

Tiny House-Konzept Großalmerode



Abb. 1: Beispielbild Tiny House

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Bauliche Vorschriften	4
3. Bebauungspläne, Erschließen der Flächen und Kosten	4
4. Mögliche Flächen für Tiny House-Siedlungen	5
4.1 Großalmerode Kernstadt.....	5
4.2 Trubenhausen.....	7
4.3 Weißenbach.....	8
Abbildungsnachweise.....	9
Quellen	9

1. Allgemeines

Bei Tiny Houses (auf Deutsch: „winziges Haus“, auch „Mikrohaus“ genannt) handelt es sich gemäß der Definition des Bundesverbandes Mikrohaus e.V. um einen umbauten Raum von bis zu 110m² mit einer Nutzfläche von 15 bis ca. 45m². Bei diesen Maßen handelt es sich jedoch nicht um eine feste Definition, eine rechtliche Normierung dieser Immobilien gibt es in Deutschland bisher nicht. Die Gestaltung von Tiny Houses ist sehr individuell und kann im Einzelfall sehr speziell sein. In der Regel verfügen Tiny Houses über einen Schlafbereich, ein Bad inklusive Toilette und Waschgelegenheit und eine Küche. Dementsprechend benötigen sie Anschluss an die öffentliche Strom-, Wasser und Abwasserversorgung. Sie können stationär, teilmobil und straßenzugelassen mobil sein. Das bedeutet, dass sie entweder fest auf einem Grundstück verbaut sind, aus transportierbaren Modulen bestehen oder aber auch mit Rädern ausgestattet sein können, ähnlich wie ein Wohnmobil. Folglich können diese Häuser sowohl für dauerhaftes Wohnen, als auch für temporäres Wohnen an einem Ort genutzt werden. In jedem dieser Fälle gelten für die Tiny Houses allerdings dieselben baulichen Vorschriften wie auch für gewöhnliche Einfamilienhäuser.

Ursprünglich kommt der Trend, in winzigen Häusern zu wohnen, aus den USA und wird auch „Tiny House Movement“ genannt. Als Folge der Finanzkrise von 2007 konnten sich viele Amerikaner den Bau eines klassischen Einfamilienhauses nicht mehr leisten. Aus ihrer Not heraus beschlossen einige Familien, sich Unterkünfte auf Anhängern zu fertigen. Daraus entstanden die heute weltweit bekannten Tiny Houses. Jedoch hat sich diese Art des Wohnens schnell von einer Notunterkunft hin zu einem weltweiten Trend in der Lebensgestaltung gewandelt. Diese teils minimalistische und oft unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gewählte Wohn- und Lebensweise ist als Gegenbewegung zur bisher vorherrschenden Entwicklung der immer größer werdenden Einfamilienhäuser, die nach dem Motto „bigger is better“ als Statussymbole gelten, zu verstehen. Vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Baukosten in den letzten Jahren werden Tiny Houses aufgrund ihres vergleichsweise geringen Preises attraktiv. Eine solche Immobilie ist schon ab ca. 45.000€ käuflich – in bezugsfertigem Zustand.

Rund 270 Hersteller von Tiny Houses sind bereits in Europa tätig, in Deutschland gibt es schon in beinahe jedem Bundesland Hersteller von Tiny Houses. Im deutschsprachigen Raum sind insgesamt zwischen 30 und 50 Unternehmen auf dem Markt aktiv.

Laut der Website „Livee“ scheitern die meisten Tiny House-Projekte nicht aufgrund finanzieller Engpässe, sondern weil kein passendes Grundstück für die Immobilie gefunden werden konnte. Das impliziert, dass Bedarf an Bauplätzen für Tiny Houses besteht.

Im Interesse der Stadt Großalmerode ist es, ihre Einwohnerzahl zu vergrößern. Der Trend zum kostengünstigen, minimalistischen Wohnen in Tiny Houses könnte auch in Nordhessen um sich greifen

und eine attraktive Möglichkeit für die Stadt Großalmerode bieten, um neue Bewohner:innen anzuwerben. Dazu müssten passende Bauflächen und Potentialflächen identifiziert und unter Umständen neue Bebauungspläne erstellt werden. Das vorliegende Konzept enthält Vorschläge für Flächen in Großalmerode, die für die Bebauung, bzw. Nutzung durch Tiny Houses geeignet wären. Auch der Umfang der Kosten, die für die Erschließung dieser Gebiete notwendig sein würden, werden im Folgenden skizziert.

Zu beachten ist, dass die Stadt Großalmerode nicht beabsichtigt, kleine freie Flächen bestehender Wohngebiete für einzelne Tiny Houses als „Lückenfüller“ bereitzustellen. Vielmehr sollen (bestenfalls bereits beplante oder zumindest im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche WA ausgewiesene) Flächen daraufhin analysiert werden, ob dort kleine Siedlungen von Tiny Houses realisiert werden könnten. Dafür kommen neben Baugrundstücken auch solche Flächen infrage, die bislang nicht als Baugrundstücke ausgewiesen sind. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen ob und inwiefern Baugrundstücke in kleinere Flächen aufteilbar sind, um darauf mehrere Tiny Houses anzusiedeln.

Fraglich ist zudem, ob es für die Stadt Großalmerode attraktiv wäre, Flächen für die temporäre Nutzung durch Tiny Houses im Rahmen von Pacht- oder Mietverträgen bereitzustellen.

2. Bauliche Vorschriften

Gemäß § 2 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Gebäude selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Tiny Houses sind dementsprechend als Gebäude im Sinne der HBO einzuordnen. In § 2 Abs. 4 HBO werden freistehende Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400m² Grundfläche der Gebäudeklasse 1 zugeordnet. Da Tiny Houses auch diese Definition erfüllen, gehören sie zur Gebäudeklasse 1.

3. Bebauungspläne, Erschließen der Flächen und Kosten

Der Großteil der in Kapitel 5 aufgelisteten potentiellen Standorte für Tiny Houses ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein kleinerer Anteil der Flächen ist als Gemischte Fläche oder als Sonderbaufläche gekennzeichnet und wenige Flächen auch als Wald oder landwirtschaftlicher Bereich. Daraus folgt, dass noch vor der Bebauungsplanung der Flächennutzungsplan durch den Werra-Meißner-Kreis geändert werden müsste, um für diese Bereiche bebauen zu können.

Einige der in Kapitel 5 aufgelisteten Flächen sind bereits erschlossen und verfügen über Anschlüsse an das Wasser- und Abwassersystem. Allerdings müssten in vielen anderen potentiellen Gebieten

zunächst Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, bevor eine Bebauung der Flächen mit Tiny Houses möglich wäre.

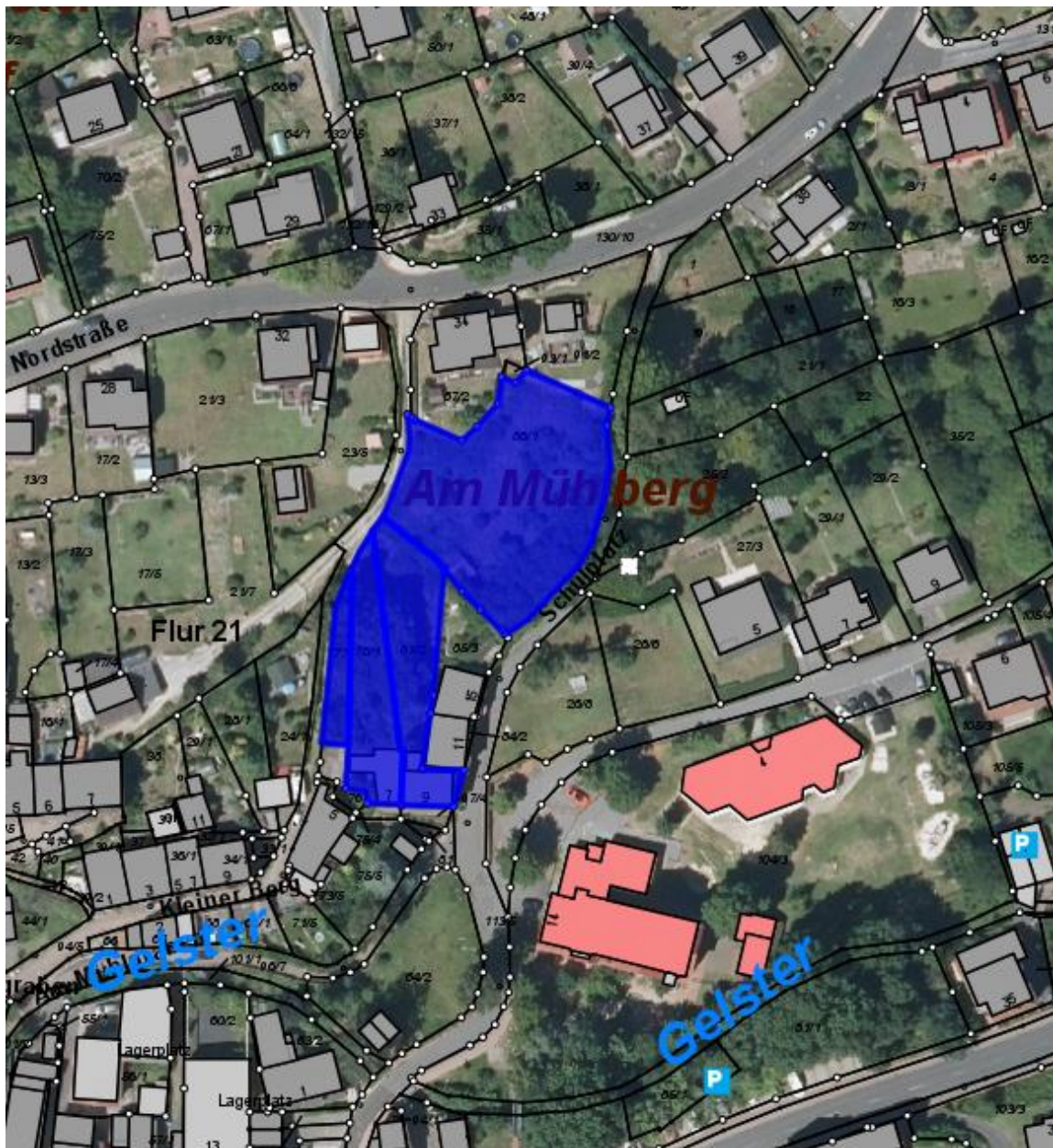
Die genannten Maßnahmen wären mit erheblichen Kosten verbunden.

4. Mögliche Flächen für Tiny House-Siedlungen

4.1 Großalmerode Kernstadt

Großalmerode Am Mühlberg – zentrumsnah.

Eigentümer Friedrich und Helmeke, ca. 2.000 m²



Im oben dargestellten Bereich erklären sich zwei private Eigentümer bereit, zentrumsnahe Flächen für die Errichtung von Tiny Houses zur Verfügung zu stellen. Ein bis zwei Gebäude im südlich angrenzenden

Schulplatz sollen aufgrund Baufälligkeit abgerissen werden. Eine Erschließung könnte sowohl vom Schulplatz als auch über die städtische Wegeparzelle aus Richtung Nordstraße her erfolgen. Da es sich um unbeplanten Innenbereich handelt, sind auch nach Rücksprache, sind auch nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt keine weiteren bauplanerischen Voraussetzungen erforderlich.

4.2 Trubenhausen

Auf dem Klengenberg, ein freies städtisches Baugrundstück

ca. 1.800 m²



Bei dem oben dargestellten Grundstück handelt es sich um einen freien und beplanten städtischen Bauplatz. Vor wenigen Jahren war bereits die Errichtung eines Tiny Houses angedacht. Das Grundstück könnte in ca. 3-4 Flächen für Kleinsthäusern aufgeteilt werden. Es wären keine weiteren bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

4.3 Weißenbach

Am Kreuz/Auf dem kurzen Gewende

Ca. 4.500 m²



Das oben dargestellte Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Es handelt sich bei der Fläche um Ackerland. Für eine Bebauung müssten dementsprechende bauleitplanerische Voraussetzungen geschaffen werden.

Abbildungsnachweise

Abb.1: Beispielbild Tiny House

https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/3d-rendering-eines-holzhauses_144282369.htm#fromView=search&page=2&position=4&uuid=9a5d97fa-52b5-49a1-9453-47b69662af30

Quellen

Bundesverband Mikrohaus e.V.	Online, zuletzt besucht am 06.12.2022: Bundesverband Mikrohaus (BVMH) (bv-mh.org)
Deckert, Sabrina	Tiny Houses aus Deutschland: Minihäuser aus Handwerkertradition, 2021. Online, zuletzt besucht am 06.12.2022: https://www.haus.de/bauen/tiny-houses-aus-deutschland-29707
Schmid, Eva Dorothee	Tiny House Preise: Mit diesen Kosten müsst ihr rechnen, 2021. Online, zuletzt besucht am 06.12.2022: https://wohnglueck.de/artikel/tiny-house-kosten-3485#:~:text=Preise%20f%C3%BCr%20schl%C3%BCselfertige%20Tiny%20Houses.%20Bezugsfertige%20Tiny%20Houses,je%20nach%20Ausstattungsw%C3%BCnschen%20zwischen%2045.000%20und%2054.600%20Euro.
O.A./Livee	Tiny House: Kosten, Größe, Bauweise, Stellplatz & Baurecht, Online, zuletzt besucht am 06.12.2022: https://livee-house.com/tiny-house/