



|                                                                                                   |                      |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                           | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0230/2022</b> |
|                                                                                                   | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|                                                                                                   | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>21.11.2022</b>    |
| <b>Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 25.10.2022 zum Bebauungsplan AM 136 "Kennedystraße Süd 2"</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Kluth, Anne-Katrin</b>             |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                             | <b>30.11.2022</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|                                                                                                   | <b>19.12.2022</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

### Beschlussvorschlag:

Der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 die GRÜNEN (Anlage 1) wird auf Basis des Sachstandsberichts, der Beschlussvorlage 005/0037/2020 (Beschluss zur Umsetzung von Tiny Houses) und des rechtskräftigen Bebauungsplans AM 136 „Kennedy Straße Süd 2“ abgelehnt.

### Sachstandsbericht:

Wie dem Sachstandsbericht >>Beschluss zur Umsetzung von Tiny Houses<< vom Bauausschuss am 29.02.2020 entnommen werden kann, ist die Parzelleneinteilung eines Bebauungsplanes eine hinweisliche Darstellung und besitzt somit keinen festlegenden (rechtlich bindenden), sondern empfehlenden Charakter.

Mit dem Beschluss wurde keine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde lediglich über die Etablierung von Tiny Houses in diesem Bereich abgestimmt. Eine Änderung der Festsetzungen und somit des Bebauungsplanes wurde im Beschluss nicht vorgeschlagen. Eine Änderung des Bebauungsplans wurde im Vorfeld geprüft, wurde aber als nicht notwendig eingestuft. Unter „Tiny Houses“ wurden vorliegend einhellig keine mobilen Häuser, sondern „normale“, stationäre Häuser betrachtet, die sich allein durch ihre kleinere Ausführung abheben. Für diese Form der Wohngebäude gelten demnach baurechtlich an sich keine Besonderheiten, sie unterfallen der Bayerischen Bauordnung und dem Baugesetzbuch (Gebäude unter 75 m<sup>3</sup> - dies entspricht bei einer Raumhöhe von 2,5 Meter ca. 30 qm - bedürfen keiner Baugenehmigung, müssen aber sämtliche öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllen.). Ein entsprechendes Erscheinungsbild, dass sich in die Umgebungsbebauung einordnet, war zudem gewünscht.

Eine generelle Befreiung ist nicht möglich, sondern bedarf der Prüfung des Einzelfalls. Die geforderte Klarstellung der Festsetzung könnte nur über eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, welche die Verwaltung aus folgenden Gründen nicht fokussiert:

- Die Dachneigung von Norden nach Süden eignet sich bei den festgesetzten Pultdächern mit ihrer Südausrichtung ideal für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, da eine optimierte Ost-West-Ausrichtung ohne Aufständigung hier schwer zu erzielen ist.

- Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Wandhöhe kann zumindest in einem Teilbereich ein nutzbarer Raum im „Obergeschoss“ entstehen ohne ein unzulässiges Vollgeschoss zu generieren
- Es bietet sich an im annähernd 2-geschossigen Teil den Schlafraum zu etablieren, die Ausrichtung zum Lärmschutzwand bietet Ruhe und Privatsphäre
- Es entsteht zwischen den engen Parzellen ein möglichst privater Raum, da der annähernd 2 geschossige Teil Richtung Lärmschutzwand ausgerichtet ist
- Das städtebauliche Bild ist trotz der engen Bebauung und der geringen Abstände zum Straßenraum geordnet, der öffentliche Einblick ist minimiert

Dass Recht die Festsetzung als obsolet anzusehen (Normenverwerfungskompetenz), obliegt der Verwaltung nicht. Gründe für eine Befreiung wie ungewollte Härte o.ä. liegen auf Grund der oben genannten Punkte aus Sicht der Verwaltung ebenso nicht vor.

Die geforderte Verwendung des Begriffs Tiny House statt Microwohnen / Mikrowohnen wird seitens der Verwaltung ebenfalls nicht befürwortet. Der Begriff Tiny House hat sich auf Grund der großen Vielfalt an Möglichkeiten vom Bauwagen über Modulhäuser und Baumhäuser bis hin zu Mini- und Kleinhäusern (bei uns im Begriff Mikrowohnen zusammengefasst) mittlerweile aufgesplittet. Der Begriff des Mikrowohnens soll den Bewerbern verdeutlichen, welche Vorgaben seitens des Bebauungsplanes vorliegen. Sofern es um Bauvoranfragen oder Ähnliches geht, wird empfohlen, kleine Häuser anderer Bauart je nach Größe mit den deutschen Begriffen „Mikrohaus“, „Minihaus“ oder „Kleinhäuser“ zu benutzen. Da hier ortsfeste Häuser mit geringem Umgriff und einer Grundfläche von etwa 100qm entstehen, greift der Begriff Tiny House nicht. Ein klassisches Tiny House umfasst in der Regel etwa 40qm und wird mittlerweile mit dem deutschen Begriff Kleinsthaus umschrieben.

Da die Materie im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zu diesem Zeitpunkt auch neu war und die Begrifflichkeiten noch nicht so differenziert verwendet wurden, sollten wir hier, um Klarheit zu schaffen, dass das Ziel an dieser Stelle ein kleines aber klassisches Wohngebäude ist, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgen hat, weiterhin den detaillierteren Begriff des Micro- oder Mikrowohnens verwenden.

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

#### **Personelle Auswirkungen:**

---

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

---

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

---

#### **Alternativen:**

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert. Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Baugenehmigung kann damit frühestens mit Erreichen eines Standes nach § 33 BauGB erreicht werden. Kapazitäten für die Bearbeitung dieses Verfahrens sind derzeit nicht eingeplant.

.....  
Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

**Anlagen:**

Anlage 1 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 die GRÜNEN vom 25.10.2022