



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Volkach · Badgasse 2a · 97332 Volkach


An  
Stadt Volkach  
Bürgermeister Heiko Bäuerlein  
Am Marktplatz 1  
97332 Volkach

**Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
im Stadtrat Volkach**

**Andrea Rauch (Sprecherin)  
Marlies Dumbsky  
Moritz Hornung**

 [www.gruene-volkach.de](http://www.gruene-volkach.de)

 [gruenevolkach](https://www.facebook.com/gruenevolkach)

 [gruene.volkach](https://www.instagram.com/gruene.volkach)

22. Februar 2024

## ***Antrag zur Förderung der innerörtlichen Nachverdichtung (Tiny-Häuser)***

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in Volkach fehlt es an Wohnraum, darüber ist sich der gesamte Stadtrat einig. Nun sind in Volkach-Stadt und Ortsteilen einige unbebaute Bauplätze zu finden. Sie werden aus verschiedensten Gründen nicht bebaut bzw. stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Ein oft genannter Grund ist, dass diese Bauplätze für die spätere Bebauung innerhalb der Familie („Enkelgrundstücke“) vorgehalten werden. Manchmal haben Eigentümer auch keine Kapazitäten, diese Grundstücke zu pflegen und dies beeinträchtigt das Ortsbild negativ.

**Eine mögliche Lösung könnte sein, diese Grundstücke zeitlich befristet (z. B. über einen Zeitraum von 10 bis 30 Jahren) zu verpachten, um für diese Zeit ein Wohnen auf dem Grundstück in einem Tiny House zu ermöglichen.**

Durch die Modulbauweise eines Tiny Houses kann ein solches Gebäude mit wenig Aufwand aufgebaut aber auch abgebaut und an anderer Stelle wieder errichtet werden. Dieser Idee stehen allerdings unsere Bebauungspläne im Wege, die eine solche Bebauung nicht erlauben.

Wir schlagen vor, dass die Verwaltung gemeinsam mit dem Landratsamt prüft, ob die Errichtung von Tiny Houses grundsätzlich als temporäre Bauten einzustufen sind, die nicht grundsätzlich den Bebauungsplänen unterliegen.

Eine Befristung der Bauanträge ist möglich – siehe unten genanntes Beispiel aus Niedernberg am Main. Gleichwohl sollen dabei aber die üblichen Grenzabstände gelten. Um es einfach und klar zu gestalten, könnte eine Möglichkeit sein, die Grundfläche solcher Tiny Houses auf 70 qm zu beschränken und nur eine eingeschossige Bauweise zuzulassen. Bei größeren Grundstücken könnte eine Grundstücksgröße von 250 qm je Tiny House gelten.

Wir sind davon überzeugt, dass durch eine solche Freigabe eine Win-Win Situation entstehen wird: Es würde innerorts Wohnraum geschaffen und die Grundstücksbesitzer müssten ihre Flächen nicht hergeben und pflegen, ja hätten sogar noch Pachteinahmen. Wichtig dürfte uns als Stadt aber sein, dass die Tiny Houses nicht zur Freizeitvermietung als Ferienwohnung genutzt werden sollten, sondern wirklich dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Übrigens haben moderne Tiny Häuser eine gute Ökobilanz und erfreuen sich weltweit einer immer größeren Beliebtheit.

Kleiner Hinweis: In Niedernberg am Main sind bereits mehrere Tiny Houses auf brachliegenden Grundstücken genehmigt worden – auch zwei auf einem Grundstück. Wasser- und Abwasseranschluss ist Pflicht, alles andere nicht. Die Tiny Houses gehen dort ganz normal als Bauantrag ein und werden aber in der Regel genehmigt, weil sie auch befristet sind. Hier ein Auszug aus einem Beschluss aus Niedernberg am Main: „Befristung: Die Antragstellerin beantragt, nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung, analog eines gleichgelagerten Falls, die Befristung der Baugenehmigung auf maximal 10 Jahre. Hintergrund ist der städtebauliche Aspekt. Die Tiny Houses fügen sich nicht in die umgebene Bebauung ein, jedoch schafft die Nutzung des Baugrundstücks Wohnraum und nutzt das brachliegende Baugrundstück.“

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung entwickelt gemeinsam mit dem Landratsamt eine Lösung, dass Tiny Houses im Stadtgebiet Volkach (inkl. Ortsteilen) auf unbebauten, aber voll erschlossenen Baugrundstücken, unabhängig des geltenden Bebauungsplanes, grundsätzlich als temporäre Bauten genehmigt werden können, sofern die geltenden Grenzabstände eingehalten werden. Bei einem positiven Beschluss und positiver Klärung mit dem Landratsamt soll die Verwaltung diese Möglichkeit einer Bebauung in der Öffentlichkeit publizieren.

Weitere Informationen zum Tiny House-Markt:

<https://www.merkur.de/verbraucher/deutschland-liegt-voll-im-trend-und-machen-nach-dem-kauf-oft-grosse-probleme-tiny-house-in-92270646.html>

<https://www.main-echo.de/region/stadt-kreis-aschaffenburg/mit-mini-haesuschen-in-die-bauluecken-art-7857354>

Mit freundlichen Grüßen,

**Andrea Rauch      &      Marlies Dumbsky**