



# Bau-Turbo: Auftrieb fürs Tiny House

Gesetzesänderung macht Weg frei für viel mehr Kleingebäude

von Johannes Laible

Gute Nachrichten aus Berlin gab es zum Redaktionsschluss dieser Ausgabe von „Kleiner Wohnen“. Die Bundesregierung hat ein Gesetzespaket auf den Weg gebracht, das für mehr Pragmatismus im Wohnungsbau sorgen soll. Besonders profitieren kann davon das Tiny House.

Schon die Ampel-Regierung hatte die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Pipeline (vgl. „Kleiner Wohnen 2024/2025“). Dort bleibt sie aber aufgrund des Bruchs der Koalition und der erforderlichen Neuwahlen leider stecken. Ein ganzes Jahr ging so verloren – jetzt soll der Bau-Turbo aber wirklich gezündet werden. Das Kabinett hat den „Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ bereits im Juni 2025 beschlossen. Auch die erste Lesung im Bundestag am 10. Juli 2025 fand schon statt. Jetzt liegt das Gesetz zur weiteren Beratung im Bundesbauausschuss, wo es (Stand 31.07.2025) nun darauf wartet, auf die Tagesordnung zu kommen.

Da nicht mit allzu großen Veränderungen am Gesetzentwurf zu rechnen ist, kann man davon ausgehen, dass demnächst – vielleicht ab Herbst 2025, vielleicht ab Januar 2026 – die Änderungen in Kraft treten und dann für Kleingebäude ein echter Rückenwind weht.

Spannend für Tiny Houses sind die folgenden geplanten Neuregelungen:

## Bauen in zweiter Reihe

Eine Anpassung in § 31 Absatz 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung auch über die Vorgaben des Plans hinaus. So kann beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden.

Wörtlich soll der geänderte Absatz 3 laut Entwurf künftig lauten: „Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

In die gleiche Richtung geht eine zweite Änderung: Neu eingefügt wird im Baugesetzbuch der § 34 Absatz 3b. Dieser ermöglicht im unbeplanten Innenbereich nun über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden dort, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Wörtlich steht im Entwurf zu lesen: „Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Diese Regelungen könnten für Tiny Houses zum dauerhaften Wohnen ein echter Gamechanger sein. Vor allem für das Bauen in zweiter Reihe. Viele Bauherren hatten sich genau das gewünscht: Eines der Kinder sollte mit Familie das Einfamilienhaus übernehmen, das die Großeltern verlassen, um künftig im Tiny House im Garten zu leben. Ein Modell, das auch



Eltern und Großeltern leben auf einem Grundstück: Mit dem Bauen in zweiter Reihe wird das künftig öfter möglich sein.

gesellschaftlich absolut erwünscht ist; wenn die Generationen beieinander wohnen, kommt man dem viel gelobten historischen Großfamilienmodell nahe, bei dem sich die Großeltern um die Enkel kümmern – und umgekehrt. Das muss jede Gemeinde gutheißen; deshalb sollte von diesem Gedanken ein erheblicher moralischer Druck auf die Kommunen ausgehen, die neuen Möglichkeiten des Gesetzes auch wirklich zu nutzen. Denn, auch das muss unterstrichen werden: Die Entscheidung darüber, ob eine Stadt oder ein Dorf das Bauen in zweiter Reihe erlaubt, liegt allein bei der Kommune; es kann vom Bebauungsplan abgewichen werden, muss aber nicht. Im Zweifelsfall wird sie sich aber erklären müssen und sich den Vorwurf gefallen lassen müssen, Wohnungsbau zu behindern und die Nachbarschaft der Generationen zu verhindern.

Die Empfehlung an alle, die ein Tiny House in zweiter Reihe im eigenen Garten planen, ist daher, die Gemeinde behutsam, aber klar auf die Chancen der Neuregelungen hinzuweisen. Dabei sollten aber auch Bauherren den zweiten Teil der Regelung nicht vergessen, wonach eine Ablehnung legitim ist, wenn bei einer Genehmigung andere Interessen verletzt würden.

### Tiny Houses auf Garagen

Neben dem Bauen in zweiter Reihe schaffen die §§ 31 und 34 BauGB noch einen zweiten Hebel: Aufstockung. Sei Jahren wird auch in diesem Magazin gefordert, mehr Aufstockungen, etwa auf Garagen, zuzulassen. Das scheiterte in der Vergangenheit ebenfalls an den Bebauungsplänen, die in keiner Kommune so kurz mal eben geändert werden. Sind Garagen in einem Bebauungsplan ausdrücklich als solche ausgewiesen, erfordert die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem Garagendach aber eine Nutzungsänderung. Dies macht in der Regel eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, was insbesondere bei kleineren Bauvorhaben aufgrund der damit verbundenen Kosten oft nicht wirtschaftlich ist. Darüber hinaus ist für die Überbauung der Garage stets eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.

Letztes wird sich auch künftig nicht ändern, aber auf die Bebauungsplanänderung kann die Kommune – wenn sie es denn will – künftig dank des veränderten und des neuen Absatzes im Baugesetzbuch verzichten und die Aufstockung zügig möglich machen. Gleiches gilt auch für Gewerbebauten wie Supermärkte. Stichwort Nachverdichtung: Die genannten Paragraphen ermöglichen auch die Befreiung vom „Einfügungsgebot“, wovon Tiny Houses profitieren können. Im unbeplanten Innenbereich stellt die typische Kleinststruktur von Tiny Houses keine planungsrechtliche Hürde mehr dar, wenn die Abweichung städtebaulich tragfähig ist. Dies gilt auch bei Hinterhofsituationen oder kleinen Baulücken.

### „Experimente“ bis 2030 möglich

Ein neu eingeführter § 246e im Baugesetzbuch ist zugleich namensgebend für das gesamte Gesetzespaket – Bau-Turbo – und soll es Kommunen erlauben, bis Ende 2030 Neubauten, Umbauten und Umnutzungen für neuen Wohnraum zügig zu genehmigen, auch ohne Bebauungsplan. Davon werden auch Kleingebäude profitieren können. Allgemein wird dieser Paragraph

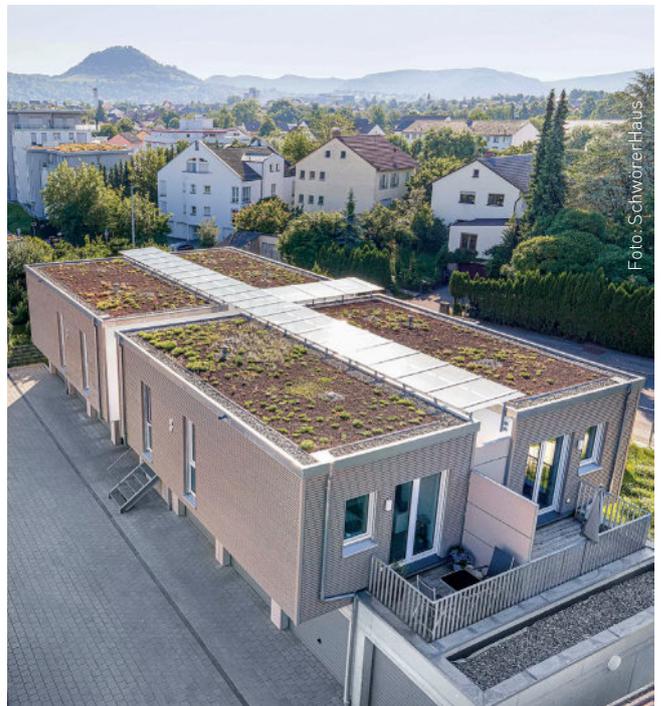


Foto: Schwörer-Haus

Aufstockungen auf Garagen sollten künftig deutlich einfacher machbar sein.

als zeitlich befristete Experimentierklausel verstanden, die es Städten und Gemeinden vorübergehend erlaubt, Baugenehmigungen auch für Wohnbauten zu erlauben, die bislang nicht mit der Bauleitplanung in Übereinstimmung waren.

So können etwa Gewerbebauten leichter in Wohnbauten umgewandelt werden, Aufstockungen einfacher möglich sein oder im Zuge der Nachverdichtung Gebäude eingefügt werden, wo dies bisher an städtebaulichen Hürden scheiterte, weil der Neubau z. B. schlicht nicht zu den Bestandsgebäuden „passte“. Auch das ist eine Chance für Kleingebäude.

Im Grunde gehen alle drei veränderten und ergänzten Paragraphen in die gleiche Richtung. Die Experimentierklausel erlaubt außerdem mehr als die Abweichung vom Bebauungsplan. Sie kann auch für Gebiete herangezogen werden, für die noch überhaupt keine Planung besteht. Sowohl im Innenraum – also im bereits bebauten Gebiet eines Ortes als auch in begrenztem Maße im Außenbereich. Wiederum gilt dies nur, wenn dies die Kommune selbst will; niemand wird auf dem Klageweg durchsetzen können, dass die Experimentierklausel Anwendung findet.

### Fazit

Mit den Gesetzesänderungen des Bau-Turbos haben die Kommunen demnächst viele Möglichkeiten, Kleingebäude für Wohnzwecke zuzulassen, und können künftig nicht mehr mit Blick auf abweichende Bebauungspläne darauf verweisen, dass ihnen „leider die Hände gebunden“ sind. Der Gesetzgeber gestattet es den Städten und Gemeinden, dauerhaft von Bebauungsplänen abzuweichen und bei noch unbeplanten Gebieten zumindest bis Ende 2030 auch ohne Bauleitplanung Wohnbauprojekte zuzulassen. Ohne den Willen der Kommune geht es aber nicht; einklagen lässt sich das Baurecht mit Verweis auf den Bau-Turbo nicht. Für Tiny-House-Bauherren rückt insbesondere das Bauen in zweiter Reihe auf dem eigenen Grundstück in greifbare Nähe. Auch Aufstockungen z. B. auf Garagen können im großen Stil kommen. Der Appell an alle Kommunen lautet: Ihr habt in der Hand, jetzt möglich zu machen, was bisher nicht möglich war!