

	Verwaltungsmitteilung	
	Vorlagen-Nr.: VM/0090/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: FD III/1.610-20.ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 24.06.2022

Machbarkeitsuntersuchung ökologische Wohnform „Tiny-House-Projekt,,

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Oberseelbach	öffentlich
Ortsbeirat Niederseelbach	öffentlich
Ortsbeirat Königshofen	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Bezug:

Machbarkeitsuntersuchung ökologische Wohnform "Tiny-House-Projekt"; Vorlage: AT/0033/2021-2026, Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.2022, TOP 16

Mitteilung:

Bei einem gemeinsamen Gespräch im Rathaus mit Vertreterinnen und Vertretern der Initiativgruppe des Tiny-House-Projektes www.aussergewoehnlich-leben.de und der Verwaltung wurden zunächst die Rahmenbedingungen und Perspektiven für ein mögliches Tiny-House-Projekt in der Gemeinde Niedernhausen besprochen. Auf dieser Grundlage erfolgte die Ausarbeitung der nachfolgenden Machbarkeitsuntersuchung.

Zu Pkt. 1 a und b des o.g. Antrages

Die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Tiny-House sind grundsätzlich analog derer zur Errichtung von „normalen“ Wohnhäusern. Demnach würde man für das avancierte Projekt ein Grundstück im Innenbereich benötigen, z.B. vorhandene Baulücken, damit eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich wäre. Jedoch sind in dieser Größenordnung nach Auswertung des Baulückenkatasters keine Grundstücke vorhanden. Alternativ müsste ein neues Wohngebiet mittels Bebauungsplan ausgewiesen werden. Die Ausweisung als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“, gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollte nicht in Betracht gezogen werden, da der eigentliche Sinn dieser Norm auf einen temporären Aufenthalt (zur Erholung / Freizeit) abzielt. Da das benötigte Bauleitplanverfahren einen erheblichen Kostenaufwand mit sich bringt, sollte im Vorfeld klar benannt werden, wer für diese Kosten aufkommen wird.

Zu 1c:

Mögliche Flächen für die Ausweisung von Wohnbauflächen mittels Bebauungsplan wurden anhand des Wohn- und Gewerbeflächenkonzeptes überprüft. Das Konzept benennt 16 potenzielle Wohnbauflächen. Von diesen 16 Flächen sind 11 größer oder gleich 1 ha, weshalb dieses nicht weiter in der Prüfung berücksichtigt wurden.

Oberjosbach

Im Wohn- und Gewerbeflächenkonzept ist das Gebiet „Langgraben-Hainfeld“ benannt. Da hier bereits Planungen weit vorangeschritten sind, erscheint diese Fläche ebenfalls als ungeeignet.

Oberseelbach

In Oberseelbach befindet sich ein ca. 0,7 ha großes Areal entlang der Straßen Im Merzgrund, Hauptstraße und Altenburger Straße. Das Areal ist derzeit überwiegend als Grünfläche genutzt und fällt in nordwestliche Richtung leicht ab. Die Anbindung des Gebietes erfolgt derzeit ausgehend von der Altenburger Straße etwa auf Höhe der Einmündung der Straße Schlottersborn über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits teilweise als *Wohnbaufläche Planung* und *Grünland* mit z.T. Gehölzstrukturen dargestellt. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst nach erster Prüfung keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Allerdings sind die im Norden des Areals bestehenden Gehölzstrukturen und ein angemessener Abstand zum Seelbach gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes von mindestens 10m und ggf. weitere wasserwirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Der Seelbach wird im Nordwesten der Potenzialfläche in eine Verrohrung eingeleitet. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Gebiet sind grundsätzlich nicht erkennbar. Im Gebiet ist eine Altablagerung „Borngraben“ (ohne genaue Lokalisation) bekannt. Gemäß Schreiben des RP Darmstadt vom 22.07.1997 liegen jedoch keine Beeinträchtigungen des Gemeinwohls vor.

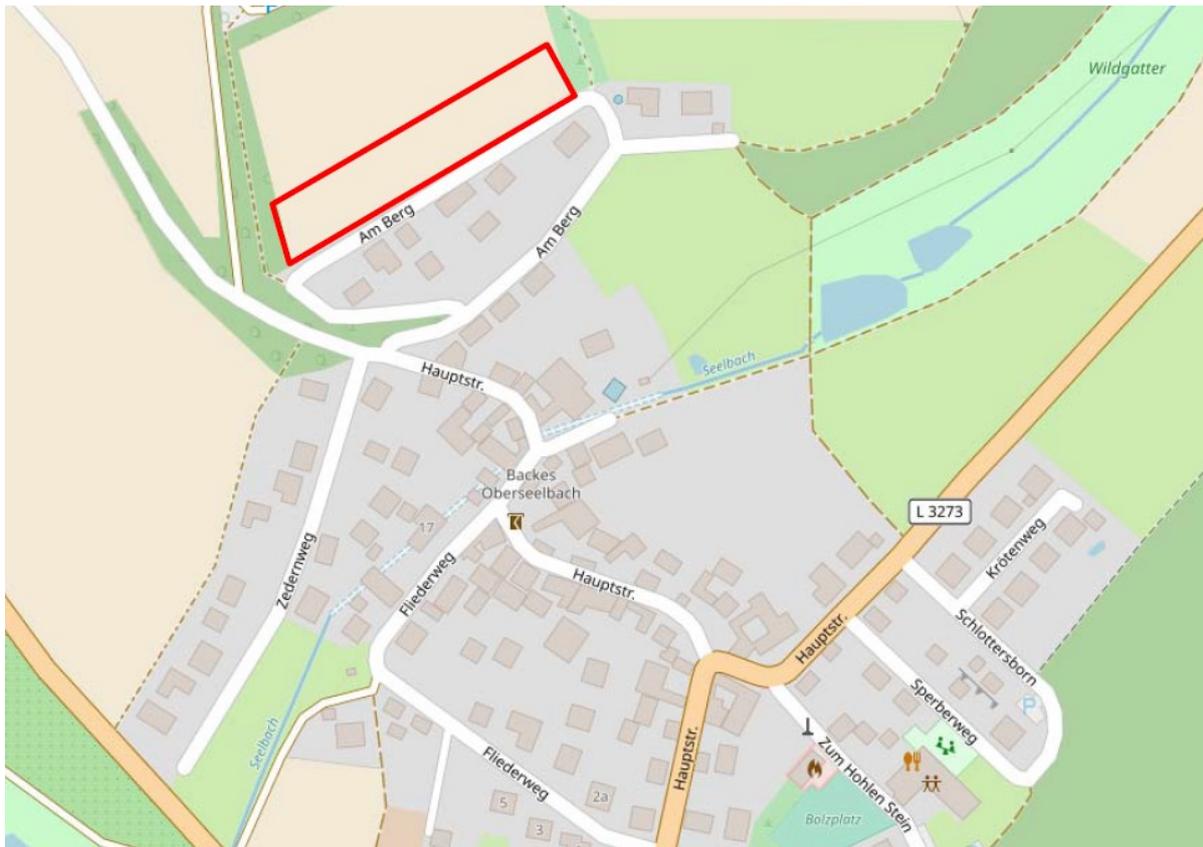
Insgesamt ist das Gebiet zur Ergänzung des Angebotes an Wohnbauflächen im Ortsteil Oberseelbach gut geeignet, somit also auch für die Errichtung von Tiny-Houses. Jedoch ist die Fläche deutlich größer als die benötigten 0,3 ha.

Es handelt sich überwiegend um Privatgrundstücke.



Ein weiteres Gebiet liegt im Norden des Ortsteils Oberseelbach, nördlich der Straße Am Berg und umfasst eine Fläche von rd. 0,70 ha. Das Areal ist derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und durch die Gehölzbestände entlang des südlich gelegenen Feldweges geprägt und leicht nach Süden geneigt. Die Anbindung des Gebietes kann ausgehend von der Straße Am Berg erfolgen, wobei diese Straße in ihrem Querschnitt und aufgrund der ansteigenden Topografie in ihrer Leistungsfähigkeit sehr begrenzt ist. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt. Im Regionalplan ist der Bereich als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Hier ist ggf. ein Abweichungsverfahren erforderlich. Darüber hinaus liegt die Fläche nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar. Die Eignung des Gebietes als potenzielle Wohnbaufläche ist grundsätzlich gegeben. Allerdings müssen die Eingriffe in die Gehölzstrukturen und die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung geprüft werden. Darüber hinaus ist das Erfordernis einer Zielabweichung vom Regionalplan mit den zuständigen Behörden im Rahmen der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes zu erörtern. Bei dieser Fläche bleibt abschließend zu sagen, dass etwas mehr „Hürden“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von Nöten wären. Auch diese Fläche ist mehr als doppelt so groß, wie der tatsächliche Bedarf.

Es handelt sich um Privatgrundstücke.



o.M.

Die letzte mögliche Fläche in Oberseelbach liegt im Nordosten des Siedlungskörpers des Ortsteils Oberseelbach, südlich der Straße Am Berg und nordöstlich der Straße Im Merzgrund bzw. des Seelbaches und umfasst eine Fläche von rd. 0,30 ha. Das Areal ist derzeit überwiegend durch Grünland mit Gehölzbeständen entlang der Straße Am Berg geprägt und in Richtung Süden geneigt. Die Anbindung des Gebietes kann ausgehend von der Straße Am Berg erfolgen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet bereits in Teilen als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt. Im Regionalplan ist der Bereich als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Hier ist ggf. ein Abweichungsverfahren erforderlich. Darüber hinaus liegt die Fläche nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar. Die Eignung des Gebietes als potenzielle Tiny-House-Fläche ist gegeben. Darüber hinaus ist die Bedeutung der Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu prüfen und mit den relevanten Behörden abzustimmen, bevor das Gebiet als *Wohnbaufläche Planung* im Flächennutzungsplan beibehalten bzw. in geänderter Form aufgenommen wird. Von der Flächengröße her erscheint das Gebiet am sinnvollsten, jedoch ist die verkehrliche Erschließung mit möglichen Problemen behaftet.

Es handelt sich um Privatgrundstücke.

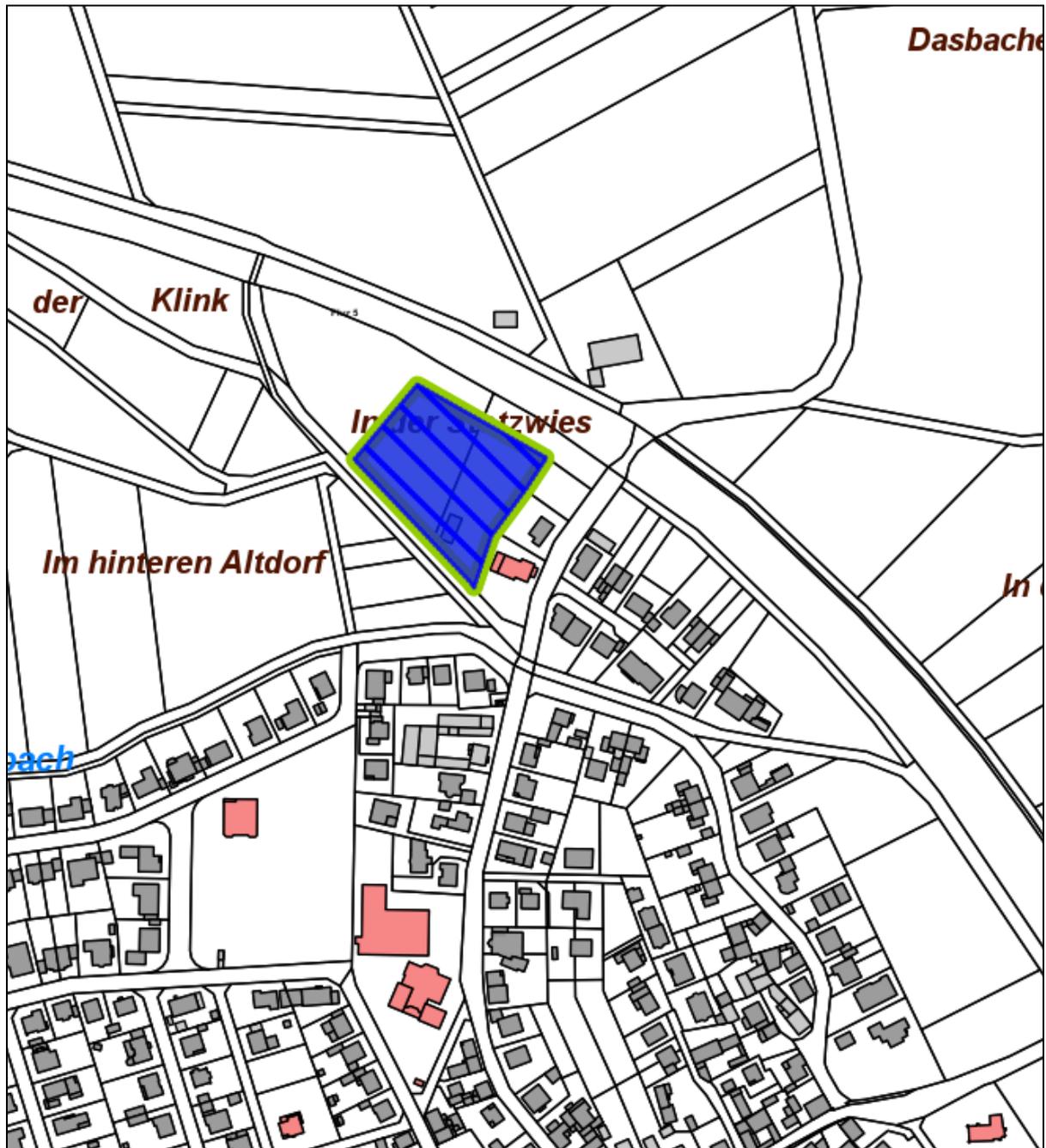


o.M.

Niederseelbach

In Niederseelbach befindet sich eine Fläche angrenzend an den Feuerwehrstandort. Bei dem Gebiet mit einer Gesamtfläche von rund 0,5 ha handelt es sich im Südosten um Freiflächen, die unmittelbar an das Feuerwehrgerätehaus an der Brückenstraße angrenzen. Auf dem Areal sind Grünland und landwirtschaftliche Flächen gebietsprägend. Am westlichen Rand verläuft im Anschluss an einen landwirtschaftlichen Weg ein wasserführender Graben. Die Anbindung der Fläche kann ausgehend von der Brückenstraße aus südlicher Richtung erfolgen. Hier ist derzeit ein teilweise befestigter landwirtschaftlicher Weg vorhanden. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, es handelt sich um Außenbereich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *Grünlandflächen Bestand* überlagert durch *Talauenbereich* dargestellt. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich teilweise (östlich des Flurweges) *Vorranggebiet Siedlung, Bestand* aus, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan hier an die Ziele der Regionalplanung angepasst ist. Die Fläche westlich des Flurweges liegt in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sowie in einem *Vorranggebiet für Hochwasserschutz*, nicht aber im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Immissionschutzrechtliche Belange sind hinsichtlich der Nähe zu der im Nordosten gelegenen Bahntrasse zu beachten. Beeinträchtigungen, die eine Nutzung der Fläche zu Wohnbauzwecken verhindern, lassen sich hieraus jedoch nicht grundsätzlich ableiten. Am Südrand verläuft der Daisbach. Hier sind die Uferrandbereiche (10 m) von einer Bebauung mit Tiny-Houses freizuhalten. Insgesamt ist eine Nutzung der Umgebung des Feuerwehrstandortes zur kleinräumigen Ergänzung des Siedlungskörpers grundsätzlich positiv zu werten.

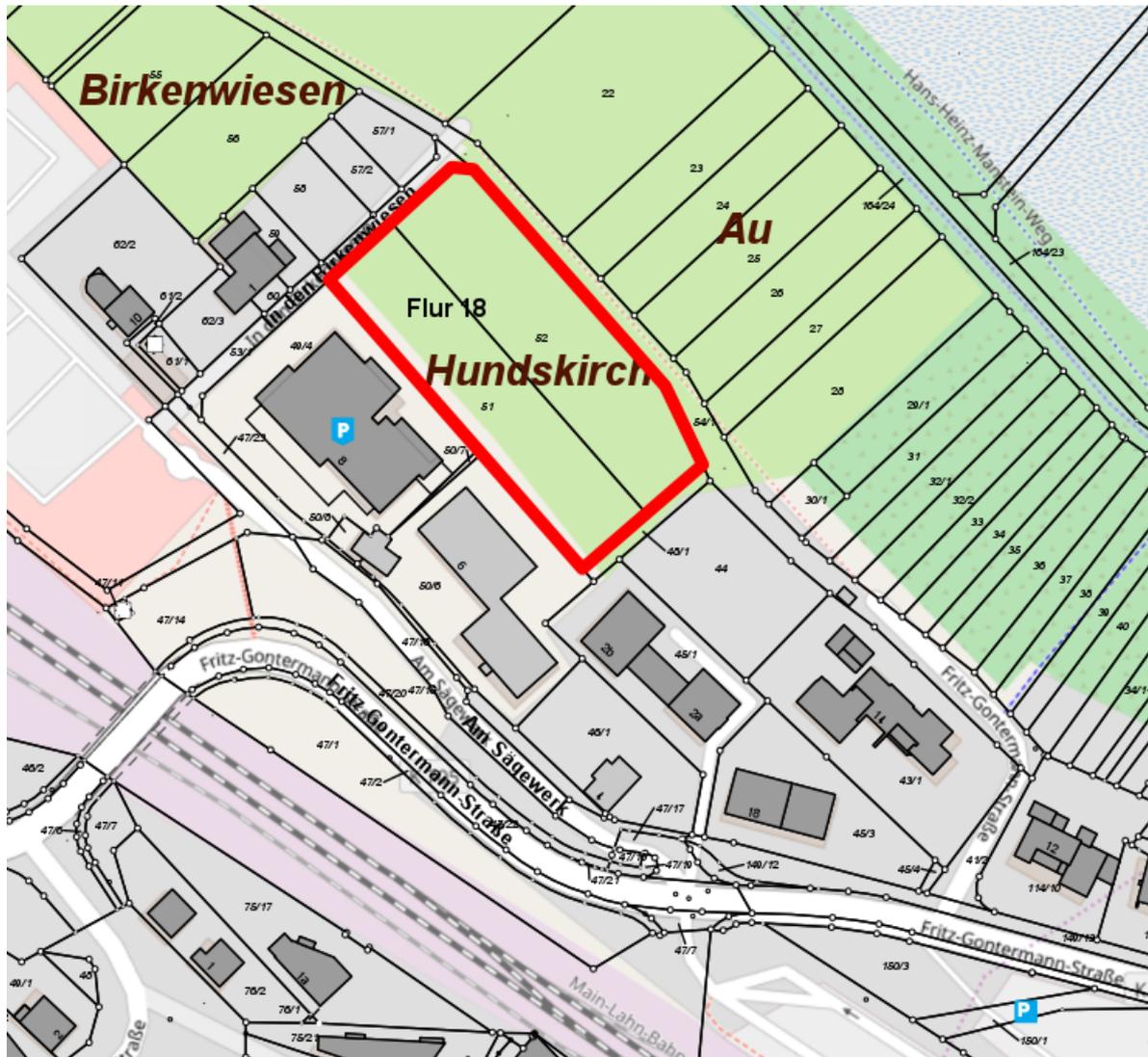
Es handelt sich um Privatgrundstücke.



Königshofen

Am 30.01.2019 wurde durch die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/2018 „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg, 4. Änderung“, beschlossen. Gleichzeitig hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29/2018 „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg, 4. Änderung“ gefasst und somit das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes formell eingeleitet. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Die Fläche „Hundskirch“ befindet sich direkt angrenzend an das Autal und weist eine Fläche von 0,4 ha auf, welche annähernd der benötigten Fläche für das Areal der Tiny-Houses entspricht. Zwar könnte die Fläche aus planerischer Sicht alternativ zu den bisherigen Überlegungen als

Tiny-House-Siedlung mit ihrer nachhaltigen Bauweise und ihrem minimalen Ressourcenverbrauch einen „sanften“ Übergang in das Aul darstelln. Allerdings dürfte die verkehrliche Erschließung einer solchen Siedlung an dieser Stelle schwierig umsetzbar sein. Zudem wurde in der Gemeindevertretung am 07.07.2021 mehrheitlich beschlossen, das Gebiet in Form einer Konzeptvergabe für bezahlbaren Wohnraum (Reihenhäuser / Geschosswohnungsbau) mit besonderer Berücksichtigung der Schaffung von ambulanten Pflegeplätzen für Senioren an interessierte Unternehmen zu vergeben, sofern eine beauftragte Erschließungsstudie die Umsetzung empfehlen sollte. Auch dürfte die Schaffung einer neuartigen Wohnform wie Tiny Houses sich nicht auf einer Fläche empfehlen, deren Überbauung ohnehin in der Öffentlichkeit hoch umstritten ist.



Anlagen:
ohne