

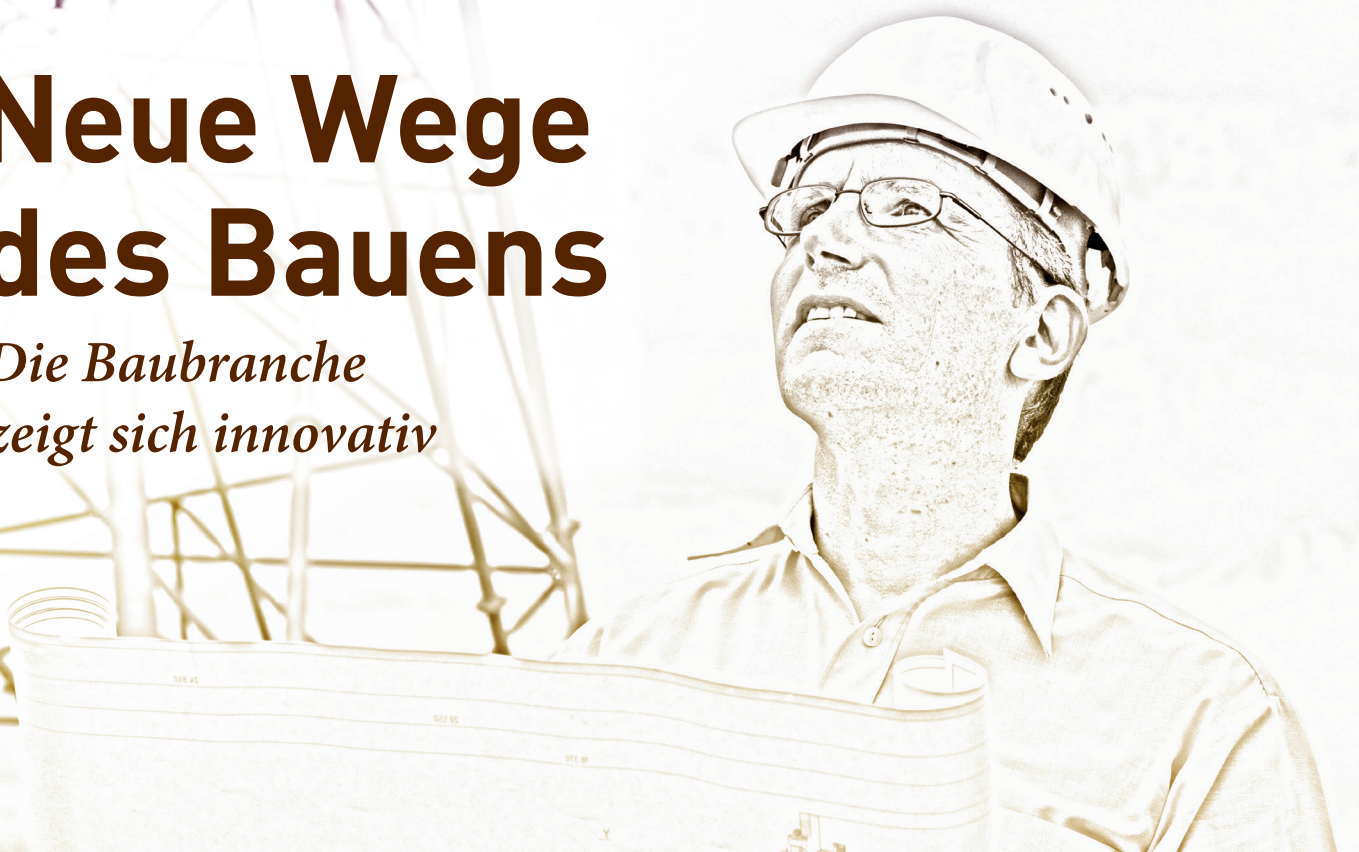
KOENEN.LEGAL

LEGAL REPORT

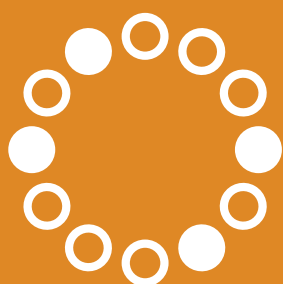
Bauen & Immobilien

Neue Wege des Bauens

*Die Baubranche
zeigt sich innovativ*



<https://www.bauanwaelte.de/kanzlei/methodik-auszeichnungen/>



KOENEN
bauanwälte.de

Neue Wege des Bauens

*Die Baubranche
zeigt sich innovativ*

In einer Zeit, in der die Folgen des Klimawandels und die Notwendigkeit nachhaltiger Entwicklung nicht mehr zu ignorieren sind, rückt auch der Bau- und Immobiliensektor zunehmend in den Fokus der Diskussionen. Traditionelle Bauverfahren stehen aufgrund ihres hohen Ressourcenverbrauchs und der damit verbundenen CO₂-Emissionen in der Kritik. Doch die Baubranche zeigt sich innovativ: Die Umnutzung leerstehender Gebäude und der Einsatz von 3D-Drucktechnologien versprechen einen Weg hin zu mehr Nachhaltigkeit und Effizienz.

Diese Entwicklungen sind jedoch nicht frei von rechtlichen Herausforderungen. Die Frage, wie sich bestehende rechtliche Rahmenbedingungen an diese neuen Techniken und Herangehensweisen anpassen lassen, ist ebenso relevant wie die Untersuchung der Möglichkeiten, die diese Innovationen bieten. Von der rechtlichen Zulässigkeit fensterloser Schlafboxen im Boxhotel Hannover bis hin zum umstrittenen Bauvorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet – die juristischen Aspekte dieser Entwicklungen sind vielfältig und komplex.

Dies ist Inhalt dieser Ausgabe von LEGAL REPORT.

INHALT

- **Aus Alt mach Neu:** Nachnutzung leerstehender Gebäude
- Bauen im „Landschaftsschutzgebiet“
- Keine Erleichterungen mehr für das **Bauen im Außenbereich**
- **3D-Druck am Bau:** Pilotprojekt in Lünen



Nachnutzung

„Aus Alt mach Neu“

Chancen und rechtliche Fallstricke der Nachnutzung leerstehender Gebäude

Umnutzung statt Neubau: Immer häufiger wird auf die Sanierung und Nachnutzung von Bestandsgebäuden gesetzt. Dann entstehen hinter grauen, fensterlosen Warenhausfassaden vielfältige Mixed-Use-Quartiere, ein altes Zechengelände wird zur Eventlocation oder ein ehemaliger Bunker verwandelt sich in ein modernes Wohnhaus.

In der Verlängerung der Lebensdauer bestehender Bauten liegt nicht nur eine Chance, Missständen wie anhaltender Wohnungsknappheit zu begegnen und für mehr Attraktivität in den Innenstädten zu sorgen. Es handelt sich dabei zugleich um eine besonders nachhaltige Methode. Denn ein wesentlicher Anteil der CO₂-Emissionen, die während des Bauprozesses für einen Neubau entstehen, fallen bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden nicht an.

Dennoch ist der Weg zu einer Realisierung derartiger Projekte häufig weit und nicht frei von (rechtlichen) Hürden. Komplexe bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Genehmigungsvorgänge bremsen oftmals den Prozess. Auch erfordert eine Umnutzung nicht selten erhebliche bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude.

Best-Practice-Beispiel Boxhotel: Laborräume weichen Schlafboxen

Ein Fall, in dem die Nachnutzung letztlich geglückt ist, ist der des Boxhotels in Hannover. Die Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof wurden einst für Laboranalysen genutzt. Heute nächtigen hier Geschäftsreisende, Traveller, Messebesucher und Fernpendler. Doch wie passen der Grundriss eines großräumig angelegten Labors und ein Hotel zusammen? Die Idee: 4,2 bis 5,3 m² große Schlafboxen. Anstatt eines Panoramablickes aus dem Fenster gibt es hier Lichtbilder, die von fernen Reisezielen erzählen. Ein eigens entwickeltes Belüftungssystem führt Frischluft zu und künstliches Tageslicht sorgt für ausreichend Helligkeit.

Die Unterschiede zu einem herkömmlichen Hotel sind groß - zu groß, wenn es nach dem Bauamt der Stadt Hannover ging. Das Bauamt lehnte den Antrag

des Investors auf Erteilung der Baugenehmigung zunächst ab. Es sah durch die fensterlosen Schlafkabinen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht als gewahrt an. Hierfür berief es sich auf die Niedersächsische Bauordnung, nach der Aufenthaltsräume grundsätzlich über ins Freie führende Fenster verfügen müssen. Diese Entscheidung hob jedoch das Verwaltungsgericht Hannover auf. Das Gericht entschied, dass fensterlose Räume für einen kurzen Aufenthalt in einem Hotel rechtlich zulässig sind. Es begründete seine Entscheidung damit, dass die Schlafboxen nicht dem Wohnen dienen, sondern eine reine Übernachtungsmöglichkeit darstellen. Da das Boxhotel-Konzept anderweitig für ausreichende Belichtung, Belüftung und Brandschutz sorgt, konnte eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, sodass Gästen der Stadt nunmehr kostengünstige und moderne Schlafgelegenheiten in zentraler Lage zur Verfügung stehen. Der Fall zeigt, dass neuen, ungewöhnlichen Nutzungsideen große



Ein Fall, in dem die Nachnutzung geglückt ist: das Boxhotel in Hannover.

Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit des Stadtkerns zukommt.

Planungsrechtliche Anforderungen: Wohnen, Arbeiten und Kultur unter einem Dach?

Bei zuvor gewerblich genutzten Innenstadtimmobilien wie leerstehenden Kaufhäusern bietet sich aufgrund der Immobiliengröße eine etagenweise Mischnutzung an: Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, Kultur- oder Sportangebote auf zweiter Ebene und in den oberen Etagen Büro-, Wohn- oder Hotelnutzung. Doch unter welchen Voraussetzungen sind derartige Konzepte rechtlich zulässig?

Ausgangspunkt aller Ideen zum Umbau ist das vorherrschende Planungsrecht auf dem zu entwickelnden Grundstück. Betrachtet man leere Warenhäuser in Innenstädten, so sind grundsätzlich zwei Konstellationen denkbar. In der ersten Konstellation liegt auf dem Grundstück ein qualifizierter Bebauungsplan oder zumindest ein einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung (§ 30 BauGB). In der zweiten Konstellation befindet sich das Grundstück im sogenannten unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² – wozu insbesondere auch Warenhäuser gehören – sind grundsätzlich nur in Kerngebieten (der Regelfall der Festsetzung) oder Sondergebieten zulässig. Das Kerngebiet nach § 7 BauNVO ist in den meisten Städten mit der Innenstadt identisch. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung oder Kultur. Daneben sind in Kerngebieten typischerweise auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorzufinden, ebenso wie Gastronomie und Beherbergungs-

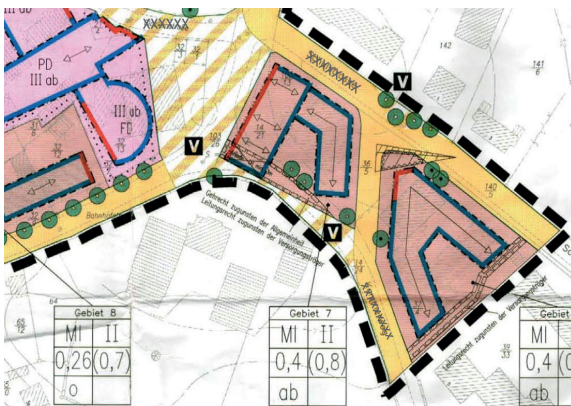
betriebe. Das Wohnen hingegen ist grundsätzlich nur dann erlaubt, wenn dies im Bebauungsplan explizit festgesetzt ist oder im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen wird.

Soll das Mixed-Use-Konzept eine gleichberechtigte Wohnnutzung vorsehen, ist es daher ratsam, auf die Kommune zuzugehen und die weitere Planung abzustimmen. Dabei kommt häufig das erst 2017 eingeführte „Urbane Gebiet“ im Sinne des § 6a BauNVO zum Tragen. Die neue Baugebietskategorie eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, planerisch in innerstädtischen Gebieten eine stärkere Nutzungsmischung umzusetzen. Dementsprechend dient das Urbane Gebiet sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei ausdrücklich nicht gleichwertig sein.

Nutzung muss sich in die nähere Umgebung einfügen

Eine demgegenüber eher untergeordnete Rolle nimmt die Konstellation ein, in der ein Bebauungsplan nicht besteht, sondern das Grundstück sich im sog. unbeplanten Innenbereich befindet. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Innenbereich) muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, was auch die geplante Nutzungsart umfasst.

Die „Eigenart“ der näheren Umgebung umfasst dabei alle städtebaulich relevanten Faktoren. Ein Bauvorhaben fügt sich daher erst dann ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält oder zumindest keine bodenrechtlich relevanten Spannungen begründet oder verstärkt. Da gerade bei Mixed-Use-Konzepten vielfältige Nutzungsarten mit der umgebenden Bebauung harmonieren müssen, ist eine sorgfältige Prüfung des „Einfügens“ unumgänglich, um eine rechtssichere Planung zu erhalten. Bevor also vertieft in die Planung eingestiegen wird, sollte sich vorher gründlich mit dem Planungsrecht beschäftigt und sich mit den Möglichkeiten vertraut gemacht werden. Der enge Austausch mit dem zuständigen Planungs-



Ausgangspunkt aller Ideen zum Umbau ist das vorherrschende Planungsrecht auf dem zu entwickelnden Grundstück.

träger (Stadt oder Gemeinde) ist dabei grundsätzlich zu empfehlen.

Gut geplant ist halb gewonnen

Neben der Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung dürfen Nachnutzungswillige auch die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Vorhabens nicht aus dem Blick verlieren. Hier birgt Bauen im Bestand ein besonderes Risiko: Häufig stellen sich, anders als anfangs vermutet, erst im Nachhinein weitergehende Umbaumaßnahmen als erforderlich heraus. Eine massive Überschreitung der Kalkulationen geschieht häufiger als angenommen.

Nur eine fachgerechte Grundlagenermittlung durch den Architekten senkt im Vorfeld das Risiko. Bei der Grundlagenermittlung handelt es sich um die erste der neun Leistungsphasen der Objekt- und Fachplanung der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). An dieser Stelle blicken die Beteiligten in die Zukunft und stecken die Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben ab. Der Architekt verpflichtet sich dabei zu einer Beratung zum gesamten Leistungsbedarf, wozu auch die Wirtschaftlichkeitsprüfung zählt. Durch die Rechtsprechung wurde festgelegt, dass der Architekt schon bei der Grundlagenermittlung auf eine kostengerechte Planung achten und den wirtschaftlichen Rahmen abklären muss.

Daneben trifft den mit dem Umbau eines Bestandsgebäudes beauftragten Architekten eine intensive Bauwerkserkundungspflicht: Er hat zu prüfen, ob die vorhandenen Bauunterlagen und der Zustand des Gebäudes eine sichere Grundlage für das geplante Bauvorhaben darstellen. Gegebenenfalls muss der Architekt auf standortbezogene Gefahren hinweisen und mit dem Bauherrn die möglichen Risiken des Bauvorhabens eingehend erörtern. Auf dieser Grundlage soll der Bauherr eine eigenständige Entscheidung über das weitere Vorgehen treffen können.

Kommt der Planende diesen Pflichten nicht nach, bemerkt dies der Bauherr häufig erst dann, wenn Kostenexplosionen bereits eingetreten sind. Wird anwaltlicher Rat erst in diesem Stadium hinzugezogen, kann es mitunter bereits zu spät sein: Zwar kann der Architekt dann gegebenenfalls auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass dem Bauherrn auch ein Schaden entstanden ist. Im Einzelfall kommt es darauf an, ob der Bauherr bei einer ordnungsgemäßen Beratung vor Aufnahme der Bauarbeiten von dem Umbauvorhaben Abstand genommen und sich für den Abriss

des Bestandsbaus und einen Neubau entschieden hätte. Der Nachweis hierüber wird oft schwer zu erbringen sein.

Fazit

Daher gilt: Für die erfolgreiche Umsetzung eines Nachnutzungsprojektes ist eine gute Kommunikation zwischen Investoren, Planern, kommunalen Entscheidungsträgern und Rechtsberatern bereits im Anfangsstadium essentiell. Erfolgt von Beginn an eine anwaltliche Beratung, können negative Entwicklungen vorgebeugt werden.



Gut geplant ist halb gewonnen. Eine sorgfältige Grundlagenermittlung senkt das Risiko von Kostenüberschreitungen.

Bild © wavebreakmedia/Shutterstock.com

Fallstricke des Bauplanungsrechts

Bauen im „Landschaftsschutzgebiet“

Das Beispiel des Falles BUND ./ Stadt Herne

Innenbereich oder Außenbereich – dieser Frage kommt bei der Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens essentielle Bedeutung zu. Nicht immer ist die Abgrenzung eindeutig. Welche Probleme sich in diesem Zusammenhang ergeben können, insbesondere wenn das Vorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, musste ein Investor aus NRW kürzlich am eigenen Leib erfahren. Anhand eines Beispielsfalles aus unserer Praxis soll nachfolgend der Ablauf eines Klageverfahrens einer anerkannten Umweltvereinigung gegen eine Baugenehmigung aufgrund der Vorschriften des Umweltrechtsbehelfsgesetzes aus der Perspektive des Investors aufgezeigt werden.

Umstrittene Bebauung

In Streit stand die geplante Bebauung einer zuvor mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Freifläche, die von Wohnbebauung, einem Schulgelände sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist. Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) hatte gegen die Erteilung der Baugenehmigung über den Bau eines Mehrfamilienhauses geklagt. Die Möglichkeit einer solchen Verbandsklage steht im Umweltschutzrecht anerkannten Vereinigungen i.S.d. § 3 UmwRG u.a. dann zu, wenn sie die Verletzung umweltbezogener Rechtsvorschriften durch die Erteilung einer Baugenehmigung nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 UmwRG geltend machen. Hierauf berief sich der klagende BUND im vorliegenden Fall. Die Vereinigung sah umweltbezogene Rechtsvorschriften – hier insbesondere § 35 Abs. 2, 3 S. 1 Nr. 2 BauGB – als verletzt an, weil das Vorhabengrundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB und zudem in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) liege. Das Bauvorhaben widerspreche den Darstellungen eines Landschaftsplans, weshalb die Baugenehmigung rechtswidrigerweise erteilt worden sei.

Dem trat die Genehmigungsbehörde mit der Begründung entgegen, dass es sich bei dem Vorhabengrundstück nicht um Außenbereich, sondern um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handele. Mit der Errichtung des Wohnhauses werde lediglich eine Baulücke geschlossen.

Innenbereich oder Außenbereich, das ist hier die Frage

Im hier beschriebenen Streit entschied das erstinstanzlich befassende Verwaltungsgericht Gelsenkirchen zunächst zugunsten des klagenden BUND. In der zweiten Instanz hat sich das Oberverwaltungsgericht selbst ein Bild von dem Baugrundstück und seiner Umgebung gemacht. Im Ergebnis haben die Münste-



OBERVERWALTUNGSGERICHT
FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL



für Recht erkannt:

Das angefochtene Urteil wird geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Ermöglichte letztlich – gegen den Widerstand des BUND – die Bebauung: Das Urteil des OVG NRW vom 26.10.2023 – 10 A 804/23.

raner Richter die angefochtene Entscheidung des VG Gelsenkirchen geändert und die Klage abgewiesen. Wie die Stadt Herne kamen sie zu der Auffassung, dass das Grundstück nicht im Außenbereich, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Das Gericht hat in seinem Urteil umfangreich dargelegt, dass die Örtlichkeit durch die umliegenden Wohngebäude und das Schulgrundstück einen „Eindruck der Geschlossenheit“ vermittele, die das zuvor unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke erscheinen lasse. Aufgrund dieser Zuordnung zum Innenbereich, die im vorliegenden Fall „nicht zweifelhaft“ sei, schied eine Verletzung umweltbezogener Rechtsvorschriften aus, auf die sich der klagende BUND ausschließlich berufen konnte. Weil es sich bei der Zuordnung des Baugrundstücks um eine Tatsachenfrage handelt, wurde die Revision gegen das Berufungsurteil durch das Gericht nicht zugelassen.

Relevanz umweltrechtlicher Verbandsklagen nimmt zu

Die Rechtsfrage, ob und wie ein Grundstück bebaut werden darf, beschäftigt Behörden und Gerichte tagtäglich. Insbesondere für die Abgrenzung des un- beplanten Innenbereichs vom Außenbereich, in dem grundsätzlich nicht gebaut werden soll, kommt es häufig auf Details an. Liegt das Bauprojekt im LSG,

dann gelten zusätzlich die Vorschriften des Bundes- naturschutzgesetzes (BNatSchG); insbesondere ist § 26 Abs. 2 BNatSchG zu beachten, wonach grund- sätzlich alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonde- ren Schutzzweck zuwiderlaufen. Hierzu zählen auch Baumaßnahmen. Vergleichbare Konstellationen sind in anderen Fällen bereits dadurch gelöst worden, dass festgelegte LSG nachträglich wieder verkleinert worden sind. So erließ der Landkreis Rosenheim eine Verordnung, nach der das LSG Inntal Süd um rund 650 Hektar verkleinert wurde. Eine anschließende Klage des Bund Naturschutz in Bayern ging über mehrere Instanzen bis zum Europäischen Gerichtshof. Dieser entschied, dass sich aus dem Europarecht keine Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung ergebe. Dabei handelte es sich um eine positive Entscheidung für den Landkreis, der eine strategische Umweltprüfung nicht durchgeführt



Darf man im Landschaftsschutzgebiet bauen? Es kommt darauf an: Das OVG NRW stellt mit Verweis auf BVerwG, Urteile vom 23. Mai 1980 (IV C 79.77) vom 12. Juni 1970 (IV C 77.68), klar: „Regelungen des gebietsbezogenen Landschaftsschutzes können eine nach § 34 BauGB an sich zulässige Bebauung nicht schlechthin verhindern.“ (a.a.O., S. 23). Bild © Bene_A/Shutterstock.com

hatte.

In der Regel sind es Umweltschutzverbände wie hier der BUND, die sich gegen behördlich genehmigte Baumaßnahmen in LSG wehren. Umweltrechtliche Verbandsklagen haben in den vergangenen Jahren erheblich an Relevanz gewonnen. Die Rechtsprechung basiert in solchen Fällen oftmals auf europarechtlichen Vorgaben.

Rechtliche Details statt Vorverurteilung

In dem hier aufgezeigten Fall ergab sich eine besondere Brisanz daraus, dass das Grundstück zuvor als „unbebaubar“ galt, was dazu führte, dass die dem Investor erteilte Baugenehmigung für öffentliche Aufruhr sorgte. Die Perspektive der Investoren, die aufgrund einer erteilten Baugenehmigung bereits mit dem Bau begonnen und hohe Summen in das Projekt investiert hatten, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, geriet in der Debatte in den Hintergrund. Die kompromisslose Art, mit der die Vertreter des BUND gegen Stadt und Investor vorgegangen sind, war erstaunlich. Dem trat letztendlich das Oberverwaltungsgericht Münster entgegen, indem es festgestellt hat, dass es an der Richtigkeit der Einstufung des Grundstücks als Baulücke und damit als Innenbereich nach § 34 BauGB, „keinen Zweifel“ hätte geben dürfen.



Bebaubarkeit von Grundstücken: Nicht selten ein Fall, der ohne vertiefte Kenntnis von Rechtsprechung und Literatur nicht zu klären ist.

§ 13b BauGB unionsrechtswidrig

Keine Erleichterungen mehr für das Bauen im Außenbereich

Können bereits erlassene Bebauungspläne geheilt werden?

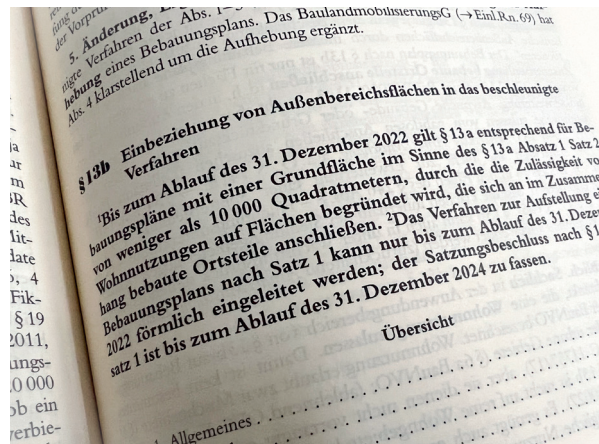
§ 13b BauGB hatte für Wohnbauvorhaben den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB auf solche Außenbereichsflächen erweitert, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die eine Größe von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen. Ziel des Gesetzgebers war eine zügigere Mobilisierung von dringend benötigten Baulandflächen für die Wohnnutzung.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (Az: 4 CN 3/22) hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch entschieden, dass § 13b BauGB gegen Art. 3 der SUP-Richtlinie (Richtlinie über die strategische Umweltprüfung) verstößt, da diese die Mitgliedstaaten dazu verpflichtet, sämtliche Bebauungspläne, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, einer Umweltprüfung zu unterziehen. Zwar eröffne § 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie den Mitgliedstaaten ein Auswahlermessen dahingehend, dass diese grundsätzlich für bestimmte Arten von Plänen gesetzlich festlegen können, dass diese keine erheblichen Umweltauswirkungen auslösen. Die vom deutschen Gesetzgeber gewählten Parameter (Ortsrandlage und Größe) genügen jedoch nicht, da beide nichts über die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen aussagen.

Bei der unauflösbaren Kollision von nationalem Recht (§ 13b BauGB) und EU-Recht (SUP-Richtlinie), hat das nationale Recht unangewendet zu bleiben. Infolge des Urteils aus Juli 2023 konnten Bebauungspläne also nicht mehr auf der Basis von § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erlassen werden. Auf der Grundlage des § 13b BauGB durchgeführte Bebauungsplanverfahren wurden fehlerhaft i.S.d. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB und damit die erlassenen Pläne angreifbar. Sie würden im Falle einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden.

Die potentiell prekären Folgen für den Wohnungsmarkt liegen aufgrund der ungebrochenen Wohnraumknappheit auf der Hand.

Mit Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes



Jede(r) sollte in erneuerbare Energien investieren, so die Idee des Gesetzgebers. Erneuerbare Energien-Anlagen als Projekte für Bürgerenergiegesellschaften oder gar als Familienprojekte?
Bild © anatoliy_gleb/Shutterstock.com

nutzte der Gesetzgeber zum 01.01.2024 nunmehr die Gelegenheit und schuf mit § 215a BauGB eine Art „Reparaturvorschrift“ für den vom BVerwG „gekippten“ § 13b BauGB, um die auf seiner Grundlage bereits erlassenen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne zu „retten“ und auch künftig Erleichterungen für Wohnbauvorhaben in Ortsrandlagen zu schaffen.

Hierfür bediente sich der Gesetzgeber der von der SUP-Richtlinie eröffneten Möglichkeit einer Einzelfallprüfung (sogenannte Vorprüfung). So soll also nunmehr bei entsprechend geeigneten Außenbereichsflächen (Ortsrandlage und Größe) jeweils vorab geprüft werden, ob der konkret betroffene Plan erhebliche Umweltauswirkungen hervorruft. Wenn gleich diese Vorprüfung zu einem gewissen Mehrauf-

wand im Rahmen des Aufstellungsverfahrens führt, stellt sie gegenüber der Durchführung einer kompletten Umweltverträglichkeitsprüfung weiterhin eine erhebliche Erleichterung dar. Nur wenn im Rahmen der Vorprüfung erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, muss noch eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Für noch laufende Aufstellungsverfahren erklärt § 215a Abs. 1 BauGB die Durchführung derartiger Vorprüfungen als Voraussetzung für einen rechtswirksamen Abschluss des Aufstellungsverfahrens.

Bereits abgeschlossene Planverfahren können aufgrund des Verweises auf § 214 Abs. 4 BauGB über ein ergänzendes Verfahren nachträglich geheilt werden.

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit, die betroffenen Bebauungspläne zu „heilen“, jedoch zeitlich begrenzt. Der betreffende Satzungsbeschluss muss jeweils bis zum 31.12.2024 gefasst werden. Insofern ist für die Kommunen und Investoren durchaus Eile geboten!

Nachhaltiges Bauen

3D-Druck am Bau: Pilotprojekt in Lünen

Paradigmenwechsel hin zu einer nachhaltigeren Bauweise?

In einer Welt, die zunehmend mit den Herausforderungen des Klimawandels und der Ressourcenknappheit konfrontiert ist, wird der Bausektor zu einem wichtigen Faktor in der Diskussion um Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Die Dringlichkeit, innovative Lösungen zu finden, die sowohl die Umweltbelastung reduzieren als auch die Effizienz der Baupraxis steigern, war nie größer.

Warum nachhaltiges Bauen wichtig ist

Im Jahr 2021 betrug der CO₂-Verbrauch in der Baubranche 10,4 Millionen Tonnen und stellte damit einen Anteil von 1,3% des gesamten in Deutschland emittierten CO₂s dar¹. Insofern stellt sich die Frage, wie der Bausektor insgesamt nachhaltiger werden kann.

Baustoffe als CO₂ Faktor

Betrachtet man die einzelnen Arbeitsschritte eines Bauvorhabens, wird deutlich, dass der höchste Energie- und Rohstoffbedarf bei der Produktion der verwendeten Baustoffe anfällt. In dem Bereich der Entwicklung und Verwendung neuer, umweltschonender Baustoffe liegt daher ein großes Potential zu mehr Nachhaltigkeit. Besondere Bedeutung kommt dabei dem 3D-Druck (Additive Fertigung) zu. Dieser

Bereich hat in den letzten Jahren eine erhebliche Entwicklung verzeichnen können.

Was ist 3D-Druck?

Der „3D-Druck“ ist ein Verfahren, bei dem Material Schicht für Schicht aufgetragen wird, um dreidimensionale Gegenstände zu erzeugen. Mittlerweile gibt es hierfür verschiedene Methoden. Am weitesten verbreitet dürfte die sog. Polymerbasierte additive Fertigung sein. Dabei wird ein Filament durch Zugabe von Wärme in einer hohen Genauigkeit Schicht für Schicht entsprechend einem digitalen Vorbild aufgetragen („gelayert“). Hierbei sind sehr hohe Genauigkeiten möglich, was dazu führt, dass das Verfahren auch in zertifizierten Branchen wie der Luftfahrt oder der Medizintechnik eingesetzt werden kann. Speziell für die Baubranche ist der Einsatz von Beton aus Werkstoff interessant. Dieser kann durch spezielle Geräte Schicht für Schicht aufgetragen werden. Mittlerweile können Gebäude mit bis zu drei Stockwerken „gedruckt“ werden.²

3D-Druck in der Baubranche

In der Baubranche sind mehrere Anwendungen des 3D-Drucks denkbar. So kann das Verfahren ent-

¹ <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/energieverbrauch-und-klimaschutz-im-baugewerbe-eine-datensammlung>, abgerufen am 15.12.2023.

² https://bauwerk.cemex.de/-/3d-druck-mit-beton?source=google&medium=cpc&campaign=&gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMIofa8pIORgwMVmzsGABoCGgGIEAAYASAAEgLSb_D_BwE, abgerufen am 15.12.2023.

weder zur Produktion einzelner Bausteine oder zur Produktion ganzer Gebäude genutzt werden. Der Vorteil dieses Verfahrens ist dabei vor allem der digitale Aspekt. Ein 3D-Drucker kann nur das drucken, was vorher mit einem speziellen Programm geplant wurde. Das bedeutet gleichzeitig, dass exakt absehbar ist, welcher Materialverbrauch und welche Kosten entstehen werden. Zudem lässt sich – wenn die entsprechenden Rohmaterialien zum Druck vorhanden sind – eine äußerst präzise Angabe im Hinblick auf die Druck-, bzw. Errichtungszeit treffen. So kann unnötiger Materialverbrauch vermieden werden. Kennzeichnend ist außerdem, dass kaum eine Begrenzung bezüglich der Formen besteht. Während Ziegel durch das Produktionsverfahren an eine bestimmte Form gebunden sind, ermöglicht die Verwendung von 3D-Druck ausgefallenerere Designs.

Pilotprojekt in Lünen

Mittlerweile scheint auch die Landesregierung das Nachhaltigkeitspotenzial erkannt zu haben. So entsteht in der nordrhein-westfälischen Stadt Lünen nun Deutschlands erstes öffentlich geförderte Mehrfamilienhaus im 3D-Druckverfahren.³

Das Pilotprojekt in Lünen stellt einen bedeutenden Schritt in der Anwendung des 3D-Druckverfahrens im Bauwesen dar, indem es die Konstruktion eines Mehrfamilienhauses mittels dieser innovativen

³ <https://www.land.nrw/pressemitteilung/ministerin-scharrenbach-deutschlands-erstes-oeffentlich-gefoerdertes-abgerufen-am-15.12.2023>.

Technologie demonstriert. Dennoch verdeutlicht das Projekt auch die Grenzen und Herausforderungen, die mit dieser Technik verbunden sind.

Mit dem Ende der Frostperiode wird die Dachkonstruktion des Gebäudes auf traditionelle Weise aus Holz errichtet, da das Dach für das 3D-Druckverfahren zu groß ist. Ebenso werden einige tragende Mauern konventionell mit Maurerkelle und Steinen gebaut. Trotz der Fortschritte im 3D-Druck erfordern bestimmte Aspekte des Bauens nach wie vor herkömmliche Methoden.

Die Wohnbaugesellschaft Lünen sieht in der Kombination aus traditionellem Bau und 3D-Druck eine mögliche Zukunftsstrategie. Es geht nicht um ein Entweder-Oder zwischen den beiden Technologien, sondern um die Integration beider Ansätze, um die Effizienz und Nachhaltigkeit im Bauwesen zu erhöhen. Die Mischbauweise eröffnet dabei neue Perspektiven für den Innenausbau, einschließlich Putz- und Elektroinstallationen. Das Projekt in Lünen umfasst insgesamt sechs Wohnungen auf drei Stockwerken, mit Wohnflächen zwischen 61 und 81 Quadratmetern, und der Quadratmeterpreis entspricht dem von anderen Sozialbauten. Die ersten Bewohner sollen bereits im Oktober 2024 einziehen.

Nordrhein-Westfalen positioniert sich durch dieses Pilotprojekt und weitere Vorhaben – wie das gedruckte Haus in Beckum und ein Vereinsheim in Nordkirchen – als Vorreiter im Bereich des 3D-Drucks im Bauwesen. Die Politik sieht im 3D-Druck



Pilotprojekt in Lünen: ein bedeutender Schritt in der Anwendung des 3D-Druckverfahrens im Bauwesen.

Bild © sergey kolesnikov/Shutterstock.com

eine vielversprechende Lösung für den sozialen Wohnungsbau, nicht zuletzt wegen der potenziellen Beschleunigung des Bauprozesses und der Möglichkeit, Baukosten um bis zu 15 Prozent zu senken, was auch dem Fachkräftemangel entgegenwirken könnte.

Das Projekt illustriert somit nicht nur die aktuellen Möglichkeiten des 3D-Drucks im Bauwesen, sondern auch dessen Grenzen und die Notwendigkeit, traditionelle Bautechniken mit neuen Verfahren sinnvoll zu kombinieren. Die Zukunft wird zeigen, wie weit der 3D-Druck in der Massenbauweise realisierbar ist und inwiefern er eine nachhaltige und kosteneffiziente Alternative im sozialen Wohnungsbau darstellen kann.

Fazit

Die fortschrittliche Anwendung des 3D-Drucks im Bauwesen stellt nicht nur eine technologische Innovation dar, sondern auch einen Paradigmenwechsel hin zu nachhaltigerem Bauen. Das Pilot-

projekt in Lünen ist ein Beispiel dafür, wie Regierungen und der private Sektor zusammenarbeiten können, um die Grenzen des Machbaren im Bereich des nachhaltigen Bauens neu zu definieren. Durch die Minimierung von Materialverschwendung, die Optimierung von Bauprozessen und die Erweiterung der gestalterischen Freiheit bietet der 3D-Druck eine vielversprechende Perspektive für die Zukunft des Bauens. Eine Zukunft, die nicht nur ökologisch verantwortungsvoll, sondern auch ökonomisch vorteilhaft ist. Während die Baubranche weiterhin nach Wegen sucht, ihren CO₂-Fußabdruck zu verringern und effizienter zu werden, könnte der 3D-Druck eine Schlüsselrolle bei dieser Transformation spielen. Zweifellos wird dies Herausforderungen mit sich bringen. Die Möglichkeiten und das Potenzial des 3D-Drucks zeigen jedoch deutlich, dass dieser Weg nicht nur notwendig, sondern grundsätzlich auch machbar zu sein scheint.

Das Autoren-Team



PROF. DR. ANDREAS KOENEN
◦ Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
◦ Fachanwalt für Verwaltungsrecht



LAURA BOECKING*
◦ Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht



CHARLOTTE PEITSMIEIER
◦ Rechtsanwältin



DOMINIK HERMANN
◦ Rechtsanwalt



NIKLAS SPRAVE
◦ Rechtsanwalt

* in Zusammenarbeit mit Herrn Referendar Willem Juhnke



Impressum:

Redaktion: Prof. Dr. Andreas Koenen
www.bauanwaelte.de/impressum-datenschutz/

Hannover ◦ Essen ◦ Münster ◦ Bielefeld
0800 418888 0

<https://www.bauanwaelte.de/kanzlei/methodik-auszeichnungen/>
Titelbild: ArtmannWitte/shutterstock.com