

Tourismusverband Schleswig-Holstein e. V. · Wall 55 · 24103 Kiel

Innen- und Rechtsausschuss
Herrn Jan Kürschner
Vorsitzender des Innen- und Rechtsausschusses
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Tourismusverband Schleswig-Holstein e. V.
Wall 55
24103 Kiel
Telefon 0431 / 560 105-0
Telefax 0431 / 560 105-19
info@tvsh.de
www.tvsh.de

Per E-Mail an: innenausschuss@landtag.ltsh.de

03.09.2026

Stellungnahme des Tourismusverbands Schleswig-Holstein zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung (Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 20/4524 (neu), Änderungsantrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/4568)

Sehr geehrter Herr Kürschner,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung.

Leider bleibt der vorliegende Gesetzentwurf hinter den Vorschlägen zurück, die der TVSH am 15. April 2026 im Rahmen eines Gesprächs mit Vertreterinnen und Vertretern des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein auf Grundlage des Papiers „Vorschläge zur Änderung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein“ von Prof. Dr. Angelika Leppin vom 11. März (s. Anlage) angeregt hat.

1. Zu Nr. 14 Drucksache 20/4524 (neu)

Lichte Raumhöhe in Keller- und Dachgeschossen

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Mindesthöhe für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss von bisher 2,30 m auf 2,20 m abzusenken. Dies wird in der Gesetzesbegründung mit einer Angleichung an die Regelungen für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss gerechtfertigt.

Der TVSH hatte bereits im Rahmen des Gesprächs am 15. April 2026 angeregt, die Mindesthöhe für Schlafräume und/oder Badezimmer (sog. Annexnutzungen) sowohl für Kellergeschosse als auch für Dachgeschosse einheitlich auf **2,10 m** festzulegen. Dieser Vorschlag wird durch den Gesetzentwurf lediglich teilweise aufgegriffen. Aus Sicht des TVSH sollte deshalb für Schlafräume und/oder Badezimmer im Kellergeschoss eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,10 m zugelassen werden, und aus Gründen einer konsequenten Gleichbehandlung im Dachgeschoss ebenfalls eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,10 m über mindestens der Hälfte der Netto-Raumfläche ausreichen; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m sollten hierbei – wie bisher – außer Betracht bleiben.

Der Ansatz in der Begründung der geplanten Regelung, dass die Absenkung auf 2,20 m im Kellergeschoss und im Souterrainbereichen „insbesondere“ in Bestandsgebäuden zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beitrüge, greift leider zu kurz. Dies gilt vor dem Hintergrund, dass – gerade die Keller in älteren Bestandsgebäuden – häufig eine Deckenhöhe von lediglich 2,10 m aufweisen.

Es wird daher **für Bestandsgebäude** vorgeschlagen, in § 47 Absatz 1 folgenden Satz 3 **und Satz 4 und 5 (neu)** anzufügen:

„Aufenthaltsräume im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m haben. **In bestehenden Gebäuden müssen abweichend im Keller gelegene Schlafräume und/oder Bäder eine lichte Raumhöhe von 2,10 m haben. In bestehenden Gebäuden müssen abweichend im Dachraum gelegene Schlafräume und/oder Bäder eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,10 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.**

Angesichts des Umstandes, dass in Studierendenstädten wie Kiel sowie in kleineren und mittelgroßen Städten ebenfalls Wohnraum fehlt, sollte auch in Bezug auf (Dauer-)Wohnungen eine Öffnung der Keller- und Dachgeschossnutzung mit einer Mindesthöhe von 2,10 m für sog. Annexnutzungen, wie Schlafräume und/oder Badezimmer erfolgen.

Dies ist vor dem Hintergrund vertretbar, dass Schlafräume naturgemäß nicht über Tag zu Aufenthaltszwecken genutzt werden und auch die Nutzung von Badezimmern erfolgt in der Regel zeitlich begrenzt. Selbstverständlich müssen dabei die Vorschriften über den Brandschutz immer unberührt bleiben.

2. Neu: Vereinfachung von Nutzungsänderungen im Bestand

Bei einer Anpassung im Rahmen einer Genehmigung an die tatsächliche Nutzung als Ferienwohnung fehlt oftmals die Genehmigungsfähigkeit. Nach Einschätzung des TVSH löst die Änderung in § 61 Abs. 1 a das eigentliche praktische Problem bei Nutzungsänderungen im Gebäudebestand nicht. Die vorgesehene Regelung betrifft ausschließlich Änderungen, deren Anforderungen über bautechnische Nachweise nachgewiesen werden. Die bauplanungsrechtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörden – insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt hiervon unberührt. Damit besteht weiterhin ein wesentliches Hemmnis für die zügige Umnutzung bestehender Gebäude.

Bereits im Rahmen der Gespräche am 15. April 2026 wurden hierfür verschiedene Lösungsansätze diskutiert. Der TVSH schlägt vor, im vereinfachten Genehmigungsverfahren klarzustellen, dass die Bauaufsichtsbehörde bei bestehenden und formell zu Wohnzwecken genehmigten Gebäuden die bauplanungsrechtliche Prüfung insoweit nicht vornimmt, sofern der Bauherr nachweist, dass gegenüber dem genehmigten Bestand keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden.

a) Alternative 1:

Eine entsprechende gesetzliche Regelung könnte beispielsweise lauten:

"Bei bestehenden und formell zu Wohnzwecken genehmigten Gebäuden prüft die Bauaufsichtsbehörde im vereinfachten Genehmigungsverfahren § 63 Absatz 1 Nummer 1 nicht, sofern der Bauherr nachweist, dass gegenüber dem genehmigten Bestand keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden."

b) Alternative 2:

Alternativ könnte auch die nachfolgende ergänzende Formulierung (in Fettdruck) in § 62 Genehmigungsfreistellung die nachfolgende Regelung aufgenommen werden:

„(1) Keiner Genehmigung bedarf

1. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind,

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 des Baugesetzbuchs liegt,

2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht,

3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und

Neu 4. abweichend von Nr. 2 sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche bei einer ausschließlichen Nutzungsänderung unbeachtlich, soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise oder allgemein zulässig ist und kein Sonderbau betroffen ist

Neu 5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragt.

Eine solche Regelung würde den Verwaltungsaufwand reduzieren, Genehmigungsverfahren beschleunigen und die Umnutzung bestehender Gebäude erheblich erleichtern, ohne die Belange der öffentlichen Sicherheit oder des Städtebaus unangemessen zu beeinträchtigen.

Der TVSH bittet daher, diese Anregungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen.

Darüber hinaus möchten wir zu **Nr. 3 (§ 2)** anmerken, dass das Anpassen der Schwellenwerte in Bezug auf die Eingruppierung von Schank- und Speisestätten sowie Beherbergungsstätten als Sonderbauten aus unserer Sicht ein richtiger Schritt, um kleineren Betrieben ein Genehmigungsverfahren zu ermöglichen, welches nicht die gesamte Prüftiefe eines Sonderbaus umfasst (vgl. hierzu § 51; § 66).

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Jürgen Lütje
Vorsitzender TVSH



Peter Douven
Stv. Vorsitzender TVSH



Dr. Catrin Homp
Geschäftsführerin TVSH