



Prüfergebnis zur BV-P-ö/07/0070 - Prüfauftrag Tiny houses

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 30.11.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	07.12.2021	N
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Kenntnisnahme	18.01.2022	Ö

Sachdarstellung

Die Bürgerschaft hat mit Beschluss vom 14.06.2021 (Beschlussvorlage BV-P-ö/07/0070) den Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beauftragt, zu prüfen, ob in Greifswald Flächen für eine tiny house-Siedlung zur Verfügung stehen. Ebenfalls sollte geprüft werden, welche baurechtlichen Voraussetzungen dafür notwendig wären.

Bei der Prüfung sollten die Voraussetzungen sowohl für stationäre Häuser als auch für mobile Varianten der tiny houses berücksichtigt werden. Es sollten bevorzugt naturnahe Flächen auf ihre Nutzbarkeit betrachtet werden.

Die Bearbeitung des Prüfauftrages durch das Fachamt hat insgesamt 5 Standortoptionen ergeben, die nachfolgend in der Anlage gelistet, charakterisiert, kurz bewertet und auch bauplanungsrechtlich eingeschätzt werden.

Grundsätzlich handelt es sich bei Tiny Houses um bauliche Anlagen nach § 2 Absatz 1 LandesBauOrdnung M-V, ergo um genehmigungspflichtige Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich (§34 BauGB) bzw. entsprechend den Festsetzungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um stationäre oder mobile Tiny Houses handelt. - Im Außenbereich nach § 35 BauGB gehören Tiny Houses selbstredend nicht zu den privilegierten Vorhaben (vgl. § 35 Abs. 1 BauGB).

Alle weiterführenden Darstellungen befinden sich in der Anlage.

Anlage/n

- 1 2021-11-30_Ergebnis Prüfauftrag Tiny House-Siedlung_mh öffentlich



Prüfauftrag „Standorte für Tiny House - Siedlung“ in Greifswald

UHGW | Stadtbauamt | 60.2 | 30.11.2021

Prüfauftrag Tiny houses | BV-P-ö/07/00700

Beschlussvorschlag vom 14.06.2021:

1

„Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beauftragt den Oberbürgermeister zu prüfen, ob in Greifswald Flächen für eine tiny house-Siedlung zur Verfügung

2

stehen. Ebenso soll geprüft werden, welche baurechtlichen Voraussetzungen dafür notwendig wären.

A

B

Bei der Prüfung sollen die Voraussetzungen sowohl für stationäre Häuser als auch für mobile Varianten der tiny houses berücksichtigt werden.

Bei der Prüfung sind bevorzugt naturnahe Flächen auf ihre Nutzbarkeit für eine tiny house-Siedlung hin zu betrachten.“

Zur Definition „Tiny house“

Gemäß Sachdarstellung zum Beschlussvorschlag vom 14.06.2021:

A] Stationär: Haus mit bis zu zwei Etagen
maximale Grundfläche: 45 m²
maximale Wohnfläche: 60 m²

B] Mobil: „bewegliche Wohneinheiten“
mit Straßenzulassung aber keine Zulassung als
Wohnwagen

Ergänzung Stadtbauamt: Es geht um die Errichtung eines Gebäudes zum
Dauerwohnen | hier: Abgrenzung zu „Spaß-Objekten“ oder
marketingoptimierten Ferienunterkünften

Zur allgemeinen Bewertung - Gedankensplitter

- Geringer Wohnflächenverbrauch pro Kopf positiv zu bewerten.

Aber: Ergänzungswohnung? Oder tatsächlicher Ersatz (bis hin zu externen Lagerräumen...)?

- Energetisch ungünstiges A/V-Verhältnis; bei mobilen TH geringe Wandstärken.

Aber: Kompensation über geringe Wohnfläche (Ressourceneinsatz Bau + Betrieb).

- Möglichkeit für preisgünstiges Wohnen, v.a. als preisgünstige Form der Eigentumsbildung.
- Unklar: Wirklich längerfristiger Wohntrend oder medial gehyptes Modell?
- Soziale / familiale Komponente? - „Selbstverzwergung des Wohnens“

Für Greifswald:

- Attraktiv in Verbindung mit zunehmende „Projektorientierung“ und Flexibilisierung Arbeitswelten / Lebenswelten („Dauerwohnform für einen begrenzten Lebensabschnitt“).
- Legaler Standort für mobile TH auch für Dauerwohnen in der Stadt mit Seltenheitswert (Alleinstellungsmerkmal in NO?!)
- Anbindung an Universitätsstandorte / kulturkreatives Milieu der UHGW
- **Städtebauliches Ausrufezeichen: Per se geringe Dichtewerte im urbanen Raum als Konflikt mit dem Ziel sparsamer Umgang mit Grund und Boden!**

→ Wichtig: Angepasste Standortentwicklung!

Präambel

Angepasste urbane Standorte für eine besondere Wohnform.

Angepasst im Sinne:

Kategorie 1: Nachverdichtung / integrierte Standorte

Kategorie 2: Schwierig zu entwickelnde Standorte, v.a. bzgl.
Grundstückszuschnitt, Baugrundverhältnisse

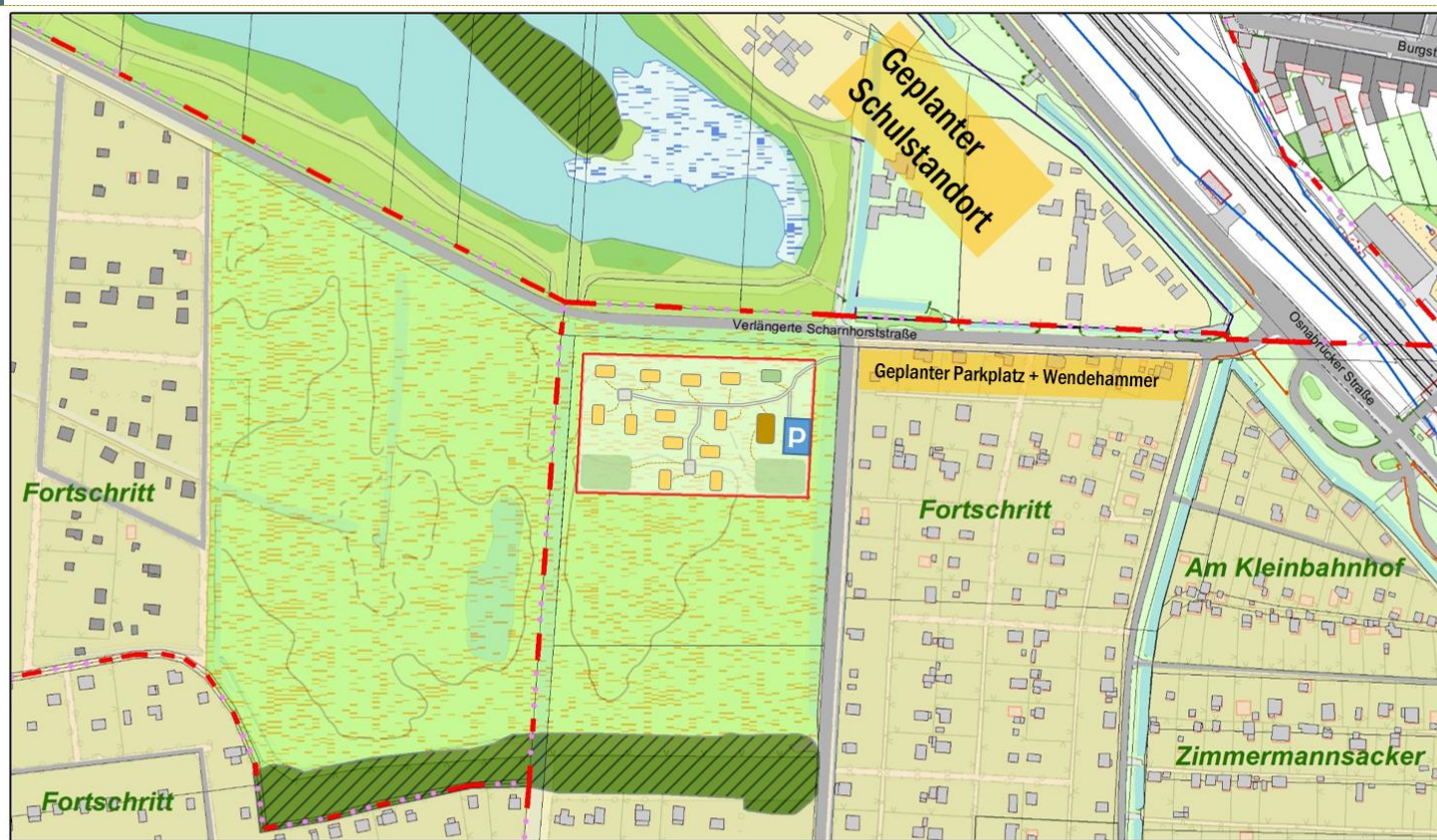
Urban bedeutet im Unterschied zu den THS-Standorten im ländlichen **Raum** (z.B. Wagenplatz Alt Ungnade | Außenbereichssatzung, 2017), **Anschluss an zentrale Medien + Erschließung: Wasser / Abwasser / Strom / Internet / Müll / ...**

5 Standortvorschläge zur Diskussion ...



- Bebauungsplan notwendig. Eigentum UHGW
- Anbindung techn. Erschließung an geplanten Schulstandort
- Kategorie „schwieriger Standort“
- Nähe Uni-Campus Soldmannstraße
- Sehr gute Anbindung Umweltverbund
- Für ca. 12-15 TH-Standorte

Optionsfläche THS 1 "Wiese südl. Ellernholzteich"	
Erstellt für Maßstab	1:2 500
Ersteller	60.2 M. Heinz
Erstellungsdatum	14.10.2021



Legende und Anmerkungen

- Gemeinschaft- und Servicegebäude; Sanitär, Technik
- Standortfläche Tiny-House (10 x 4 m)
- Optional: Standortfläche Paludikultur – Tiny-House
- P Optional: Kfz-Stellplätze (maximal 5)
- Fahrspur
- Fußweg
- Gemeinschaftliche Grünflächen

Anmerkungen

- Standort für mobile Tiny-Houses
- „Oberkante Bodenplatte“ durch Wagenkonstruktion erhöht (i.d.R. 1,20 m)
- Minimale Versiegelung
- Befestigung der Standortflächen wg. hohem Grundwasserstand notwendig
- Fahrspur für An- und Abtransport der Tiny Houses
- Parkplatz optional; Begrenzung!
- Medienschielung (Wasser, Abwasser, Strom, Internet) für jede Standortfläche

Bauplanungsrechtlich:

Näher zu prüfen:

§ 9 Abs. 1, Nr. 8 BauGB – „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“

Optionsfläche THS 1 "Wiese südl. Ellernholzteich"

Erstellt für Maßstab 1:2 500

Ersteller 60.2 | M. Heinz

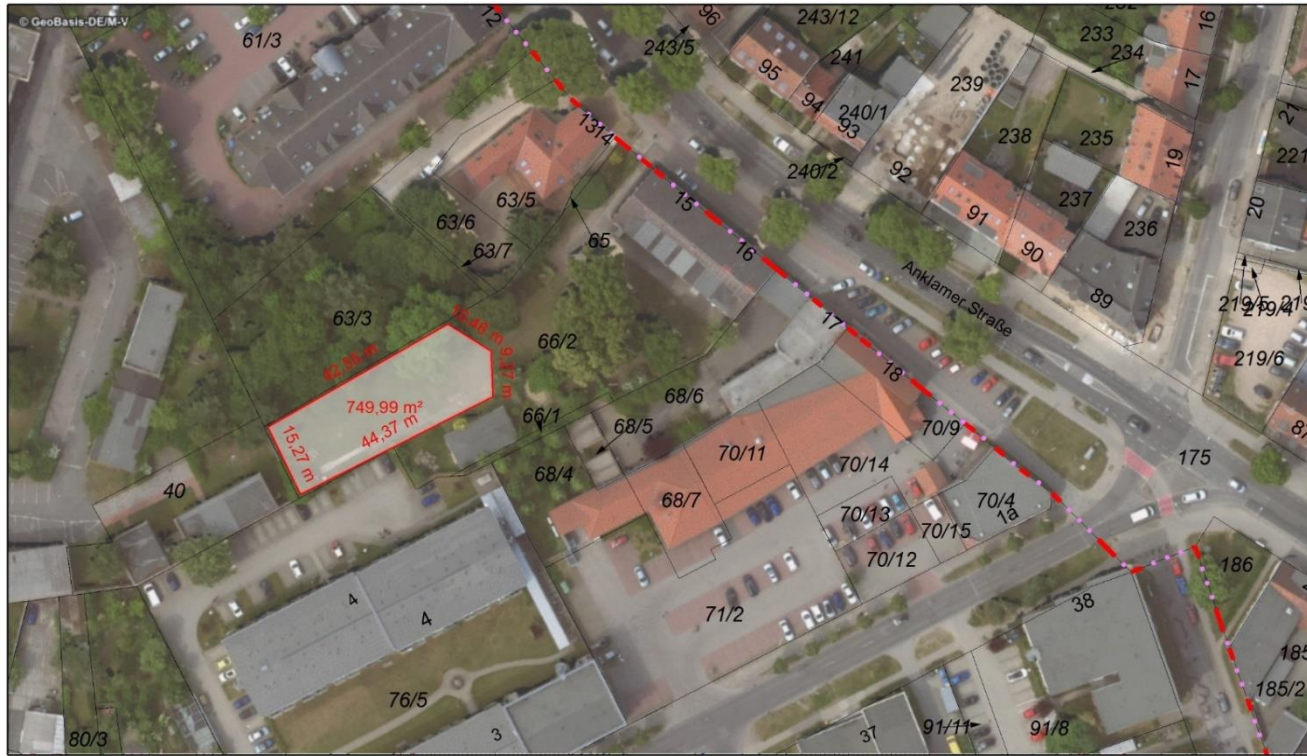
Erstellungsdatum 14.10.2021



Universität und Landkreis
Greifswald

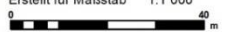



Darstellung nicht maßstabsgetreu




- § 34 BauGB; Eigentum UHGW
- Anbindung techn. Erschließung über Anklamer Str. 15/16
- Kategorie „Nachverdichtung“
- 3 Standorte für stationäre Tiny Houses
- Möglichst inhaltliche Vernetzung mit Kunstwerkstätten

Optionsfläche THS 2 "Anklamer 15/16_Innenhof"	
Erstellt für Maßstab	1:1 000
Ersteller	60.2 M. Heinz
Erstellungsdatum	14.10.2021

Universität und Hochschule
Greifswald

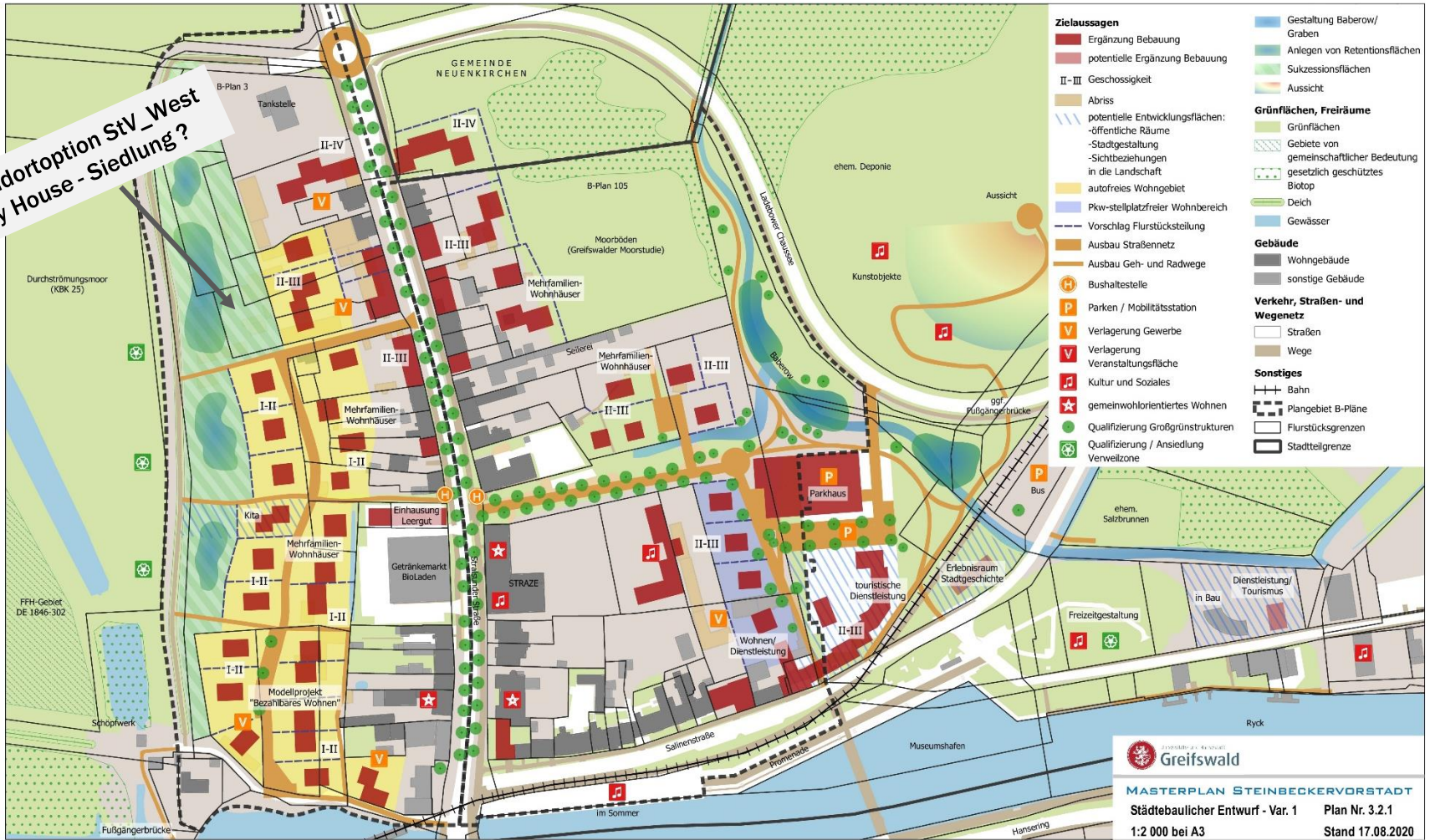




- B-Plan notwendig; Eigentum UHGW
- Anbindung techn. Erschließung über geplanten Hofhausstandort südöstl. der Optionsfläche erscheint möglich
- Ca. 4-5 Standorte für stationäre Tiny Houses
- Anbindung an Uni-Campus Berthold-Beitz-Platz
- Kategorie „Nachverdichtung“ ; Beitrag zur „sozialen Durchmischung“ des Stadtteils

Optionsfläche THS 3 "Makarenkostraße_West"	
Erstellt für Maßstab	1:1 000
Ersteller	60.2 M. Heinz
Erstellungsdatum	14.10.2021

Standortoption StV_West
Tiny House - Siedlung?



- Zielaussagen**
- Ergänzung Bebauung
 - potentielle Ergänzung Bebauung
 - II-III Geschossigkeit
 - Abriss
 - potentielle Entwicklungsflächen:
 - öffentliche Räume
 - Stadtgestaltung
 - Sichtbeziehungen in die Landschaft
 - autofreies Wohngebiet
 - Pkw-stellplatzfreier Wohnbereich
 - Vorschlag Flurstücksteilung
 - Ausbau Straßennetz
 - Ausbau Geh- und Radwege
 - Bushaltestelle
 - Parken / Mobilitätsstation
 - Verlagerung Gewerbe
 - Verlagerung Veranstaltungsfläche
 - Kultur und Soziales
 - Qualifizierung Großgrünstrukturen
 - Qualifizierung / Ansiedlung Verweilzone
- Grünflächen, Freiräume**
- Grünflächen
 - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
 - gesetzlich geschütztes Biotop
 - Deich
 - Gewässer
- Gebäude**
- Wohngebäude
 - sonstige Gebäude
- Verkehr, Straßen- und Wegenetz**
- Straßen
 - Wege
- Sonstiges**
- Bahn
 - Plangebiet B-Pläne
 - Flurstücksgrenzen
 - Stadtteilgrenze


Greifswald
 UNIVERSITÄT FÜR ANGEWANDTE WISSENSCHAFTEN
MASTERPLAN STEINBECKERVORSTADT
 Städtebaulicher Entwurf - Var. 1 Plan Nr. 3.2.1
 1:2 000 bei A3 Stand 17.08.2020



Optionsfläche THS 4 "B-Plan Nr. 3"	
Erstellt für Maßstab	1:1 000
Ersteller	60.2 M. Heinz
Erstellungsdatum	24.11.2021

Optionsfläche StV_West

- Zielstellung ggf. im notwendigen Bebauungsplan-prozess (B-Plan Nr. 3) integrieren
- Privateigentum
- Anbindung techn. Erschließung möglich
- Ca. 8-12 Standorte für stationäre / und oder mobile Tiny-Houses
- Anbindung an kulturkreatives Milieu im Stadtteil
- Kategorie „schwieriger Standort“
- Beitrag zur „sozialen Durchmischung“ des Stadtteils
- Tlw. anstehendes Wasser
- **!!! Steht im Widerspruch zum Masterplan StV !!!**



Optionsfläche THS 5 Hainstraße_Ost	
Erstellt für Maßstab	1:1 000
Ersteller	60.2 M. Heinz
Erstellungsdatum	25.11.2021

Eldena, östl. Hainstraße,
südl. Kurzer Weg

- Eigenständiger B-Plan notwendig
- Fläche im privaten Eigentum
- Anbindung techn. Erschließung über Hainstraße erscheint möglich
- Ca. 8-12 Standorte für stationäre / und oder mobile Tiny-Houses
- Bietet sich für ruhiges, etwas „gehobenes“ Wohnen im TH an
- Kategorie „Nachverdichtung“
- Waldabstand (grüne Linie) schränkt großräumigere Entwicklung ein
- Sehr attraktiver, naturnaher Standort
- Städtebaulich wertvoll, ggf. in Konkurrenz zu möglichen konventionellen EFH-Entwicklungen

Zusammenfassend:

1. Ob Flächen für THS zur Verfügung stehen? – Ja, fünf greifswaldspezifisch **urban angepasste** und gleichzeitig „möglichst naturnahe“ Standorte können vorgeschlagen werden (s.o.). – Insgesamt 35 – 47 Tiny House-Standorte als Option.
2. Baurechtliche Voraussetzungen: Bauliche Anlage nach § 2 (1) LBauO M-V, ergo genehmigungspflichtiges Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. entsprechend Festsetzungen im Geltungsbereich von B-Plänen. – Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um stationäre oder mobile Tiny Houses handelt.
3. Insgesamt interessanter Beitrag zur Ergänzung des Greifswalder Wohnungsmarktportfolios; offene Fragen z.B. zu Betreibermodellen, Verpachtung, Veräußerung, energetische Lösungen, evtl. Synergien bzw. auch Konflikten wären weiterhin zu klären.

Informationen als Nachtrag:

1. Geprüft wurden auch weitere Flächen und aktuelle Diskussionen, z.B. das Ansinnen eine Tiny House - Siedlung für Dauerwohnen auf dem Gelände des Campingplatzes an der Dänischen Wiek als Standort vorzuschlagen. Aus Perspektive des Stadtbauplanungsamtes kann dies nicht empfohlen werden, da es sich um einen nicht-integrierten Standort handelt. Für ein solches Vorhaben müssten sowohl die Darstellungen des Flächennutzungsplans geändert als auch der Bebauungsplan (in Bearbeitung) entsprechende Festsetzungen enthalten.
2. Betrachtet wurden nur Standorte für eine Tiny House - Siedlung, d.h. ab mindestens 3 Stellplätzen bzw. Tiny Houses. Demnach fallen einzelne Entscheidungen z.B. der Nachverdichtung in der Stadtrandsiedlung, der Obstbausiedlung oder in Friedrichshagen hier aus dem Raster.
3. Aktuell (11/2021) gibt es zwei Bauanträge, die der Kategorie „Tiny House“ zugeordnet werden können. Jeweils für ein stationäres Tiny House im Stadtteil Friedrichshagen und im Stadtteil Ladebow auf einem vorhandenem Privatgrundstück. Bauplanungsrechtlich wurde ein Antrag genehmigt, der andere konnte nicht genehmigt werden, da er sich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich befindet.
– Beide Fälle sind Individualanträge, bei denen es sich nicht um eine Siedlung im Sinne des Prüfauftrages handelt.