

# Qualität verbindet

## Streitschlichtung bei der Ortsbildgestaltung

„Die einen sagen so, die andern sagen so!“ – Diese platte Erkenntnis führte in Fischerhude nicht nur zu Diskussionen, sondern zu einem äußerst heftigen Streit zwischen Befürwortern und Gegnern der gerade fertiggestellten Gestaltungssatzung für den malerischen Ort, welche die Gemeindeverwaltung in Auftrag gegeben hatte. Die Satzungsbeurwörter sorgten sich wegen diverser, nicht als angemessen angesehenen Veränderungen und Neubauten der jüngeren Vergangenheit um das Erscheinungsbild ihres Ortes und wünschten verbindliche Regulierungen, während die Satzungsgegner hierdurch zu starke Einengungen und fehlende Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort befürchteten.

Die Differenzen zwischen den Lagern waren so heftig, dass sie teilweise auf der Straße ausgetragen wurden. In dieser misslichen Situation suchte man extern nach Rat und Hilfe. Im Rahmen einer außerordentlichen Ratssitzung des Fleckens Ottersberg wurde mit Hilfe des ehemaligen Vizepräsidenten der Architektenkammer Niedersachsen, Lothar Tabery, erörtert, wie das Problem Gestaltungssatzung gelöst werden könnte. Dass sensibel entwickelte Gestaltungssatzungen durchaus eine positive Wirkung auf das Ortsbild haben können, ohne die Zukunftsentwicklung zu beeinträchtigen, konnte den politischen Vertretern deutlich gemacht werden. Offensichtlich fehlte es aber bei der vorliegenden Satzung an der entsprechenden Sensibilität, denn die Bürger der Gemeinde Fischerhude waren nicht ausreichend in den Entstehungsprozess der Satzung eingebunden worden. Weiterhin standen Ausarbeitung und Umfang der Satzung in Kritik.

Es wurde daher vorgeschlagen, eine neue Satzung in einer paritätisch, mit Gegnern und Befürwortern, besetzten Arbeitsgruppe in öffentlichen Sitzungen zu erarbeiten. Die einzelnen Bestimmungen sollten gemeinsam diskutiert und letztlich einvernehmlich festgelegt werden. Wenn auch bei einigen die Skepsis groß war, ob dies gelingen würde, entschied sich am 31.05.2018 der Rat des Fleckens Ottersberg mit großer Mehrheit dafür dieses Vorhaben anzugehen. Nunmehr stellte sich die Frage, wie denn die bestehenden Meinungsgegensätze überbrückt werden könnten. In zahlreichen Sitzungen wurde, moderiert von Lothar Tabery, u.a. anhand vieler Bilder von Vergleichsbeispielen, über angemessene und weniger angemessene Gestaltungsmaßnahmen diskutiert und über die aus Sicht der Arbeitsgruppenmitglieder zu befürwortende Regelungen bei Gebäuden und Freianlagen konsensfähige Entscheidungen getroffen. Das Ergebnis war schließlich eine von den Arbeitsgruppenmitgliedern gemeinsam und einvernehmlich, unter Einbindung zahlreicher interessierter Zuhörer, entwickelte Gestaltungssatzung für den Ort Fischerhude.

Entscheidend dabei war die bereits in der ersten Sitzung aufgeworfene Frage nach der individuellen Einschätzung der vorhandenen Ortsbildqualitäten. Hierzu waren die Arbeitsgruppenmitglieder aufgefordert worden, als „Hausaufgaben“ jeweils ein kurzes schriftliches Statement und entsprechende Fotos aus dem Ort zu erstellen. Durch den Vergleich der einzelnen Beiträge ließ sich feststellen, dass die

Qualitätseinschätzungen der Befürworter und Gegner einer Satzung gar nicht weit auseinanderlagen. Es galt also nur noch die gemeinsamen positiven Bewertungen zusammenzufassen und zu überlegen, wie sie erhalten werden könnten bzw. wo Freiräume für Neu- oder Weiterentwicklungen bestehen.

Es zeigte sich unter anderem, dass neben den Gebäudeformen, -proportionen, -materialien und Dach- bzw. Fensterdetails in Fischerhude die Freiräume und „Zwischenräume“, sowie das Großgrün eine ganz besondere Rolle spielen. Diese Erkenntnisse wurden in einer Präambel zur Begründung der neu erarbeiteten Gestaltungssatzung und als Leitlinie für die Festsetzungen zusammengefasst:

### Auszug Präambel:

*„Fischerhude ist ein durch seine Historie sichtbar geprägter Ort, der sich bis heute seine Ursprünglichkeit weitgehend bewahrt hat. Durch seine besonderen Gestaltungsmerkmale besitzt er eine ganz eigene Charakteristik, die das Dorf von vielen anderen abhebt und in der Region ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. Ziel dieser Satzung ist es, diese Charakteristik zu bewahren. Gleichzeitig sollen zeitgemäße und für das Ortsbild angemessene Weiterentwicklungen für kommende Generationen ermöglicht werden.“ .....*

*„Folgende, das Ortsbild prägende Merkmale sind dabei besonders hervorzuheben und zu beachten:*

- *teilweise große offene Freiräume zwischen den Gebäuden, z.B. Wasserläufe, Koppeln und Feuchtwiesen*
  - *zahlreiche großkronige und freiraumbestimmende Bäume in unterschiedlichen Situierungen*
  - *weitgehende Einblickmöglichkeiten vom öffentlichen Raum in die privaten Freiflächen (Vorgärten)*
  - *Einfriedungen der Grundstücke durch niedrige Holzzäune und / oder Hecken*
  - *sehr unterschiedliche Flurstücksgrößen und -zuschnitte*
  - *Straßenverlauf mit Sichtachsen, aber auch mit verschlungenen Führungen, Kopfsteinpflaster, versteckte Wege*
  - *große Hofstellen mit Haupt- und Nebengebäuden, aber auch kleine(re) Einzelhäuser als Bebauungsmix*
  - *unterschiedliche freiraumprägende Stellung bzw. Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken*
  - *Dominanz großer sattel- und walmdachgedeckter langrechteckiger (Bauern) Häuser mit niedrigen Traufhöhen*
  - *diverse Zier- und Prunkgiebel in unterschiedlichen Gruppierungen und Stellungen zum Straßenraum*
  - *wechselnder Materialkanon der Fassaden mit Fachwerk, Mauerwerk, Putz, Dächer mit roter Ziegeldeckung*
- Der Charakter des Ortes wird entscheidend durch das Zusammenspiel dieser Eigenschaften und durch die Wümme mit ihren Seitenarmen geprägt,*



weshalb beides zu schützen ist. Für Erhalt und Weiterentwicklung der Ortsbestimmenden und gestaltprägenden Merkmale sollen Individualinteressen hinter dem öffentlichen Interesse zurücktreten. Gewerbe und Einzelhandel sollen eingebunden werden. Auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist charakteristisch für Fischerhude und soll durch das Regelwerk nicht beeinträchtigt werden.“

Mit diesen Grundsätzen und den historischen und zeitgenössischen Vergleichsbeispielen vor Augen



entstand letztlich der endgültige, einvernehmlich erstellte Satzungstext. Die gesamte Abwicklung dieses Verfahrens wurde durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz als Pilotprojekt anerkannt.

**Fazit:** Es lohnt sich nicht über Details zu streiten, wenn über ein – gemeinsames – Ziel keine Klarheit besteht. Es lohnt sich aber, über Qualitätseinschätzungen offen und ehrlich zu reden und dabei auch neue Informationen aufzunehmen, um eigene Standpunkte zu relativieren, denn Qualität verbindet.

*Ralf Poppe*



*Sichtachsen, niedrige Hecken und Holzzäune, hohe Laubbäume, große, einfache Baukörper mit tiefliegenden Traufen, rotes Ziegelmauerwerk z.T. mit Fachwerk, mit roten Ziegeln gedeckte, steile Satteldächer ohne störende Aufbauten, symmetrisch gegliederte Giebelfassaden, weiße, meist hochformatige Fenster, Kopfstein- oder Ziegelpflaster und große Freiflächen charakterisieren den Kern der Ortschaft Fischerhude.*

*Fotos: Lothar Tabery*