

# Das Recht zu bauen nach § 34 BauGB

Wolfgang H. Schuster  
Lehrstuhl Baukonstruktion und Entwerfen

*Unanfechtbare Wahrheiten gibt es überhaupt nicht,  
und wenn es welche gibt, so sind sie langweilig.  
(Theodor Fontane)*

## Kurzfassung

Der § 34 des Baugesetzbuches sagt, wenn es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan oder andere Vorschriften gibt, hat man das Recht innerhalb von bebauten Ortsteilen zu bauen, wenn sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weder „Art und Maß der baulichen Nutzung“, noch die „Bauweise“ oder die „Eigenart der näheren Umgebung“ werden durch das Gesetz definiert. Der größte Teil der Baugenehmigungen wird von den Behörden nach § 34 BauGB erteilt. Die Begründungen für Baugenehmigungen oder Ablehnungen werden von den Behörden nicht erteilt. Bürger, Nachbarn und Bürgervereine versuchen immer wieder herauszufinden, warum Baubehörden Baugenehmigungen nach § 34 erteilen, die offensichtlich nicht den Zielen dieses Paragraphen entsprechen. Selbst Experten sind oft nicht in der Lage Baugenehmigungen nach § 34 zu erklären. In diesem Artikel versucht der Autor zu erklären, warum eine Neufassung des § 34 BauGB dringend erforderlich ist.

## Abstract

§ 34 Baugesetzbuch exemplifies, if there is no legal binding land use plan or another building statute one has the right to build in the context of cropped districts, if character and dimension of the pattern of utilisation, architecture and used area will fit in the context of the neighbourhood. Neither „character“ nor „dimension of the pattern“ are generally admitted by anybody or by explanations in the law. Most of building permissions which will be given by the city authorities follow the § 34 Baugesetzbuch. Most of these permissions are pure disposals. Citizens, neighbours and civil associations try to find a mode of explanation why city authorities decided very often positiv for projects which obviously do not fit to the goals of § 34. Not seldom specealists are not able to explain building permissions, given through the paragraph 34. In this article the author tries to explain why it is necessary to reface that paragraph.

Als Architekt muss man nicht in einem fortgeschrittenen Stadium des Berufslebens angekommen sein, um festgestellt zu haben, dass der § 34 des Baugesetzbuches ein Fluch und ein Segen zugleich ist. Einerseits

befördert der § 34 BauGB die Vetternwirtschaft, die Vorteilsnahme im Amt, die Korruption, andererseits eröffnet er den Kreativen der Zunft Gestaltungsmöglichkeiten, die durch die ansonsten eher restriktive Gesetzgebung im Bauwesen unterminiert wird. Investoren suchen Ihre Architekten nach dem Grad der personellen Verbundenheit mit den Genehmigungsbehörden aus, wenn sie ein Verfahren nach § 34 BauGB anstreben. Auch die Baustadträte oder ihre Subalternen lieben ihn, da sie meinen, mit Hilfe des § 34 selbst Einfluss auf die städtebauliche Gestalt oder gar die Architektur nehmen zu können. Er scheint der Inbegriff der Willkür im Bauwesen; dabei liest sich der § 34 (1) BauGB eher harmlos:

### „§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Den offenen Charakter verliert der § 34 des BauGB spätestens im 2. Absatz. Liest man die Absätze 1 bis 4 im Kontext der Verweise innerhalb der Absätze zu anderen §§ des BauGB so wird augenfällig, dass die Abschnitte 2 bis 4 keinen erläuternden Bezug zum Abschnitt 1 nehmen, sie schränken die Idee, Genehmigungen im sozialen Austausch wahrzunehmen, ein:

„(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, ...

#### § 9a Verordnungsermächtigung

*Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über*

1. Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über
  - a) die Art der baulichen Nutzung,
  - b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,
  - c) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
2. die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen,
3. die Zulässigkeit der Festsetzung nach Maßgabe des § 9 Abs. 3 (§ 9 (3) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann auch die Höhenlage festgesetzt werden. Festsetzungen nach Absatz 1 für über-

*einanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.) über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen,*

4. die Ausarbeitung der Bauleitpläne einschließlich der dazugehörigen Unterlagen sowie über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung.

... beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, ...

#### § 31 Ausnahmen und Befreiungen

*(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.*

... im Übrigen ist § 31 Abs. 2 ...

*§ 31 (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*  
 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder  
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder  
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

... entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“

Die Kernaussage des § 34 BauGB bildet der 1. Absatz. Ein neues Bauvorhaben soll sich unter verschiedenen Kriterien einfügen; die Kriterien sind benannt:

#### **Erstens – „Art und Maß der baulichen Nutzung“**

Mit der Art der Nutzung werden die Funktionen des Vorhabens beschrieben – reines Wohnen, allgemeines Wohnen, Gewerbe, usw.. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zwei verschiedene Faktoren bestimmt – durch die Baumassenzahl (BMZ), das Verhältnis von Gebäudevolumen zu Grundstücksfläche, und durch die Grundflächenzahl (GFZ), das Verhältnis von Bruttogeschossflächen zur Grundstücksfläche.

#### **Zweitens – „Art und Maß der Bauweise“**

Mit der „Art der Bauweise“ wird in der Regel die Konstruktionsweise benannt – Massivbau, Holzbau, Stahlskelettbau, usw. Es könnte sich aber auch um die Stilrichtung handeln – Neoromanik, Neogothik, Neoklassizismus, Postmoderne, usw. Mit dem „Maß der Bauweise“ sind Ordnungskriterien intendiert; Maßordnungen, die sich z. B. von Stilen ableiten – Korinthische oder Dorische Ordnung, klassische Moderne, usw., oder sich auch nur auf das Format der Fenster beziehen – liegende oder stehende Formate, oder auf die Anordnung der Baukörper – symmetrische oder asymmetrische Komposition.

#### **Drittens – „Art und Maß der Nutzung der Grundstücksfläche“**

Mit Art der Nutzung der Grundstücksfläche wird die Oberflächenbeschaffenheit des Grundstücks beschrieben. Nicht nur bewegte Topographien, sondern auch Baum bestandene Flächen wirken in sich räumlich und damit nutzungsintensiver. Felder und Grünflächen geben nur durch die Art der Bepflanzung ihre Nutzung preis. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist das Verhältnis von überbauter und versiegelter Fläche zu der Grundstücksgröße. Die GRZ ist unter optischen Gesichtspunkten wenig aussagekräftig, aber für das Maß der baulichen Nutzung bedeutend, da sich aus dem Verhältnis der Geschossflächen zur überbaubaren Grundstücksfläche die Anzahl der Geschosse ableitet.

#### **Viertens – „die Erschließung muss gesichert sein“**

Diese Voraussetzung können wir für unsere Betrachtung außer Acht lassen, da sie den Interessen aller Beteiligten entspricht.

#### **Fünftens – „das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“**

Hier stellt sich die Frage, ob mit der Abarbeitung der Punkte 1-4 das Ortsbild definiert wird und was eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist? Der Gesetzgeber geht offensichtlich davon aus, dass für die Beteiligten an Planungsvorhaben und auch für die Bürger der Begriff „Ortsbild“ allgemeingültig definiert ist, denn im BauGB gibt es keinen Hinweis auf eine Definition des Begriffs.

„Als Maß der baulichen Nutzung ist der Kubus des Baukörpers, somit die vom Betrachter wahrnehmbare Größe, also Grundfläche und Höhe eines Gebäudes gemeint. Andere Hilfen zur Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung, z. B. Anzahl der Geschosse, GRZ oder GFZ, wie sie in der BauNVO aufgeführt sind, dürfen hier nicht einmal analog herangezogen werden, da diese als Planungsinstrumente nur der Aufstellung der Bauleitpläne vorbehalten sind. Bei der Beurteilung, ob sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, gilt der allgemeine Grundsatz, dass die nähere Umgebung zwar überschaubar, gleichzeitig aber nicht zu eng gesehen werden soll. Hierbei kommt es naturgemäß sehr stark auf das Ermessen des Beurteilenden an.“ (Pahnhenrich, Werner, „gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben Ecke Schwanenallee/Menzelstraße, Potsdam, Februar 2008)

Im § 34 (2) wird darauf hingewiesen, dass die BauNVO ein Instrumentarium zur Erstellung der Bauleitplanung, explizit eines Bebauungsplans ist. Das heißt, dass die Kriterien, mit denen Planer bauliche Dichte oder das Maß der Nutzung definieren nicht auf den § 34 BauGB angewendet werden dürfen. Das heißt, man kann die GRZ, GFZ und BMZ berechnen, aber es hat keine Rechtswirkung. Das planerische Instrument der BMZ, GFZ und GRZ ist für eine vergleichende Beschreibung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und damit als eine Möglichkeit des Vergleichs zur umgebenden Bebauung nicht anwendbar. Die Frage bleibt, wie soll die genehmigende Behörde das Maß der baulichen Nutzung definieren, wenn ihr das Instrument des Vergleichs (GRZ, GFZ und BMZ) nicht zur Verfügung steht.

Ähnlich fatal stellt sich die Lage bei der Art der baulichen Nutzung dar. Die BauNVO ist ein Instrument der Bauleitplanung. Die Art der baulichen Nutzung kann also nur zum Zweck der Bauleitplanung, wie Flächennutzungspläne oder Bebauungspläne, herangezogen werden. Die Aufstellung von Bauleitplänen beschließen die Kommunen. *„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“ (§1(3) BauGB)*

Diese Rechtskonstruktion erlaubt es, dass nach dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans immer noch ein Genehmigungsverfahren nach § 34 eingeleitet werden kann und der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Genehmigung nach § 34 BauGB hat. Es sei denn, die Kommune erlässt eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Die Begründung für eine Veränderungssperre leitet sich nicht zuletzt aus den Zielen des Bebauungsplans ab. Nur wie soll man beurteilen, ob das nach § 34 BauGB eingereichte Bauvorhaben den Zielen des B-Plan entspricht, wenn die Instrumente (GRZ, GFZ, BMZ) der Bauleitplanung nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden dürfen. Eine weitere Möglichkeit für die Verhängung einer Veränderungssperre könnte sein, dass das eingereichte Bauvorhaben nicht der Landesbauordnung entspricht – hier wird der Begriff „Gestaltung“ bemüht: *„Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.“ (BbgBO § 8 Absatz 2)*

Man kann die Gesetze drehen und wenden wie man will, objektive Kriterien für das Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB lassen sich nicht finden. Es ist nicht verwunderlich, dass Bauvorhaben, speziell wenn sie sich bereits im Bau befinden und damit das Ausmaß der Veränderung des Ortes sichtbar wird, immer häufiger in die öffentliche Kritik geraten. Es gibt Kommunen, wie zum Beispiel Potsdam, die sich zunehmend öffentlicher Kritik aussetzen, wenn es darum geht, Genehmigungen für bestimmte Bauvorhaben für die Bürger nachvollziehbar zu machen. Nicht nur Einfamilienhäuser werden nach § 34 BauGB genehmigt, die Kommunen genehmigen auch Großbauvorhaben – Wohnungsbau, Einkaufszentren oder Großschwimmbäder – nach § 34 BauGB. Nicht nur Einzelpersonen üben massive Kritik an den Bauverwaltungen, es formieren sich auch zunehmend Bewohner betroffener Quartiere und bilden Bürgervereine. Aber weder der einzelne Bürger noch der Sachverstand von Bürgervereinen berücksichtigen in der Regel die Rechtsgrundlagen.

Der § 34 BauGB ist für Einzelbauvorhaben im Innenbereich ausgewiesen. Die Größe der Bauvorhaben ist nicht festgelegt. Jedoch impliziert die „Einfügung in die nähere Umgebung“, dass das zu genehmigende Bauvorhaben nach seiner Fertigstellung die Umgebung nicht dominieren sollte. Aber auch die Einschätzung einer Dominanz unterliegt Bewertungskriterien.

Die Stadt Potsdam und insbesondere ihre Bauverwaltung ist in den letzten Jahren häufig durch ihre Praxis von Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB in die öffentliche Kritik geraten. Das bedeutet nicht, dass die verantwortlichen Sachbearbeiter, Abteilungsleiter oder Baustadträte weniger fähig wären als andernorts. Die betroffenen Bürger verfügen jedoch nicht selten über ein bundesweites Medieninteresse und verbreiten in der Stadt ein Bürgerbewusstsein, das sich nicht in allgemeinen Opportunismus ergeht.

In Potsdam standen im letzten Jahr unter anderen zwei eher kleine Bauvorhaben in der öffentlichen Kritik. In beiden Fällen wurde nach § 34 BauGB genehmigt. Das Bauvorhaben Lennéstr. 44 in der Brandenburger Vorstadt in Potsdam, einem Quartier mit geschlossener Bebauung des 19. Jahrhunderts, verfügt über einige Lücken. Die Komplexität der Aufgabe bestand darin, zwischen einem zweigeschossigen Gebäude mit flach geneigtem Dach und einem dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach zu vermitteln.

Die Architekten hatten eine gestufte Standardlösung mit drei Geschossen und einem doppelgeschossigen filigranen Setback gewählt. Die schmucklose dreigeschossige Putzfassade mit Sockelausbildung war durch stehende Fensterformate, zum Teil französische Fenster, wohlproportioniert gegliedert. Nachdem der Entwickler das Grundstück samt Baugenehmigung an einen Bauträger verkaufte, regte sich das Interesse der Nachbarschaft. Nach kurzer Zeit schienen nicht nur die Nachbarn sondern auch die Presse, die Denkmalpflege, die Welterbewächter der „Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg“ – das Bauvorhaben befindet sich in der Nähe des Park Sansouci – einem Weltkulturerbe, die Kommunalpolitiker und die Mehrheit des Bauausschusses, der eigentlich für die bereits ausgestellte Baugenehmigung nach § 34 BauGB verantwortlich war, gegen das Bauvorhaben.

Der Bauausschuss und die Stadtverordnetenversammlung diskutierte Rechtswege, die Genehmigung zurück zu ziehen. Nach den heftigen öffentlichen Diskussionen entschied sich der Bauträger die Fassade überarbeiten zu lassen. Ein Münchener Architekturbüro, das für seine historisierenden, postmodernistischen Fassaden bekannt ist, legte eine historisierende Schicht über die Fassade. Alle Beteiligten waren zufrieden – Stadtverwaltung und Presse waren sich einig: das Bauvorhaben „fügt sich (nun) in die Eigenart der näheren Umgebung ein.“ Wenn das Haus fertig gestellt sein wird, wird es in Straßenverlauf wie ein 100 Jahre altes Gebäude aussehen, das frisch saniert wurde.

Mit „Einfügen in die nähere Umgebung“ sind „Art und Maß der baulichen Nutzung (und) der Bauweise“ gemeint und nicht die formalästhetische Ausformung eines bestimmten architektonischen Stils. Trotzdem ist das Ziel, das mit dem § 34 BauGB vom Gesetzgeber verfolgt wird, erreicht: alle Beteiligten einigten sich im Rahmen eines Interessensausgleichs.

Anders verhält es sich bei der Bebauung Schwanenallee/Ecke Menzelstr. in der Berliner Vorstadt in Potsdam. Ebenfalls ein Grundstück, dass in der unmittelbaren Umgebung des Potsdamer Weltkulturerbes, dem Neuen Garten, liegt. Dieses Quartier besteht, im Gegensatz zu einer Blockrandbebauung in der Brandenburger Vorstadt, aus einer Einzelhaus-Bebauung, die architektonisch anspruchsvoll ist und aus zahlreichen Einzeldenkmälern besteht. Die vorhandenen Gebäude sind ein- bis zweigeschossig mit geneigten Dachformen. Im Mai 1994 beschloss die Stadt Potsdam die Aufstellung eines Bebauungsplans, der dann im Januar 1998 das erste mal ausgelegt wurde. Der B-Plan-Entwurf sah eine zweigeschossige Bebauung des Grundstücks vor. Einsprüche von Kleingärtnern machten es erforderlich, dass der B-Plan geteilt werden musste, um dann in einem Teilbereich neu ausgelegt zu werden. Die Stadt Potsdam verkaufte das Grundstück an einen Potsdamer Architekten, der als Investor auftrat. Dieser reichte einen viergeschossigen Gebäudeentwurf mit einer GFZ von über 1,0 ein. Eine Dichte die mehr als dreimal so hoch ist, wie die für das „Einfügen in die Umgebung“ anzusetzende Nachbarbebauung. In der Sitzung des Bauausschusses, in der die Neuauslegung des Bebauungsplans beschlossen wurde, wurde kurz vorher die Genehmigung nach § 34 BauGB für das Bauvorhaben erteilt. Zur Auslegung des B-Plans wurde das genehmigte Bauvorhaben als „Bestand“ in das Planwerk aufgenommen. Somit kamen weder die Einsprüche der Weltkulturerbewächter (Stiftung Preußische Schlösser und Gärten) noch der Denkmalpflege, noch der Anrainer zur Wirkung. Während des Bauprozesses erhöhte der Investor das Gebäudevolumen noch einmal. Entscheidend bei der Erhöhung der Kubatur wirkt optisch das zusätzlich errichtete, genehmigungsfreie Garagengebäude – die Garagen waren in dem genehmigten Antrag in den Hauptbaukörper integriert.

Der nun errichtete Gebäudekomplex ist ganz offensichtlich im Verhältnis zu der vorhanden Bebauung völlig überdimensioniert. Das errichtete Gebäude überformt die vorhandenen räumlichen Elemente durch seine Masse. Der „Bürgerverein Berliner Vorstadt“, in dem zahlreiche Juristen und Baufachleute Mitglied sind, hat im Stadtparlament eine „Große Anfrage“ gestellt, um zu klären, wie dieses Bauvorhaben genehmigt werden konnte. Zuvor wurde Mitgliedern des Vereins Einsicht in die Bauakten gewährt. In der Bauakte gibt es keinen Kommentar zu den schriftlich begründeten Ablehnungen des eingereichten Bauvorhabens durch die „Stiftung Preußische Schlösser und Gärten“ oder „der Unteren Denkmalpflege“. Es gibt auch keine Begründung der genehmigenden Behörde für das eingereichte Bauvorhaben, außer dass das Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt wird. Die Baustadträtin erklärte in der „Großen Anfrage“, dass die genehmigende Behörde nicht verpflichtet sei, ihre Entscheidung, das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu genehmigen, zu begründen.

Die beiden geschilderten Genehmigungsverfahren sind für Potsdam keine Ausnahmefälle sondern standardisierter Alltag, wie auch für viele andere Kommunen. Es stellt sich die Frage, ob der Gesetzgeber die Willkür, mit der Bauvorhaben nach § 34 BauGB in der Praxis genehmigt werden, intendiert hat. Die Antwort ist: Nein! Der § 34 BauGB ist ein Instrument der Abwägung. Es fehlt jedoch an den Voraussetzungen, abwägen zu können.

Wir brauchen dringend eine unter und in den Kommunen abgestimmte Verfahrensordnung, die die Genehmigungen nach § 34 BauGB für

den Bürger nachvollziehbar macht. Diese Verfahrensordnung setzt voraus, dass es inhaltliche Grundlagen gibt, nach denen die Genehmigungsbehörden verfahren können.

In Brandenburg liegt die Lösung auf der Hand. Bei jeder Gelegenheit, bei der ein Politiker dieses Landes das historische Ambiente eines Ortes beschreibt, wird Theodor Fontane zitiert. Fontane beschrieb in seinen „Wanderungen durch die Mark Brandenburg“ in seiner unaufdringlich wertenden Art die Bilder der Orte, denen er begegnete. Die Bilder sind in topographischen, landschaftlichen und baulichen Strukturen erfasst und lassen dadurch eine hohe Vergleichbarkeit zu. Mit der Beschreibung der Orte definiert Fontane das Kulturspezifische des Ortes.

Bevor man das Einfügen in einen Ort bewerten kann, muss das Bild des Ortes zunächst einmal definiert werden.

In der Schweiz existieren bereits über 6 000 Beschreibungen von Ortsbildern. In diesen Ortsbildern wird der gesamte Raum, also neben den Häusern und Gebäuden auch die Straßen und Plätze, Gärten, Parkanlagen usw. und das Wechselspiel mit der Umgebung erfasst. Das beantragte Gebäudevolumen wird bei freistehenden Gebäuden mit Gerüsten oder Stangen simuliert. So hat jeder die Möglichkeit die baulichen Auswirkungen vor der Erstellung des Gebäudes nachzuvollziehen. Mit den Beschreibungen der Ortsbilder werden die Genehmigungsverfahren transparent. Das Projekt, in dem in der Schweiz die Ortsbilder beschrieben werden, heißt ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz). Dieses Verfahren hat sich in der Schweiz bewährt.

Wir brauchen dringend eine ähnliche Regelung in Deutschland. Über die Landesbauordnungen (vergl. § 8 (2) BbgBO) könnten die Kommunen verpflichtet werden Beschreibungen von Ortsbildern zu erstellen. Für die Erstellung von Beschreibungen der Ortsbilder müsste das Land Kriterien erarbeiten, nach denen diese erstellt werden. Die Meinungen und Wertungen der Träger öffentlicher Belange, Bürgergruppen aber auch einzelner Personen könnten in der Beschreibung der Ortsbilder Berücksichtigung finden. Damit wäre die genehmigende Behörde in der Lage, eine Annahme oder eine Ablehnung eines Bauantrages nach § 34 BauGB zu begründen. Das „Inventar schützenswerter Ortsbilder“ ist eine offene Diskussionsgrundlage, die in Mediationsverfahren vergleichend zur Anwendung kommen könnte.

Die Entscheidungen der Genehmigungsbehörden nachvollziehbar zu machen, wäre ein bedeutender Schritt für mehr Transparenz und Gerechtigkeit in der Anwendung des § 34 BauGB.



**Prof. Dr. h.c. Dipl.-Ing. Wolfgang H. Schuster, 11. Juli 1951:** geboren in Leverkusen, 1970 bis 1971: Bundeswehr, 1972 bis 1983: Studium Architektur, Kunstgeschichte, Theaterwissenschaften; 1983: Gründung Architekturbüro Bayerer/Hanson/Heidenreich/Schuster (BHHS), 1984 bis 1989: Assistent für Entwerfen und Baukonstruktion an der Hochschule der Künste Berlin, 1992: Lehrstuhl für Baukonstruktion und Entwerfen, BTU Cottbus; 1994: Gründung Architekturwerkstatt Cottbus, studentisches Planungsbüro der BTU Cottbus; 2004: Gründung SSMH Architekten und Stadtplaner mit Büros in Potsdam, Shanghai und Tianjin (VR China).