



Antwort

zur Anfrage Nr. AF/0051/2025

Vorlage: AW/0062/2025		Datum: 23.07.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan / ku	
Betreff:			
Anfrage FREIE WÄHLER-Fraktion: TINY-HOUSES			
Gremienweg:			
26.08.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/>	einstimmig
		<input type="checkbox"/>	mehrheitl.
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis
		<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	geändert
		<input type="checkbox"/>	vertagt
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
	TOP		öffentlich

Antwort:

zu „1. Gibt es Nachfragen zu „TINY-HOUSES?“:

Im Zeitraum vom 01/2020 bis 06/2025 wurden bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Koblenz drei Anträge/Anfragen zur Errichtung von insgesamt 12 Mobilheimen/Tiny Houses für die dauerhafte Wohnnutzung eingereicht.

zu „2. Wurden „TINY-HOUSES“ bisher genehmigt?“:

Im Zeitraum vom 01/2020 bis 06/2025 konnte seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Koblenz ein Antrag zur Errichtung eines Mobilheims/Tiny House für die dauerhafte Wohnnutzung positiv beurteilt werden.

zu „3. Wie ist die Vereinbarkeit mit den bestehenden Bebauungsplänen?“:

Die Errichtung eines Mobilheims/Tiny House ist gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz – LBauO- als genehmigungspflichtiges Vorhaben zu beurteilen. Für eine dauerhafte und regelmäßig standortfeste (Wohn-) Nutzung unterliegen Mobilheime/Tiny Houses, trotz der üblicherweise vorhandenen rangier-Fahrachse bzw. transportablen Bauweise, den gleichen Voraussetzungen bzw. Genehmigungsanforderungen wie denen für ein (reguläres) Gebäude.

Die Zulässigkeit eines Mobilheimes/Tiny House innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gem. § 30 Baugesetzbuch – BauGB – unterliegt dessen konkreten, planungsrechtlichen Vorgaben bzw. Festsetzungen (u.a. zu Art der baulichen Nutzung, Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Einhaltung der max. zulässigen Grundflächenzahl oder auch max. Höhe baulicher Anlagen usw.).

Außerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen beurteilt sich die Zulässigkeit von Mobilheimen/Tiny Houses des Weiteren nach § 34 BauGB – „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ oder aber § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

zu „4. Welche Möglichkeiten haben die Koblenzer Bürger eine solche Maßnahme zu realisieren?“:

Die Möglichkeit zur Realisierung/Herstellung eines Mobilheims/Tiny House im Stadtgebiet (sowie in ganz Rheinland-Pfalz) unterliegt, wie vorausgehend erläutert, den Vorgaben des BauGB sowie auf der nachfolgenden Vorhabenebene, der LBauO. Soweit die jeweiligen Voraussetzungen nach (regulär) § 30, § 34 oder § 35 BauGB, die Vorgaben der LBauO sowie weitergehender Fachbelange (z.B. Erschließung, Umwelt usw.) erfüllt sind, wäre mit einer positiven Beurteilung für ein Vorhaben zu rechnen.

Grundlage für die zulässige Etablierung eines Mobilheims/Tiny House bildet demnach das für den jeweiligen Einzelfall zu beschreibende/beantragende und zu prüfende, konkrete Vorhaben. Eine rechtliche Herstellungs-/Nutzungserleichterung für diese Form des dauerhaften Wohnens, sieht der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber derzeit nicht vor.

Hinweis: Da sich die Anfrage nicht auf Mobilheime/Tiny Houses bezieht, welche z.B. der Forschung (z.B. Hive Home), der temporären Nutzung und/oder einem fortwährend wechselnden Nutzerkreis dient (z.B. Ferien-/Freizeitnutzung, Baustellenunterkunft) oder aber aus einer (üblicherweise befristeten) Sonderaufgabe der Kommune erforderlich werden (z.B. Notunterkünfte im Katastrophenfall, mobile Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende), wurden diese in der gegenständlichen Antwort der Verwaltung nicht berücksichtigt.