

An den
Vorsitzenden des
Innen- und Rechtsausschusses
Herrn Jan Kürschner
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/2076

Hamburg, 20. September 2023

Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung und des Brandschutzgesetzes, Drucksache 20/1168

Sehr geehrter Herr Kürschner,

Sie baten uns zu dem obigen Entwurf des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung und des Brandschutzgesetzes um Stellungnahme. Für die Einbindung unseres Verbandes danken wir Ihnen sehr.

Nachfolgend erhalten Sie unsere Anmerkungen, wobei wir aufgrund der Zeitvorgabe und Urlaubsbedingt nicht auf alle Punkte eingehen konnten. Wir beschränken uns daher auf nachstehende Punkte:

Der Gesetzesentwurf enthält eine ganze Reihe von Regelungen, die eine Harmonisierung mit Europarecht, geringfügige Änderungen auf rein bautechnischer Ebene oder redaktionelle Änderungen zum Gegenstand haben und von uns nicht weiter kommentiert werden. Für bedenklich halten wir keine von ihnen.

§ 6 LBO-SH

Es gibt einige Änderungen im Abstandsflächenrecht, die im Wesentlichen der Erleichterung des Aufstellens von Windkraftanlagen, Mobilfunkmasten und Wärmepumpen dienen. Dies bewerten wir im Sinne des Ausbaus der Infrastruktur und der notwendigen Energiewende grundsätzlich als positiv.

§ 6 Abs. 1 S. 3 (neu):

Abstandsflächen im Außenbereich sollen für Mobilfunkmasten bis 50m Höhe und nicht mehr als 1,5m Breite entfallen. Hiergegen spricht aus unserer Sicht nichts, auch wenn Bewohner benachbarter Höfe dies gegebenenfalls nicht gerne sehen werden. Die Bezugnahme des neu eingefügten S. 3 auf S. 2 ist unseres Erachtens falsch. S. 2 legt fest, unter welchen Bedingungen keine Abstandsflächen gelten sollen. Wenn dieser S. 2 für Mobilfunkmasten nicht gelten soll, bedeutet das unserer Meinung nach, dass auch in den in S. 2 aufgezählten Fällen dann doch wieder Abstandsflächen einzuhalten wären.



Wäre eine Bezugnahme auf S. 1 nicht ggf. richtiger? Diese rein technische Frage bezieht sich ebenso auf den -nun zur Änderung anstehenden- Wortlaut des § 6 Abs. 1 S. 5 (alt)

§ 6 Abs. 5

Die Abstandsfläche für Windenergieanlagen und Mobilfunkmasten wird von 0,4H auf 0,2H herabgesetzt und damit halbiert, solange die Anlagen nicht an Gebiete anderer Nutzung angrenzen, was rechtlich nicht zu beanstanden ist.

§ 6 Abs. 7 S.1

Die Nachrüstung von Wärmepumpen soll dadurch erleichtert werden, dass diese in die Abstandsflächen hineingebaut werden können, solange sie einen Abstand von 2,3 m zur Nachbargrenze einhalten. Einzuräumen ist, dass eine Nachrüstung von Wärmepumpen ohne eine solche Regelung schwierig zu realisieren ist, andererseits halten wir es für vorstellbar, dass die Geräuschentwicklung und der Ausstoß kalter Luft trotz des Abstands von 2,3 m durchaus zu Belästigungen der Nachbarn führen könnten. Hier müsse man die Erfahrungen in der Praxis abwarten.

§ 30 Abs. 5 S. 3

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen soll dadurch erleichtert werden, dass in Gebäuden in Gebäudeklassen 1-3 die Brandwand nicht mehr über die Bedachung hinauszuführen ist, sondern bis unter die Dachhaut zu führen ist. Diese praxisnahe Erleichterung ist im Sinne der ressourcenschonenden und notwendigen Nachverdichtung positiv zu beurteilen.

§ 32 Abs. 5 S. 2:

Solaranlagen müssen nur noch einen Mindestabstand von 1,25 m vor, so dass nunmehr großflächigere Solaranlagen auf Dächern montiert werden können, was grundsätzlich zu begrüßen ist.

§ 47 Abs.1

Die erforderliche lichte Höhe von Aufenthaltsräumen wird von 2,4 m auf 2,3 m reduziert, in Dachgeschossen von 2,3 m auf 2,2 m. Auch diese Regelung erleichtert und verbilligt das Bauen und ist zu begrüßen.

§ 49

§ 49 lässt die Stellplatzpflicht entfallen, wenn in einem legalen errichteten Gebäude neuer Wohnraum durch Teilung einer Wohnung, Aufstockung des Gebäudes oder Dachgeschoßausbau geschaffen werden soll. Auch diese Regelung ist zu begrüßen, fraglich ist nur, ob sie weit genug geht (vgl. gänzlich entfallene Stellplatzpflicht in Hamburg).

§ 61

§ 61 stellt freistehende Solaranlagen bis 9 m, freistehende Windenergieanlagen bis 15 m, auf baulichen Anlagen errichtete Kleinwindenergieanlagen in bestimmten Baugebieten, Mikrowindenergieanlagen in allen Baugebieten nach der BauNVO und ortsveränderliche Mobilfunkantennen bis zu einer Standdauer von zwei Jahren verfahrensfrei. Bauvorschriften müssen trotz des fehlenden Baugenehmigungserfordernisses beachtet werden. Hiergegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

§ 62

Auch Dachgeschoßausbauten im Innenbereich sind künftig von dem Genehmigungsverfahren freigestellt. Das beurteilen wir als praxisnah und damit sehr positiv.

§ 67

Sofern eine Abweichung mit öffentlichen und privaten Belangen vereinbar ist, soll sie erteilt werden. Anders als bisher ist dies insofern keine frei Ermessensentscheidung mehr. Sehr begrüßenswert für die Bauherren und Bauherrinnen.

Zusammenfassend begegnet der Entwurf keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken, einige Punkte sind sogar zu begrüßen, da sie den Baugenehmigungsprozess verschlanken oder sogar materielle Besserstellungen für Bauherren und Bauherrinnen vorsehen.

Jedoch steht die gesamte Immobilienwirtschaft mit allen Beteiligten vor derart großen Herausforderungen, dass die grundsätzliche Frage gestellt werden darf, ob die Änderungen der Landesbauordnung und des Brandschutzgesetzes den nötigen Impuls geben kann, die Immobilien- und Wohnsituation in Schleswig-Holstein zeitnah zu entschärfen.

Die bereits seit Jahren identifizierten Mangellage an verfügbaren und bezahlbaren Wohnraum führt in Zeiten von steigenden Zinsen, Inflation, Fachkräftemangel, stetig steigenden Baukosten, steigenden Anforderungen, einer allgemeinen und planerischen Verunsicherung zwangsläufig zu einer Investitions-, Bau- und Kaufzurückhaltung.

Neben den Änderungen der Landesbauordnung ist sicherlich auch das Baugesetzbuch zu reformieren.

Für weitere Rückfragen und Einlassungen steht Ihnen neben meiner Person auch unserer Geschäftsführendes IVD-Vorstandsmitglied für das Bundesland Schleswig-Holstein, Herr Carsten Henningsen, jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter-G. Wagner', with a long, sweeping underline.

Peter-G. Wagner
-Geschäftsführer-