

# Stadt Boizenburg

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

## Ortsteil Gothmann



Stand: 11. Dezember 2003

Planverfasser:

**Planungsbüro Sommer GmbH**

Stadtplanung und Landschaftsarchitektur

Elbstraße 26 a; 21481 Lauenburg/Elbe

Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122

Tel.: 038847/50477; Fax: 038847/50442

e-mail: sommerplan@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung und Veranlassung	01
2. Geltungsbereich	01
3. Zur Ortslage Gothmann	02
4. Bauliche Entwicklung	03
5. Belange Natur und Landschaft	03
6. Ausgleichsmaßnahmen	04
7. Vermeidungsmaßnahmen	04
8. Belange des Denkmalschutzes	05
8.1 Denkmalpflege	05
8.2 Bodendenkmalpflege	05
9. Wasserwirtschaftliche Belange	05
10. Plananlagen	06

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 1 und 3 Satz 1 BauGB der Stadt Boizenburg für den Ortsteil Gothmann

### 1. Aufgabenstellung und Veranlassung

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg hat im November 1993 eine erste Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Ortslage Gothmann und zur Abrundung dieser Ortslage beschlossen.

Nach fast 10 Jahren weiterer Entwicklung bietet die gültige Satzung keine ausreichende Grundlage mehr zur Beurteilung anstehender Bauvorhaben und Entwicklungen. Aufgrund der besonderen topographischen Lage kann sich Gothmann nur sehr begrenzt entwickeln. Diesem Sachverhalt wurde 1993 Rechnung getragen und ist jetzt bei Aufstellung der neuen Satzung gleichfalls Rechnung zu tragen. Einzelne Grundstücke werden hinzugenommen und die Ortslage insgesamt wird deutlicher abgerundet. Dabei geht es auch um Flächensicherung für sich zwischenzeitlich angesiedelte gewerbliche Betriebe.

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg hat deshalb beschlossen für den Ortsteil Gothmann eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 1 und 3 Satz 1 BauGB aufzustellen und zu erlassen. Diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird dann die Abrundungssatzung aus dem Jahre 1993 ersetzen.

Ziel der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es:

1. Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile neu festzulegen,
2. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen und
3. die Besonderheit der Ortslage Gothmann zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Gothmann die folgenden Flurstücke:

- Beidseitig der Gemeindeverbindungsstraße am Ortseingang die Flurstücke 39 (östlicher Teil) und 40 in einer Tiefe von 40 m und die Flurstücke 19/1, 18/2 und 18/3.
- Im Bereich Fischereck die Flurstücke 37/2 in einer Tiefe von 40 m, 29/3, 29/4, 27/1, 28, 25, 24/1, 24/2, 24/3, 21/3, 21/6, 23, 22, die an die Straße Fischereck angrenzenden Teile des Flurstückes 21/7 (bis zur Böschungskante).
- Im weiteren Verlauf südlich der Straße „An der Sude“ die Flurstücke 16 und 15/1 mit dem Flurstück 38/1 (außerhalb der Weiher- und Feuchtwiesenfläche), 14, 13/1, 21/4, 12/1, 11, 10/1, 10/2, 10/3, 9/2, 9/1, 8, 5, 7 (teilweise), 4, 3/3, 3/1, 3/5, 3/6, 2 und 1.
- Nördlich der Straße „An der Sude“ die Flurstücke 61/1, 61/2, 69 teilweise (als Fußwegeverbindung zur Rosenstraße), jeweils die nicht in der Senke liegenden Teile der Flurstücke 70/1, 71, 72/1, 73/1 und 73/2, 76/2, 82/1, 83, 86/1, 86/2 und 87.

- An der Rosenstraße die Flurstücke 62, 63, 64, 66/3, 66/4, 66/5 sowie 59/2, 59/3, 59/1 und bis zu einer Tiefe von 40 m das Flurstück 50.
- Im weiteren Verlauf der Rosenstraße die Flurstücke 67, 74/2, 74/1, 70/2 (außerhalb der Senke), 71, 72/1, 72/2, 72/3, 76/3, 77/2, 81/1, 84/3, 84/5, 84/4, 85/3, 85/12, 85/13, 88/6, 88/7, 88/8 sowie 20 m Tiefe aus 88/3 und 89/1.
- und 88/11, 88/12 (außerhalb der Senke) 85/2, 85/7 und 85/6 sowie 85/8 (jeweils außerhalb der Senke), 84/8, 84/7, 84/9 und 84/10 und die jeweils bis 40 m Tiefe liegenden Teilstücke von 80/1, 79/1, 78/1 und 75/1.

### 3. Zur Ortslage Gothmann

Die Ortslage Gothmann erstreckt sich auf mehreren Sandrücken, die aus den Wiesen- und auch Überschwemmungsflächen der Elbe-Sude-Niederung herausragen. Diese topographische Besonderheit prägt die Ortslage.

Gothmann hat nur sehr begrenzte Möglichkeiten der baulichen Entwicklung. Sie beschränken sich einmal auf Flächen am Ortseingang im Bereich "Fischereck". Hier wurde das Flurstück 37/2 mit einer Flurstückstiefe von 40 m in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Ebenso wurde der Plateaubereich des Flurstückes 25 einbezogen. Auf dem Flurstück 25 steht eine Solitäreiche, die zu erhalten ist. Mit hinzugenommen wurde das zwischenzeitlich bebaute Grundstück 18/3 und die zur vorhandenen Bebauung abschließende Fläche, das Flurstück 18/2. Diese beiden Grundstücke wurden zur Klarstellung einbezogen.

An der Kreisstraße zwischen „Fischereck“ und „An der Sude“ wird das Flurstück 16 mit seiner vorhandenen Bebauung zur Klarstellung mit einbezogen. Auf dem Flurstück 16 steht ein altes Bauernhaus mit Scheune und anderen Nebengebäuden. Das Flurstück 38/1 wird in den Geltungsbereich einbezogen, da es die Straßenanschlußfläche umfaßt. Die Fläche des tiefliegenden, feuchten Grünlandes zwischen Flurstück 16 und 15/1 bleibt außerhalb.

Die gehölzfreien und hoch gelegenen Flächen auf denen der Schlauchturm steht nebst gegenüberliegendem Flurstück verbleiben im Außenbereich. Es sind das Flurstück 6/7 und Teile des Flurstückes 7.

Im weiteren Verlauf wurden die direkt an der Sude liegenden Grundstücke 2, 86/2 und 87 zur Klarstellung so in den Geltungsbereich einbezogen, daß die höher liegenden und somit grundsätzlich bebaubaren Flurstücksanteile innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Im Bereich Rosenstraße wurde am westlichen Ortsrand das Flurstück 50 mit einer Flurstückstiefe von 40 m ergänzend in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses Flurstück rundet an dieser Stelle die Ortslage in nördlicher und westlicher Richtung ab.

Am östlichen Ortsrand der Rosenstraße sind die Flurstücke 88/12, 88/11, 88/8, 88/7 und auf 20 m Flurstückstiefe beschränkt, die an den Wendehammer angrenzende Teile des Flurstückes 89/1 einbezogen worden. Bis auf die östlich an den Wendehammer angrenzenden Flurstücke sind die einbezogenen Grundstücke bebaut. Es erfolgte daher in diesem Bereich eine Klarstellung und eine Ergänzung.

#### 4. Bauliche Entwicklung

Mit der Einbeziehung der Ergänzungsflächen und der Abrundung und Klarstellung ist die Errichtung von sieben bis maximal acht weiteren Einfamilienhäusern in der Ortslage Gothmann möglich. Damit ist dann allerdings auch die maximale Entwicklungsmöglichkeit innerhalb der zur Verfügung stehenden innerörtlichen Flächen erreicht.

#### 5. Belange von Natur und Landschaft

Die Ortslage Gothmann liegt im Naturpark „Mecklenburgisches Elbetal“ (VO zur Festsetzung des Naturparks „Mecklenburgisches Elbetal“ vom 05.02.1998) sowie, mit Ausnahme der Ortslage Gothmann, im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ (LSGV „Mecklenburgisches Elbetal“ vom 21.03.1996). Darüber hinaus ist Gothmann Bestandteil des länderübergreifenden UNESCO-Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe und des EU-Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“.

Dieses Gebiet ist somit Bestandteil des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie). Gemäß BNatSchG 2002 § 33, Abs. (5) Nr. 2 sind in einem europäischen Vogelschutzgebiet alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile führen können, unzulässig. Da sich das Satzungsgebiet nur auf die vorhandene Ortslage mit Einbeziehung von Baulücken an vorhandene Straßenzüge bezieht, welches bereits durch vorhandene Wohnbebauung geprägt ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des umliegenden EU-Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Gothmann liegt auf mehreren Sandinseln in der Elbe-Sude-Niederung, die zum Teil als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen sind. Außerhalb der Sandinseln sind die Überschwemmungs- und Wiesenflächen, in die sich eine bauliche Entwicklung nicht erstrecken kann. Dies ist auch nicht beabsichtigt.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Elbe- Sude-Niederung“ umschließt die bestehende, bebaute Ortslage von Süden her. Die Grenze verläuft mittig der Sude und am westlichen Ortsrand, außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Mit einer Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Baugesetzbuch ordnet und aktualisiert die Stadt Boizenburg die vorhandene und vereinzelt noch mögliche Bebauung im Ortsteil Gothmann abschließend. Die gültige Satzung aus dem Jahre 1993 kommt der zwischenzeitlich im OT Gothmann erfolgten Entwicklung nicht nach. Des weiteren sind damals bebaute Einzelgrundstücke, die im Zusammenhang der Ortslage liegen, nicht in den Geltungsbereich der gültigen Satzung aufgenommen worden. Dies betrifft hauptsächlich das Flurstück 16. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ wurden auf der Grundlage der topographischen Karte von 1:10.000 sehr eng an die darauf zu erkennende tatsächliche Bebauung der Ortslage angefügt. Dies entsprach damals schon nicht der tatsächlichen Ausdehnung der Ortslage.

Eine Folge davon ist unter anderem, dass zwischenzeitlich bestehende und genehmigte Neubauvorhaben bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen. Dies sind die vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken 18/3, die Grundstücke an der Rosenstraße in den Flurstücken 66/3,

66/4 und 66/5 sowie das Flurstück 87 und wie bereits erwähnt das alte Hofgebäude auf dem Flurstück 16 sowie das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 29/4.

Mit der Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Gothmann wurden diese Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen und somit klargestellt. Einzelne die vorhandene Bebauung ergänzende Flurstücke, die noch keiner Bebauung zugeführt sind, wurden ergänzend in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Betroffen sind Teile der Flurstücke 37/2, 18/2, 50, 25 und direkt am neu angelegten Wendepunkt der Rosenstraße belegen, Teile des Flurstückes 88/12.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke liegen alle außerhalb bestehender Senken und sind gehölzfrei. Die erstmalige Inanspruchnahme von ergänzend in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücken, erfordert nach dem geltenden Naturschutzrecht die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für den damit einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Die derzeit geltenden Grenzen des LSG und die Grenzen der beantragten Neufestsetzungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mecklenburgisches Elbetal“ umschließen die bestehende Ortslage vollständig. Sie sind nicht flurstücksscharf aus der topographischen Karte 1: 10.000 der bislang geltenden Satzung aus dem Jahre 1993 angepasst. Mit Aufstellung dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust die Neufestsetzung der Grenzen des LSG beantragt. Das Verfahren wurde eingeleitet.

## 6. Ausgleichsmaßnahmen

Bauliche Eingriffe auf Flurstücken, die nach § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung ergänzend aufgenommen wurden, sind nach Maßgabe der Naturschutzgesetzgebung und des § 1 a BauGB auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Für jede angefangene 50 qm Flächeninanspruchnahme für Versiegelungen und Grundflächen künftiger Gebäude ist als Ausgleichsmaßnahme entweder ein heimischer Laubbaum der Größe 14/16 Stammumfang oder ein Obstbaum, Hochstamm der Größe 12/14 Stammumfang oder 10 Meter Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit Sträuchern der Größe 100/125 cm zu pflanzen.

Die mögliche Artenauswahl für heimische Laubbäume umfasst die Esche, die Stieleiche, die Winterlinde, die Salweide sowie Feldulme, Kopfweide und Feldahorn. Die mögliche Artenauswahl für Obstsorten umfasst alle Sorten mit Hochstamm. Alte Sorten sind bevorzugt zu empfehlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt.

Die Artenauswahl für Heckenpflanzungen umfasst Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn und Schlehdorn sowie Weiden.

## 7. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

An der Straße Fischereck stehen mächtige Eichen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Eichen wird festgesetzt, daß für das Flurstück 37/2 Zufahrten nur außerhalb der Kronentraufbereiche der Straßenbäume zulässig sind.

## 8. Belange des Denkmalschutzes

### 8.1 Denkmalpflege

Die historisch gewachsene Struktur der betroffenen Gemeinde, als auch denkmalgeschützte Gebäude bzw. Bereiche dürfen durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass im Umgebungsbereich des Vorhabens folgende Gebäude gem. § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz als Baudenkmal in der Kreisdenkmalliste geführt sind.

#### Gothmann:

An der Sude 14 – Hallenhaus (Flur 1, Flurstück 12/1)

Rosenstraße 32 – Hallenhaus (Hausnummer wahrscheinlich verändert – muß nochmals geprüft werden).

Maßnahmen in deren Umgebung dürfen diese Baudenkmale in ihrer Substanz oder Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Zur denkmalgeschützten Substanz gehören auch etwaige noch vorhandene historische Treppenanlagen bzw. gestaltete Freiflächen.

### 8.2 Bodendenkmalpflege

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind vorbehaltlich des Einvernehmens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V folgende Aspekte zu beachten, da jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden können:

- a) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter, in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- b) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

## 9. Wasserwirtschaftliche Belange

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird auf folgende Situation hingewiesen:

Die Ortslage Gothmann befindet sich im potentiell gefährdeten Hochwassergebiet der Elbe. Bei einem Bruch der Winterdeiche des Polders Boizenburg gerät die Ortslage in eine Insellage. Der eisfreie Bemessungshochwasserstand der Elbe am Pegel Boizenburg (BHW) beträgt 10,60 m üNN. Höhere Wasserstände sind möglich. Das vorhandene Deichsystem leistet zur Zeit keinen ausreichenden Schutz gegen diesen eisfreien Bemessungshochwasserstand der Elbe. Die Deiche sind in den kommenden Jahren in Abhängigkeit der Bereitstellung finanzieller Mittel zur Sanierung vorgesehen, Fehlhöhen werden dabei angeglichen (z.B. Röthdeich und Dünenkette Gothmann). Die vorgelegte Klarstellungs-

A70

und Ergänzungssatzung sieht eine Bebauung auf den in der Ortslage vorhandenen Höhenrücken vor. Bei einer Höhenlage unter 10,60 m üNN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Daher bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 79 Abs. 4, Ziffer 4 LWaG einer Genehmigung durch das STAUN. Die Bauherren haben zum Schutz materieller Güter geeignete Vorkehrungen gegen das BHW zu treffen. Die Oberkante Fußboden der zu errichtenden Gebäude darf nicht unter 10,60 m üNN liegen und angrenzendes Gelände an die bebaute Fläche ist durch Aufschüttung und Befestigung gegen Unterspülung zu sichern. Je nach Höhenlage sind auch die Kläranlagen gegen das Eindringen von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer zu vermeiden. Das ausgewiesene Gebiet grenzt südlich unmittelbar an die Sude. Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass der Uferbereich einschließlich Befestigung und Bewuchs zu schützen ist. Als Uferbereich gilt die an das Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7,00 m landseits der Böschungsoberkante. Die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen ist im Uferbereich unzulässig. Die Deiche und deren beidseitige Schutzstreifen von je 5,00 m dürfen ebenfalls nicht bebaut werden. Eine Nutzung, die die Grasnarbe schädigt, ist nicht zulässig.

## 10. Plananlagen

Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 3000 mit amtlichen Nebenzeichnungen im Maßstab 1: 2000 und Textliche Festsetzungen.

Stadt Boizenburg/Elbe, den .....

.....  
Der Bürgermeister

