

LEADER-Projektbeschreibung

Projekttitlel:

Tiny House-Siedlung Hütting

Antragsteller:

Landwirtschaft Stefan Huber

Gesamtkosten:

netto

Verkehrsflächen	136.000 €
Kanal (Mischsystem)	195.000 €
Freiflächen	16.000 €
Planung	60.000 €
Schreinerarbeiten	6.000 €
Strom	83.000 €
Briefkastenanlage	4.000 €
3x Fahrradständer	4.000 €
LEW Stromanschluss	23.000 €
Öffentlichkeitsarbeit	8.000 €
Entsorgung Boden (bei Bedarf)	20.000 €
Archäologie (nur bei Bedarf)	20.000 €
Summe	ca. 575.000 €

Die Kosten basieren auf einer vorläufigen Kostenschätzung und umfassen
Eventualpositionen, die nur bei Bedarf anfallen.

LAG:

Altbayerisches Donaumoos e.V.

Kurzdarstellung des Projekts:

In der Vollerwerbslandwirtschaft von Stefan Huber, Hütting standen größere Neuinvestitionen bei der Schweinehaltung an. Da wegen der Nähe zur nächsten Wohnbebauung zudem eine Aussiedlung nötig gewesen wäre, wurde entschieden, die Schweinehaltung aufzugeben.

Auf einer nicht mehr benötigten Fläche hinter der Hofstelle sollen nun als zweites Standbein zu der Landwirtschaft Stellplätze eine Tiny House-Siedlung entstehen. Auf einer Fläche von ca. 5.500 qm, werden 20 Stellplätze mit jeweils 100 qm – 200 qm Grundfläche angelegt, die an Besitzer von „Tinyhäuser auf Räder“ i.d.R. langfristig vermietet werden. Die Nachfrage nach dieser neuen Wohnform ist groß und erregt nicht nur bei potentiellen Nutzern, sondern auch in Presse und TV hohes Aufsehen. Derzeit gibt es – ohne aktive Bewerbung - bereits rund 60 Bewerbungen von Stellplatzinteressenten, die in großer Mehrheit auch langfristig in Hütting wohnen möchten. Um die Verträglichkeit mit der bestehenden Ortschaft sicherzustellen, sind jedoch nur Jahresverträge geplant, die bei gegenseitigem Einverständnis automatisch verlängert werden. Ansonsten müssen die Tinyhäuser mobil sein und müssen bei Bedarf ohne erheblichen technischen Aufwand wieder entfernt werden können.

Für die Parzellen sind Anschlüsse für Strom, Wasser, und Abwasserkanal einzurichten und ein ausreichend befestigter Schotterweg anzulegen, der zu den einzelnen Parzellen führt. Der Boden wird durch Maßnahme nicht versiegelt. Der Eingriff in den Boden ist im Vergleich zu konventionellen Baugebieten minimal. Benötigt wird lediglich ein frostsicherer, schmaler Graben (Tiefe ca. 80 cm) für die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Vor dem Gelände wird ein ebenfalls geschotterter Gemeinschafts-Parkplatz errichtet. Für die naturkonforme Integration der Anlage in das Ortsbild und die Landschaft sorgen Anpflanzungen und naturnahe Abtrennungen, wie Hecken, Sichtschutz am Parkplatz, Grünstreifen, Ortsrandeingrünung etc. In einem anliegenden Altgebäude der Landwirtschaft entstehen 20 Lagerabteile (für jede Parzelle jeweils 1,5 qm) für die individuelle Nutzung, wie z.B. Einlagern von Winterreifen, Skiern, Sperrgut, etc.

Die Fläche der ehemaligen Mistgrube wird in einen geschützten Bereich mit überdachten Fahrradständern umgewandelt. Hier sind zentral auch die Mülltonnen untergebracht und eine Briefkastenanlage für die Bewohner. Als Sichtschutz wird ein 3 m -3,5 m hoher Zaun aus naturbelassenem Holz errichtet.

Bei der Planung der Tiny House-Siedlung und den Hürden durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erfuhr das Projekt sehr große Unterstützung durch die Gemeinde Rennertshofen und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen. Der erste Entwurf des Bebauungsplan wurde bereits im Herbst 2020 einstimmig vom Gemeinderat genehmigt. Das Verfahren bzgl. dem Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet ist schon weit fortgeschritten. Die benötigten Gutachten (saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, sowie SUP = Strategische Umweltprüfung) erbrachten ebenfalls allesamt positive Ergebnisse. Bislang sind keine

Einwände oder Befürchtungen beim bisherigen Genehmigungsverfahren eingegangen, die einer Realisierung der Tiny House-Siedlung hinderlich sein könnten. Mit dem erfolgreichen Abschluss des Genehmigungsverfahrens kann daher noch heuer gerechnet werden.

Wichtig war von Anfang an das Projekt im Einklang mit den Interessen der Bürgerschaft vor Ort zu planen. Eine Infoveranstaltung für die Dorfbewohner von Hütting, bei der auch der Bürgermeister und der gesamte Gemeinderat anwesend war, wurde von der Bevölkerung bestens angenommen. Die Teilnehmeranzahl und das Interesse waren sehr groß, die Resonanz der Teilnehmer auf das Vorhaben durchgehend positiv.

Im positiven Sinn sehr groß ist auch das öffentliche Interesse an der geplanten Siedlung. Bislang berichteten neben lokalen Medien wie Donaukurier, Neuburger Rundschau und Radio IN über das Projekt in Hütting, sondern auch die Süddeutsche Zeitung und der Bayerischen Rundfunk (Bayern 3). Weitere Anfragen für Interviews zur Berichterstattung über die in Hütting geplante Tiny House-Siedlung laufen. Mit dem Projekt wird naturverträglicher Wohnraum für bis zu ca. 30 Personen geschaffen. Durch eine entsprechende Auswahl der Bewerber soll sichergestellt werden, dass sich die künftigen Bewohner gut in das bestehende Gemeinwesen integrieren. Deshalb wurde u.a. auf die Schaffung eines eigenen Gemeinschaftsraumes verzichtet, da hier durch Vereine und die örtliche Gastronomie bereits Angebote zur Verfügung stehen.

Der Eingriff in die Natur ist sehr gering, da zum einen die betroffene Hoffläche optisch und von der Emissionsbelastung her aufgewertet wird. Für die an die Hoffläche angrenzende Ackerfläche wird Ausgleich geschaffen. Die Begrünung der gesamten Anlage sorgt für eine verträgliche Einbindung in den Naturraum unterhalb der optisch attraktiven Burgruine Hütting entlang dem direkt anliegenden beliebten Urdonautal-Radweg.

Das Konzept spricht vor allem Menschen an, die Wert auf eine reduzierte Wohnform im Einklang mit der Natur und der Umgebung legen. Auf einer im Vergleich zu Einfamilienhäusern, aber auch Standard-Mietwohnungen, entsteht hier auf geringer Fläche ohne die übliche Bodenversiegelung ein Wohnangebot, das ein platzsparendes und dennoch individuelles Wohnen ermöglicht. Zudem ist es ein gutes Beispiel für die Schaffung eines weiteren Standbeines zur Einkommenssicherung in einem landwirtschaftlichen Umfeld.

Aufgrund all dieser Faktoren besitzt das Projekt nach aktuellem Kenntnisstand eine Einzigartigkeit und ist aufgrund seiner Innovationskraft als Leuchtturmprojekt mit überregionaler Reichweite zu sehen. Der Betreiber besitzt aufgrund seiner jahrelangen umsichtigen Vorgehensweise ein hohes Wissen, wie ein solches Projekt angegangen werden kann. Mit seiner Bereitschaft dieses Wissen zu teilen, trägt er zum Wissenstransfer für ein Thema bei, das im Hinblick auf sparsamen Landverbrauch und verträgliche Integration innovativer Wohnformen in Zukunft mit einer erhöhten Nachfrage rechnen kann.

Projektziele:

(unmittelbare Projektziele und in Bezug zur LES, z.B. Beitrag zu Wertschöpfung, Lebensqualität, regionaler Identität etc.)

Mit einer LEADER-Förderung werden folgende in der LES (Lokale Entwicklungsstrategie) der LAG Altbayerisches Donaumoos definierten Ziele erfüllt:

Entwicklungsziel:

EZ 2 Wir fördern die regionale Landwirtschaft und verbessern durch regionalen Bezug die Entwicklung von Energiewirtschaft, Ökologie und Klimaschutz im LAG-Gebiet

Handlungsziel:

HZ 4 Wir stärken die regionale Land- und Forstwirtschaft in der Diversifizierung

Weitere Ziele:

Entwicklungsziel:

EZ 1 Wir erhöhen die Wertschöpfung und Wettbewerbsfähigkeit der Region

Handlungsziel:

HZ 3 Wir fördern das qualitative Wachstum lokaler und kleiner Betriebe

Entwicklungsziel:

EZ 2 Wir fördern die regionale Landwirtschaft und verbessern durch regionalen Bezug die Entwicklung von Energiewirtschaft, Ökologie und Klimaschutz im LAG-Gebiet

Handlungsziele:

HZ 2 Wir verbessern den regionalen Klimaschutz durch Maßnahmen der Energieeinsparung

Entwicklungsziel:

EZ 4 Wir stärken gewachsene Gesellschaftsstrukturen und verbinden diese mit den Herausforderungen des demografischen Wandels

Handlungsziele:

HZ 1 Wir unterstützen die Belebung der Orte und der integrativen sozialen Kommunikationsstruktur

HZ 4 Wir schaffen eine lebenswerte Heimat für Jung und Alt

Einzelziele:

Innovative Aspekte des Projekts:

Durch die Umwandlung eines Teils der landwirtschaftlichen Hofstätte und eines geringen Anteils des Ackerland entsteht ein neue, nennenswerte Einkommensquelle. Tinyhäuser sind innovative Wohnformen, die - künftig zunehmend - die besonderen Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen an ein eigenständiges, unabhängiges Wohnen ermöglichen. Die komplette Errichtung einer Siedlung am Rande einer bestehenden Ortschaft mit einer im Verhältnis zur bestehenden Bevölkerung hohen Einwohnerzahl (ca. 30 zu 290) erfordert eine sorgfältige Auswahl und hohe Integrationsbereitschaft bzw. -fähigkeit. Die bisherige Vorgehensweise bei der Planung und Akzeptanzsicherung lässt hoffen, dass daraus wichtige Erkenntnisse für künftige, vergleichbare Projekte gewonnen werden können.

Bezug des Projekts zu den Themen „Umwelt“ und „Klima“:

Hervorzuheben ist der niedrige Flächenverbrauch/Bewohner und das umweltschonende Bauen durch den Verzicht auf Bodenversiegelung, die Nutzung vorwiegend natürlicher Baustoffe und den pro Wohneinheit niedrigen relativen CO₂-Ausstoss.

Bezug des Projekts zum Thema „Demographie“:

Die Einbindung von rund 10% „neuen“ Bewohnern in eine intakte Dorfgemeinschaft erfordert zwar eine besonders sorgfältige Herangehensweise, bietet jedoch auch enorme Chancen: Für junge Ortsangehörige mit geringem Flächenbedarf wird Wohnraum vor Ort geschaffen, ohne dass konventionell neu gebaut muss. Ältere könnten ebenfalls vor Ort wohnen bleiben, ohne bestehenden Wohnraum für junge Familien zu blockieren. Diese Vorteile gelten auch für Bürger aus der näheren Umgebung, die damit in der Region bleiben können und nicht auf die bestehenden Sozialbindungen verzichten müssen. Das Angebot ist jedoch auch für Interessenten aus städtischen Regionen interessant, die neue Impulse für die bestehende Struktur bringen können. Das Angebot der Tinyhäuser trägt mit dazu bei, die Attraktivität ländlichen Wohnraums zu steigern und wirkt der Veralterung entgegen.

Bedeutung des Projekts für das LAG-Gebiet:

Ein solches Projekt existiert in dieser Form noch nicht im LAG-Gebiet. Sowohl von der Art, als auch den Erfahrungswerten, die ein solches Projekt mit sich bringt, kann die Tiny House-Siedlung Hütting durchaus als Leuchtturmprojekt mit überregionaler Ausstrahlung gesehen werden.

Einbindung von Bürgern, Vereinen o. ä. in das Projekt:

Von Anfang an wurden Bürger und die Gesamtgemeinde informiert und in die Planungen mit einbezogen. Die sorgfältige Auswahl der künftigen Bewohner und Vermeidung einer abgeschlossenen Siedlung ohne Integrationsbedarf sorgten dafür, dass die Bürger dem Projekt von Anfang an positiv gegenüberstanden. Erwartet wird einer Belebung des Vereinswesens und Stärkung durch neue Mitglieder. Die neue Siedlung hat daher durchaus experimentellen Charakter, dessen Erfolgsaussicht aufgrund der bisher großen Akzeptanz aber als sehr hoch eingestuft werden kann.

Vernetzung des Projekts in der Region / ggf. überregionale Vernetzung:

Im Vorfeld wurden sowohl vom künftigen Betreiber, als auch der Kommune als Genehmigungsbehörde, umfassende Kontakte zu ähnlich gelagerten Projekten aufgenommen. Umgekehrt steht nach der Umsetzung ein Best-Practise-Beispiel für eine erfolgreiche Diversifizierungsmaßnahme im landwirtschaftlichen Umfeld zur Verfügung.

Erwartete nachhaltige Wirkung / Sicherung von Betrieb und Nutzung des Projekts:

Aufgrund der Kalkulation und den realistisch erwartbaren Einnahmen/Kosten ist eine Amortisation in rund 10 Jahren realistisch. Die Anlage kann auch bei weiterer Reduzierung der landwirtschaftlichen Aktivitäten im Anschluss einen deutlichen Beitrag zum Betriebseinkommen darstellen und damit zur künftigen Alterssicherung. Die Anlage selbst wird nur langsam altern und erfordert somit langfristig nur geringen Aufwand, um weiterhin attraktiv zu bleiben. Durch die ideale Lage in einem touristisch attraktiven Umfeld, den erwartbaren demografischen Veränderungen und der sich ändernden Vorstellungen im Hinblick an Wohnraum und dessen Kosten und einer steigenden Wohnflexibilität ist von einer langfristig hohen Nachfrage auszugehen.

Ggf. Ergänzungen mit Bezug zu Projektauswahlkriterien der LAG:

Die wesentlichen Punkte wurden in der Projektbeschreibung und der Darstellung der Einzelziele bereits ausreichend angesprochen.

LEADER-Förderung:

- Bei dem Projekt handelt es sich um ein Einzelprojekt.
- Der Fördersatz ist 30% der förderfähigen Netto-Kosten.
- Der geplante LEADER-Zuschuss liegt bei ca. 172.500 €

Datum

Unterschrift Projektträger