

Prüfauftrag zu "Tiny Häuser in bestehenden B-Plangebieten"

Verfasser/in: Frau T. Heinrich, Tel: 164-412
Federführend: Fachbereich 4 - Bau, Plan., Umwelt
Aktenzeichen: 51.1.01 611404
Datum: 06.01.2025

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umwelt und Bauen (Zur Kenntnis)	30.01.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Zur Kenntnis)	06.02.2025	N
Rat der Stadt Syke (Abschließend zur Kenntnis)	13.02.2025	Ö

Sachverhalt

Die SPD Fraktion stellte am 12.06.2024 einen Antrag zur Untersuchung von Tiny Häusern als Alternative für bezahlbaren und ökologischen Wohnraum (BV 2024/065). Die darauf aufbauende Informationsvorlage (IV 2024/065-01) ergab einen Prüfauftrag für die Verwaltung für die folgenden Gebiete mit ihren jeweils geltenden Bebauungsplänen (B-Plan):

1. B-Plan Nr. 25 (86/11) Die Bleekenkämpe (Ristedt)
2. B-Plan Nr. 25 (46/08) Campingplatz Clues (Heiligenfelde)
3. B-Plan Nr. 25 (104/05) Rosarium + Sondernutzungsgebiet „Campingplatz“ (Wachendorf)

In Teilbereichen aller Gebiete ist das bloße Errichten von Tiny Häusern bereits möglich. Allerdings stehen alle Gebiete vor dem Problem, dass das dauerhafte Bewohnen dieser Gebäude unzulässig ist. Als Alternative für bezahlbaren oder ökologischen Wohnraum stehen die Bebauungsplangebiete in ihrer jetzigen Fassung nicht zur Verfügung.

Nachfolgend die Prüfung für die Bebauungsplangebiete. Diese kann zusammenfassend in der im Anhang befindlichen Tabelle eingesehen werden.

1. Wochenendhausgebiet Ristedt

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ gem. §10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Im gesamten Geltungsbereich ist das Errichten von standortunveränderlichen (dauerhaften) Gebäuden, auch Tiny Häusern, zulässig. Im B-Plan wird die maximale Grundfläche der Wochenendhäuser auf 75m² beschränkt, sowie eine Mindestgröße der Pachtgrundstücke von 700m² je Wochenendhaus festgesetzt. Daraus ergibt sich eine fiktive GRZ von ca. 0,1.

2. Campingplatz Clues

Im FNP wird das Gebiet als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Camping“ gem. §10 BauNVO dargestellt. Im B-Plan wird das Gebiet in sechs SO-Flächen aufgeteilt und ermöglicht bereits in Teilbereichen das Errichten von

stadtortunveränderlichen (dauerhaften) Wochenendhäusern und Mobilheimen - in diesen Bereichen können ebenfalls Tiny Häuser errichtet werden. Gleichzeitig können auf den ausgewiesenen Flächen für beispielsweise Wohnwagen oder Campingmobile zeitlich begrenzt ortsveränderliche Tiny Häuser aufgestellt werden. Von einer dauerhaften Aufstellung wird in der Regel ausgegangen, wenn weniger als 2-mal im Jahr der Standort gewechselt wird.

3. **Campingplatz Wachendorf**

Im FNP wird das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gem. §10 BauNVO dargestellt. In diesen Gebieten sind Camping- und Zeltplätze zulässig. Die überwiegende Fläche des Campingplatzes ist nur im FNP dargestellt und wird entsprechend bewertet. Die Zweckbestimmung „Camping“ schließt hier wieder das dauerhafte Wohnen aus.

Für einen Teilbereich des Campingplatzes sind Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 25 (104/5) Rosarium festgesetzt. In einem unterordneten Teil der hier dargestellten Fläche ist das Errichten von Wochenendhäusern und Mobilheimen, und somit auch von Tiny Häusern, bereits möglich.

Anlage/n

1 - 250122-Gebietsprüfung (öffentlich)

2 - stsy-46_08-00 (öffentlich)

3 - stsy-86_11-00 (öffentlich)

4 - stsy-104_05-00 (öffentlich)