

# Tiny-House-Plätze können jetzt reserviert werden

Von Markus Dreher

**Das Quartier „Kleiner Wohnen“ in Ummendorf ist baurechtlich prinzipiell machbar. Daher können sich Interessenten jetzt für Plätze vormerken – und bei Details der überarbeiteten Planung mitreden.**

UMMENDORF – Bürgermeister Heiko Graf erläuterte, dass die Gemeinde bewusst in einem frühen Stadium die Abstimmung mit dem Landratsamt gesucht hat. Indem einige Grundsatzfragen vorab geklärt wurden, ist nun definitiv klar, dass ein Bebauungsplan für naturnahes Wohnen mit geringem Flächenverbrauch oberhalb der Fischbacher Straße baurechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig wäre.

Wenn auch nicht ganz in der ursprünglichen Form: Wie Mane Huchler vom gleichnamigen Planungsbüro sagte, wird die südöstliche Ecke des Plangebiets „vorerst“ ausgespart. „Für uns sehr überraschend“ hätten die Ämter die fünf Apfelbäume dort juristisch als geschützte Streuobstwiese eingestuft. Die Bäume hätten sowieso als Teil der Gärten oder Gemeinschaftsflächen erhalten bleiben sollen. Aber nach dem Gesetz gilt auch der Boden drumherum in seiner Gesamtheit als schützenswertes Biotop. Darauf habe das Landratsamt „eindringlich“ hingewiesen, sagte Bürgermeister Graf, „das ist die derzeitige Rechtslage und damit müssen wir leben“.

Der Planer Huchler ergänzte, dass man es auf kein langes Tauziehen um das Biotop ankommen lassen wollte. „Das hätte vielleicht gutgehen können, aber es besteht das Risiko, dass es jemand vor Gericht anführt.“ Sollte sich später eine Neubewertung als möglich erweisen, könne man die Wiese immer noch einbeziehen. Aber auch wenn sie von Bebauung freigehalten werde, „scheitert das Projekt dadurch nicht“, betonte Huchler.

Vielmehr entspreche die überarbeitete Planung „vom Grundprinzip“ immer noch dem, was im Februar vorge-



Auf diesem Areal soll das Quartier „Kleiner Wohnen“ entstehen. Hinten ist die Streuobstwiese zu erkennen, die nicht bebaut werden darf. Entlang der Fischbacher Straße ist ein begrünter Lärmschutzwall vorgesehen

FOTO: COLLAGE M. DREHER/FOTOS: DREHER/OSTERRIED/HUCHLER

stellt wurde: Statt damals 44 sind in den Planskizzen jetzt 37 Parzellen für Modulhäuser eingezeichnet. Sie wurden etwas anders angeordnet.

Im ersten Entwurf war eine befestigte Zufahrt in Form einer kleinen Ringstraße vorgesehen. In der aktualisierten Planung wurde sie abgespeckt und gleicht nun einem seitenverkehrten L. Von Anfang an sollten Parkplätze am Rand des Quartiers gebündelt werden. Inzwischen sind einige entlang der Zufahrtsstraße gruppiert, die übrigen rücken etwas weiter zur Fischbacher Straße - was zugleich dem Lärmschutz dienen soll.

Ein weiteres Thema war der Hochwasserschutz. Dies wäre mit Abstandsflächen machbar, ergab die Vorabstimmung mit dem Landratsamt. Die Modulhäuser stehen auf Punktfundamenten, also gleichsam auf Stelzen, und die Fläche darunter wird nicht versiegelt. Eine zeitweilige Überschwemmung im Teilbereich bei der Umlach scheint daher ein gangbarer

Weg, so Huchler: „Jedenfalls haben wir unten beim Fluss eine schnellere Lösung gefunden“ als beim Streuobstbiotop. Es kommt im kritischen Teilbereich halt keine Unterkellerung infrage und es dürfen keine kritischen Stoffe wie Öl gelagert werden. Weitere Einzelheiten muss ein Bodengutachten noch klären. Die Untersuchungen seien bereits erfolgt, sagte Huchler, aber die Expertise noch nicht geschrieben. Auch ein Verkehrsaudit steht übrigens noch aus.

Die Parzellen in Umlach-Nähe kommen am ehesten für temporäres Wohnen in Betracht. Unverändert sind drei Teilbereiche angedacht: Erstens „Wohnen auf Zeit“ zum Beispiel für Wochenend-Berufspendler, die etwas für ein halbes oder ein Jahr suchen; es ist ausdrücklich nicht an Ferienhäuser oder Camping gedacht. Zweitens „vermietetes Wohnen“ für Leute, die auf Dauer mit Erstwohnsitz im eigenen Modulhaus leben, aber den Grund und Boden nicht fi-

nanzieren wollen oder können und stattdessen eine Nutzungsgebühr bezahlen. Und schließlich ein Bereich für Eigentümer, die Haus und Parzelle erwerben.

Mit diesem Konzept ist Huchler überzeugt, verschiedene Nutzergruppen ansprechen, das Modell des minimalistischen Wohnens bekannter machen und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens darstellen zu können. Das Büro Huchler hat in Burgrieden bereits sechs von 25 geplanten Wohneinheiten realisiert und Erfahrungen von dort fließen in das Ummendorfer Konzept ein.

Huchler schwebt die Erschließung des Areals in einem Zug vor. Was nicht heißt, dass alle Parzellen auf einen Schlag veräußert oder bebaut werden müssen. Jetzt sei die baurechtliche Machbarkeit geklärt und daher der richtige Zeitpunkt, um Vorreservierungen entgegenzunehmen: „Dann kann man genauer planen.“ Schließlich ist ausdrücklich erwünscht, dass Interessenten ihre Vorstellungen einbringen. So

sind in der Skizze Parzellen von 170 bis 270 Quadratmeter eingezeichnet, aber der Zuschnitt innerhalb der einzelnen Blöcke ist noch veränderbar. Gemeinschaftsräume sind angedacht - sofern denn gewünscht. „Die Erfahrung zeigt, dass man nicht zuviel vorgeben sollte“, sagt Mane Huchler. All das wird im Bebauungsplan erst festgelegt. Auf einen Zeitplan wollte sich Bürgermeister Graf nicht festnageln lassen, aber gestartet werden könnte das Verfahren womöglich gleich nach den Sommerferien.

Wer will kaufen, wer mieten? Und wieviele der 250 Leute, die sich nach Huchlers Worten bereits für den Newsletter registriert haben, bleiben dabei, wenn's konkret wird? Das soll nun abgeklopft werden: Anfragen sind per Mail an [office@huchler.eu](mailto:office@huchler.eu) oder über den Newsletter auf <https://Ummendorf.Quartierkleiner-Wohnen.de> möglich und Interessenten werden aufgefordert, im Onlineformular ihre entsprechenden Platzwünsche anzugeben.