

**Protokoll**  
**über die 21. Sitzung des Ortsbeirates Warnitz am 08.06.2022**

**Beginn:** 17:30 Uhr  
**Ende:** 20:30 Uhr  
**Ort:** Videokonferenz 1. Teil 17:30 Uhr bis 18:15 Uhr  
Freiwillige Feuerwehr Warnitz  
2. Teil 19:00 Uhr bis 20:30 Uhr

---

**Anwesenheit**

**ordentliche Mitglieder**

Ehrhardt, Heike	entsandt durch Fraktion Unabhängige Bürger
Jaßmann, Simone	entsandt durch Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Lorenz, Andreas	entsandt durch SPD-Fraktion

**stellvertretende Mitglieder**

Flotow, Jürgen	entsandt durch Fraktion Unabhängige Bürger
Goldenbogen, Bernd	entsandt durch Fraktion Die Linke

**Gäste bei Teil 1**  
**Gäste bei Teil 2**

25 Interessenten  
keine

Leitung: Heike Ehrhardt

Schriftführung: Simone Jaßmann

**In der Folge wurde das von Frau Rensch erstellte Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 126 „Tiny Häuser Warnitz - Bahnhofstraße“ wörtlich übernommen**

Datum: 08.06.2022, 17:30 Uhr bis 18:15 Uhr

Digitale Online-Veranstaltung über Big Blue Button (Videokonferenz)

Teilnehmende:

Andreas Thiele Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft

Cindy Rensch Fachgruppe Stadtplanung

Heike Ehrhardt Ortsbeiratsvorsitzende Warnitz

Anzahl Teilnehmende: circa 32

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient dazu die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig mit in die Planung einzubeziehen. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich in einer frühen Phase und wird noch ca. 1 bis 1,5 Jahre bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes andauern. Zum aktuellen Zeitpunkt werden keine Grundstücke vergeben. Zum Preis und zur Größe der Grundstücke können ebenfalls keine Aussagen getroffen werden. Wie die Auswahl der Interessierenden erfolgt, ist ebenfalls noch offen. Über die Vergabe der Fläche wird erst im Laufe des Verfahrens entschieden, möglich wäre auch die Veräußerung an einen Verein bzw. eine Gruppe, eine gemeinschaftliche Baugenossenschaft, o.ä.

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Thiele folgt die Vorstellung der Planungsziele für die Fläche zur Errichtung von Tiny Häusern in Warnitz durch Frau Rensch. Geplant sind insgesamt ca. fünf bis sechs fest verbaute sowie vollständig erschlossene Tiny Häuser mit einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup> (keine Räder), sogenannte „Minihäuser“ als vollwertige Gebäude. Vorgesehen sind Gemeinschaftsflächen (wie Fahrradabstellbereiche oder sonstige gemeinschaftliche Nebenanlagen für Abstellmöglichkeiten). Die vorhandene Zufahrt wird für die Erschließung der Fläche genutzt und entsprechend saniert bzw. ausgebaut. Die Errichtung der Tiny Häuser ist im westlichen Bereich der Fläche geplant, da die südliche und östliche Hecke, als geschütztes Biotop, erhalten bleibt.

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

- Frage 1: Werden Modulhäuser zugelassen?

Antwort Frage 1: Die konkrete Art der Tiny Häuser ist noch nicht festgelegt, möglich sind auch „Modulhäuser“. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauung mit ca. fünf bis sechs fest verbauten (keine Räder) und vollständig erschlossenen Tiny Häusern mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup>. Die genauen Festsetzungen erfolgen im Laufe des Verfahrens mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

- Frage 2: Wie werden sie Planungs- und Erschließungskosten umlegen?

Antwort Frage 2: Zum aktuellen Zeitpunkt können noch keine konkreten Aussagen zu den Kosten getroffen werden. Es ist vorgesehen, die Planungs- und Erschließungskosten umzulegen.

- Frage 3: Das Grundstück wird als Kaufabwicklung oder als Pachtabwicklung angeboten? Es könnte sich ja eine "Baugenossenschaft" gründen? Oder die Stadt Schwerin investiert?

Antwort Frage 3: Zur Vergabe der Grundstücke sind die Planungen hierzu noch nicht abgeschlossen. Möglicherweise werden die Fläche bzw. die einzelnen Grundstücke an Einzelpersonen oder an eine Gruppe, wie beispielsweise eine „Baugenossenschaft“ zum Verkauf oder zur Pacht veräußert.

- Frage 4: Werden unbewohnte kleine Nebengebäude zugelassen, z.B. eine private Hobbywerkstatt?

Antwort Frage 4: Für die Fläche sind gemeinschaftliche Nutzflächen, wie z.B. Fahrradabstellbereiche oder Nebenanlagen für Abstellmöglichkeiten, geplant. Ziel ist es, eine geringe Versiegelung zu schaffen, demnach ist die Regelung der Nebenanlagen von großer Bedeutung. Die konkreten Festsetzungen hierzu werden im Laufe des Verfahrens getroffen. Der Gemeinschaftscharakter steht im Vordergrund, so dass gemeinschaftliche Lagerbereiche vorgesehen sind. Hier wäre eine gemeinschaftliche Hobbywerkstatt durchaus möglich.

- Frage 5: Sind Ladestationen für E-Autos möglich?

Antwort Frage 5: Das Auto steht nicht direkt im Vordergrund bei dem Projekt. Mit den Tiny Häusern geht größtenteils auch ein minimalistischer Lebensstil einher. Um den Charakter der Nachhaltigkeit zu verfolgen, ist eine Ladestation für ein E-Auto durchaus möglich.

- Frage 6: Für das Aufstellen der (Modul)-Häuser muss gewährleistet sein, dass ein Tieflader anliefern kann, wird das berücksichtigt?

Antwort Frage 6: Dies wird über die Zufahrt von der „Bahnhofstraße“ erfolgen.

- Frage 7: Wie groß werden die Grundstücke geplant?

Antwort Frage 7: Entweder wird die gesamte Fläche (von ca. 0,45 ha) an eine Gruppe/Verein/Baugenossenschaft vergeben. Hier wäre eine klassische Grundstücksparzellierung nicht vorgesehen. Oder die Grundstücke werden an Einzelpersonen veräußert und umfassen je Grundstück eine Größe von ca. 200 bis 300 m<sup>2</sup>. Im Laufe des Verfahrens wird dies konkret entschieden.

- Frage 8: Welches Heizsystem wird in den Tiny Häusern vorgeschrieben und sind Kaminöfen erlaubt?

Antwort Frage 8: Es werden andere und nachhaltigere Formen der Energiegewinnung als Kaminöfen priorisiert. Dies würde auch dem Charakter der Tiny Häuser als energieeffiziente und ressourcenschonende Art und Bauweise widersprechen.

- Frage 9: Realistisch gesehen ist eine Bebauung erst in 3 Jahren möglich (Wenn Sie alle Planungszeiten und Einspruchsfristen und Erschließung berücksichtigen?)

Antwort Frage 9: Das Bebauungsplanverfahren wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes noch 1 bis 1,5 Jahre in Anspruch nehmen, anschließend erfolgt die Erschließung. Die optimistische Variante sind ca. 2 Jahre bis zur Bebauung. Dies ist stets Abhängig vom Verlauf des Verfahrens.

- Frage 10: Wo sind bei der bisherigen Planung die hier angesprochenen Nebengebäude eingeplant?

Antwort Frage 10: Der genaue Standort der Nebenanlagen ist noch nicht festgelegt und wird mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes entschieden, möglich wäre eher an der Erschließungsstraße.

- Frage 11: Was ist der nächste Schritt bei diesem Projekt?

Antwort Frage 11: Als einen nächsten Schritt erfolgt die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, samt Begründung und Umweltbericht sowie Artenschutzgutachten.

Hier fließen alle bisher erfolgten Anregungen und Hinweise mit in die Planung ein. Der nächstgrößere Schritt ist die öffentliche Auslegung. Der Bebauungsplan wird öffentlich auslegt (auch im Internet öffentlich einsehbar) und es können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden.

- Frage 12: Wenn es Interessenten gibt, die ein Tiny Haus als Zweiwohnsitz/Ferienhaus wünschen, gibt es eine Möglichkeit beim Auswahlverfahren als Person mit Hauptwohnsitz bevorzugt zu werden, um die Menschen in der Stadt zu halten?

Antwort Frage 12: Ziel ist es, minimalistisch lebenden Personen mit einem Hauptwohnsitz ein Tiny Haus zu ermöglichen. Die geplanten Tiny Häuser in Warnitz sollen keine Zweitwohnsitze und keine Ferienhäuser werden. Dies wird im Rahmen des Auswahlverfahrens mitberücksichtigt (siehe hierzu auch Frage 17).

- Frage 13: Was ist als Begrenzung zu der bisherigen Bebauung vorgesehen (Sichtschutz/Hecken?)

Antwort Frage 13: Zu der vorhandenen Wohnbebauung sind als Begrenzung und zum Sichtschutz Heckenbepflanzungen geplant. Um eine mögliche Lärmbelastung der Pkw-Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes zu minimieren, wären zusätzlich die Errichtung von Carports zur Abschirmung des Lärmes möglich.

- Frage 14: Bekommen die Interessent\*innen eine Nachricht per Mail, wenn der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt wird?

Antwort Frage 14: Gerne werden alle Interessierenden, die bereits Ihr Interesse an einem Tiny Haus bei der Landeshauptstadt Schwerin vermerkt haben, über die öffentliche Auslegung informiert. In jedem Fall wird die öffentliche Auslegung im Stadtanzeiger der Landeshauptstadt Schwerin veröffentlicht und

ist entweder öffentlich im Internet auf der Stadtseite unter [www.schwerin.de/buergerbeteiligung](http://www.schwerin.de/buergerbeteiligung) einsehbar oder liegt öffentlich im Stadthaus aus.

- Frage 15: Carports? Hieß es nicht Autofrei?

Antwort Frage 15: Ziel ist es, dass die Fläche möglichst autofrei gehalten wird. Daher sind die Tiny Häuser lediglich durch eine Zuwegung erreichbar. Die PKWs sollen zentral an der Erschließungsstraße auf dem Plangebiet im nördlichen Bereich abgestellt werden. Um hierfür die Lärmbelastung gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung zu minimieren, sind entweder Heckenbepflanzungen oder die Errichtung von Carports zur Lärmabschirmung geplant. Es sind keine Carports direkt an den Tiny Häusern vorgesehen.

- Frage 16: Müssen die Häuser identisch aussehen, oder hat jeder innerhalb der Vorgaben (50m<sup>2</sup>), einen eigenen Gestaltungsfreiraum?

Antwort Frage 16: Ein gewisser gestalterischer Rahmen wird festgelegt und sind entsprechend durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine konkreten Festsetzungen getroffen. Derzeit sind die ersten Vorgaben, dass es sich bei den Tiny Häusern um fest verbaute sowie vollständig erschlossene Gebäude mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> (nicht auf Rädern) handeln soll.

- Frage 17: Muss der Erwerber des Grundstückes selbst einziehen und darf auch nicht vermieten? Auch nicht wenn der Mieter seinen Hauptwohnsitz auf diesem Grundstück hätte?

Antwort Frage 17: Ziel ist die Selbstnutzung der Tiny Häuser. Die Gebäude sind nicht als Anlagemodelle vorgesehen (siehe hierzu auch Frage 12).

- Frage 18: Gibt es einen Grund dafür, warum man sich gegen die Häuser auf Rädern entschieden hat?

Antwort zu Frage 18: Für die Fläche in Warnitz sollen vollwertige und fest verbaute (Mini-) Häuser mit einer kleineren Grundfläche (max. 50 m<sup>2</sup>) errichtet werden, um eine Fluktuation zu vermeiden und eine stabile Nachbarschaft sowie eine Gemeinschaft langfristig aufzubauen.

Bei Tiny Häusern auf Rädern könnte ein erhöhter Eigentümerwechsel entstehen, welcher für diesen Flächenbereich nicht vorgesehen ist.

- Frage 19: Das Interesse an dem Projekt ist anscheinend größer, als möglicher Weise Tiny Häuser aufgestellt werden können. Gibt es weitere Flächen in Aussicht/Planung?

Antwort Frage 19: Das Interesse an den Tiny Häusern ist vorhanden. Seitens des Fachdienstes Stadtentwicklung ist zunächst abzuwarten, wie sich das Interesse weiterhin entwickelt. Es sind ein bis zwei Vorschläge für weitere mögliche Flächen für Tiny Häuser vorhanden. Städtische Flächen sind allerdings sehr gering und es ist durchaus erschwert geeignete Standorte zu finden. Zunächst steht die geplante Fläche in Warnitz im Vordergrund der Planung und weitere mögliche Flächenentwicklungen werden geprüft.

II. Des Weiteren folgen anschließend Anregungen der Gäste:

- Anregung 1: Für den Ortsbeirat Warnitz ist es auch von Vorteil, wenn neue Menschen mit neuen Wohnideen hinzukommen, um z.B. das Vereinsleben zu unterstützen.
- Anregung 2: Es ist tolles Konzept, Hauptwohnsitz, Selbstnutzer und ökologischen Gedanke zu vereinen.
- Anregung 3: In Warnitz ist es ein schönes Wohnen, relativ stadtnah, Nahverkehrs- und Fahrradverbindungen sind vorhanden. Die Tiny Häuser sind was Tolles.

Antwort zu Anregungen 1, 2 und 3: Vielen Dank für die Anregungen. Der Fachdienst

Stadtentwicklung kann diesem nur zustimmen und hat mit den Tiny Häusern das Ziel diese neuartige Wohn- und Lebensform in der Landeshauptstadt Schwerin, in Warnitz zu etablieren.

Bei weiteren Rückfragen steht Frau Rensch ([crensch@schwerin.de](mailto:crensch@schwerin.de)) gerne zur Verfügung.

gez. C. Rensch

---

## **Festgestellte Tagesordnung 2. Teil:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Sitzungsniederschrift der 20. Sitzung vom 09.03.2022
3. Belegung der Plätze der Landeshauptstadt  
Vorlage: 00430/2022
4. Antworten der Stadtverwaltung zu Anfragen des Ortsbeirates
5. Sonstiges und  
Anfragen und Anliegen der Mitbürger

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

##### **Bemerkungen:**

Frau Ehrhardt eröffnet die Sitzung des Ortsbeirates Warnitz und begrüßt die Mitglieder und Gäste. Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt. Der Ortsbeirat ist beschlussfähig.

#### **zu 2 Bestätigung der Sitzungsniederschrift der 20. Sitzung vom 09.03.2022**

##### **Beschluss:**

Der Sitzungsniederschrift der 20.Sitzung wird ohne Änderung zugestimmt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2

zu 3

**Belebung der Plätze der Landeshauptstadt  
Vorlage 00430/2022**

**Bemerkungen:**

- Der OBR findet die Idee der Belebung der Plätze generell gut.  
In Warnitz gibt es keine öffentlichen Plätze.  
Es gab die Idee eines historischen Weihnachtsmarktes auf dem Alten Garten mit kostümierten Schauspielern.

zu 4 **Antworten der Stadtverwaltung zu Anfragen des Ortsbeirates**

**Bemerkungen:**

- Es wurden keine neuen Antworten gegeben.

zu 5 **Sonstiges**

**Bemerkungen:**

- Wird das Baugebiet „Warnitzer Feld“ an die Fernwärmeleitung angeschlossen?
- Könnte das Landesförderinstitut zum Margaretenhof ziehen, wenn Arbeitsamt und Jobcenter in den Süden von Schwerin wechseln?
- Warum wurde der Gehweg an der Zufahrt zum Margaretenhof neu gemacht?  
Sie war aus unserer Sicht noch in Ordnung. Der Gehweg an der Bahnhofstraße ist seit Jahren desolat.
- Frau Ehrhardt teilte mit, dass sie ab September als Stadtvertreterin nachrückt für die Fraktion Unabhängige Bürger.
- Am 18.8 2022 um 16:30 Uhr wird eine öffentliche Begehung der Naturflächen am Verbindungsweg zwischen Bahnhofstraße (Warnitz) und Warnitzer Straße (Friedrichsthal) stattfinden.

gez. Heike Ehrhardt

\_\_\_\_\_  
Vorsitzende

gez. Simone Jaßmann

\_\_\_\_\_  
Schriftführerin