



Faktenblatt vom Informationsabend zum Thema Tiny House vom 06.09.2022

Inhalt

1. Hintergrund und Ziel	2
2. Planungsstand.....	2
3. Definition	4
4. Gemeinschaftliche Infrastruktur	6
5. Status des Eigentums	6
6. Ausblick	7
7. Fragen.....	7

1. Hintergrund und Ziel

Die Stadt Emsdetten denkt aktuell darüber nach, Angebote für die Wohnform Tiny House zu schaffen. Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ befindet sich eine städtische Fläche, auf der eine Tiny-House-Siedlung denkbar wäre. Die Verwaltung der Stadt Emsdetten hat von der Politik den Auftrag bekommen, das Interesse nach einer Tiny-House-Siedlung bei den Bürgerinnen und Bürgern abzufragen. Zudem soll das bisherige Konzept weiter konkretisiert werden. Hierfür hat die Stadt Emsdetten bereits im Rahmen des Solarbutterflys am 22.06.2022 einen Informationsstand angeboten, bei dem sich erste Interessenten zur Wohnform Tiny House in eine Interessentenliste eintragen lassen konnten. Anfang September 2022 fand eine Informationsveranstaltung zum Thema Tiny House statt. Die Inhalte dieser Veranstaltung werden im Folgenden zusammengefasst.

Im Nachgang zur Informationsveranstaltung wird die Stadt Emsdetten für alle Tiny House-Interessierten eine Umfrage durchführen. Die Umfrage soll dazu dienen, dass die Bürgerinnen und Bürger bei der Konzepterstellung mit eingebunden werden. Das Konzept für eine Tiny-House-Siedlung soll an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger und schließlich den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern angepasst und basierend auf den Ergebnissen konkretisiert werden. Auf Basis des zu erstellenden Konzeptes wird die Politik darüber entscheiden, ob an dem beschriebenen Standort eine Tiny-House-Siedlung realisiert wird.

2. Planungsstand

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Emsdetten, angrenzend an die Flächen des Sportvereins Fortuna (s. Abb. 1). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ befindet sich ein städtisches Grundstück. Für dieses gibt es seitens der Stadtverwaltung Überlegungen für eine Tiny-House-Siedlung. Daneben sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung von weiteren Wohngebäuden auf privaten Grundstücken vor.

Auf dem städtischen Grundstück, im Nordwesten des Geltungsbereichs, ist die Tiny-House-Siedlung geplant. Von der Straße „Hollhorst“ führt eine Stichstraße in das Gebiet, die in einem kleinen Wendebereich endet. Zu Beginn der Stichstraße, direkt an der Straße „Hollhorst“, befindet sich eine Stellplatzanlage für die PKWs der Bewohner. Zurzeit sind neun Grundstücke geplant, welche kleiner als die typischen Einfamilienhausgrundstücke sind. An der westlichen Grenze des Gebietes, zu den Sportflächen des Sportvereins Fortuna, befindet sich eine Lärmschutzwand. Im Bereich der Tiny-House-Siedlung erreicht diese eine Höhe von 4,75 m. (s. Abb. 2)

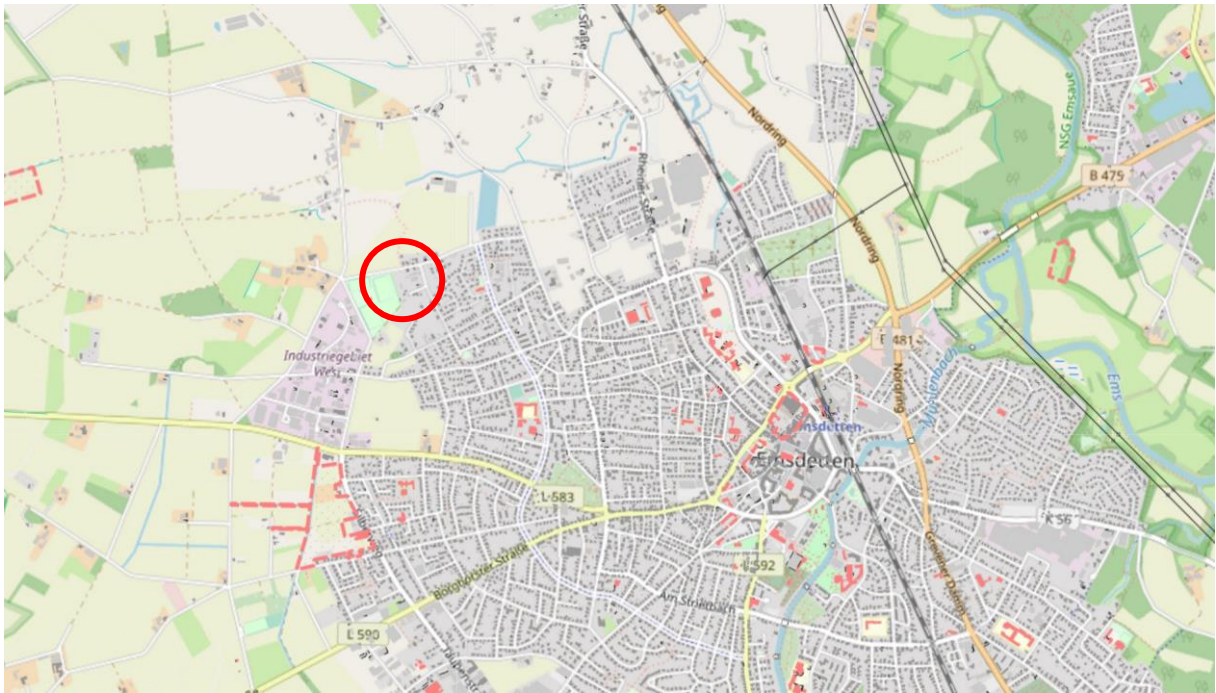


Abbildung 1



Abbildung 2

3. Definition

Ursprung

Die Tiny-House-Bewegung ist in den USA entstanden. In den USA ist der Begriff seit 2017 fest im Gesetz verankert und klar definiert. Dort wird das Tiny House als eine Wohnstätte mit einer Grundfläche von bis zu 37 m² bezeichnet. Dazu zählen nicht die Lofts, die viele Tiny Houses als zweite Wohnebene haben und die meist als Schlagnmöglichkeit genutzt werden. Im deutschen Gesetz gibt es keine feste Definition für den Begriff Tiny House. Ein Tiny House ist etwas sehr individuelles.

Voraussetzungen

Tiny Houses verfügen grundsätzlich über eine Küche/n-zeile, einen Badbereich inkl. Toilette und Waschgelegenheit, einen Schlafbereich und einen Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung.

Laut Deutschem Baurecht gibt es den Begriff des „Kleinen Gebäudes“, womit Gebäude mit weniger als 50 m² bezeichnet werden. In diese Kategorie lassen sich Tiny Houses grob einordnen.

Grundsätzliche Voraussetzung für dauerhaftes Wohnen in einem Tiny House ist, dass das Grundstück für die Nutzung „Wohnen“ zulässig sein muss. Zudem muss sich das Grundstück im Innenbereich befinden und erschlossen sein, selbst wenn eine Autarkie bevorzugt wird. Zur Erschließung gehört ein Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz.

Arten von Tiny Houses

Es gibt verschiedene Formen von Tiny Houses. Diese lassen sich grob in zwei Kategorien einordnen: Tiny Houses on Wheels und Kleinwohnformen ohne Fahrwerk.

Tiny House on Wheels sind auf Fahrgestellen gebaut (s. Abb. 3). Diese sind mobil und dafür geeignet um auf der Straße zu fahren. Es gibt zwei Größen von Tiny House on Wheels. Kleine Tiny House on Wheels sind 2,55 m breit, max. 12 m lang, 4 m hoch, weisen ein max. Gewicht von 3,5 Tonnen auf und haben eine Grundfläche von max. 30 m². Sie eignen sich zum Selbsttransport und benötigen keine Sonderzulassung. Große Tiny Houses on Wheels sind max. 3 m breit, max. 12 m lang, 4 m hoch, weisen ein max. Gewicht von 6 Tonnen auf und haben eine max. Grundfläche von 36 m². Diese eignen sich ebenfalls zum Selbsttransport oder können durch ein Unternehmen transportiert werden.

In die Kategorie Kleinwohnformen sind zwei unterschiedliche Arten von Tiny Houses einzuordnen. Zum einen handelt es sich um Tiny Houses, die angeliefert werden und auf Punktfundamenten stehen. Sie besitzen kein Fahrwerk. Dennoch ist der Versiegelungsgrad des

Bodes, aufgrund der Punktfundamente, gering. Aufgrund der Transportfähigkeit sind diese max. 4 breit, max. 12 m lang, 3,6 m hoch, weisen ein Gewicht von max. 6 Tonnen auf und haben eine Größe von max. ca. 48 m² (s. Abb. 4). Zum anderen handelt es sich um Kleinwohnformen, die vor Ort aufgebaut werden und ebenfalls auf Punktfundamenten stehen. Hierbei gibt es keine Vorgabe der Außenmaße. Wichtig ist jedoch, dass das Tiny House eine maximale Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten darf. Zudem besteht die Möglichkeit, dass diese Tiny Houses beispielsweise auch zweigeschossig sein können, wodurch sich die Wohnfläche vergrößert.

	Breite	Länge	Höhe	Gewicht	Grundfläche
Tiny House on Wheels (klein)	max. 2,55 m	max. 12,0 m	max. 4,0 m	max. 3,5 t	max. 30 m ²
Tiny House on Wheels (groß)	max. 3,0 m	max. 12,0 m	max. 4,0 m	max. 6 t	max. 36 m ²
Kleinwohnform (transportfähig)	max. 4,0 m	max. 12,0 m	max. 3,6 m	max. 6 t	max. 48 m ²
Kleinwohnform (individuell)					max. 50 m ²

Tiny House on Wheels



Abbildung 3

Kleinwohnform

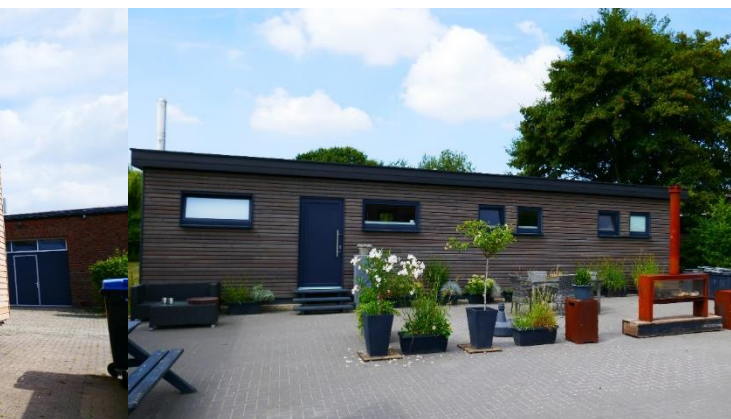


Abbildung 4

4. Gemeinschaftliche Infrastruktur

Aufgrund der geringen Wohnfläche eines Tiny Houses macht es grundsätzlich Sinn Gemeinschaftsflächen einzuplanen. Diese können ganz unterschiedlich gestaltet sein und sollten auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet sein. Dabei kann z.B. auf dieser Fläche ein Gemeinschafts-Tiny-House gestellt werden, welches beispielsweise als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste oder als Waschraum dient.

Generell ist der Gemeinschaftsgedanke in einer Tiny-House-Siedlung von besonderer Bedeutung. Nach dem Konzept eines Tiny Houses stehen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern weniger Wohnraum zur Verfügung. Selten genutzte Räumlichkeiten oder Gegenstände können daher gemeinschaftlich vorgehalten werden.

5. Status des Eigentums

In Bezug auf die Form des Eigentums, sowohl für das Tiny House als auch für das jeweilige Grundstück, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. Im Rahmen der Konzepterstellung wird auch das Vermarktungskonzept konkretisiert. Grundsätzlich gibt es folgende Möglichkeiten:

Gebäude

Generell könnte das Tiny House selbst gekauft oder gebaut werden. Wichtig ist dabei, dass dieses die rechtlichen Vorgaben, inkl. den Festsetzungen des Bebauungsplans, entspricht. Eine andere Möglichkeit wäre es, ein Tiny House zu mieten.

Grundstück

Bei einem Grundstück gäbe es die Möglichkeiten, dieses für ein einzelnes Tiny House oder zusammen mit einer Eigentümergemeinschaft / Baugruppe für mehrere Wohneinheiten zu erwerben. Des Weiteren gäbe es die Möglichkeit, das Grundstück in Erbpacht zu erwerben. Beim Erbbaurecht stellt der Grundstückseigentümer, in diesem Fall die Stadt Emsdetten, das Grundstück für einen zu definierenden Zeitraum zur Verfügung, sodass gegen die Zahlung eines Erbbauzinses auf dem Grundstück ein Tiny House errichtet werden darf. Sollte diese Möglichkeit für Sie denkbar sein, geben Sie bitte in der Umfrage eine Angabe Ihrer Wunschlaufzeit ab. In anderen Kommunen variiert dieser zwischen 5 und 40 Jahren.

6. Ausblick

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung sind erfolgt. Zurzeit wird der Plan für den Entwurfsbeschluss vorbereitet. Anschließend findet die öffentliche Auslegung statt, wobei die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerinnen und Bürger eine Stellungnahme abgeben können. Sofern keine Stellungnahmen eingehen, die zur Änderung des Bebauungsplans führen, steht im letzten Schritt der Satzungsbeschluss aus.

Parallel zum Entwurfsbeschluss wird das Konzept für die Tiny-House-Siedlung konkretisiert. Am 06.09.2022 fand hierfür eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Im Nachgang dazu wird eine Umfrage unter allen Tiny-House-Interessenten durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage dienen dazu, das Konzept hinsichtlich der Gebäude und Vermarktung zu konkretisieren. Sobald das Konzept fertig ist, wird dieses der Politik vorgestellt. Diese entscheidet darüber, ob auf der städtischen Fläche eine Tiny-House-Siedlung einbezogen wird.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen weitere übliche Schritte. Hierzu zählen beispielsweise die Erschließung und die Vergabe.

7. Fragen

Im Folgenden werden Fragen und Antworten mit einem Bezug zum Thema Tiny House aufgelistet, die in der Informationsveranstaltung gestellt wurden:

Wann kann gebaut werden?

Zunächst erfolgt die Konkretisierung des Konzeptes für die Tiny-House-Siedlung, welches bis zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ fertig sein soll. In diesem Jahr wird es nicht mehr möglich sein den Satzungsbeschluss zu erlangen. Wie unter Punkt 6 beschrieben, erfolgen nach dem Satzungsbeschluss weitere Schritte, bis in dem Gebiet gebaut werden könnte. Es ist davon auszugehen, dass vor 2024 keine Bebauung möglich sein wird.

Wie groß werden die Grundstücke?

Die Grundstücksgröße wird sich anhand der Bedarfsfläche eines Tiny Houses ergeben, was in der Umfrage abgefragt wird. Sollte die Nachfrage vorwiegend nach größeren Tiny Houses bestehen, werden die Grundstücke entsprechend zugeschnitten. Hier sind verschiedene Belange zu beachten, wie z.B. die Grundflächenzahl und Abstandsflächen.

Wie werden die Grundstücke später vergeben? Was werden die Grundstücke kosten?

Aktuell ist die Stadt Emsdetten noch nicht in der Phase der „Grundstücksvergabe“, sondern erst in den Anfängen der Konzepterstellung. Hierbei möchte die Stadt Emsdetten gerne alle Personen einbinden, die Interesse an der Entwicklung dieser Wohnform in Emsdetten haben. Dies dient auch dazu, der Politik einen realistischen Bedarf sowie möglichst repräsentativ die Präferenzen der Interessenten darzulegen. Das konkrete Vergabeverfahren wird sich in den kommenden Schritten zeigen und dazu wird entsprechend informiert werden. Aktuell kann dazu aber ebenso wie zu den Grundstückspreisen keine Aussage getroffen werden.

Welche Möglichkeiten bestehen hinsichtlich der Entwicklung sowie der Vermarktung des Areal?

Bei dieser Frage möchte die Stadt Emsdetten die Präferenzen der Interessenten berücksichtigen. Aus diesem Grund wird im Fragebogen z.B. abgefragt, ob Interesse an einer Gesamtentwicklung des Grundstücks durch eine Baugruppe besteht oder die Parzellen einzeln entwickelt werden sollen. Auch die Präferenz hinsichtlich des Eigentums, sowohl am Grundstück als auch am Tiny House, wird in der Umfrage gestellt. Es bestünde zudem ebenso die Möglichkeit, die Grundstücke über einen gewissen Zeitraum im Erbbaurecht zu verpachten, wobei hier die Laufzeit der Verträge noch nicht feststeht. Sollte für Sie eine entsprechende Form interessant sein, können Sie dies in der Umfrage im Nachgang angeben und auch entsprechende Zeiträume benennen. Ein weiterer Ansatz wäre die Umsetzung des Gesamtareals durch Genossenschaften oder Vereine.

Gibt es im Stadtgebiet andere Möglichkeiten ein Tiny House aufzustellen?

Grundsätzlich kann ein Tiny House aufgestellt werden, sofern es u.a. planungsrechtlich zulässig und erschlossen ist.

Sind noch weitere Grundstücke für eine Tiny-House-Siedlung geplant?

Zurzeit gibt es lediglich Überlegungen einer Tiny-House-Siedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“. Ob diese Siedlung auch tatsächlich umgesetzt wird, liegt an der Entscheidung der Politik. Weitere Siedlungen sind von Seiten der Stadtverwaltung im Moment nicht geplant.