



AKTUELL

BAULEITPLANUNG

Burgrieden fördert **innovatives Wohnen**

Möchten ländliche Kommunen junge Menschen halten und anziehen, müssen sie moderne Wohnformen anbieten. Dessen ist sich auch die Gemeinde Burgrieden bewusst und macht damit sogar Schlagzeilen: Hier soll die größte Tiny House-Siedlung Baden-Württembergs entstehen.

TEXT — Rebecca Piron

Foto – Adobe Stock

Interview — 14

**Unterstützung
für Opfer- und
Betroffenen-
betreuung**

Gesetzesnovelle — 20

**Was bedeutet das
Klimaschutzgesetz
für Kommunen?**

In einer kleinen Gemeinde in Oberschwaben mit gut 4.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wird in den kommenden Monaten eine moderne Siedlung entstehen. Eine der ersten ihrer Art in Deutschland: Die Gemeinde Burgrieden bekommt ein „Quartier für kleines Wohnen“ mit 26 Parzellen auf 1,2 Hektar Land. Gemeint ist eine Siedlung aus Tiny Houses und Modulhäusern, die jeweils auf eine Grundfläche von maximal 44 Quadratmetern beschränkt sind.

Tiny House-Siedlungen gewinnen in Deutschland in den letzten Jahren immer mehr an Beliebtheit. Bisher sind jedoch noch sehr wenige realisiert. Sie bieten einige Vorteile in Bezug auf die Nachhaltigkeit. Unter anderem, da für die kleinen Häuschen nur wenig Fläche versiegelt wird.

Während das für den Geschosswohnungsbau im Verhältnis zur Menge der Bewohnerinnen und Bewohner ebenfalls gilt, bieten Tiny Houses und Modulhäuser für ihre Besitzerinnen und



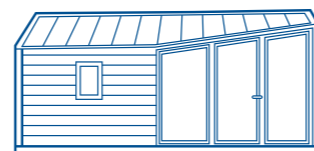
Besitzer auch weitere Vorteile: Es handelt sich um eine eigene Immobilie mit einem privaten Grundstück. Eine Alternative zum Einfamilienhaus für all diejenigen, die sich ein solches finanziell nicht leisten können oder aus Nachhaltigkeitsgründen nicht leisten möchten.

In Burgrieden waren es eine Holzhaus-Manufaktur aus dem benachbarten

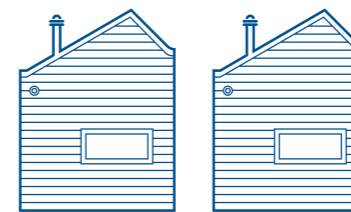
Gutenzell und ein Planungsbüro aus Biberach, die nach einem Standort für eine Tiny House-Siedlung gesucht haben und deshalb 2019 unter anderem auf die Gemeinde zugegangen sind. „Bei innovativen Projekten ist Burgrieden in der Vergangenheit schon häufiger dabei gewesen“, sagt Bürgermeister Frank Högerle. Die Gemeinde hat sich daher schnell bereit erklärt, die Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen.

Zu diesem Zeitpunkt war Frank Högerle selbst noch nicht Bürgermeister der Gemeinde – er hat das Amt erst im letzten Jahr angetreten. „Ich stehe aber absolut hinter dem Ziel des Projekts, innovativem Wohnraum auf dem Land eine Chance zu geben“, sagt er.

Besonders die Zukunftsträchtigkeit des Projekts hat ihn beeindruckt. Denn die Bemühungen um Nachhaltigkeit enden nicht bei der geringen Flächenver-



Fotos – Dr. Huchler + Partner GbR, Adobe Stock



siegelung durch Punkt- und Schraubfundamente. Der Bebauungsplan gibt viele weitere Kriterien vor, die die Siedlung klimafreundlich machen sollen. So dürfen für die kleinen Häuser nur recyclebare, nachwachsende und regionale Rohstoffe verwendet werden. Die Dächer müssen begrünt werden. Beheizt werden die Tiny Houses und Modulhäuser über Wärmepumpen und eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage soll für den Strom sorgen. Es sollen Grünanlagen angelegt werden, die über eine Regenwasserzisterne bewässert werden.

Der Investor möchte zudem Anbieter für **Carsharing** und **E-Ladesäulen** finden, sowie Coworking-Angebote ermöglichen. Auch über das **Coworking**

hinaus sind **Gemeinschaftsanlagen** für Freizeittreffen geplant.

Drei Jahre haben die Genehmigung und die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Burgrieden, die Verwaltungsgemeinschaft Laupheim sowie das Regierungspräsidium Tübingen gedauert. Auf dem Weg hat die Gemeinde einiges dazugelernt. Die Siedlung sollte zunächst als Sonderbebauungsgebiet in Abstimmung mit den übergeordneten Behörden geplant werden. „So wollte man dafür

sorgen, dass die Fläche nicht auf die allgemeine Wohnbebauung von Burgrieden angerechnet wird“, erklärt Högerle. Mitten im Prozess stellte sich jedoch heraus, dass das nicht möglich ist.

In der Folge trat man in ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach Paragraph 13b des Baugesetzbuchs ein. Diesen Schritt bezeichnet Högerle als „Gamechanger“. Bei den komplexen Anforderungen an die kommunale Bauleitplanung sei das beschleunigte Verfahren ein echter Gewinn. Mit einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren können Kommunen Wohnbaugebiete im Außenbereich ausweisen. Für diese Wohngebiete erhalten sie Erleichterungen bezüglich der Um-

ANZEIGE



E-Ladesäulen
Elektromobilität fördern

© visart.de



GEBÄUDESANIERUNG mit Lüftungssystemen von LUNOS

Zuverlässig geplant, schnell installiert: **einfach frische Luft**

e²60



Die e²-Serie von LUNOS. Bewährt & effizient für den Einsatz in Wohn- und Schlafräumen.



Die **Funkblende**: schnell installiert, da alles integriert



Made in Germany 

www.lunos.de



weltprüfung und des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Regelung ist aktuell ausgelaufen. Eine Verlängerung ist jedoch vorgesehen.

Während der Satzungsbeschluss in Burgrieden ohne Gegenstimmen angenommen wurde, sah es beim Grundsatzbeschluss noch anders aus. Im Gemeinderat hatte es Bedenken bezüglich der Tiny House-Siedlung gegeben. „In einigen Köpfen hatte sich ein negatives Bild von der Siedlung gebildet“, sagt Högerle. Man habe etwa bei der ersten Präsentation der Idee als Illustration ein Tiny House auf Rädern verwendet, das einem Bauwagen ähnelte. „Von diesem sehr pioniermäßi-



Soziale Nachbarschaft
Quartierleben

gen Ansatz sind wir aber weit entfernt. Unsere Häuschen kann man eher mit freistehenden Zwei- bis Dreizimmerwohnungen vergleichen. Tiny Houses auf Rädern sind laut Bebauungsplan ohnehin nicht erlaubt.“

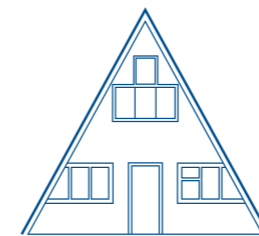
Außerdem habe man im Gemeinderat befürchtet, dass die moderne Siedlung falsche Erwartungen wecken könne. Die Sorge: Die Tiny Houses würden hauptsächlich Großstädter anziehen, die eine urbane Infrastruktur erwarten würden. „Den ÖPNV zum Beispiel, den man in Großstädten vorfindet, können wir hier natürlich nicht leisten“, sagt Högerle. „Ich gehe aber davon aus, dass man auch in Stuttgart weiß, dass wir hier in Burgrieden kein weitläufiges Straßenbahnnetz bieten können.“

Mittlerweile sind alle Parzellen vergeben. Auf die 26 möglichen Bauplätze haben sich etwas mehr als 50 potenzielle Bauherrinnen und -herren beworben. „Die Interessenten wollen alle dauerhaft hier in Burgrieden bleiben“, sagt Högerle.

Ende Dezember hat der Gemeinderat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt. Auch dem Durchführungsvertrag wurde in der Sitzung zugestimmt. So müssen sechs Monate

nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Bauanträge gestellt sein. Nach 18 Monaten muss das Erschließungsverfahren abgeschlossen sein. Zudem hat die Gemeinde ein Rückkaufsrecht.

Laut Investor werden die ersten Häuschen aufgestellt, sobald es die Witte- rung zulässt. Das wird voraussichtlich Ende April bis Anfang Mai soweit sein.



Mit der Tiny House-Siedlung ist Burgrieden eine der ersten deutschen Kommunen, die der hohen Nachfrage nach der neuen Wohnform nachkommt. Gleichzeitig zeigt sich in Burgrieden wie auch in vielen anderen Kommunen bereits ein weiterer Trend: „Die Nachfrage nach Bauplätzen für Ein-

familienhäuser ist nach wie vor hoch“, sagt Högerle. „Aber die Finalisierung der Kaufverträge nimmt ab. Bei unserem letzten Wohngebiet konnten wir in der ersten Runde nicht alle Plätze vergeben.“ Auch für diesen Trend kann die neue Wohnform vielleicht Teil der Lösung sein. ■

ANZEIGE



Urban Gardening
Gemeinschaftsgefühl steigern

Fotos – Dr. Huchler + Partner GbR, Adobe Stock



EnBW

**Bewerben Sie sich vom
20.02. bis zum 27.03.2023
für den EnBW MacherBus!**

Seit vielen Jahren unterstützen wir Vereine und gemeinnützige Einrichtungen in Baden-Württemberg dabei, ihre Herzensprojekte zu verwirklichen. Sie suchen dringend Hilfe für Ihr Projekt? Dann jetzt für den EnBW MacherBus bewerben:
www.enbw.com/macherbus