



Städtebauliche Studie zur baugestalterischen Ortsentwicklung

Stadt Eutin: Ortsteil Fissau
Ergebnisbericht



 EUTIN

B2K

Architekten | Stadtplaner

Baugestalterische Ortsentwicklung

Stadt Eutin: Ortsteil Fissau



Auftraggeber

Stadt Eutin
Fachdienst 3.3
Fachbereich Bürgerservice, Bauen,
Stadtentwicklung und Tourismus

Lübecker Straße 17
23701 Eutin

Auftragnehmer / Planerische Begleitung

B2K Architekten & Stadtplaner
Kühle-Koerner PartG mbB

Schleiweg 10
24106 Kiel

In Zusammenarbeit mit:
Prof. Achim Laleik

Letzter Stand

März 2026



Baugestaltung und Baukultur

Einführung

Baukultur betrifft uns alle: Sie prägt unsere Umwelt – wie wir wohnen, leben und mit ihr umgehen. Baukultur schafft Orte mit Lebensqualität für die Gemeinschaft und verbindet Ästhetik, Funktionalität und Nachhaltigkeit. Sie entscheidet durch das Erscheinungsbild von Gebäuden, Freiräumen und Verkehrsflächen und die Einbindung der Landschaft darüber, ob Bewohner und Besucher einen Ort als angenehm zum Leben, Arbeiten oder als Besuchsziel empfinden. Eine positive Wahrnehmung dieser Baukultur lässt sich nur erreichen, wenn alle Beteiligten – von Bauherren über Planer und politische Entscheidungsträger – im Rahmen ihrer Möglichkeiten Wert auf ihre gestalterische Qualität legen.

„Baukultur betrifft uns alle!“

Für eine intakte, attraktive und erhaltenswerte Baukultur ist jedoch weniger der individuelle (baukulturelle) Wert eines Gebäudes wie z.B. einer Kirche oder einem historischen Herrenhaus entscheidend. Vielmehr leistet die Gesamtheit der baulichen Gestaltung – also eines jeden Gebäudes für sich – einen Beitrag. Was am Ende zählt, ist das Gesamtbild des Ortes – definiert etwa durch die Anordnung der Gebäude, ihre Dimensionen und Formsprache oder die Verbindung zu Gärten und Straßenraum.

Seit 2004 ist der Begriff der „Baukultur“ daher auch im Baugesetzbuch (BauGB) verankert – in §1 Absatz 6 heißt es: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind (...) zu berücksichtigen: (...) Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.“

Das Verständnis und die Notwendigkeit der baugestalterischen Kulturpflege wird jedoch noch immer weitestgehend aus einer „städtischen“ Perspektive betrachtet; doch Baugestaltung bestimmt weit mehr als nur den Stadtraum selbst. Randliche Ortsteile im ländlich geprägten Umfeld werden mitunter noch wesentlicher durch ihr gewachsenes Erscheinungsbild definiert: Ortschaften mit gepflegten, gut gestalteten Gebäuden und Freiräumen laden besonders zum Leben, Arbeiten oder Besuchen ein – zudem sind die Bewohner häufig „besonders stolz“ auf ihre Orte und zeigen tendenziell mehr bürgerliches Engagement. Es lohnt sich also, diese Orte und ihre l(i)ebenswerten Eigenheiten zeitgemäß weiterzuentwickeln – ohne dabei jedoch das unverwechselbare Gesicht zu verlieren.

Denn: insbesondere in diesen Siedlungslagen treten die Widersprüche der baulichen Entwicklung besonders stark hervor. Gerade hier steht der Wunsch nach Erhaltung der wertvollen Baukultur und –gestaltung immer häufiger im Gegensatz zur Banalität neuer moderner Wohn- und/oder Gewerbebauten mit den individuellen Ansprüchen ihrer Bauherren. Das Bild einer „traditionellen“ Baulandschaft wird zunehmend durch gesichtslose Erweiterungen und ortsfremd gestaltete Neubauten überformt, die wenig oder gar keinen Bezug zur überlieferten Baukultur und ihrer Architektur- bzw. Formsprache aufweisen.

Umso wichtiger ist es also, nicht allein die regionale Bautradition oder das Bauerbe zu „retten“, sondern vielmehr unter einem zeitgemäßen Verständnis der vorhandenen Baukultur eine bewusste Auseinandersetzung mit notwendigen Rahmenbedingungen für Erhaltung und Entwicklung zu führen.





Die Schönheit des Vorhandenen...

Gute und erhaltenswerte Baukultur im Sinne ihrer Ausgestaltung ist vielfältig und – wenn auch nicht nur – eine Frage der Ästhetik. Die Gestaltung von „dörflichen“ Gebäuden, Grün- und Freiräumen, Einfriedungen usw. ist ebenso wichtig wie die Verwendung „zweckmäßiger“ Materialien und Gebäudekörper. Ortstypisch können viele Elemente prägend sein – ein allgemeingültiges Erfolgsrezept für Entwicklung und Erhalt gibt es nicht. Vielmehr geht es darum, zu erkennen, dass jeder bauliche Eingriff einen wesentlichen Impuls zur visuellen (und gemeinschaftlichen) Veränderung eines Ortes beitragen kann – und es daher gilt hierfür Spielregeln festzulegen, die eine positive Zukunftsentwicklung nicht aus den Augen verliert, ohne dabei den individuellen Gestaltungswunsch eines jeden Bauherren unverhältnismäßig zu beschränken.

Jeder Ort hat seine Besonderheiten – ein Patentrezept für „gutes Bauen“ gibt es nicht. Was gutes Planen und Bauen (für die Zukunft) in einem Ort bedeutet, kann vielfältig sein und ist stets vom individuellen Einzelfall abhängig. In der Regel lassen sich aus dem Vorhandenen aber wesentliche Grundprinzipien herunterbrechen, welche anhand konkreter Gestaltungsmerkmale festgemacht werden, die sich wie ein „roter Faden“ durch den Ort ziehen.



...ist mehr als Architektur.

Das Bauen an sich ist im „Allgemeinen“ durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der jeweiligen Landesverordnungen geregelt. Darüber hinaus kann eine Kommune über (gut begründetes) Ortsrecht (Satzungen; bspw. Bebauungspläne u.ä.) regeln, welches planerische und bauliche Ergebnis erzeugt werden soll.

Um in dem „Pool“ entsprechender rechtlicher Möglichkeiten die passende zu finden, welche (flächendeckend) ortsbezogene Grundregeln für die bauliche Gestaltung festlegt, bedarf es zumeist – neben der Mitarbeit der Bürgerschaft selbst – externer Unterstützung in Form von fachkundiger Expertise. Der „Blick von Außen“ fördert die gemeinsame Auseinandersetzung über die (städte-)bauliche Zukunft eines Ortes und kann dementsprechend genutzt werden, um allgemeinverbindliche Regeln und Verfahren für die bauliche Gestaltung mit einem angemessenen „Mindestcharakter“ zu erarbeiten.

Der entsprechende Bearbeitungsprozess lässt sich, vereinfacht ausgedrückt, auf folgende wesentliche Schritte zusammenfassen:

1. Verständigung über Aufgabenstellung und Zielsetzung
2. Bestandsaufnahme vor Ort durch ein fachkundig begleitendes Büro
3. Ableitung und Erarbeitung der ortsbezogenen Merkmale im Hinblick auf die Baugestaltung
4. Informationsveranstaltung für Ortspolitik und Bürgerschaft inkl. Mitwirkung
5. Erarbeitung einer Empfehlung zur Auswahl eines passenden Rechtsinstruments
6. Beschluss der Kommunalvertretung
7. Einleitung der weiteren Schritte

Der nächste, logische Schritt ist dann i.d.R. die (gemeinsame) Erarbeitung und Umsetzung des ausgewählten Instruments; in diesem Zusammenhang ist dann auch die Beteiligung der Öffentlichkeit sinnvoll und ratsam.



Baugestaltung in Fissau

Bestand und Zukunft

Um für Fissau mit seiner über 300 Jahre alten (nennenswerten) Baugeschichte eine zukunftsweisende Bau- und Gestaltungskultur zu entwickeln, werden im folgenden – aufbauend auf der durchgeführten Bestandsanalyse – die wesentlich relevanten Grundsätze zum Bauen formuliert. Diese Auflistung und die daraus abgeleiteten Leitlinien sind – in Anbetracht der Zielsetzung (> Auswahl eines adäquaten Rechtsinstruments zur Sicherung dieser „Fissauer Baukultur“) - nicht abschließend und vollständig; die intensive Beschäftigung mit den inhaltlichen Details und deren Sicherung erfolgt im Rahmen der tatsächlichen Ausarbeitung dieses Instruments.

Die aufgelisteten Grundsätze bzw. Leitlinien sind so dargestellt, dass sie für Fissau allgemeingültig gesehen werden können. Für die Betrachtung und Herleitung galt dabei die Ausgangsbasis, den ästhetischen und baulichen Zusammenhang des Ortes zu bewahren und (unter Berücksichtigung aufzustellender Regeln) weiterentwickeln zu können. Nur so kann der vorhandene Charme und Reiz von Fissau erhalten und gesteigert werden und macht die gesamtheitliche Baugestaltung vor Ort überlebensfähig.

Klar ist auch, dass für die künftige Bewertung von Bauvorhaben immer auch eine Entscheidung im Einzelfall notwendig werden kann – dies gilt insbesondere für öffentliche Bauten oder solche mit Publikumsverkehr (z.B. Tourismus o.ä.), weil hier hohe Anforderungen an die Verknüpfung von Funktion und Gestaltung gestellt werden.

Anlass

Das „wichtigste“ vorweg: Fissau hat, entgegen der möglicherweise zum Teil vorhandenen individuellen Sichtweise, eine homogene und gewachsene Siedlungsstruktur mit einer erhaltenswerten Baukultur! Unbestreitbar ist aber auch, dass bereits beginnende Veränderungen dieses gewachsenen Siedlungsbildes durch (umgesetzte) Bauvorhaben aus jüngerer Zeit sichtbar sind und hierdurch städtebauliche Störungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der vorhandenen „örtlichen Dimension“ entstehen.

Bedingt durch eine bis dato hierbei mangelnden Rechtshandhabung (bspw. durch Satzungen o.ä.) finden diese Veränderungen zwar im rechtlich zulässigen Genehmigungsrahmen statt, tragen jedoch nicht zu einer „Erhaltung des Erhaltenswerten“ bei. Der dabei primär geltende Zulassungsanspruch beim „Einfügen nach § 34 BauGB“ stößt, insbesondere im Hinblick auf gestalterische Fragen, mangels (rechtlicher) Beurteilungsrelevanz schnell an die Grenzen der möglichen Einflussnahme.

Blick von Fissau auf Eutin,
ca. 18. Jahrhundert
(Redaktion shz)



Beim **Einfügen nach § 34** ist bauordnungsrechtlich lediglich zu prüfen, ob sich ein beantragtes Bauvorhaben nach **Art und Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche** in die nähere Umgebung einfügt. Gestalterische Merkmale wie Dachform, Fassadengestaltung, Farben o.ä. sind dabei (rechtlich) unbeachtlich.



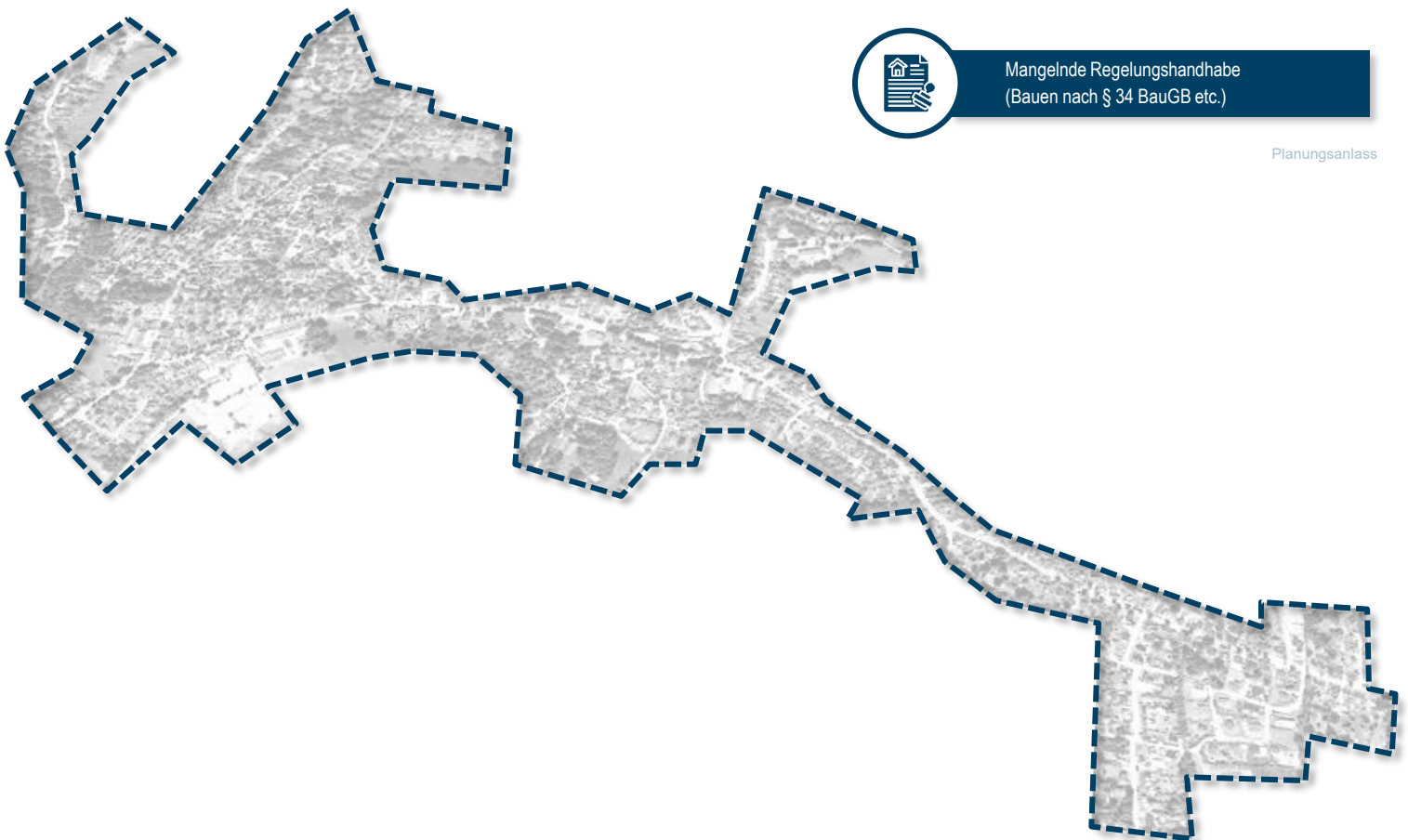
Baugestaltung in Fissau

Ziel / Methodik

Der in Fissau aufkommende Konflikt zwischen erhaltenswertem Bestand und dem persönlichen Bedürfnis nach baulich-kreativer Individualität verlangt geradezu nach rechtsverbindlichen Spieregeln für die Zukunft. Hierfür gilt es zunächst Antworten auf die Fragen des „notwendigen Regelungsbedarfs“ und des dafür „geeigneten Instruments“ zu finden.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde durch fachkundige Expertise folgende Untersuchungsmethodik (vereinfacht) durchgeführt:

- **Grundlagenermittlung**
(Sichten und Prüfen von Bestandsunterlagen; Baugenehmigungen, Satzungen, Flächennutzungspläne etc...)
- **Bestandsaufnahme**
(Mehrtägige Ortsbegehung mit fotografischer und datenbezogener Aufnahme vor Ort...)
- **Bestandsauswertung**
(Auswertung der Bestandsaufnahme in Tabellen und Grafiken und Ableitung / Abgleich mit Zielsetzung...)
- **Ergebniszusammenstellung**
(Welcher Regelungsbedarf besteht? Wie kann dieser rechtlich gesichert werden?)



Homogene und gewachsene Siedlungsstruktur mit erhaltenswerter ‚Baukultur‘



Beginnende Veränderungen des gewachsenen Siedlungsbildes durch Bauvorhaben



Städtebauliche Störungen hinsichtlich Erscheinungsbild, Dimension etc.



Mangelnde Regelungshandhabung (Bauen nach § 34 BauGB etc.)

Planungsanlass



Bestandsaufnahme Grundlagenermittlung



Sonstige Flächen ~ 2 %

Gemeinbedarf ~ 3 %

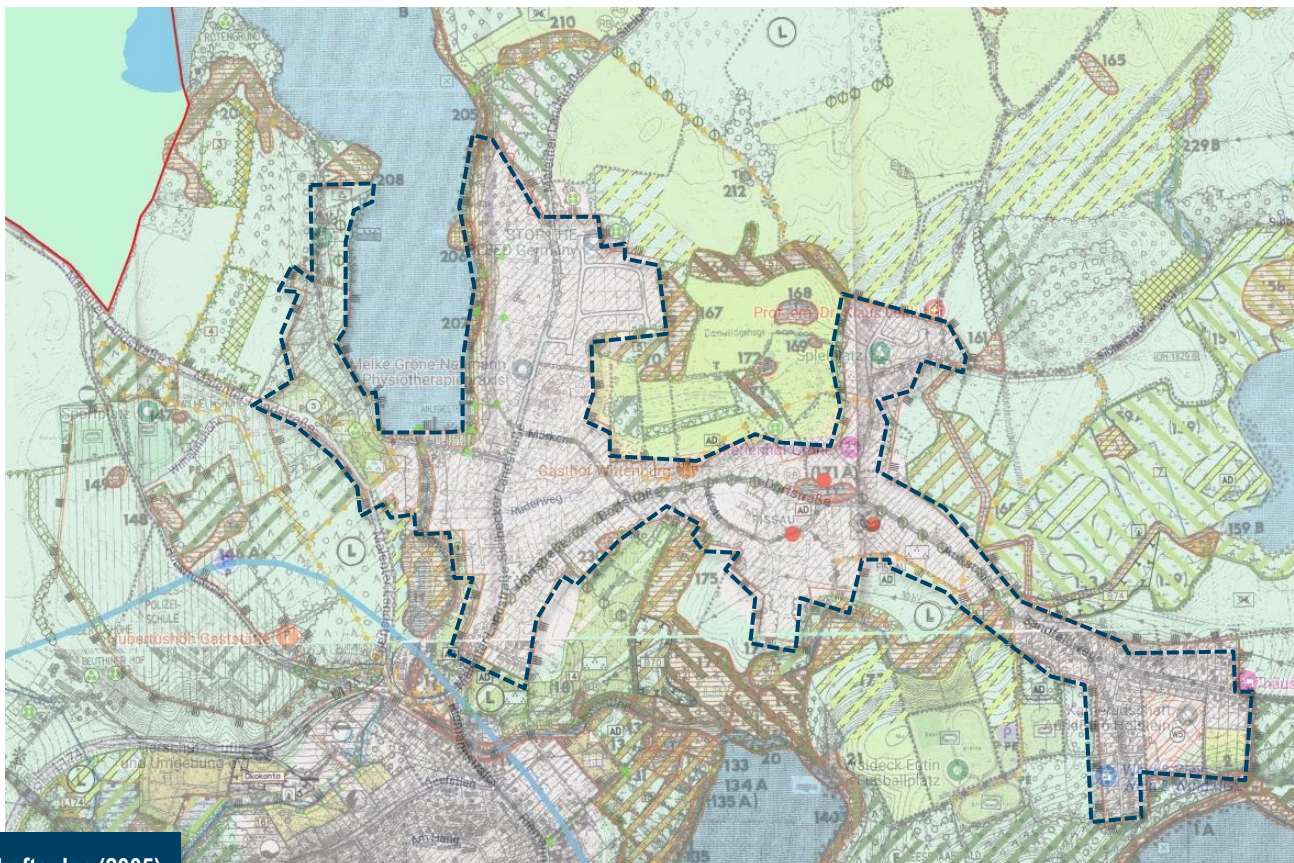
Sonderbauflächen ~ 10 %

Mischbauflächen ~ 10 %

Wohnbauflächen ~ 75 %

Flächennutzungsplan (2006)

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für Fissau zeigt im Hinblick auf die darin formulierten Entwicklungsziele einen deutlichen Fokus auf Wohnbauflächen; im Bereich des Kellerses (prägnant) ergänzt durch Sonderbauflächen sowie partiell durch funktionsbedingte kleinteilige Flächendarstellungen.

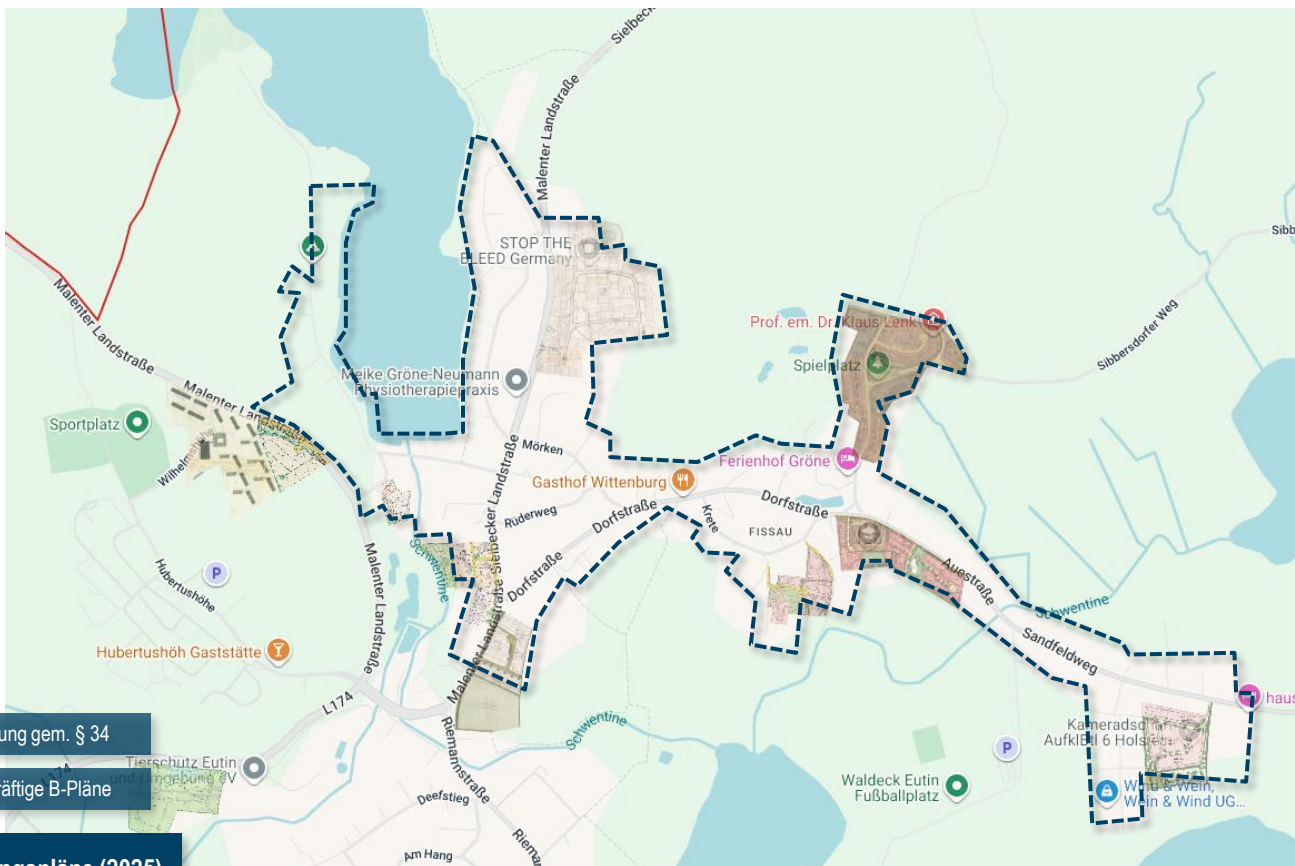


Landschaftsplan (2005)

Der aktuelle Landschaftsplan (LP) Fissau stellt die Bestands- und Entwicklungsziele von Natur und Landschaft korrespondierend zu den Darstellungen bzw. Ausweisungen des Flächennutzungsplanes dar; nennenswerte Einschränkungen und/oder Abweichungen sind nicht ablesbar.



Bestandsaufnahme Grundlagenermittlung

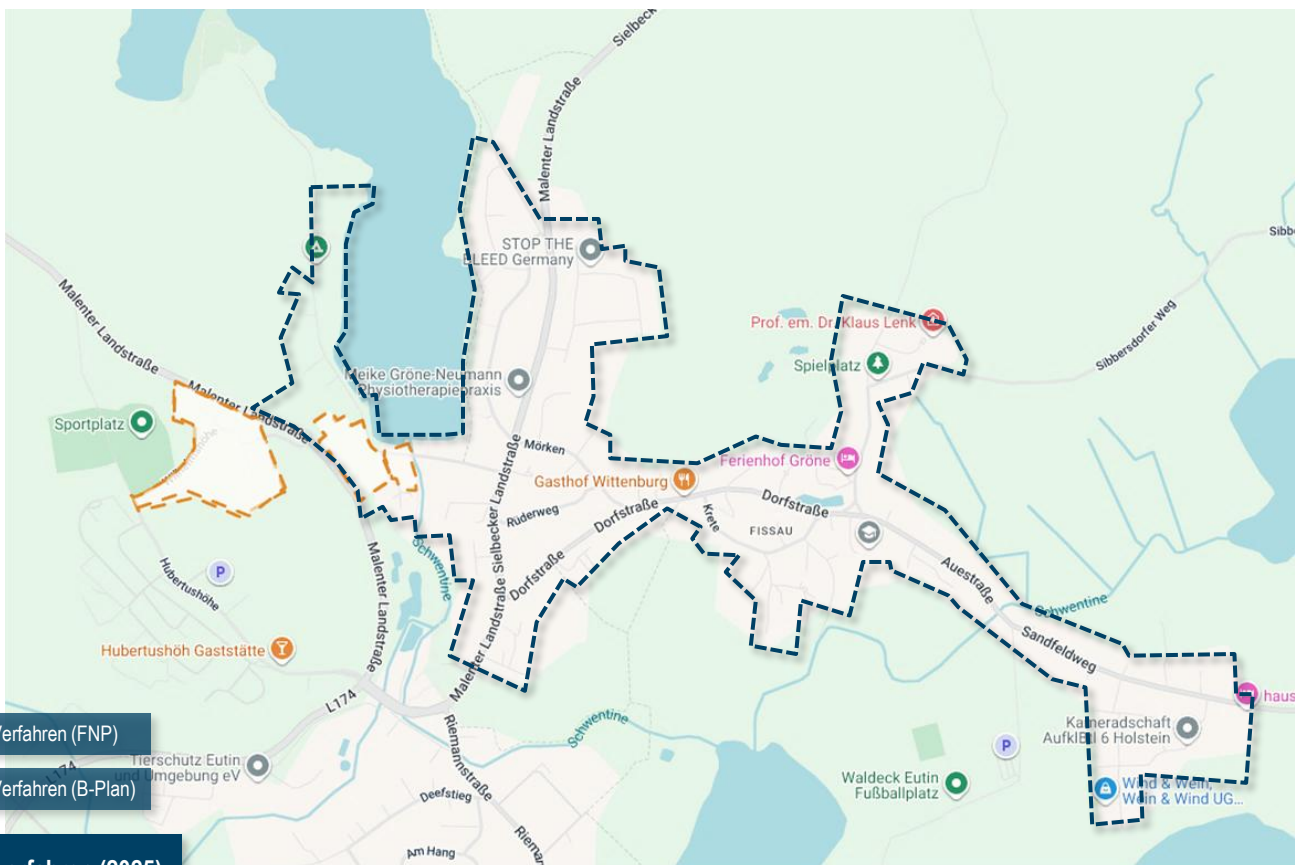


~ 70 % Beurteilung gem. § 34

8 Rechtskräftige B-Pläne

Bebauungspläne (2025)

Die rechtskräftigen Bebauungspläne (8 Stück; Stand 2025) regeln primär (jüngere) Wohnbauvorhaben und weisen eine relativ strenge Regelungsdichte bzgl. Baufenster, Verdichtung, Materialität und Farben auf. Ein überwiegender Teil des Siedlungsgebietes (ca. 70 %) fallen unter die Beurteilung nach § 34 BauGB.



1 Laufende Verfahren (FNP)

2 Laufende Verfahren (B-Plan)

Laufende Planverfahren (2025)

Zum Ermittlungsstand (2025) befanden sich zwei Bebauungsplanverfahren sowie ein Flächennutzungsplanverfahren in Aufstellung. Die Regelungsdichte beurteilt sich dabei vor allem anhand von vorhabenbezogenen Inhalten und ist wenig bis gar nicht auf den Erhalt bestehender gestalterischer Merkmale angelegt.



Bestandsaufnahme Grundlagenermittlung



Sonstige Rechtswerke

Sanierungssatzungen

Entwicklungssatzungen

Erhaltungssatzungen

Satzungen nach BauGB

Innenbereichssatzungen

Sonstige Planwerke (2025)

Zum Ermittlungsstand (2025) bestanden für Fissau keinerlei sonstige rechtsverbindliche Planwerke, Satzungen – ebenso war kein weiteres Regelungsinstrument in Aufstellung.



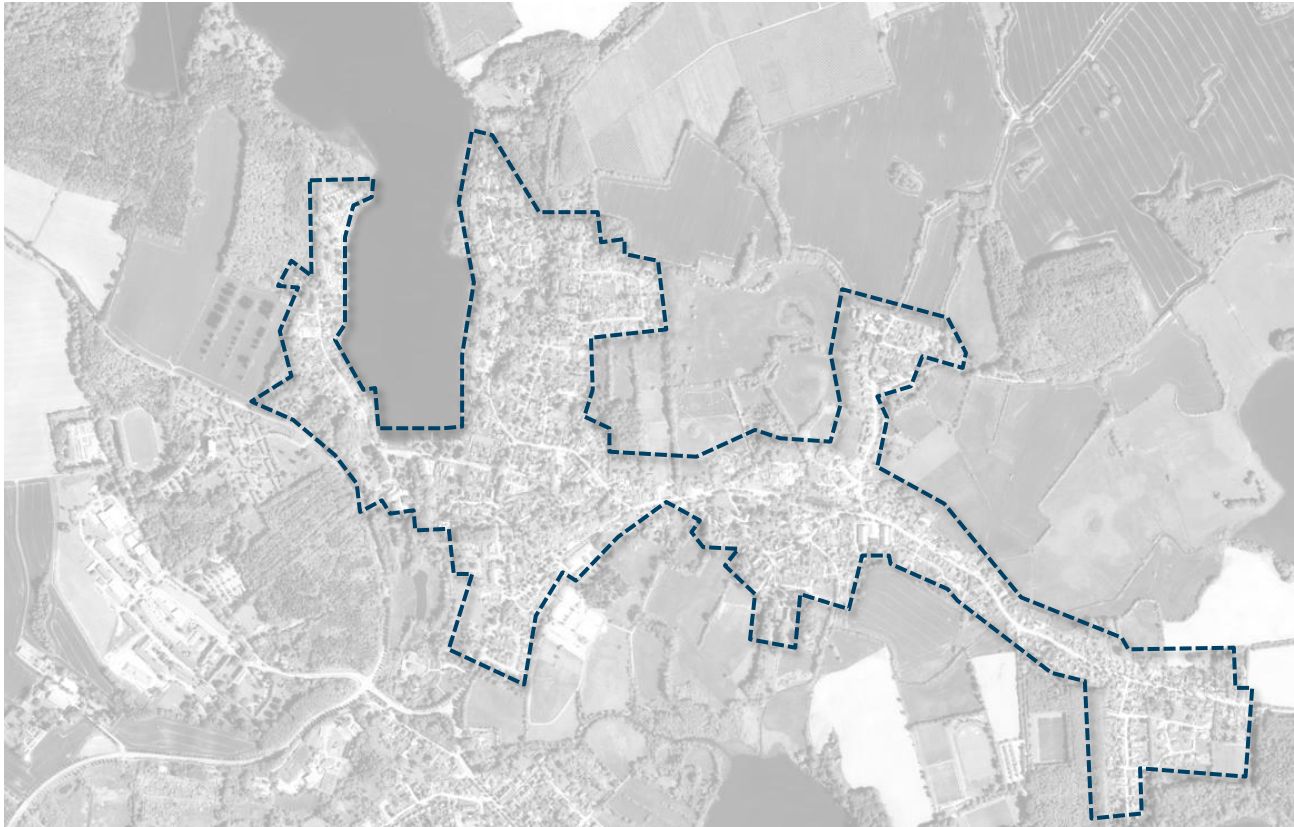
Fibel zur Gestaltung (1998)

Sonstige Planwerke (2025)

Mit Stand von Oktober 1998 existiert der Entwurf einer Gestaltungs- und Entwicklungsfibel. Die dort angestrebte Regelungsdichte ist relativ streng (Klassische Materialien, Farben und Formen, Regelung von Dachgauben und –aufbauten, Außenraumgestaltung, Vorgärten, Einfriedungen etc.). Die Fibel ist bis dato nicht in Kraft getreten.

Bestandsaufnahme

Aufnahme vor Ort



5 Tage vor Ort

609 Grundstücke & Häuser

21 Untersuchungskriterien

5 Erstellte Planwerke

Die Bestandsaufnahme vor Ort liefert den wichtigsten Orientierungsrahmen für die zu erarbeitenden Empfehlungen und dadurch nachfolgend auch die daraus abgeleiteten Leitlinien zur (künftigen) baulichen Gestaltung von Fissau. Hierfür wurden allgemeingültige Aufnahmekriterien gewählt, die für eine Entscheidungsfindung hinsichtlich Rechtsinstrument und dessen Inhalt notwendig erscheinen.

Untersuchungskriterien

Im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort wurden alle 609 betrachtungsrelevanten Grundstücke auf Basis von insgesamt 21 Kriterien untersucht und gelistet (u.a. Grundstücksgröße, Grundflächen, Gebäudetyp, Materialien und Farben etc.). Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des beabsichtigten Planungsziels (Empfehlung und Auswahl eines rechtlichen Steuerungsinstruments) nicht alle Kriterien gleichermaßen für eine sachgerechte Beurteilung sinnvoll erschienen, wurde die darauffolgende Analyse und Bewertung anhand von vier wesentlichen Merkmalen durchgeführt, welche dem Anspruch an eine Regelung der zukünftigen baulichen Entwicklung in Fissau gerecht werden.



Gebäudetyp



Grundfläche



Fassadenmaterial und -farbe

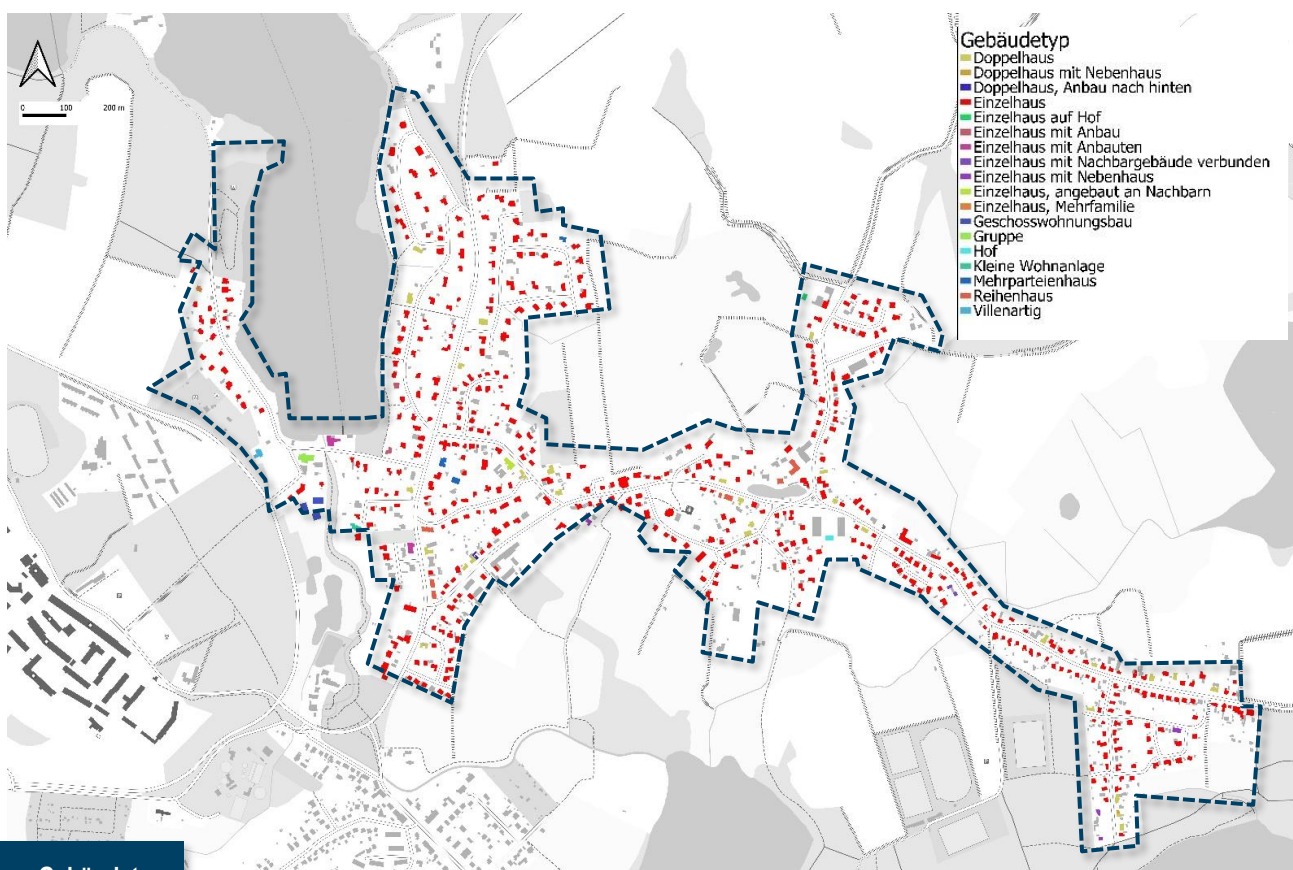


Dachform und -farbe

Ausgewählte Bewertungskriterien

Bestandsaufnahme

Aufnahme vor Ort



Gebäudetyp

Gebäudetyp

Das Erscheinungsbild von Fissau ist – vergleichbar mit vielen Ortschaften in ähnlicher Lage – vor allem durch das Siedlungsprinzip eines langgezogenen „Straßendorfes“ geprägt, welches sich überwiegend in Form von Einfamilienhäusern mit ihren entsprechenden Grundstücksflächen und Grünzonen widerspiegelt. Ergänzende Bebauungsformen mit verdichteten Doppel- oder Reihenhäusern sowie Wohnungsbau sind weiterhin stark unterrepräsentiert; ebenso Sonderbauten aufgrund landwirtschaftlicher oder sonstiger Nutzungen (Tourismus o.ä.).



- ✓ Das Aufbrechen der ortsüblichen Silhouette (primär durch Einfamilienhäuser) und/oder des Ortsrandes ist untypisch und daher zu vermeiden.
- ✓ Für Neubauten ist das Einfügen in die Umgebung maßgebend – unabhängig vom Gebäudetyp.
- ✓ Ein exponiertes Bauen mit ortsbildprägenden Bautypen (bspw. Wohnungsbau o.ä.) ist ortsuntypisch und erfordert besonders hohe Anforderungen an Lage, Gestaltung und Volumen bzw. Geschossigkeit.



~ 84 % Einzelhaus



~ 10 % Doppelhaus



~ 3 % Reihenhaus



~ 2 % Wohnungsbau

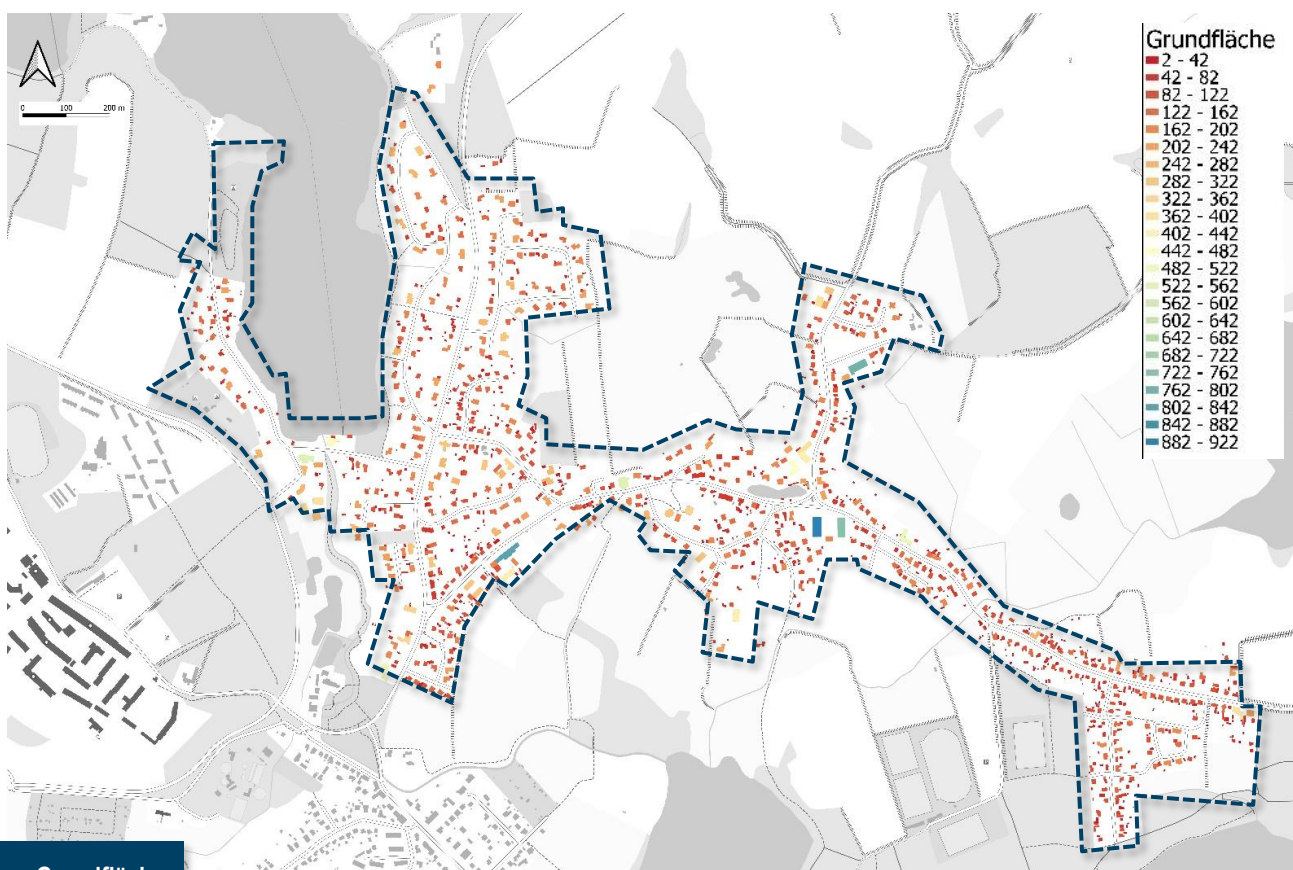


~ 1 % Sonstiges

Auswertungsergebnis

Bestandsaufnahme

Aufnahme vor Ort



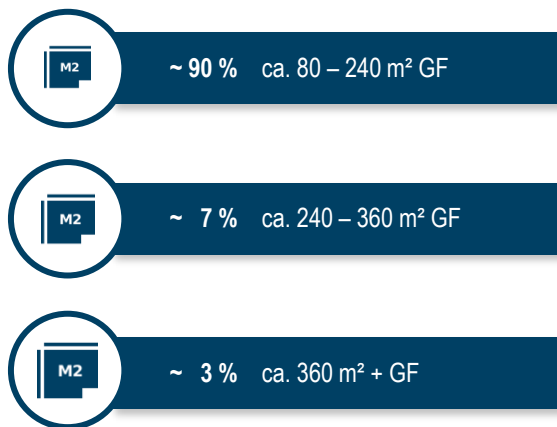
Grundfläche

Gebäudegrundfläche

Die Einbettung von Gebäuden in das Siedlungsbild definiert sich neben der visuellen Gebäudegestaltung zusätzlich auch über die eigentliche Grundfläche. In der Regel orientiert sich die ortsbildprägenden Einfamilienhausbebauung an der hierfür typischen kompakten Bauweise bis durchschnittlich 150 m² und den zugehörigen Gartenflächen (Vor- und Hausgarten). Größere Grundflächen sind vor allem im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzgebäude sowie bei Sonderbauformen und im partiell vorhandenen Wohnungsbau zu finden.



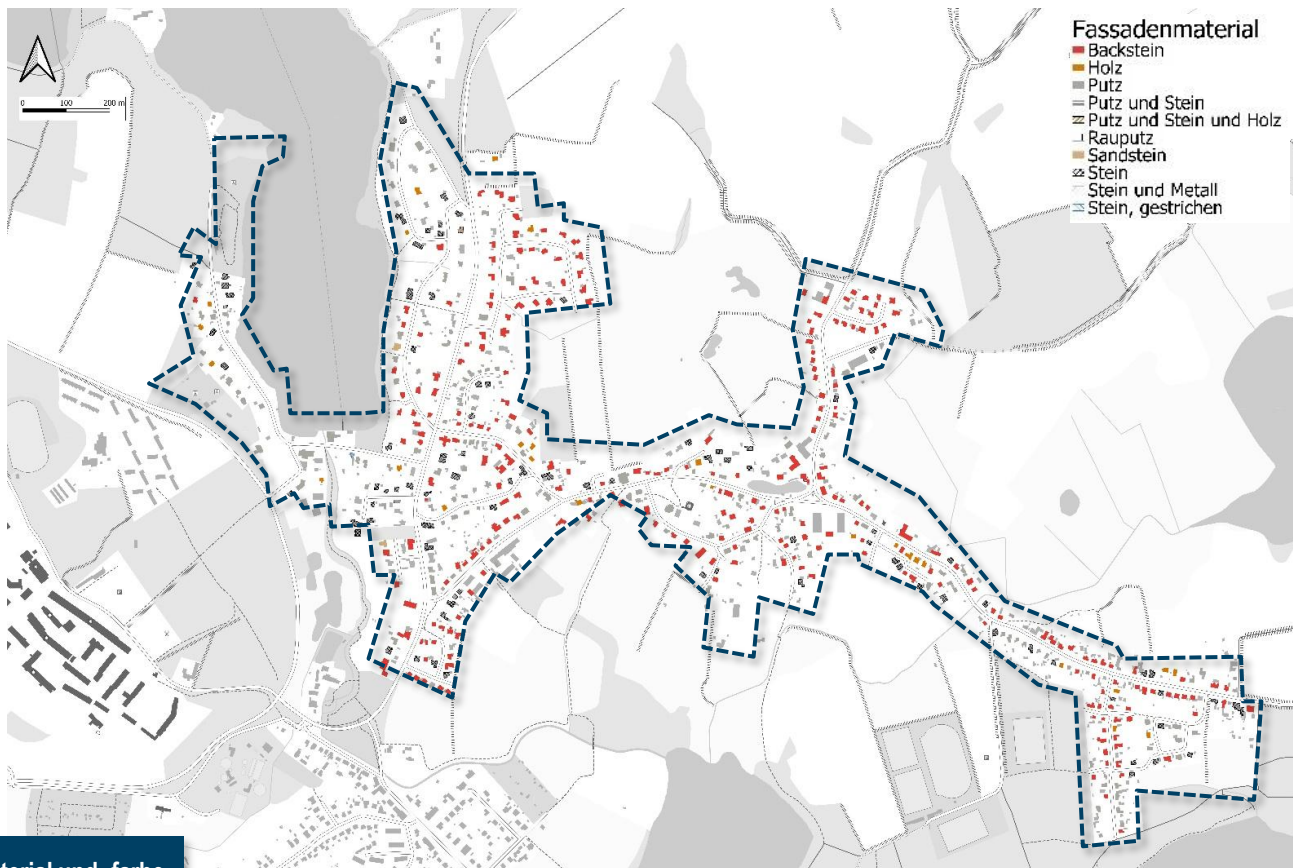
- ✓ Das Verbauen von Grundstücksflächen durch Gebäude mit hoher Grundfläche ist eher untypisch für Fissau.
- ✓ Die landwirtschaftliche Vergangenheit bzw. besondere Nutzung von Gebäuden ist durch entsprechend hohe Grundflächen ablesbar.
- ✓ Ein Großteil der Grundstücke wird durch typische Vorgärten und rückwärtige Hausgartenflächen gekennzeichnet.



Auswertungsergebnis

Bestandsaufnahme

Aufnahme vor Ort



Fassadenmaterial und -farbe

Gebäudefassade

Ausgehend von der ländlich-historischen (Vor-)Prägung finden in Fissau überwiegend regional-typische und „traditionelle“ Fassadenmaterialien und -farben Verwendung. Der Reiz der lokalen „klassischen“ norddeutschen Baugestaltung (Klinker bzw. Stein) mit entsprechender Farb- und Formgebung prägt dementsprechend auch mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäude – allerdings zeichnet sich die Verwendung von alternativen Materialien und Farben (bspw. Putz u.ä.) zunehmend häufiger ab; ist aber, ebenso wie Holzfassaden / -elemente, weiterhin deutlich unterrepräsentiert. Gut 58% aller Gebäude weisen eine Fassade mit rötlicher Grundfarbe auf, weiße oder beige Farbgebung ist nur bei rund 28% der Bauten im Bestand vorhanden.



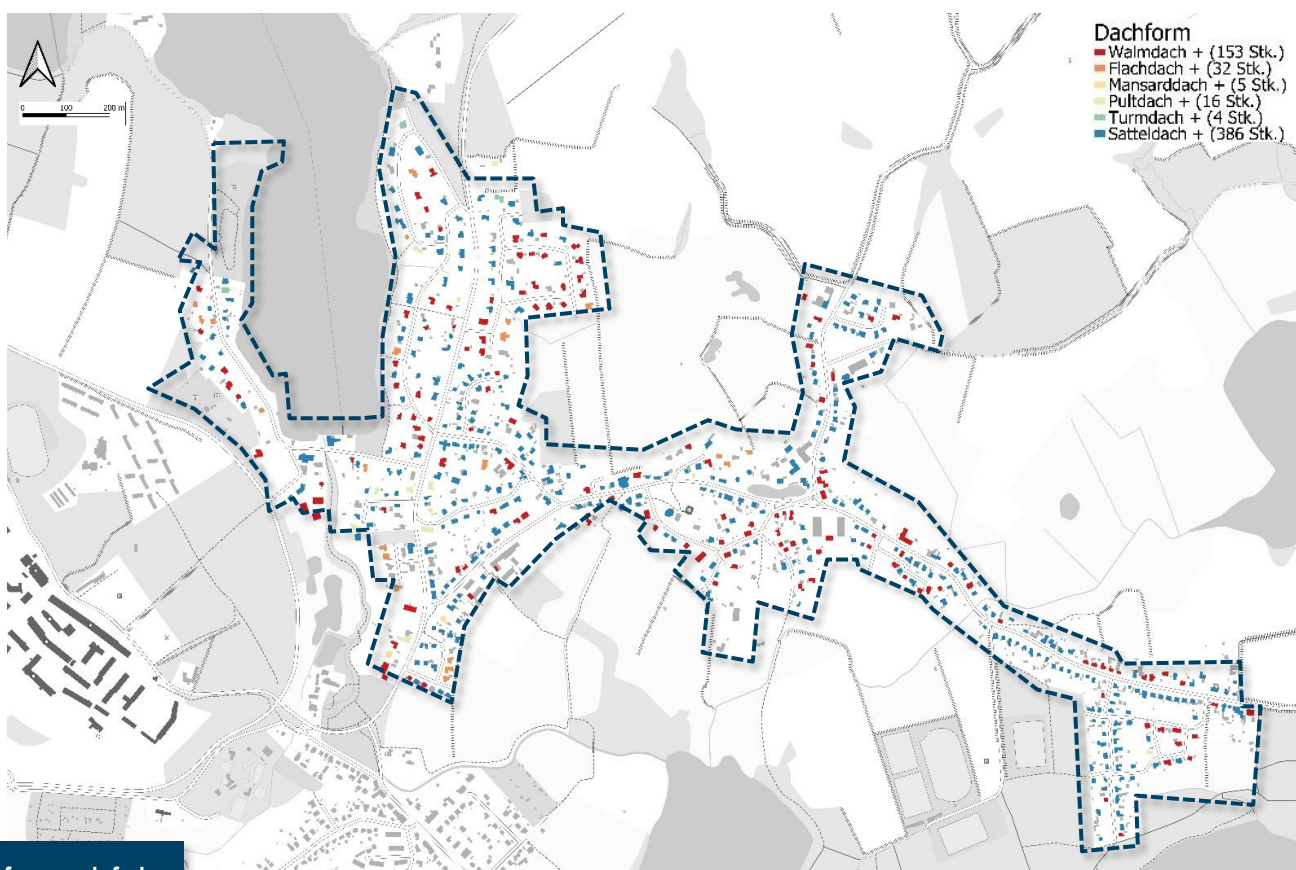
- ✓ Gebäude sind vor allem durch Massivbauweise in klassischen (regional-typischen) Materialien und Farben geprägt.
- ✓ Abweichende Gestaltung wird insbesondere zur Akzentuierung und/oder untergeordneten Bauteilen verwendet (bspw. Dachgeschoss mit Holzverkleidung o.ä.).
- ✓ Nicht-Stein-Fassaden (bspw. Putz u.ä.) sind primär in heller oder erdfarbener Gestaltung vorzufinden; „Farbausreißer“ bilden die absolute Ausnahme.



Auswertungsergebnis

Bestandsaufnahme

Aufnahme vor Ort



Dachform und -farbe

Gebäudedach

Das Dach mit seiner Form, Neigung, Firstrichtung und dem Verhältnis zum Baukörper gestaltet die (Dach-)Landschaft eines Ortes mit am stärksten. Die in Fissau vorherrschende Prägung durch „klassische“ geneigte Dächer (insb. Sattel- und Walmdächer) ist vor allem in regionaltypischer Gestaltung vorhanden; so weist der Bestand bei etwa 80% der Gebäude ein ortstypisches Dach in roter oder grauer bzw. anthrazitfarbener Gestaltung auf. Partiiell wird der sichtbare „Fluss“ durch Flachdächer oder andere – in ihrer Ausformung sich (mehr oder weniger stark) vom Ortsbild abhebende – Formen aufgebrochen.



- ✓ Gebäude sind vor allem mit Sattel- oder Walmdächern in „klassischer“ Neigung von ca. 35-55° Grad vorhanden.
- ✓ Die prägende Dachlandschaft zeichnet sich durch die Verwendung regionaltypischer Materialien und Farben aus.
- ✓ Glanz- oder edelengobierte Eindeckungen sind untypisch und ortsbildstörend.



~ 66 % Satteldach (mit Variationen)



~ 25 % Walmdach (mit Variationen)



~ 5 % Flachdach



~ 3 % Pultdach (mit Variationen)



~ 1 % Sonstiges

Bestandsaufnahme

Ergebnisse



Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme vor Ort in Verbindung mit den ermittelten Grundlagen lassen sich wesentliche Kernaussagen ableiten, aus denen sich das „Fissauer Maß“ für eine ortsbildprägende und erhaltenswerte Baugestaltung ablesen lässt.

„Das“ ortsbildprägende Gebäude

In der Ergebnisschau aller aufgenommenen und vor allem für die Analyse ausgewählten Kriterien ergibt sich ein „allgemeingültiges“ – oder zumindest ortsbildtypisches – fiktives Gebäude, in dem die wesentlichen Kernaussagen „über alles“ in ganz Fissau erfüllt werden.



Einzelhaus mit ca. 100-150 m² GF



Satteldach oder Walmdach



Rote/helle Stein- oder Putz-Fassade



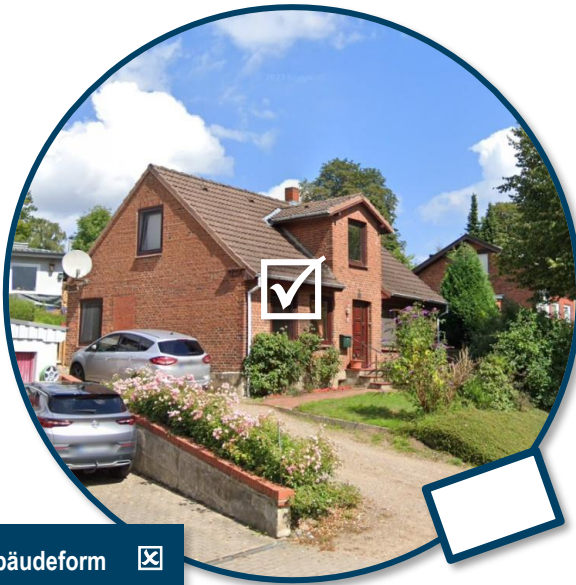
Dach in Grau/Anthrazit oder Rot

Bestandsaufnahme

Ergebnisse



Die abgeleiteten Gestaltungsmerkmale prägen allesamt (nahezu gleichermaßen) das (Fissauer) Ortsbild am wesentlichsten. Dennoch erschien es wenig zielführend, alle Kriterien gleichberechtigt als Grundlage für eine künftige Satzung mit Spielregeln für jedes Gebäude zu übernehmen – vielmehr galt es bei der Ergebnisbewertung, die entscheidenden Ortsbildelemente zu filtern, die künftig verbindlich festzuschreiben sind – um die Fortführung des harmonischen Siedlungsbildes zu gewährleisten und prägende Ausreißer zu verhindern.



Gebäudeform



Grundsätzlich lässt sich durch die verwendete Gebäudeform (sprich die Form des Gebäudegrundrisses; bspw. rechteckig, quadratisch o.ä.) zwar ein ablesbares Merkmal ableiten, wesentliche (d.h. prägnante) Unterschiede konnten innerhalb der harmonisch-gewachsenen Siedlungsstrukturen von Fissau hierdurch jedoch nicht ausgemacht werden.

> **Prägendes Merkmal: Nein = Regelungsbedarf: Optional**



Dachform



Die Dachlandschaft hat durch ihre Ausformung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Ortes. Mit entsprechenden Regelungen zur Zulässigkeit von Dachformen und ggf. ergänzend zu Mindest-/Maximal-Neigungswinkeln wird ein Gestaltungsmerkmal bestimmt, das eine deutlich erkennbare Harmonie herstellt.

> **Prägendes Merkmal: Ja = Regelungsbedarf: Notwendig**



Bestandsaufnahme Ergebnisse



Dachmaterial & -farbe

Obleich Materialität und Farbgebung von Dächern visuell gut wahrnehmbar und vor allem ablesbar sind, wird die Zusammengehörigkeit einer Siedlung oder deren Teilbereiche nicht maßgeblich durch verschiedene Dächer (in Material und/oder Farbe) bestimmt; so können gleichförmige Gebäude mit unterschiedlicher Dachlandschaft durchaus stimmig in ihrer Gesamtheit sein.

> Prägendes Merkmal: Teilweise = Regelungsbedarf: Optional (eher sinnvoll)



Fassadenmaterial & -farbe

Material und Farbe von Gebäudefassaden prägen durchaus den Charakter eines Gebäudes und können durch ihre Gestaltung wesentlich zu einem stimmigen Siedlungsbild beitragen. Allerdings kann eine zusammenhängende Gebäudelandschaft bei gleichförmiger Gestaltung auch in unterschiedlicher Optik funktionieren; der Störungsgrad variiert dabei stark im Einzelfall.

> Prägendes Merkmal: Teilweise = Regelungsbedarf: Optional (eher sinnvoll)



Bestandsaufnahme Ergebnisse



Geschossigkeit



Die Harmonie eines straßenbegleitenden Siedlungsbildes wie in Fissau definiert sich vor allem durch eine durchgängige Vergleichbarkeit der Gebäudedimension – und diese wird maßgeblich durch die Geschossigkeit geprägt. So stellt eine abweichende Geschossigkeit (insbesondere in Verbindung mit abweichender Dachform) einen wahrnehmbaren Bruch mit Störwirkung dar.

> **Prägendes Merkmal: Ja = Regelungsbedarf: Notwendig**



Lage / Gebäudestellung



Merkmal von straßenbegleitender Bebauung ist zumeist die ähnliche Verortung der Gebäude auf den Grundstücken (ggf. ergänzt durch die Firstrichtung). Bauwerke in rückwärtiger Lage oder „2. Reihe“ können mitunter die formale Einheit stören – dabei ist ihre Gestaltung jedoch ebenfalls entscheidend, sodass eine Beurteilung im Einzelfall sinnvoller erscheint.

> **Prägendes Merkmal: Teilweise = Regelungsbedarf: Optional**



Bestandsaufnahme Ergebnisse

Aus der Benennung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die auch in Zukunft ein harmonisches Siedlungsbild gewährleisten, lassen sich spiegelbildlich auch die möglichen Konsequenzen ablesen, welche ohne allgemeingültige Spielregeln drohen können.

„Ein gestörtes Ortsbild bedeutet auch den Verlust der Identität!“

Die gewachsene und prägende Baukultur bewahrt auch in Fissau das Gesicht des Ortes und sorgt für eine gemeinschaftliche Identität der gebauten Umwelt. Die ortsübliche Bauweise und die ortstypische Siedlungsstruktur gilt es zu erhalten und mit den (verständlichen) Anforderungen und Ansprüchen der Gegenwart so gut wie möglich in Einklang zu bringen. Gerade durch jüngere bauliche Einzelvorhaben treten diese Widersprüche auch visuell stärker hervor und lassen die „Bedrohung“ der traditionellen und harmonischen Siedlungslandschaft erkennbar werden.

Die Gefahren einer unregelmäßigen baulichen Entwicklung lassen sich bereits heute ablesen – nicht nur in Fissau. Ländlich geprägte Kommunen mit Nachverdichtungsvorhaben erleben mit zunehmender Tendenz den Verlust ihrer (städte-)baulichen Identität und stehen diesem Problem zumeist „wehrlos“ gegenüber, da nur in seltenen Fällen verbindliche Satzungen zur Gestaltung o.ä. existieren; ebenso wird häufig der Konflikt mit dem individuellen Verwirklichungswunsch der Bauherren gescheut.

Fissau ist, trotz aufkeimender Negativentwicklungen, in seiner Gesamtheit auch immer noch ein positives Beispiel für eine vorhandene städtebauliche Ordnung, einem homogenen Siedlungsbild und einer traditionellen Quartiersbildung in Form von straßenbegleitender Bebauung. Diese Qualitäten gilt es daher, langfristig zu sichern und – unter Berücksichtigung der typischen Merkmale des Ortes – verbindliche Regelungen mittels eines adäquaten rechtlichen Instruments zu schaffen; weg vom überschaubaren Eingriffsrahmen des § 34 BauGB, der seiner Aufgabe als „Einfügungsgebot“ in der (gebauten) Realität nur wenig gerecht wird bzw. werden kann.

Wichtig ist dabei aber auch: es geht nicht um eine (historische) Konservierung des ursprünglichen oder vorhandenen Zustands, sondern vielmehr um eine an zeitgemäße Wohn-, Lebens- und Baugewohnheiten angepasste (Weiter-)Entwicklung des Ortes.

Überformung des Ortsbildes durch untypische Bauformen und Baugestaltung

Verlust der (städte-)baulichen Identität durch wahrnehmbaren Bruch im Siedlungsbild

Verlust des (baulichen) Zusammenhangs durch Unterbrechung der gewachsenen Einheitlichkeit

Störung des Gesamteindrucks des Ortes durch unklare baulich-gestalterische Ausreißer

Schaffung von Präzedenzfällen ohne Möglichkeit des bauordnungsrechtlichen Einschreitens

Zukunftskonflikte



Beispielhafte
Gestaltungskonflikte
beim Einfügen nach
§ 34 BauGB





Ergebnisumsetzung Möglichkeiten

Für die Regelung von städtebaulichen Grundsätzen im Hinblick auf die künftige Fissauer Ortsentwicklung stehen grundsätzlich verschiedene (bau-)rechtliche Instrumente zur Verfügung – von denen nicht alle gleichermaßen für die eigenen Planungsziele geeignet sind. Im Ergebnis von Bestandsanalyse und –auswertung bieten sich drei mögliche Optionen an, deren Vor- und Nachteile nachfolgend – in Korrelation zu den ermittelten Ergebnissen – aufgezeigt werden.

Option 1: (Einfacher) Bebauungsplan

Ein „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB erfüllt nicht die vollständigen Voraussetzungen eines „normalen“ qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) – d.h. es fehlen eine oder mehrere der dafür notwendigen Inhalte (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und örtlichen Verkehrsflächen). Er ist daher auch nicht alleine ausreichend, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu regeln – über seine Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (weiterhin) nach den Maßgaben der §§ 34 oder 35 BauGB.

Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes reicht häufig dann aus, wenn nur eine grundlegende städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll. Ein derartiger Plan kann etwa dazu dienen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzelne Festsetzungen (bspw. Unzulässigkeit von Gewerbe- oder Einzelhandelsbetrieben, Begrenzung der Zahl der Wohnungen o.ä.) zu treffen und dadurch die Nutzung von Grundstücken einerseits einzuschränken und andererseits zu erweitern. Voraussetzung für derartige Festsetzungen ist aber auch, dass sie insgesamt städtebaulich erforderlich sind.



- Kann für das gesamte Siedlungsgebiet gelten
- Kann alle getroffenen empfohlenen Regelungen (im Grundsatz) enthalten
- Kann ergänzende Regelungen treffen (bspw. Grünordnung, Bauweise u.ä.)



- Gilt nicht „für immer“ / „über alles“, d.h. kann durch nachfolgende Bebauungspläne o.ä. aufgehoben oder eingeschränkt werden
- Geht als Regelungsinstrument für die empfohlenen Maßnahmen aufgrund seiner Möglichkeiten „über das Ziel hinaus“

Bewertung





Ergebnisumsetzung

Option 2: Erhaltungssatzung

Eine Erhaltungssatzung nach § 172 ff. BauGB dient als kommunale Satzung des Städtebau-rechts innerhalb eines klar abgegrenzten Gebietes zur „Sicherung des besonderen Charakters des Ortsbildes“ oder der „sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Die Satzung begründet hierfür zusätzliche Genehmigungspflichten für bestimmte Vorhaben (bspw. Abbruch, Umbau, Nutzungsänderung etc.) und hat das Ziel, gewachsene Strukturen zu bewahren und städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Dabei ist sie von den Regelungen des Denkmalschutzes abzugrenzen, welche sich i.d.R. auf einzelne Objekte beschränkt; während die Satzung auf das gesamtstädebauliche Gefüge oder die soziale Struktur eines ganzen Gebietes abzielt.

Bezogen auf den Anwendungsbereich des Erhalts städtebaulicher Gegebenheiten sind die Anforderungen an den Genehmigungsvorbehalt der Kommune verhältnismäßig hoch. So müssen diese Gegebenheiten bzw. Merkmale deutlich ablesbar und formuliert sein, etwa durch eine historische Blockstruktur, bestimmte Baufluchten, Fassadenrhythmen oder einer charakteristischen Nutzungsdurchmischung vor Ort. Die Erhaltungsziele der Satzung sind klar zu definieren und mittels entsprechender Begründungen darzulegen. Häufig mangelt es bei der tatsächlichen (bauordnungsrechtlichen) Beurteilung letztendlich an der Verhältnismäßigkeit bzw. Zumutbarkeit.



- Kann für das gesamte Siedlungsgebiet gelten
- Kann alle getroffenen empfohlenen Regelungen (im Grundsatz) enthalten
- Schützt innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Anlagen und/oder Milieus
- Ermöglicht Genehmigungsvorbehalt für Abriss, Umbau etc. für die Kommune



- Der Anwendungsbereich ist klar abzugrenzen
- Die Regelungen sind detailliert anhand städtebaulicher Kriterien zu begründen
- Erfordert Aussagen über Erhaltungsmerkmale und deren Gründe
- Ist in seinen (Erhaltungs-)Möglichkeiten nicht 1:1 auf die Planungsziele übertragbar
- Gilt nicht „für immer“ / „über alles“, d.h. kann durch nachfolgende Bebauungspläne o.ä. aufgehoben oder eingeschränkt werden

Bewertung





Ergebnisumsetzung

Option 3: Gestaltungssatzung

Zur Regelung besonderer Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen kann die Kommune eine Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet aufstellen. Diese entspricht im Grundsatz der Funktion von örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO-SH und dient dem Schutz und der Entwicklung einer optischen Gestaltung des Ortsbildes. Die Möglichkeiten einer solchen Satzung sind durchaus sehr umfangreich, allerdings bestehen – insbesondere aufgrund des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit – auch erhöhte Anforderungen an die (gebietsspezifischen) Gründe; d.h. je größer das (geregelte) Gebiet, desto deutlicher muss der Nachweis für die getroffenen Regelungen begründet sein. Bei der Auswahl und Formulierung entsprechender Regelungen ist also Augenmaß geboten – ganz nach dem Credo „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“.

Klassische Regelungen einer Gestaltungssatzung beinhalten vor allem Festsetzungen zu Dachformen, Fassaden (Farben und Materialien), Einfriedungen oder Werbeanlagen. In jedem Fall gilt für jeden Inhalt: es braucht eine (begründete) Ermächtigungsgrundlage und die Gestaltungsabsichten müssen hinreichend bestimmt sein – allgemeingültige Formulierungen ohne Festsetzungscharakter (vgl. mit denen eines Bebauungsplanes) sind nicht anwendbar – die Bestimmtheit betrifft sowohl den Wortlaut wie auch die inhaltlichen Erwägungen.



- Kann für das gesamte Siedlungsgebiet gelten
- Kann alle getroffenen empfohlenen Regelungen (im Grundsatz) enthalten
- Kann ergänzende Regelungen treffen (bspw. Grünordnung, Bauweise u.ä.)
- Kann anhand der erarbeiteten Bestandsanalyse begründet und definiert werden
- Schafft Verbindlichkeit für Bauherren und bauordnungsrechtliche Beurteilung
- Bietet gestalterische Regelungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB fehlen
- Gilt im Grundsatz sowohl im unbeplanten Innenbereich (Anwendung nach § 34 BauGB) wie auch für Geltungsbereiche von Bebauungsplänen



- Der Anwendungsbereich ist klar abzugrenzen
- Die Regelungen sind detailliert anhand städtebaulicher Kriterien zu begründen
- Gilt nicht „für immer“ / „über alles“, d.h. kann durch nachfolgende Bebauungspläne o.ä. aufgehoben oder eingeschränkt werden

Bewertung





Ergebnisumsetzung

Fazit

Fissau ist attraktiv – und das nicht nur durch seine Lage – auch der vorhandene Baubestand trägt überwiegend zum Charakter des Orts bei. Im Rahmen der durchgeführten Bestandsanalyse ging es nicht darum, Fissau neu zu erfinden oder künftige Bauherren in ihrer Individualität zu beschränken, sondern um die Bewahrung von erhaltenswerter Lebensqualität in Form von gebauter Umwelt.

Rückschau

Am Anfang des Prozesses stand die Analyse und Auswertung des vorhandenen Ortsbildes und dessen baulichen Bestands. Es wurde festgestellt, was Fissau heute (noch immer) ausmacht, welche Strukturen wichtig für die örtliche Identität sind und auf welche typischen (baulichen) Eigenarten auch in Zukunft nicht verzichtet werden sollte.

Auf diesen Schritt folgte die Zieldefinition. Gemeinsam mit der Ortspolitik und den Bürgern wurde das Ergebnis vorgestellt und beraten, um aus den erarbeiteten Empfehlungen das Bestmögliche für ein künftiges Plus an Lebensqualität in Fissau machen zu können.

Auf Basis des vorliegenden Ergebnisberichts ist der nächste logische Schritt die Erarbeitung eines rechtsverbindlichen Fahrplans in die bauliche Zukunft des Ortes. Dieser hat aber nicht nur eine Kompassfunktion und zeigt auf, wie bestehende Strukturen und Qualitäten erhalten und zukunftsicher weitergeführt werden können, sondern er schafft vor allem verbindliche Spielregeln für alle Beteiligten. Die parallele oder ergänzende Erstellung eines (ggf. integrierten) Gestaltungsleitfadens ist ebenso empfehlenswert.

Die Analyse hat aufgezeigt, welche (sichtbaren oder auch verborgenen) Qualitäten es in Fissau zu entdecken und zu erhalten gilt. Die nachfolgend auszuarbeitenden Regelungen bieten dann gestalterische Leitlinien „in ortsangemessenem Maß“. **Kurz gesagt: durch ein verbindliches Instrument wird nicht „Schlimmeres“ verhindert, sondern „Bestes“ ermöglicht.**

Ausblick

Die vorhandene Identität von Fissau zu regeln ist mittels verschiedener rechtlicher Optionen möglich. Für die Frage des „sinnvollsten“ Instruments zur Regelung der wesentlich prägenden Elemente des Bestands bieten sich für Fissau vor allem die Optionen „Einfacher Bebauungsplan“ oder „Ortsgestaltungssatzung“ als zielführend an.

In Anbetracht der Zielformulierung, einen gesamtörtlichen Handlungsrahmen für eine positive bauliche (Weiter-)Entwicklung im Sinne einer zukunftsorientierten Steuerung zu schaffen, empfiehlt sich aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse und –bewertung die Erarbeitung und Anwendung einer **Gestaltungssatzung** als Vorzugsoption. Deren Inhalte können passgenau auf die ausgemachten Gestaltungskriterien abzielen und bieten überdies genügend Spielraum für einen maßvollen Umgang zwischen Anspruch und Notwendigkeit. Dabei sollte der aufgezeigte inhaltliche Regelungsbedarf als grundlegender Orientierungsrahmen gesehen werden, der im Zuge der Ausarbeitung beliebig erweitert oder verringert werden kann.



Rechtsinstrument:
Ortsgestaltungssatzung



Mindestanforderungen /-inhalte:
Gebäudekörper und Gebäudeform



Optionalanforderungen /-inhalte:
Materialien, Farben und Außenraum

Handlungsempfehlungen



Zukunftsqualitäten