

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 16.11.2021

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Frau Rensch  
Telefon: 0385 545 2639

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00240/2021

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung  
Ortsbeirat Warnitz  
Hauptausschuss

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 126 "Tiny Häuser Warnitz - Bahnhofstraße"  
- Aufstellungsbeschluss -

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 126 „Tiny Häuser Warnitz - Bahnhofstraße“ aufzustellen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

In der Landeshauptstadt Schwerin besteht die Nachfrage nach Tiny Häusern. Auf einer Fläche in Warnitz sollen „tiny-houses“ entwickelt werden. Dies sind vollwertige Klein- oder Minihäuser mit einer Wohnfläche von circa 50 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 3: Merkmale und Bilder Tiny Häuser). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Tiny Häuser Warnitz - Bahnhofstraße“ notwendig.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Warnitz und ist vom Stadtzentrum ca. 6 km entfernt. Die Fläche grenzt an die vorhandene Wohnbebauung an und ist südlich der Bahnlinie gelegen. Der Haltepunkt „Schwerin-Warnitz“ ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.488 m<sup>2</sup> (ca. 0,45 ha) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung am „Silberberg“,
- im Osten durch die „Bahnhofstraße“,

- im Süden durch die festgesetzte Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 "Schwerin-Friedrichsthal" und
- im Westen durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung am „Silberberg“.

Ursprünglich bis Mitte der 1950er Jahre wurde die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Bis Anfang der 1990er Jahre diente die Fläche als Lager- und Durchfahrtsfläche für die benachbarten Stallanlagen der ehemaligen LPG Warnitz. Zu dieser Zeit entstand die vorhandene mit Betonplatten befestigte Zufahrt. Der westliche Bereich der Fläche ist demnach durch anthropogene Nutzungen geprägt. Im südlichen und östlichen Bereich der Fläche ist ein geschütztes Biotop vorhanden. Die Hecke, einschließlich des Saumes sowie die Einzelgehölze auf der Fläche sind zu erhalten. Eine Bebauung ist im westlichen und südöstlichen Teil der Fläche vorzusehen. Dieser Teilbereich ist nach Aufgabe der vergangenen Nutzungen seither brachliegend (siehe Anlage 4: weitere Ausführungen zu Vornutzungen mit Luftbildern).

Ziel ist die Errichtung von fünf bis sechs fest verbauten sowie vollständig erschlossenen Tiny Häusern (siehe Anlage 5: erster Ideenentwurf). Der vorhandene Zufahrtsweg mit der Anbindung an die Bahnhofstraße bedarf einer Sanierung und soll für die Erschließung der Tiny Häuser genutzt werden. Zusätzlich sind gemeinschaftliche Nutz- und Parkflächen sowie Fahrradstellbereiche geplant.

Die Fläche befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14.91.01 "Schwerin-Friedrichsthal". Für den Bereich ist „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Die Festsetzung bezog sich auf die damalige Betriebsfläche der ehemaligen LPG Warnitz. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Tiny Häuser Warnitz - Bahnhofstraße“ ersetzt für den Geltungsbereich den bisher geltenden Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan ist das künftige Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zusatzsignatur „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die flächenmäßige Darstellung einer Nutzungsart im Flächennutzungsplan ist erst ab 1,5 ha erforderlich. Mit ca. 0,45 ha liegt die Flächengröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterhalb der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

## **2. Notwendigkeit**

Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt. Mit dem Bebauungsplan wird erforderliches Planungs- und Baurecht für eine Bebauung mit Tiny Häusern geschaffen.

## **3. Alternativen**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre die geplante Entwicklung mit Tiny Häusern nicht umsetzbar.

## **4. Auswirkungen**

**Lebensverhältnisse von Familien:** Der Aufstellungsbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien. Durch den zukünftigen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Entwicklung von Tiny Häusern werden Wohn- und Lebensmöglichkeiten geschaffen, die auch für Kleinfamilien attraktiv sein können.

**Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Der Aufstellungsbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Der zukünftige Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz der Landeshauptstadt Schwerin aus, indem Aufträge für die Bauwirtschaft, speziell für Tiny Haus- Herstellende, ermöglicht werden.

**Klima / Umwelt:** Das Plangebiet ist über Rad- und Fußwege direkt an die angrenzenden Wohngebiete sowie an das Schweriner Radwegenetz in die Innenstadt angeschlossen. Der Bahnhofpunkt „Schwerin-Warnitz“ ist ca. 350 Meter vom Plangebiet entfernt und kann problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Der Bahnanschluss ermöglicht das Erreichen des Schweriner Hauptbahnhofes in weniger als zehn Minuten. Das geplante Gebiet hat eine geringe Bedeutung für die Kaltluftversorgung angrenzender dicht bebauter Stadtteile. Die Bebauung ist aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Zudem ermöglicht die Bebauung durch Tiny Häuser eine ressourcenschonende und versiegelungsarme Schaffung von neuem Wohnraum und fördert einen umweltfreundlichen Lebensstil der Bewohnerinnen und Bewohner.

**Gesundheit:** Der Aufstellungsbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesundheit.

#### **5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität**

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

ja

nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

*Fördermittel in Höhe von .... Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt: ....*

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

**über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ----- keine -----

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ----- keine -----

**Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Merkmale und Bilder Tiny Häuser

Anlage 4: Vornutzungen mit Luftbildern

Anlage 5: erster Ideenentwurf

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister