

Kleine Anfrage
des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort
des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Tiny Houses in Baden-Württemberg

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen (Bauordnung u. a.) sind beim Aufstellen von sog. Tiny Houses in Baden-Württemberg zu beachten?
2. Welche Möglichkeiten haben Kommunen, das Aufstellen von Tiny Houses auf ihrer Gemarkung zu erleichtern?
3. Ist ihr bekannt, ob es in Baden-Württemberg Pläne für Tiny-House-Projekte gibt und wenn ja, welche?
4. Ist ihr bekannt, in welchen Kommunen in Baden-Württemberg bereits Tiny Houses aufgestellt wurden und wenn ja, wo?
5. Ist ihr bekannt, welche Erfahrungen Kommunen mit Tiny-House-Projekten gemacht haben?
6. Welches Potenzial sieht die Landesregierung in Tiny-House-Projekten?
7. Welche Möglichkeiten hat das Land, das Aufstellen von Tiny Houses zu erleichtern?
8. Gibt es Pläne, diese Möglichkeiten zu nutzen unter Angabe des Zeitpunkts?
9. Gibt es einen landesweiten Ansprechpartner für Kommunen, Verbände, Organisationen und Privatpersonen, die Tiny-House-Projekte umsetzen wollen?

07. 02. 2020

Born SPD

Eingegangen: 07.02.2020/Ausgegeben: 16.03.2020

1

Begründung

Tiny Houses bieten die Möglichkeit, relativ einfach und rasch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – sicherlich nicht für weite Teile der Bevölkerung, aber doch für bestimmte Zielgruppen. Daher soll eruiert werden, welche Tiny-House-Projekte es schon jetzt gibt und wie sich die Rahmenbedingungen für das Aufstellen von Tiny Houses darstellen.

Antwort

Mit Schreiben vom 4. März 2020 Nr. 5W-0141.5/348 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen (Bauordnung u. a.) sind beim Aufstellen von sog. Tiny Houses in Baden-Württemberg zu beachten?

Zu 1.:

Tiny Houses sind bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung (LBO), da sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (vgl. § 2 Abs. 1 LBO). Sie unterfallen damit der Landesbauordnung.

Als bauliche Anlagen bedürfen sie in verfahrensmäßiger Hinsicht nach § 49 LBO einer Baugenehmigung oder zumindest einer Kenntnisgabe an die Baurechtsbehörde, da sie als Gebäude mit Aufenthaltsraum, Toilette und Feuerstätte nicht verfahrensfrei gestellt sind (vgl. Nr. 1 a des Anhangs zu § 50 LBO).

In materiell-rechtlicher Hinsicht finden die Regelungen der LBO sowie die nachrangigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die für die Errichtung von Gebäuden zur Nutzung als Wohnraum gelten, grundsätzlich auch Anwendung auf Tiny Houses. So gilt zum Beispiel auch für Tiny Houses die Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen nach dem regelmäßig zu erwartenden Bedarf (§ 37 Absatz 1 LBO).

Im Übrigen sind auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften außerhalb des Bauordnungsrechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen stellen, insbesondere die Vorgaben des Bauplanungsrechts (vgl. dazu nachfolgend Antwort zu Frage 2), einzuhalten.

2. Welche Möglichkeiten haben Kommunen, das Aufstellen von Tiny Houses auf ihrer Gemarkung zu erleichtern?

Zu 2.:

Grundsätzlich gelten für Tiny-House-Siedlungen dieselben bauplanungsrechtlichen Anforderungen wie für eine „normale“ Wohnbebauung. So kann ein Tiny House, das einer Wohnnutzung dient, nur in einem Baugebiet errichtet oder längerfristig abgestellt werden, das eine Wohnnutzung ermöglicht (also z. B. in einem dem Wohnen dienenden Baugebiet oder Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung). Zusätzlich muss das Grundstück erschlossen, also an das öffentliche Straßen- sowie Versorgungs- und Entsorgungsnetz angeschlossen sein. Die Kommunen können die Ansiedlung von Tiny Houses daher erleichtern, indem sie entsprechende Bebauungspläne aufstellen, die speziell Wohnnutzungen in Tiny Houses ermöglichen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass diese Wohnform trotz ihrer vergleichsweise geringen Wohnfläche pro Kopf im Einzelfall dennoch mit einem hohen Flächenverbrauch verbunden sein kann, wenn die Tiny Houses auf „normalen“ Baugrundstücken entstehen. Bei speziell dafür aufgestellten Bebauungsplänen kann hingegen dem Bedarf an entsprechenden Rangierflächen bei gleichzeitig hoher Dichte Rechnung getragen werden.

3. Ist ihr bekannt, ob es in Baden-Württemberg Pläne für Tiny-House-Projekte gibt und wenn ja, welche?

Zu 3.:

Die Landesregierung besitzt keinen umfassenden Überblick über aktuelle Pläne für Tiny-House-Projekte in Baden-Württemberg. Dem Vernehmen nach ist z. B. in der Gemeinde Kißlegg beabsichtigt, auf einer im Eigentum der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH liegenden Fläche eine Tiny-House-Siedlung entstehen zu lassen. Ein Bebauungsplan hierfür befindet sich derzeit in der Aufstellung. In der Stadt Biberach ist vorgesehen, Flächen für Tiny Houses in ein neues Wohnbaugebiet zu integrieren. Auch hier wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das gesamte Wohnquartier bereits begonnen.

4. Ist ihr bekannt, in welchen Kommunen in Baden-Württemberg bereits Tiny Houses aufgestellt wurden und wenn ja, wo?

Zu 4.:

Nein. Die Errichtung von Tiny Houses wird statistisch nicht erfasst. Von einer Abfrage bei den Kommunen wird angesichts des erforderlichen Verwaltungsaufwands abgesehen.

5. Ist ihr bekannt, welche Erfahrungen Kommunen mit Tiny-House-Projekten gemacht haben?

Zu 5.:

Nein. Der Landesregierung liegen bisher keine Mitteilungen über Erfahrungen der Kommunen mit Tiny-House-Projekten vor.

6. Welches Potenzial sieht die Landesregierung in Tiny-House-Projekten?

Zu 6.:

Tiny Houses können für diejenigen eine Alternative zu derzeit üblichen Wohnformen darstellen, die sich in räumlicher Hinsicht auf das notwendige Minimum einschränken können und wollen. Auch dürften sich Tiny Houses anbieten bei zeitlich begrenztem zusätzlichen Wohnraumbedarf für nur vorübergehend anwesende Familienmitglieder, Bekannte oder Hausangestellte. Die Landesregierung geht jedoch nicht davon aus, dass Tiny Houses trotz eventueller Kostenvorteile bei der Errichtung für größere Teile der Bevölkerung eine wirkliche Alternative zu herkömmlichen Wohnbauten darstellen.

7. Welche Möglichkeiten hat das Land, das Aufstellen von Tiny Houses zu erleichtern?

8. Gibt es Pläne, diese Möglichkeiten zu nutzen unter Angabe des Zeitpunkts?

Zu 7. und 8.:

Die Fragen zu den Ziffern 7 und 8 werden wegen des sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes erleichtern bereits das Aufstellen von Tiny Houses.

So schreibt die LBO vor, dass Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften „zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau“ zuzulassen sind, wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen erteilt werden, die die LBO bei Vorhaben vorsieht (vgl. § 56 Abs. 2 Nr. 4). Nach Ansicht der Landesregierung können Tiny Houses unter die Vorschrift subsumiert werden, so dass grundsätzlich ein Anspruch auf Zulassung einer Abweichung besteht, soweit durch Tiny Houses bauordnungsrechtliche Vorgaben (vgl. Antwort zu Frage 1) nicht eingehalten werden können.

Eine weitere Erleichterung der Erstellung von Tiny Houses ergibt sich daraus, dass nach § 68 LBO zur einfacheren Prüfung der Nachweise der Standsicherheit, des Schallschutzes oder der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile bei Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet oder verwendet werden sollen, eine sog. Typenprüfung möglich ist. Die Nachweise können in dieser Typenprüfung allgemein geprüft und ihre zulässige Veränderbarkeit festgelegt werden.

9. Gibt es einen landesweiten Ansprechpartner für Kommunen, Verbände, Organisationen und Privatpersonen, die Tiny-House-Projekte umsetzen wollen?

Zu 9.:

Nein. Bauherren können sich jederzeit an die zuständige untere Baurechtsbehörde oder an die Gemeindeverwaltung vor Ort wenden. Dort ist eine individuelle, standortbezogene Auskunftserteilung oder Beratung möglich.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau