flächen sicher eine interessante Option, und sie sichern der Gemeinde oder dem privaten Besitzer eine dauerhafte Einnahme.

Bei der Vergabe der Baugrundstücke wenden die Gemeinden vielerorts ein Auswahlverfahren an, bei dem die Interessenten nach sozialen Kriterien bewertet werden. So werden beispielsweise Familien mit Kindern oder Bewerber, die noch keine Immobilie besitzen, bevorzugt. Das heißt, dass sich jeder bewerben kann und somit die gleichen Chancen hat. Bei der Konzeption eines Bebauungsplanes sowie bei der angedachten Vergabe der Grundstücke sollten solche Kriterien mit einfließen. Für die Kommune ist es einfacher, eine Idee zu verfolgen, die nicht nur eine in sich geschlossene Interessengemeinschaft vertritt, sondern für jeden die gleiche Chance bietet. Wer also mit der Idee einer Tiny-



Auf solchen Grundstücken werden kaum Reihenhäuser gebaut werden – eine Chance für Tiny Houses.

House-Siedlung auf die Gemeinde zukommt, sollte nicht glauben, es wäre ein Vorteil, wenn man alle Interessenten schon an Bord hat.

Hilfreich für die Idee einer Siedlung ist auch dieser Hinweis: Prinzipiell besteht die Möglichkeit für die Gemeinden, vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen. Konkret heißt das, die Kommune entwirft auf geeigneten Flächen eine speziell auf die Bedürfnisse von Tiny Houses abgestimmte Bebauungsplanung, der vor allem eine reduzierte Erschließung und ein reduzierter Flächenverbrauch zugrunde liegen sollten.

Allein der Gedanke, nachhaltiges und kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen, abgekoppelt von der spekulativen Mietpreisspirale, kann für die Kommunen Grund genug sein, sich auch diesem Thema anzunehmen.



MARKUS VEIT kennt als Inhaber einer Zimmerei, Tiny-House-Bauherr und Ortsvorsteher eines Ortes am Bodensee die rechtlichen Aspekte von Kleinstwohngebäuden aus verschiedenen Perspektiven.  
[www.veit-zimmerei.de](http://www.veit-zimmerei.de)