

## **Digitaler Interessenaustausch nachhaltiges Bauen – Tiny Häuser Warnitz**

Datum: 25.05.2021, 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr

Digitale Online-Veranstaltung über Big Blue Button (Videokonferenz)

### Teilnehmende:

Andreas Thiele	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft
Cindy Rensch	Fachgruppe Stadtplanung
Adrian Kruse	Praktikant Fachdienst Stadtentwicklung
Marek Leppin	Firma Holzbau Leppin
Nadine Woisin	Vorstellung ecovillage hannover
Dennis Klose und Gerd Nord	Projektleiter ecovillage hannover
Ortsbeiratsvorsitzende Warnitz	

Anzahl Gäste: circa 40

---

Die Online-Veranstaltung dient dafür einen ersten Austausch zum Thema „nachhaltiges Bauen, speziell Tiny-Häuser“ zu schaffen. Der Fachdienst Stadtentwicklung möchte mit dem Interessenaustausch die Nachfrage für nachhaltige Bauformen und die Resonanz der Interessierten erfahren. Diesbezüglich stehen aktuell keine konkreten Planungen zur Verfügung. Über die Erschließung, einen möglichen Erwerb oder über die Kosten können zu diesem Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden. Für eine mögliche Flächenentwicklung in Warnitz ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Die Fläche wird in Absprache mit den Fachdiensten der Landeshauptstadt Schwerin sowie dem Ortsbeirat Warnitz derzeit überprüft, möglich sind auch andere Standorte für Tiny-Häuser.

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Thiele folgt die Vorstellung der Fläche in Warnitz durch Frau Rensch sowie der Thematik „Nachhaltiges Bauen – Tiny Häuser“ durch Herrn Kruse. Anschließend erfolgt ein kurzer Exkurs vorgetragen von Frau Woisin zu dem Thema „ecovillage hannover“, ein gemeinschaftliches Projekt in Hannover Kronsberg für die Entstehung des größten „Ökodorfes“ in Europa.

I. Anschließend sind die Fragen der Gäste nachfolgend mit den entsprechenden Antworten aufgeführt:

- **Frage 1: Warum konzentriert sich das verwaltungsmäßige Handeln der Landeshauptstadt Schwerin - Fachgruppe Stadtentwicklung und Stadtplanung in dieser Sache auf die Gemarkung Warnitz Flur 4 Flurstück 52/3?**

*Im Flächennutzungsplan ist die in Rede stehende Fläche nicht als sogenanntes Bauerwartungsland ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist genau die in Rede stehende Fläche der Gemarkung Warnitz Flur 4 Flurstück 52/3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umgrenzt. Das dem so ist, wird auch deutlich durch die unlängst vorgenommene Einzäunung auf dem Flurstück im Sinne der Landschaftspflege im Zusammenhang mit einem Brutgebiet des Neuntötters (Vogel des Jahres 2020).*

**Antwort Frage 1:** Im Flächennutzungsplan ist die vorgeschlagene Fläche in Warnitz als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung dar, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergeben, allerdings lediglich in den Grundzügen. Die Darstellung der beabsichtigten Nutzung im Flächennutzungsplan ist demnach flächenhaft und nicht parzellenscharf, im Gegensatz zum Bebauungsplan. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin zählt die vorgeschlagene Fläche in Warnitz nicht zur Ausgleichsfläche. Im Bebauungsplan Nr. 14.91.01 "Schwerin-Friedrichsthal" ist erkennbar, dass die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist und nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (siehe Abbildungen). Die vorhandene Hecke, einschließlich des Saumes, ist ein geschütztes Biotop und bei einer möglichen Planung zu erhalten.



Abbildung: Kennzeichnung der Maßnahmenflächen (grün)

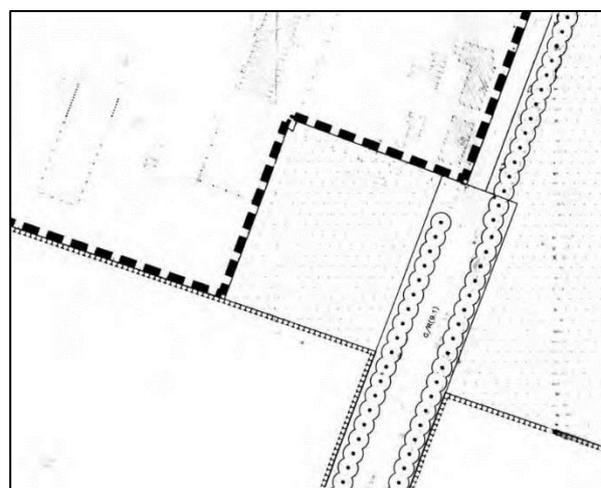


Abbildung: Ausschnitt B-Plan Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“

Bei der genannten Fläche in Warnitz handelt es sich zunächst um einen Vorschlag, weitere Flächen in der Landeshauptstadt Schwerin sind eventuell möglich. Aktuell erfolgen Rücksprachen mit den Fachdiensten, vor allem mit dem Fachdienst Natur- und Landschaftsschutz, und der Ortsbeirat Warnitz wird einbezogen. Für eine mögliche Flächenentwicklung in Warnitz ist ein Bebauungsplanverfahren, samt Bürgerbeteiligungen, notwendig.

- **Frage 2: Werden die Agrarflächen um die Siedlungsfläche konventionell bewirtschaftet?**

**Antwort Frage 2:** Ja, die Flächen um die Siedlungsfläche werden teilweise noch konventionell bewirtschaftet.

- **Frage 3: Soll es in Warnitz auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche geben, wie in Hannover?**

**Antwort Frage 3:** Bei dem Projekt der Tiny-Häuser stehen nicht nur die Aspekte der kleinteiligen Bauweise im Vordergrund, sondern auch der Aspekt der Nachhaltigkeit in Form von gemeinschaftlich sozialen Komponenten. Hierzu gehören Gemeinschaftsflächen.

- **Frage 4: Ist das Projekt bauträgergebunden?**

**Antwort Frage 4:** Das Projekt steht noch ganz am Anfang, über den konkreten Erwerb bzw. Veräußerung können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden. Möglich ist z.B., dass sich eine Gemeinschaft findet, die bereits Tiny-Häuser haben und eine Fläche hierfür suchen oder, dass eine Fläche vorhanden ist und die Landeshauptstadt Schwerin eine Gemeinschaft an Interessierten sucht.

- **Frage 5: Bleibt die Fläche im Besitz der Stadt? Werden die einzelnen Parzellen verpachtet?**

**Antwort Frage 5:** Hierzu können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Informationen gegeben werden, das Projekt befindet sich noch ganz am Anfang.

- **Frage 6: Es geht ja "nur" um 6-8 Tiny-Häuser. Warum denken wir nicht größer - nämlich eco-village in Schwerin? Der Standort Warnitz könnte ja eventuell passen. Ich kann mir 6-8 Tiny-Häuser oder mehr durchaus als Teil von etwas Größerem vorstellen, eher nicht als "Enklave".**

**Antwort Frage 6:** Der Fachdienst Stadtentwicklung sieht das Tiny-Haus Projekt bereits als einen positiven ersten Schritt für die Unterstützung von nachhaltigen Bauformen und gemeinschaftlichen Projekten in der Landeshauptstadt Schwerin. Zunächst soll das kleinteilige Vorhaben der circa sechs bis acht Tiny-Häuser durchgeführt werden, welches sich eventuell

auch künftig in Form von einem „ecovillage“ in Schwerin an anderen Standorten entwickeln kann.

- **Frage 7: Um wieviel Fläche handelt es sich?**

**Antwort Frage 7:** Die Größe der Fläche in Warnitz beläuft sich auf circa 0,45 Hektar.

- **Frage 8: Warum soll gerade hier, möglicherweise unter Wegnahme vorhandener Begrünung, wieder neu gebaut werden?** Momentan gibt es in Warnitz einen riesigen Bauboom. Die hier betroffene Fläche ist relativ klein und dient durch den vorhandenen Bewuchs als Biotop. Nur 100 Meter weiter wird eine große Fläche neu aufgeforstet als Ausgleichsfläche zu den Baumaßnahmen in Friedrichsthal. Das erscheint mir nicht sinnvoll!

**Antwort Frage 8:** Die vorgeschlagene Fläche in Warnitz dient zunächst als Beispielfläche, wie mit entsprechender Größenordnung einige Tiny Häuser entstehen könnten. Zu der Fläche sind keine Planungen bzw. Konzepte vorhanden. Bei einer möglichen Flächenentwicklung wird die vorhandene Begrünung erhalten bleiben.

- **Frage 9: Gibt es auch stadtnähere Flächen, die prinzipiell für ein ecovillage Schwerin in Frage kämen?**

**Antwort Frage 9:** Bislang wurden in einer ersten Durchsicht mehrere mögliche Flächen untersucht. Zwischen dem Obotritenring und der Werderstraße sind keine Flächen vorhanden. Beispielsweise in Neumühle und am Fernsehturm wären weitere Flächen möglich. In Schwerin sind aufgrund der kurzen Entfernung keine Flächen sehr weit vom Zentrum entfernt.

- **Frage 10: Warum nicht auf dem Warnitzer Feld?**

**Antwort Frage 10:** Für das Warnitzer Feld wurde erst im Juni 2020 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Fläche umfasst eine Größe von circa zehn Hektar, welches fast zwanzigmal so groß ist, wie die vorgeschlagene Fläche. Zunächst ist eine Entwicklung von einer kleinteiligen Tiny-Haus Siedlung denkbar, sodass sich hier eine Gemeinschaft bilden kann, denn eine Gemeinschaft muss erlebbar sein und dies funktioniert am besten in einer kleinen überschaubaren Siedlung, eine Art Dorfstruktur ist anzustreben.

- **Frage 11: Wird es denn auch für Tiny-Häuser ein Anschluss und Benutzungszwang für Abwasser geben oder sind eventuell dezentrale Lösungen für die Erschließung denkbar?**

**Antwort Frage 11:** Dezentrale Lösungen, wie beispielsweise bei einem Campingwagen in Form einer Chemie-Toilette, sind theoretisch möglich. Für die Tiny-Häuser in Schwerin sind allerdings fest verbaute und erschlossene Tiny-Häuser vorgesehen, da hier Konflikte mit dem

Baurecht entstehen. Die Tiny-Häuser sind an die Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt anzuschließen.

- **Frage 12: Gibt es eine Zeitschiene?**

**Antwort Frage 12:** Aktuell sind keine Zeitpläne angedacht, da das Vorhaben noch ganz am Anfang steht und lediglich erste Ideen vorgetragen werden.

- **Frage 13: Warum denkt man nicht gleich etwas größer?** *Es gibt mehrere Gruppen in Schwerin, die Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen haben, vor allem Familien mit mehreren Kindern. Die Wohnverhältnisse in der Stadt, als auch am Stadtrand werden immer enger, als auch unbezahlbarer.*

**Antwort Frage 13:** Im Rahmen der Möglichkeiten unterstützt die Landeshauptstadt Schwerin gerne solche Projekte. Dies bedarf konkrete Konzeptvorstellungen sowie hierfür zur Verfügung stehende Flächen. Gerne können sich Interessierte bei der Stadtplanung diesbezüglich melden.

- **Frage 14: Wenn man ein Modellprojekt wie in Hannover anstrebt, wäre nicht eine größere Fläche sinnvoll?** *Eine soziale Komponente mit Dorfcharakter lässt sich in diesem kleinen Rahmen schlecht darstellen.*

**Antwort Frage 14:** Mit dem Vorschlag zur Errichtung von wenigen Tiny-Häusern ist kein konkretes Modellprojekt wie in Hannover angestrebt. Die Landeshauptstadt Schwerin möchte das Thema „nachhaltiges Bauen“ voranbringen und zunächst mit einem kleinteiligen Projekt starten. Bei konkreten Anfragen zu Modellprojekten kann gerne eine Anfrage an die Stadtplanung gestellt werden.

- **Frage 15: Soll sich das Projekt in dieses Wohngebiet einfügen oder soll sozusagen eine Kommune neben der Kommune entstehen? Sind da nicht Konflikte vorprogrammiert?** *Neben der anvisierten Fläche gibt es ein fest entwickeltes Wohngebiet mit "normaler" Bebauung.*

**Antwort Frage 15:** Auf der möglichen Fläche in Warnitz würden fest verbaute kleinteilige Wohnhäuser (sogenannte Tiny-Häuser) entstehen. Die Interessierten verfolgen einen minimalistischen Lebensstil mit geringen Wohnansprüchen. Es werden keine Zelte oder Tiny-Häuser auf Rädern entstehen. Der Fachdienst Stadtentwicklung sieht hinsichtlich der unterschiedlichen Größenverhältnisse der Wohngebäude keine Konflikte. Eine mögliche Bebauung mit Tiny-Häusern kann sich genauso gut wie eine „normale“ Bebauung in den Stadtteil Warnitz einfügen.

- **Frage 16: Nach allem, was ich höre, kann es sich in puncto Entwicklung noch um Jahre handeln?** Bei uns ist das Vorhaben sehr konkret, aber es ist schwer, für diese Art von Häusern ein bezahlbares Grundstück zu finden. Vor allem eines mit ca. 400-500 qm.

**Antwort Frage 16:** Für die Fläche ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig, welches durchaus innerhalb von circa ein anderthalb bis zwei Jahren theoretisch durchzuführen wäre. Möglich wären auch weitere Standorte für diese Flächengröße.

- **Frage 17: Warum soll auf dieser Fläche so ein neuartiges Projekt entwickelt werden, was sich nicht so ohne weiteres in die bisherige Bebauung einfügt?**

**Antwort Frage 17:** Ziel ist es, in der Landeshauptstadt Schwerin nachhaltige Wohnformen in Form von Tiny-Häusern voranzubringen. Die Fläche in Warnitz liegt relativ eigenständig am Rande der vorhandenen Bebauung und ist umgeben von einer Grünstruktur. Die Tiny-Häuser unterscheiden sich lediglich in ihrer Größe zu der vorhandenen Bebauung sowie zu möglichen Gemeinschaftsflächen. Seitens der Stadtplanung sind Konflikte nicht unbedingt abzusehen.

- **Frage 18: Meine Frage als Ortsbeiratsvorsitzende von Warnitz: wird der Ortsbeirat bei den weiteren Schritten mit eingebunden?** Es kamen diesbezüglich bereits Anfragen von den Bewohnern im Umfeld der zu bebauenden Fläche.

**Antwort zu Frage 18:** Bei dem ersten Online-Veranstaltung handelt es sich lediglich um einen ersten Interessenaustausch für eine mögliche Entwicklung auf der Fläche in Warnitz. Derzeit liegen keine konkreten Planungen vor und es läuft kein förmliches Verfahren. Für die nächsten Abstimmungen sowie bei einem möglichen Planverfahren wird der Ortsbeirat Warnitz selbstverständlich beteiligt.

- **Frage 19: Nachhaltiges Bauen?** Für Häuser, die weniger als 50 Quadratmeter Nutzfläche haben, gilt weder die Energieeinsparverordnung noch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Deshalb müssen Hersteller von Klein-Häusern keinen Energieausweis ausstellen. Viele Tiny Houses haben bautechnisch – sie sollen möglichst leicht sein und dicke Wände würden zulasten der Wohnfläche gehen – dünne Außenwände sowie Fußböden und Decken, die nicht ausreichend gedämmt sind, wenn herkömmliche Materialien verwendet werden. Die Folge: hohe Heizkosten. Das wäre im B-Plan festzulegen.

**Antwort Frage 19:**

Antwort von Herrn Nord (ecovillage hannover): Entsprechend GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in Hannover auch für die Tiny-Häuser erhöhte Energiestandards festgelegt.

Antwort von Tiny-Haus Hersteller: Unsere Tiny´s sind mit Baustatik, Karosseriestatik, Förderfähig nach ENEC (Energiesparverordnung) und somit auch Energieeffizient. Bebauungsplan war ebenfalls kein Problem.

Das Vorhaben für nachhaltiges Bauen, speziell Tiny-Häuser, steht noch ganz Anfang in der Landeshauptstadt Schwerin. Konkrete Aussagen zu den Bauweisen hinsichtlich Energiesparform oder Heizkosten etc. können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Dennoch würde der Fachdienst Stadtentwicklung die Umsetzung von erhöhten Energiestandards wie bei ecovillage hannover für das Vorhaben in Schwerin ebenfalls unterstützen.

- **Frage 20: Der Bau von drei kleinen Häusern im ähnlichen Stil der umliegenden Bebauung wäre doch viel sinnvoller?! Den Gedanken eines eco-Villages sehe ich auf dieser kleinen Fläche nicht erfüllt/umsetzbar. Sechs Tiny-Houses haben doch keinen Modellcharakter!**

**Antwort Frage 20:** Auf der möglichen Fläche in Warnitz ist es nicht geplant ein „ecovillage“ umzusetzen und auch nicht ein Modelcharakter zu erzeugen. Die Landeshauptstadt Schwerin möchte nachhaltige Bauformen hervorbringen und hierfür zunächst einige Tiny-Häuser errichten (siehe hierzu Antwort Frage 17).

- **Frage 21: Warum pochen sie gerade auf die Fläche in Warnitz? Sollte es soweit kommen, müsste auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.**

*Es entsteht der Eindruck, dass eine recht kleine Fläche der Stadt auf jeden Fall bebaut werden muss. Renaturierung nur wenige Meter entfernt, könnte doch auf dieser Fläche ebenfalls stattfinden.*

**Antwort Frage 21:** Die Fläche in Warnitz ist zunächst ein möglicher Standort für eine Entwicklung mit Tiny-Häusern. Aktuell sind keine Planungen vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt (siehe hierzu Antwort Frage 1). Derzeit folgen weitere Abstimmungen mit den Fachdiensten, vor allem mit dem Fachdienst Umwelt.

- **Frage 22: Wie kann der Stand zu diesem Projekt verfolgt werden? Newsletter oder weitere online Veranstaltungen?**

**Antwort Frage 22:** Auf der Internetseite der Landeshauptstadt Schwerin unter dem folgenden Link: <https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/buergerbeteiligung/tiny-haeuser-warnitz/> werden möglichst die aktuellen Informationen eingestellt. Hierrüber kann der Stand zum Projekt gerne verfolgt werden. Bei weiteren Rückfragen steht Frau Rensch (crensch@schwerin.de) auch gerne zur Verfügung.

## II. Des Weiteren folgen anschließend Anregungen und Hinweise der Gäste:

- **Anregung 1:** *Hallo zusammen, ich produziere mobile Tiny-Häuser und Mobilheime in Teilabschnitten in Schwerin (Lankow). Mein Kooperationspartner ist ein bekannter Tiny-Haus-Produzent mit sehr jahrelanger Erfahrung im Bereich Bau, Bauanträgern, Gesetze und allem drum herum. Für Fragen stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung, haben potenzielle Bewohner für dieses Gebiet und können auch zeitnah produzieren.*

**Antwort Anregung 1:** Vielen Dank für Ihre Information. Sofern die Planungen zu dem Projekt konkreter werden, würde der Fachdienst Stadtentwicklung sich gerne über einen Austausch freuen.

- **Anregung 2:** *Als Interessent wären wir bei einem ecovillage dabei, bei einer Fläche wie hier diskutiert wird, würde kein Interesse bestehen. Nur als Feedback für weitere Projektgedanken.*
- **Anregung 3:** *Gebe es denn eine größere Fläche für ein wirkliches ecovillage in Schwerin? Ich bin Mitglied einer Interessengemeinschaft von mehreren Familien die gemeinsam wohnen und leben möchte und wir wären ernsthaft an einem solchen Projekt interessiert. Ich denke die Resonanz zeigt, dass Schwerin und die Bürgerschaft in der Lage wäre auch ein größeres Projekt umzusetzen.*
- **Anregung 4:** *Gibt es die Möglichkeit, dass sich die hier Anwesenden, die Interesse an einem größeren ecovillage haben, vernetzen?*

**Antwort Anregung 2, 3 und 4:** Vielen Dank, dies nimmt der Fachdienst Stadtentwicklung gerne als Anregung für mögliche weitere Projekte mit auf. Sie können sich gerne mit Frau Woisin (Vorstellung ecovillage hannover) für einen weiteren Austausch in Verbindung setzen.

Antwort Frau Woisin: Alle ernstgemeinten Interessenten melden sich herzlich gerne per Email ([nadine.scheitz@gmail.com](mailto:nadine.scheitz@gmail.com)) bei mir. Ein persönliches Treffen wäre der nächste Schritt.

Aktuell werden auch weitere Flächen für mögliche größere Projekte überprüft. Zunächst ist es allerdings geplant ein kleinteiliges Projekt durchzuführen.

- **Anregung 5:** *Eine Vernetzung mit der Kreative MV könnte hier ebenfalls sinnvoll sein <https://www.kreative-mv.de/> auch Co-Working ist hier Thema.*
- **Anregung 6:** *Zum Thema Nachhaltigkeit, beim Klimaaktionstag im September soll auch ein Beispielhaus eines Tiny House aus Paludi-Kultur dabei sein: <https://moor-and-more.de/>*
- **Anregung 7:** *Wir interessieren uns schon länger dafür ein Tiny- Haus zu bauen, nur haben wir bisher nie eine Fläche in Schwerin gefunden. Jetzt wo es zur Sprache kommt, hoffen wir, dass es weiterverfolgt wird.*

- **Anregung 8:** *Vielen Dank für die Veranstaltung. Ich denke, der Austausch hat gezeigt, dass sowohl an der Fläche in Warnitz als auch an einer größeren Variante Interesse besteht. Schwerin darf gerne mutig sein und zeitnah mit dem Trend gehen.*

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Veranstaltung und die zahlreichen Fragen sowie Anregungen. Die Online-Veranstaltung hat gezeigt, dass allgemein Interesse an nachhaltigen Bauformen, speziell Tiny-Häusern, besteht. Der Fachdienst Stadtentwicklung möchte dies gerne weiterverfolgen.

Bei weiteren Rückfragen steht **Frau Rensch (crensch@schwerin.de)** gerne zur Verfügung.

gez. C. Rensch