

### 3.0 Bestandsaufnahme, Analyse und Problemdefinition mit Darstellung der erforderlichen Veränderungen

#### Freiraumkartierung

Dem Autor standen für die Dorferneuerungsplanung eine topographische Karte M1: 10 000 und eine Flurkarte, die aus mehreren Flurstücken der Ortslage in unterschiedlichen Maßstäben zusammengesetzt wurde, sowie ein Luftbild zur Verfügung. In beiden Karten fehlten größtenteils Gebäude und bauliche Anlagen und das Grün. Eine umfangreiche ergänzende Bestandsaufnahme vor Ort war erforderlich. Bei der Baumkartierung war das Luftbild hilfreich. Die AK- Mitglieder haben den Bestand an Bäumen und Gebäuden im Dorf aufgenommen und so die Grundlage für den DE- Plan geschaffen.

#### 3.1 Dörfliches Grün- Dorfökologie

Die Bilder 5 u.6 zeigen die Bodennutzung in Bölsdorf und Köckte. Die Gewerbebetriebe fügen sich ohne größere Nutzungskonflikte zum Wohnen ein.

Im Bild 7 und 8 sind die Grünpläne der Ortslagen dargestellt. Dominierend sind in Bölsdorf und Köckte die Linden in den Straßenseitenräumen. In Köckte ist die Lindenstraße als Naturdenkmal unter Schutz gestellt.

##### Storchennest

Die umliegenden feuchten Wiesen, insbesondere in Richtung Tangemünde (Hochwasserstauraum), begünstigen die Ansiedlung von Störchen. Ein Storchennest hat in Bölsdorf in der Nähe der Deichscharte nach Tangemünde sein Nest.

Vom NABU werden weitere Nistplätze angelegt.

In der Kirche von Bölsdorf hat eine Eule ihr Gelege. Die Anzahl der Greifvögel ist in den letzten Jahren gewachsen.





# Legende

Wohnbebauung  
mit Höfen u. Gärten

gewerblich genutzte  
Fläche

Festplatz

Spielfeld

Ackerflächen/ Wiese

Friedhof

ehemalige LPG

Deich

Teich

Wald

Hochwasser-  
schutz

## Dorferneuerung Bölsdorf

Bodennutzung

M 1: 3000

Bild5

Dr.- Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriestr. 2a  
tel. 03935/ 2414

Januar 1999





### Legende

Wohnbebauung  
mit Höfen u. Gärten

Ackerflächen/ Wiesen

Wald

Park

Teich

Sportplatz

Deich

gewerblich genutzte Flächen

neues Wohngebiet

## Dorferneuerung Köckte

Bodennutzung

M 1: 3000

Bild 6

Dr.- Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriestr. 2a  
tel. 03935/ 2414

Januar 1999

Seite 24





Neuanpflanzung von Bäumen  
in folgenden Straßen bzw. Wegen:  
Dorfstraße  
Bergstraße  
Kleiweg  
Köckter Weg

Brachland  
aufforsten

Wanderweg "Die Grund"

nach Tangermünde

Deich

Graben

Teich

Legende

Bestand Bäume und Sträucher

Neuanpflanzungen

## Dorferneuerung Bölsdorf

Grünplan

M 1: 3000

Bild 7

Dr.- Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriestr. 2a  
tel. 03935/ 2414

Januar 1999





#### Legende

- Bestand Bäume und Sträucher
- Neuanpflanzungen
- Park

## Dorferneuerung Köckte Grünplan

M 1: 3000

Bild 8

Dr.-Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriest. 2a  
tel. 03935/ 2414

Januar 1999



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

### 3.1.1 Einbindung in die Landschaft

Für den Betrachter ergibt sich für Bölsdorf, von Tangermünde kommend, aufgrund des Deiches und der Kopfweiden in der Flur eine kleingliedrige beschauliche, ja romantische Einbindung des Dorfes in die Landschaft.

Das Straßenbegleitgrün bildet eine Zone des Überganges zwischen Dorf und Außenbereich, verbindet das Dorf mit der Landschaft. Bislang unzureichend stellt sich das Bild entlang der Landstraße nach Weißewarte dar. Hier fehlen Linden zur Ergänzung der Allee.

Im Seitenraum der Kreisstraße nach Köckte fehlen auch die straßenbegleitenden Bäume.

Im Bild 9 und 10 habe ich die möglichen Veränderungen dargestellt. Hier sollten Linden oder Obstbäume gepflanzt werden.

Bild 11 und 12 zeigen mögliche positive Veränderungen des Erscheinungsbildes der Ortslage Köckte durch ergänzende Straßenbäume (Linden).

Der kürzeste Verbindungsweg zwischen Bölsdorf und Köckte ist ein Feldweg. Dieser soll nach Möglichkeit als Radweg ausgebaut werden. Hier fehlt auch das Wegebegleitgrün.

Mit den Bildern 13 und 14 habe ich die notwendige Veränderung an diesem Feldweg dargestellt. Angepflanzt werden sollten überwiegend Pflaumenbäume, die früher auch hier ihren Platz hatten. In Frage kommen Gehölze wie (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- |               |                   |       |
|---------------|-------------------|-------|
| - Holunder    | Sambucus nigra    |       |
| - Hasel       | Corylus avellana  |       |
| - Hartriegel  | Cornus sanguinea  |       |
| - Schlehe     | Prunus spinosa    |       |
| - Ginster     | Cytisus scoparius |       |
| - Wilde Rosen | Rosa canina       | usw.. |

Auch für Kleinwild, wie Hasen und Fasane, wird damit mehr Freiraum geschaffen. Dieses Wegebegleitgrün sollte mit einheimischen Sträuchern wieder bepflanzt werden.

Das Wegebegleitgrün der Feldwege und Straßen wurde in der Vergangenheit teilweise vernachlässigt. Es bringt nicht nur eine kleingliedrige und anheimelnde Ordnung der Landschaft, sondern verhindert auch die Erosion des ohnehin sandigen Mutterbodens.

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 9 Ansicht der Kreisstraße nach Köckte von der Bucher Kreuzung

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 10 Gestaltungsvorschlag Ansicht der Kreisstraße nach Köckte von der Bucher Kreuzung



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 11 Ortseingang der Kreisstraße in Köckte



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 12 Gestaltungsvorschlag Ortseingang der Kreisstraße in Köckte



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 13 Feldweg nach Köckte vom Ortsausgang Bölsdorf



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 14 Gestaltungsvorschlag Feldweg nach Köckte vom Ortsausgang Bölsdorf



### 3.1.2 Dorf

#### Straßenbegleitgrün

Die angestrebte alleearartige Anpflanzung an den Land- / Kreisstraßen soll bis in das Dorf hineingezogen und im Ort durch weitere Maßnahmen ergänzt werden. Im Grünplan von Bölsdorf sind erforderliche ergänzende Pflanzungen von Bäumen im Straßenseitenraum aufgezeigt. Im Bereich der Dorfstraße stehen die Linden teilweise zu dicht an den Häusern. Die Dorfstraße wird vom Landkreis als Landstraße von der Kreuzung Köckter Weg bis zum Ortsausgang nach Tangermünde (Deichscharte) neu grundhaft ausgebaut. Vom AK wurden Vorschläge für die neue Gestaltung des Straßenseitenraumes erarbeitet (s. Pkt.3.3.1) und dem Straßenbauamt übergeben. Neue Bäume sollen unmittelbar am Straßenrand gepflanzt werden. Dies ermöglicht den Bäumen auch bessere Wachstumsbedingungen. Hier ist noch zu entscheiden, ob es bei den Linden bleibt, oder ob andere ( evtl. auch kleinere) Bäume neu gepflanzt werden.

Auch in Bölsdorf und Köckte ist der Platz vor dem Haus (zwischen Haus und Fahrbahn) an einigen Stellen noch „gepflegt, sandig grau, unkrautfrei und zu den Wochenenden geharkt“. Dies macht viel Arbeit.

Mit den Bildern 15 und 16 habe ich versucht deutlich zu machen, daß der Straßenraum vor Grundstücken, mit Rasen, Koniferen, Bäumen, Rankelgewächsen bepflanzt, zu einer Zierde für das Dorf wird.

Neben der Bepflanzung des Straßenraumes ist die Begrünung von Mauern und Außenwänden der Gebäude eine hervorragende Möglichkeit der aktiven Gestaltung, wobei mit wenig Aufwand große Effekte für das Straßenbild erzielt werden können (s. Bild 17 u. 18).

Das Grün macht den Backsteingiebel anheimelnder. Geeignet für solche Maßnahmen sind Kletterrosen, Wein, wilder Wein, Efeu, Selbstglimmer und die Waldrebe.

In Bölsdorf sind im Straßenseitenraum am Köckter Weg, am Kleiweg und in der Bergstraße zusätzlich Linden zu pflanzen. In Köckte sind ergänzende Pflanzungen von Linden im Bereich der Lindenstraße und der Straße nach Buch erforderlich.

#### Hausgärten

Die alten Hofstellen in Bölsdorf bestehen aus dem Bauernhaus, Stall und Scheune, die einen gepflasterten Innenhof einschließen. Hinter den Scheunen, die den Hofraum zum Umland abgrenzen, liegen die Hausgärten. In den Hausgärten stehen überwiegend Obstbäume und vereinzelt Laubbäume. Der Hausgarten steht bei den Bölsdorfern un Köcktern mit an erster Stelle als beliebtester Platz.

**Dorferneuerungsplan Bölsdorf-Köckte**  
stehen überwiegend Obstbäume und vereinzelt Laubbäume. Der Hausgarten steht bei den Bölsdorfern und Köcktern mit an erster Stelle als beliebtester Platz.



Bild 15 Bestand Wohnhaus in Bölsdorf Köckter Weg



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 16 Gestaltungsvorschlag Wohnhaus in Bölsdorf Köckter Weg

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild17 Bestand Einfriedung mit Tor vom Wohnhaus der Fam Teger in Bölsdorf



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

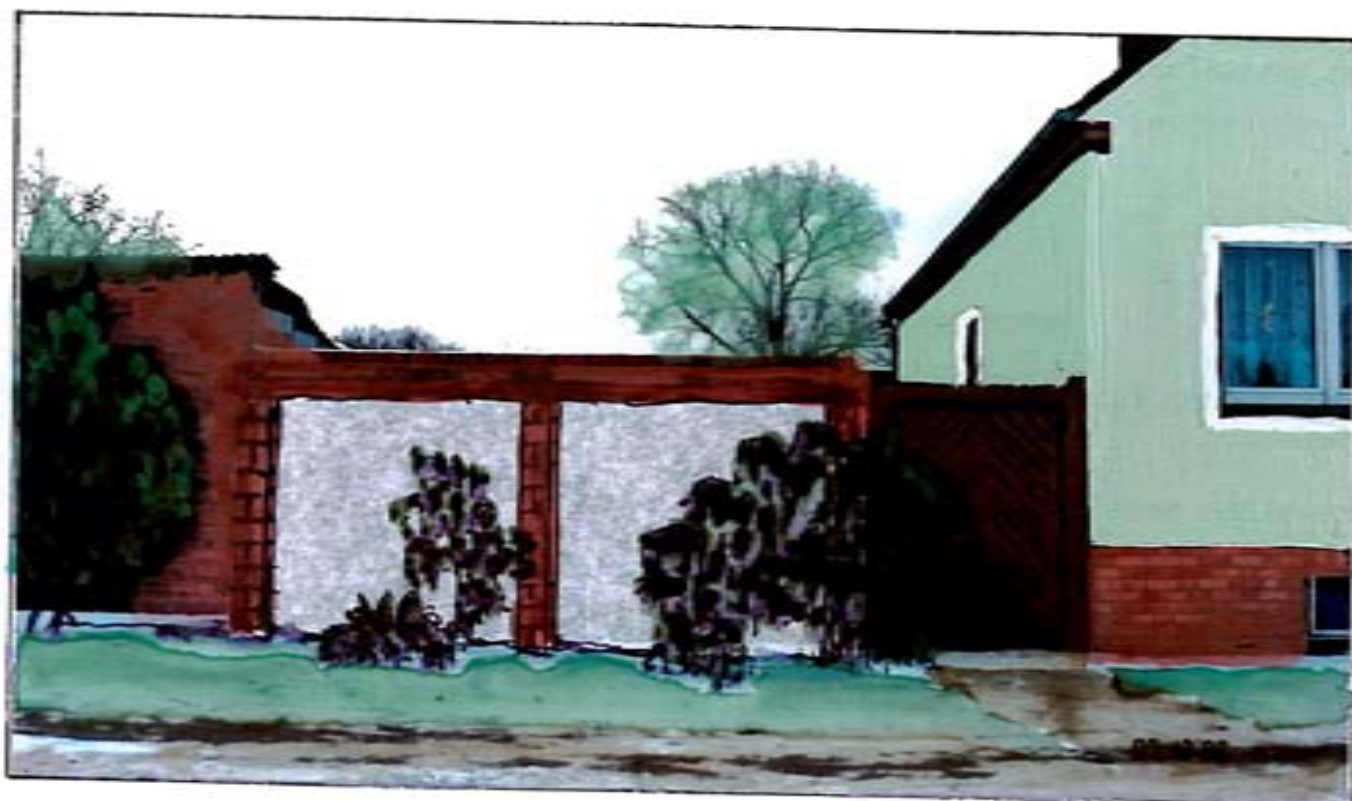


Bild18 Gestaltungsvorschlag Einfriedung mit Tor vom Wohnhaus der Fam Teger in Bölsdorf

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

### Park in Köckte

Der ehemalige Park vom Schloss in Köckte birgt eine Vielzahl von erhaltenswerten und zu schützenden Pflanzungen. Hier gab es früher mehrere Teiche, die in der Vergangenheit aufgefüllt wurden bzw. inzwischen verlandet sind. Einige der alten Eichen haben überlebt und zeugen von der Schönheit der ehemaligen Parkanlage. Die Wege sind kaum erhalten. Die Anlage sollte schrittweise instand gesetzt werden. Damit wäre eine Höhepunkt für den geplanten Geh- und Radweg zwischen Bölsdorf, Köckte und Weißewarte gegeben.

### 3.2 Ackerstandorte/ Landwirtschaftsbetrieb

Die Ackerstandorte um Bölsdorf werden von der Agrargenossenschaft Buch bewirtschaftet. Bis zu 7 Bölsdorfer arbeiten in dem Agrarbetrieb.

Vorwiegend werden Getreide (Roggen) und Mais angebaut, in der Vergangenheit wurden auch Kartoffeln angebaut. Die Ackerstandorte reichen teilweise unmittelbar an das Dorf heran.

Gegenwärtig wird eine naturnahe Bewirtschaftung der Äcker und Wiesen angestrebt.

Der Agrarbetrieb hat heute keine Stallungen mehr in den Ortslagen. Die mit dem Betreiben der Anlagen verbundenen Emissionen gibt es nicht mehr.

Der ehemalige Schweinemaststall in Bölsdorf ist leer und wird schrittweise umgenutzt. Die Betriebe des Schafzüchters in Köckte und des Lohnforstunternehmers in Bölsdorf bringen keine nennenswerten Konflikte zur Wohnbebauung. Einige Ackerflächen, wie die kleine Ackerfläche hinter der Wohnbebauung in Köckte (s. Bild. 8), die nun seit Jahren unbewirtschaftet ist, sollten aufgeforstet werden.



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

### 3.3 Verkehr und Erschließung

#### 3.3.1 Dorfstraße Anliegerstraßen

In den Bildern Bild 3 und 4 sind die Verkehrsstruktur von Bölsdorf und Köckte einschließlich der erforderlichen Veränderungen aufgezeigt.

Mit den aufgeführten Maßnahmen sollen vorhandene Freiräume gestaltet und die Infrastruktur verbessert werden..

##### Hausnummern

In Bölsdorf ist die Neunummerierung der Häuser in der Ortslage ein dringendes Anliegen. Der Krankenwagen findet die Patienten nicht. Für den Besucher ist die Orientierung nicht einfach. Am besten, man fragt nach dem Namen des Bürgers, den man sucht.

Köckte ist übersichtlicher nummeriert.

##### Dorfstraße

Die Dorfstraße wird vom Landkreis als Landstraße von der Kreuzung Köckter Weg bis zum Ortsausgang nach Tangermünde (Deichscharte) neu grundhaft ausgebaut. Die 3200 Fahrzeuge (täglich), die über das Kopfsteinpflaster fahren, haben in den letzten Jahren auch zu Schäden an den Wohnhäusern geführt. Die Gemeinde ringt mit den Bürgern seit Jahren um den Ausbau in diesem Straßenbereich. Vom AK wurden Vorschläge für die neue Gestaltung des Straßenseitenraumes erarbeitet (s. Bild 19 u. 20) und dem Straßenbauamt zugeschickt. Der Straßenraum ist 15-20m breit. Die Straße (6,5m breit) soll in der Lage weiter in die Mitte des Straßenraumes verlagert werden, so entsteht Platz für Parktaschen, ein Geh- u. Radweg und ein Gehweg sollen angeordnet werden. Dies bedingt, dass der einseitig vorhandene Gehweg als Geh- und Radweg umgebaut wird. Die Straße soll mit Bitumen ausgebaut werden. Das alte Kopfsteinpflaster ist zu bergen und soll der Gemeinde für den Ausbau der Zufahrten zu den Grundstücken zur Verfügung gestellt werden. Das Regenwasser der Straße ist in eine neu zu verlegende Regenwasserleitung DN 300 zu leiten.





# Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

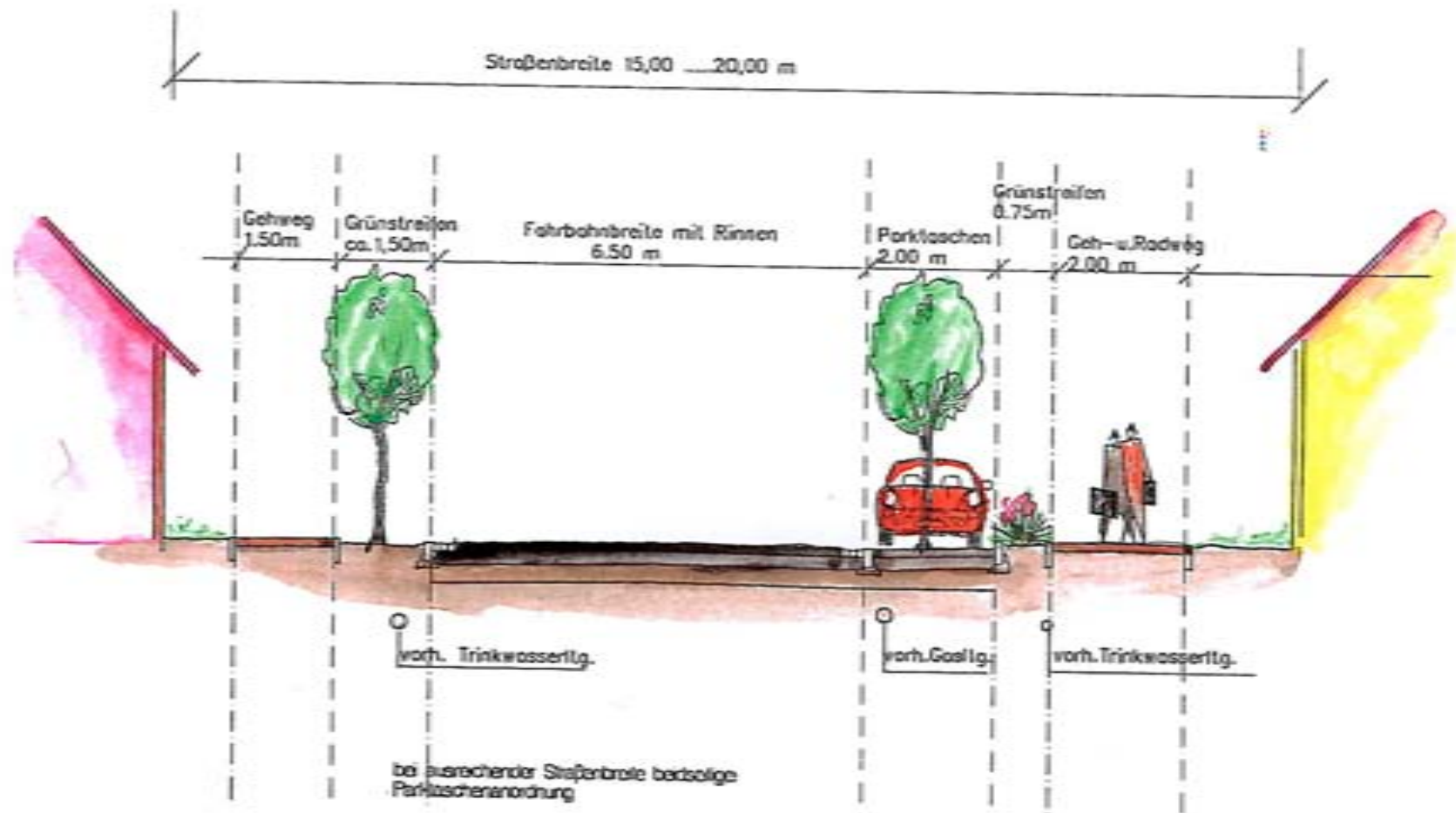


Bild 20 Entwurf Regelschnitt Dorfstr. in Bölsdorf



**Gestaltungsvorschlag**  
**Dorfplatz Bölsdorf**

Bild 21

Dr.-Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriest. 2a  
Tel. 03695/ 2414



## **D o r f e r n e u e r u n g s p l a n   B ö l s d o r f -   K ö c k t e**

Neue Bäume sollen unmittelbar am Straßenrand gepflanzt werden. Dies ermöglicht den Bäumen bessere Wachstumsbedingungen. Hier ist noch zu entscheiden, ob es bei den Linden bleibt, oder ob kleinwüchsiger Bäume neu gepflanzt werden. Problematisch ist in diesem Zusammenhang die Lage der Versorgungsleitungen im Straßenraum. Der Abstand von Bäumen zu erdverlegten Leitungen soll mehr als 2 m betragen. Wenn die Vorschläge umgesetzt werden sollen, sind einige Leitungen umzuverlegen. Die Verlängerung des neuen Geh- u. Radweges vom Gemeindehaus in Richtung Köckter Weg und bis zum Ortsausgang Richtung Weißewarte ist geplant (s. Bild. 3 und 21). Eine kleine Brücke ist an der Köckter Kreuzung zur Überwindung des Grabens anzuordnen.

Ein neuer Fußgängerüberweg (s. Bild 21) soll zur Verkehrsberuhigung beitragen und die Sicherheit für die Kinder erhöhen.

Mit den Bildern 22 u. 23 habe ich deutlich gemacht, dass die neue Straßenbefestigung unbedingt mit entsprechenden Anpflanzungen im Straßenseitenbereich und der Erneuerung der Einfriedungen einher gehen sollte.

Die Bilder 24 und 25 zeigen die Möglichkeit für den Ausbau im Bereich der Dorfstraße, wenn die Bäume infolge des Aufwandes für die Umverlegung von Versorgungsleitungen nicht neu angepflanzt werden können.

### **Geh- u. Radwege**

Die Mitglieder des AK Dorferneuerung und der Gemeinderat wünschen eine Verbindung der Ortsteile untereinander und eine Anbindung der Gemeinde an das Netz der Geh- und Radwege im Landkreis. Ein Geh- u. Radweg soll nach Tangermünde neu angelegt werden. Der Anschluss an den Elbuferradweg über Bölsdorf, Köckte nach Weißewarte ist zu schaffen. Die Gemeinde verspricht sich hieraus sichere Wege für die Einwohner (insbesondere die Alten und die Jungen nutzen das Rad häufig) und einen Aufschwung durch den Fremdenverkehr, der in den letzten Jahren zunehmend zum wirtschaftlichen Impuls wird. Im Bild 26 ist der Ausbauvorschlag aufgezeigt.

### **Anliegerstraßen**

Der Kleiweg in Bölsdorf ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Hier soll die Anbindung des Geh- u. Radweges zum Elbuferradweg erfolgen. Der Weg ist zu holprig und instand zu setzen.

In Bölsdorf sind die Bergstraße und der Weg „Zur Grund“ unbefestigt. Diese Wege werden von den Anliegern genutzt und sind mit Bitumen bzw. Pflaster zu befestigen.

In Köckte ist die Ortseinfahrt mit Pflaster befestigt. Die Lindenstraße besteht aus Beton. Im Laufe der nächsten 10 Jahre stehen auch hier grundlegende Instandsetzungsmaßnahmen an. Zwei Feldwege, die als Zufahrt dienen, sind zu befestigen.

Kleine Ergänzungen im Gehwegbereich sind hier erforderlich.

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 22 Bestand Dorfstraße in Bölsdorf (Dorfmitte Richtung Weißewarte)



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf-Köckte



Bild 23 Gestaltungsvorschlag Dorfstraße in Bölsdorf (Dorfmitte Richtung Weißewarte)

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 24 Bestand Dorfstraße in Bölsdorf (Dorfmitte Richtung Tangermünde)



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 25 Gestaltungsvorschlag Dorfstraße in Bölsdorf (Dorfmitte Richtung Tangermünde)

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf-Köckte

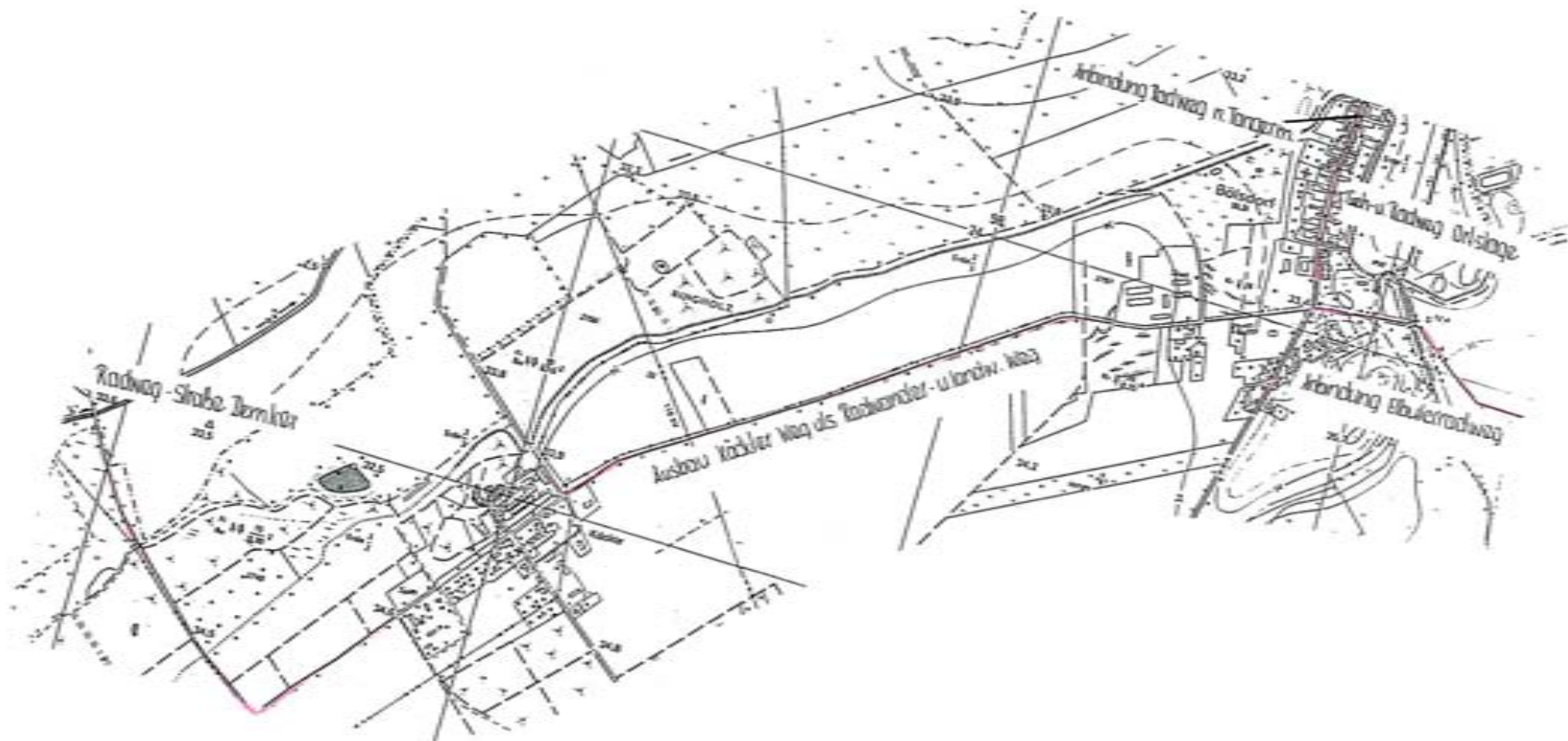


Bild 26 Ausbauvorschlag Geh- und Radwege



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

### Auffahrten

Die meisten Auffahrten zu den Grundstücken in Köckte sind unbefestigt. Vereinzelt sind Auffahrten mit Feldsteinpflaster gepflastert. Im Rahmen der Dorferneuerung wird vorgeschlagen die Auffahrten generell mit Großpflaster aus Granit zu pflastern. Um zu verhindern, dass das Regenwasser der Auffahrten auf die neu gepflasterte Dorfstraße läuft bzw. umgekehrt auf den Hof, können die Auffahrten auch als Kappe gepflastert werden.

Das Granitgroßpflaster schafft einen Kontrast zu den Fahrbahnen, die teilweise mit Beton bzw. Bitumen befestigt sind.

### Straßenlicht

Wie bereits beschrieben sind die Straßenleuchten in Bölsdorf und Köckte an den Elt- Masten zum größten Teil überaltert, haben einen zu hohen Stromverbrauch und sind nicht ausreichend. Mit den Bildern 27-30 sind die Vorschläge für Straßenleuchten in Bölsdorf und mit den Bildern 31-34 die für Köckte dargestellt. Noch 1999 soll im Rahmen der DE in Köckte das Straßenlicht grundhaft verbessert werden.

### 3.3.2. Feldwege

Die das Dorf umschließenden Feldwege haben eine wichtige Erschließungsfunktion für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft. Der Zustand dieser Wege ist differenziert zu bewerten. Die Wege, die von der Forstwirtschaft genutzt werden, sind zumeist geschottert und gut befahrbar. Die landwirtschaftlichen Wege, wie der Köckter Weg in der Gemarkung, befinden sich teilweise in einem schlechten Zustand. Die Spurrinnen sind so tief, dass auf dem Acker bereits neben dem Weg Fahrspuren für Rad und Trecker ausgefahren sind.

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 27 Bestand Einbindung Kleiweg von der Dorfstr. in Bölsdorf



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 28 Gestaltungsvorschlag Einbindung Kleiweg von der Dorfstr. in Bölsdorf

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 29 Bestand Bergstraße Anbindung von der Dorfstr. in Bölsdorf



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 30 Gestaltungsvorschlag Bergstraße von der Anbindung Dorfstr. in Bölsdorf

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 31 Bestand Ansicht Kinderheim in Köckte



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 32 Gestaltungsvorschlag Ansicht Kinderheim in Köckte

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 33 Bestand Eingangsbereich Köckte aus Richtung Bölsdorf



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 34 Gestaltungsvorschlag Eingangsbereich Köckte aus Richtung Bölsdorf

### 3.4 Siedlung

Das Gebäudealter und die Dachlandschaft wurde von den Mitgliedern des AK- Dorferneuerung untersucht und dokumentiert.

#### Alter der Wohnsubstanz

In den Bildern 35 und 36 ist das Alter der Wohngebäude von Bölsdorf und Köckte zusammenfassend aufgezeigt. Die ältesten Gebäude stehen in Bölsdorf in der Mitte des Dorfes, im Bereich der Kirche. Die meisten, dorfbildprägenden Gebäude wurden vor 1900 errichtet.

Die Bebauung in Bölsdorf entwickelte sich entlang der Dorfstraße und später am Köckter Weg.

In Köckte ist die Bebauung jünger. Das älteste Gebäude ist das ehemalige Schloss (nach meiner Schätzung um 1830-1850 erbaut).

Die Wohnhäuser der ehemaligen Landarbeiter in Köckte sind bescheidener als die Bauernhäuser der Bölsdorfer angelegt.

#### Gebäudenutzung

In den Bildern 37 und 38 sind die Gebäudenutzungen festgehalten.

Ersichtlich ist, dass insbesondere im „historischen Bereich“ von Bölsdorf im Bereich der alten Bauernhöfe jede Menge Nebenanlagen (Scheunen, alte Ställe) stehen, die heute nur noch wenig genutzt werden. Einige alte Gebäude mussten bereits wegen des schlechten Bauzustandes abgerissen werden. Die alten Nebengebäude machen aber gerade den abgeschlossenen typischen Charakter alter Hofanlagen aus. Sie sind aus Sicht der Siedungsstruktur ein wichtiges Element.

Es gilt darüber nachzudenken, wie in dieser alten Substanz neue Inhalte geschaffen werden können. Eine Möglichkeit wäre die Nutzung als Pferdehof für die Städter, eine andere, wenn die Anbindung an den Radwanderweg gelingt, als „Schlafen im Heu“. Aus dem Plan von Köckte ist ersichtlich, dass der Metallverarbeitungsbetrieb neben dem Kinderheim den größten Platz einnimmt. Der auffällige alte Kuhstall in Köckte ist wenig ansehnlich und stellt eine Gefahr für die Kinder dar.





Legende  
Baujahr der Gebäude

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> 1800— 1850 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> 1950— 1990 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 1850— 1900   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> ab 1990   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> 1900—1950 |                                                                                                                                     |

**Dorferneuerung  
Bölsdorf**  
Alter der Wohngebäude  
M 1: 3000

Bild 35

Dr.- Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriestr. 2a  
tel. 03935/ 2414

Januar 1999



# Legende

■ vor 1900  
■ 1901- 1970

■ 1971-1990  
■ ab 1990

## Dorferneuerung Köckte

Alter der Wohngebäude

M 1: 3000

Bild 36

Dr.- Ing. Joachim Richter  
 Architekt, Beratender Ingenieur  
 Industriestr. 2a  
 tel. 03935/ 2414

Januar 1999

Seite 61





#### Legende

- |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Wohnhaus   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Gemeindehaus                     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; border: 1px solid black;"></span> Nebengebäude | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> gewerblich genutzte Gebäude     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Kirche        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgray; border: 1px solid black;"></span> landwirtschaftliche Nutzung |

## Dorferneuerung Bölsdorf

### Gebäudenutzung Bestand

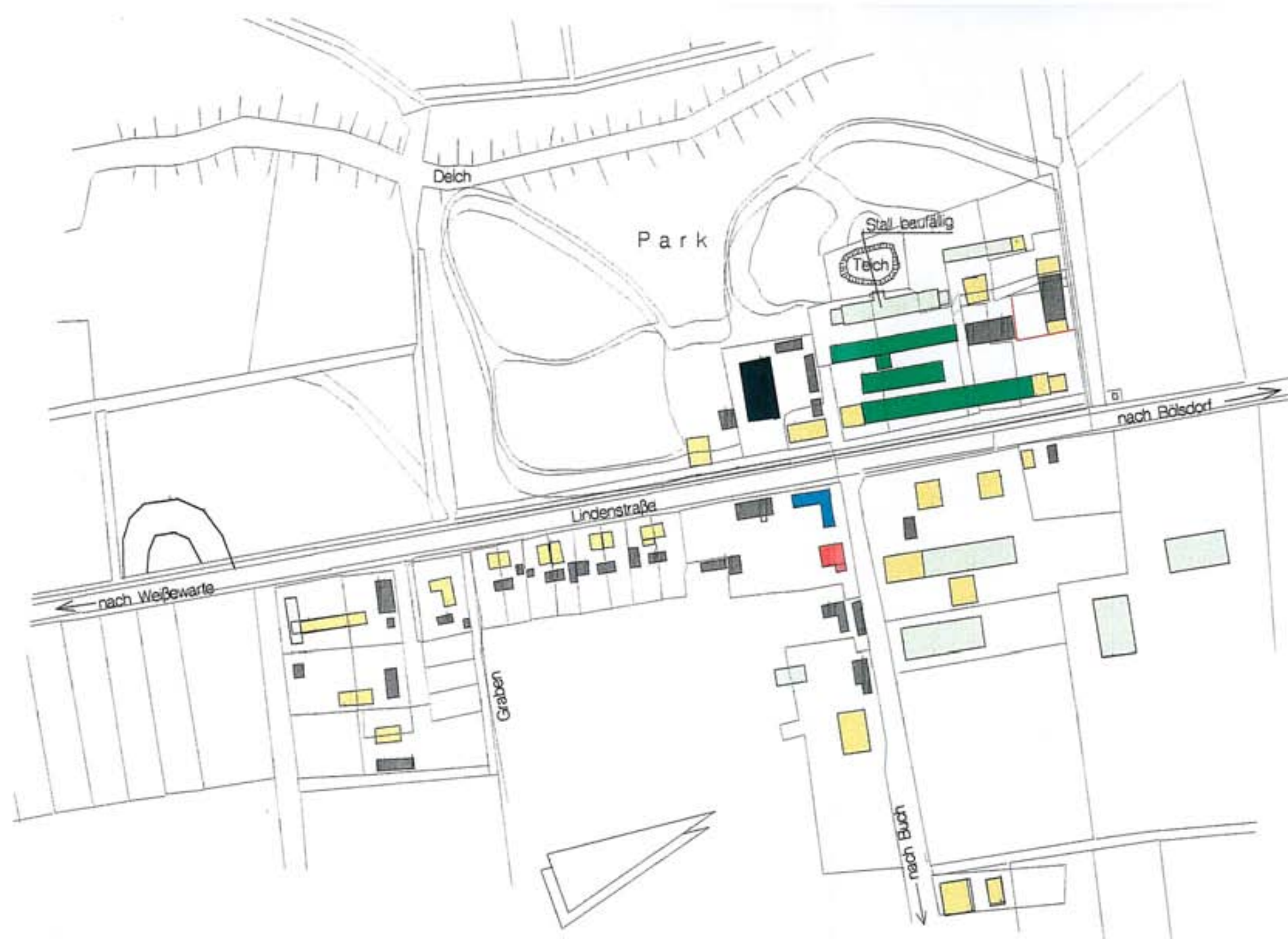
M 1: 3000

Bild 37

Dr.-Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriestr. 2a  
tel. 03936/ 2414

Januar 1999

Seite 62



# Legende

- |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Wohnhaus       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> Kinderheim                                                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgrey; border: 1px solid black;"></span> Nebengebäude | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> altes Gemeindehaus                                          |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Kirche            | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> gewerblich genutzte Gebäude<br>landwirtschaftliche Nutzung |

## Dorferneuerung Köckte

### Gebäudenutzung Bestand

M 1: 3000

Bild 38

Dr.-Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriestr. 2a  
tel. 03935/ 2414

Januar 1999



### 3.4.1 Bausubstanz und Ortsbildprägung

Ortsbildprägend für Bölsdorf sind eingeschossige nichtunterkellerte Wohnhäuser mit Satteldach. Die Außenwände der älteren Häuser wurden zumeist aus dem in der Altmark typischen Fachwerk mit Lehmfachung und hellem Außenputz bzw. Backsteinmauerwerk ausgeführt. Jüngere Gebäude (ab 1880) wurden auch ohne Fachwerk mit Backsteinmauerwerk in den Außenwänden hergestellt. Die Firstrichtung der Wohnhäuser und der Bauernhöfe ist meistens längs zur Straße angelegt. Abgestufte Gesimse, Zierbänder im Mauerwerk, Kappen mit Rollschichten und Fenster mit Riegel und Kämpfer sind die typischen Elemente der Backsteinfassaden (s. Bild 39).

Anzutreffen sind auch Wohnhäuser mit Zwerchgiebel und Stuckelemente zur Verzierung der Fassade (s. Bild 40). In Bölsdorf sind die 7 Bauernhöfe mit Stallungen dorfbildprägend. Bei den Hofanlagen Dorfstr. 2, 10 und 13 sind die alten Rundbögen im Torbereich erhalten (s. Bild 41). Das Bild 41 zeigt auch eine gut aufgearbeitete alte Eingangstür.

Nur an wenigen alten Wohnhäusern wurden in der Vergangenheit keine Umbauten vorgenommen. Die Umbauten im Außenwandbereich wurden zumeist erforderlich, da das Fachwerk nicht mehr hielt oder die Fenster kaputt waren. Das Fachwerk wurde durch gemauerte Außenwände abgelöst. Zur Zeit der DDR waren Backsteinziegel und Holz eine Rarität. So entstanden die einige der schlicht geputzten Fassaden.

Wenn die Dorferneuerung etwas eher stattgefunden hätte, wären in das alte Bauernhaus der Fam. Mertens vielleicht auch andere Fenster ohne die außen liegenden Rolläden eingesetzt worden (s 42 u. 43).

Die Materialien der Dächer in den Ortslagen und deren Neigung wurde von den Dorferneuerern aufgenommen. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen habe ich in den Bildern 44 und 45 für die Ortslagen dokumentiert. Während in Bölsdorf Tondachsteine auch heute noch klar dominierend sind, sind in Köckte nur noch etwa 50 Prozent der Gebäude mit Tonziegeln gedeckt. Bei den alten Häusern sind früher Biberschwanzziegel am häufigsten verlegt wurden. Diese mußten vielerorts bereits billigeren Lösungen weichen. Der Ortsabschluß mit Windbrett ist an den alten Fachwerkhäusern noch oft zu finden. Die Überstände an der Traufe und dem Ort sind eher kurz gehalten. Zinkblech wurde verwendet.

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

### Negativerscheinungen

Etwa 30 Prozent der Gebäude der Ortslagen sind mit Asbest eingedeckt.

Zu den weiteren Mängeln, die an mehreren Gebäuden zu finden sind, gehören weiterhin u.a.:

- Fenster mit Teilungen, die zu groß sind
- außen angebrachte Rollädenkästen
- Stahltore im Bereich der Einfahrten
- Einfriedungen aus Stahlrohren
- überputztes Fachwerk u. Backsteinmauerwerk.



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 39 Straßenansicht Dorfstr. 2

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 40 Straßenansicht Dorfstr. 43



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 41 Straßenansicht Dorfstr. 13

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 42 Bestand ehemaliges Schulgebäude u. Wohnhaus der Fam. Mertens in Bölsdorf



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 43 Gestaltungsvorschlag ehemaliges Schulgebäude u. Wohnhaus der Fam. Mertens in Bölsdorf



#### Legende

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Tondachziegel         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Asbest    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: darkgrey; border: 1px solid black;"></span> bituminöse Pappe | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Schiefer |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Betondachsteine    |                                                                                                                                    |

## Dorferneuerung Bölsdorf

### Dachlandschaft

M 1: 3000

Bild 44

Dr.-Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriestr. 2a  
tel. 03935/ 2414

Januar 1999





#### Legende

- |                                                                                     |                  |                                                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | Tondachziegel    |  | Asbest          |
|  | bituminöse Pappe |  | Betondachsteine |

## Dorferneuerung Köckte

### Dachlandschaft

M 1: 3000

Bild 45

Dr.-Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriest. 2a  
tel. 03935/ 2414

Januar 1999

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

### 3.4.2 Besondere Baudenkmale und andere bauliche Besonderheiten

#### Kirche in Bölsdorf

Die Kirche in Bölsdorf wurde um 1837 neu errichtet.<sup>3</sup> Schinkel soll am Entwurf beteiligt gewesen sein. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. 1999 wurde der Antrag auf Instandsetzung des Daches im Rahmen der DE gestellt. Weiterführende Maßnahmen, wie das Verfügen des Mauerwerkes und Instandsetzungen im Innenbereich, sollen folgen.



Bild 46 Kirche in Bölsdorf

<sup>3</sup> Aus der Sammlung zur Dorfchronik von Frau Schwabe



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

### Kirche in Köckte

Die Kirche in Köckte wurde um 1730-31 von Hans Jacob von Roth neu errichtet. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Auch hier sind die Instandsetzung des Daches und weiterführende Maßnahmen, wie das Verfugen des Mauerwerkes und Instandsetzungen vom Fachwerk und im Innenbereich erforderlich. Die Abgrenzung des Friedhofes zum dahinter gelegenen Spielplatz soll neu erfolgen.



Bild 47 Kirche in Köckte

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte

### Kriegerdenkmal

Das Kriegerdenkmal befindet sich in der Mitte der Dorfstraße neben dem alten Feuerwehrhaus. Es wurde zum Gedenken an die Opfer des 1. Weltkrieges errichtet. Anfang der 90er Jahre wurde das Denkmal aufgearbeitet.



Bild 48 Kriegerdenkmal in Bölsdorf



### 3.4.3 Hochwasserschutz

Neben den umfangreichen Deichanlagen befindet sich in Bölsdorf ein Schöpfwerk, dass das Stauwasser bei Hochwasser über den Deich pumpt. Sorge bereitet den Bölsdorfern, dass der Straßenseitengraben im Kleiweg zugeschüttet wurde und die Straßenquerungen im Kreuzungsbereich Dorfstr./ Kleiweg/ Köckter Str. kaum gewartet werden. Die Instandsetzung der Düker und Gräben wird als eine wichtige Maßnahme zur Abwehr von Stauwasser angesehen.

### 3.4.4 Gemeindebüro

#### Dorfgemeinschaftshaus

Das Dorfgemeinschaftshaus wurde früher als Initiativbau (NAW) von den Bölsdorfern in Wochenendarbeit errichtet. Hier hatten der Konsum, das Arztzimmer, eine Poststelle und das Gemeindebüro ihren Platz.

Anfang der 90-er Jahre wurde das Haus geteilt. Der Konsum hat die Verkaufsstelle noch kurze Zeit betrieben. Dann vermietete der Konsum das Gebäudeteil an einen Gewerbetreibenden.

Im Gemeindeteil finden die Beratungen zur DE statt. Das Gebäude entwickelt sich immer mehr zum Dorfgemeinschaftshaus. Der Teil vom ehemaligen Konsum wurde von der Gemeinde Ende 1998 gekauft. Hier soll das Feuerwehrgerätehaus mit seiner neuen Technik Platz finden. Ein Bauantrag auf Umnutzung wurde Anfang 1999 für den Umbau gestellt.

Im Bild 49 habe ich die angestrebten äußerlichen Veränderungen am Haus und Grundstück deutlich gemacht. Außen wird angestrebt:

- Umdecken des Teiles vom Feuerwehrgerätehaus. Anstelle der Asbestplatten sollen rote Wellernitplatten gedeckt werden. --
- Ein heller Anstrich der Fassade mit 8cm WDVS, -die Begrünung der Außenwände, -Bepflanzungen mit einheimischen Sträuchern, -eine Pergola mit Sitzgruppe sollen das Bild abrunden.

In der Zukunft sollen auch im Gebäudeinneren Modernisierungen vorgenommen werden. Die Sanitärräume und die Raumaufteilungen werden verbessert.





Neuplanung Ansicht  
Gemeindehaus  
Bölsdorf

Bild 49

Dr.-Ing. Joachim Richter  
Architekt, Beratender Ingenieur  
Industriestr. 2a  
tel. 03935/ 2414



### 3.4.5 Festplatz

Unmittelbar hinter dem Gemeindehaus ist in Bölsdorf der Festplatz gelegen. Im Bild 21 habe ich die Maßnahmen für diesen Bereich dargestellt. Der Geh- und Radweg soll durch die Kiefern-schonung in Richtung Ortsausgang verlängert werden. Eine kleine Brücke soll den Graben queren. Auf dem Festplatz soll eine Feuerstelle für das Maifeuer befestigt werden. Ein Kleinfeldfußball- und ein Basketballplatz sollen ergänzt werden. Neue Stellplätze für die Feuerwehr sind anzulegen.

### 3.4.6 Empfehlungen für Gestaltungselemente

Mit den Fenstern, Türen, der Außenwand und dem Dach wird der Charakter eines Gebäudes geprägt. Auch bei einem Neubau sollten die benachbarten Gebäude beim Entwurf des Neuen berücksichtigt werden.

#### Fenster u. Türen

Gut erhaltene und erhaltenswerte Haustüren sollten aufgearbeitet werden. Diese Türen stammen überwiegend aus den 30er Jahren.

Elemente wie Fensterläden, Fensterteilungen usw. sollen nach Möglichkeit dem ursprünglichen Stand entsprechend angepasst werden.

Die grüne Farbe ist für Fensterläden und Tore besonders geeignet.

Mit dem Bild 43 habe ich auch versucht darzustellen, dass die Kleingliedrigkeit der Fassade mit geteilten Fenstern (Pfostenbreite 12-13cm, Kämpferbreite 16-17cm), Fensterläden, instandgesetztem Fachwerk und neuem Dach (rote Tondachziegel bzw. Biberschwänze) die wesentlichen Gestaltungselemente sind.

#### Toreinfahrten/ Auffahrten

An einigen Hofeinfahrten wurden in der Vergangenheit infolge Materialmangels und der Pflegeleichtigkeit Blechtore angebracht. Das Ersetzen dieser Konstruktionen durch Holztore und neue massive Pfeiler ist nach Ansicht des Autors unbedingt förderungswürdig. Die neu gepflasterten Auffahrten sollten einhergehen mit Anpflanzungen im Straßenseitenraum.

## D o r f e r n e u e r u n g s p l a n B ö l s d o r f - K ö c k t e

### Dach

Der schrittweise Rückbau der Asbestdächer und das Neueindecken der Gebäude mit roten Tondachsteinen ist anzustreben. Der Biberschwanzziegel ist ein besonders wertvolles, langlebiges, jedoch nicht für Jedermann erschwingliches Gestaltungselement.

Für die Dachneueindeckung empfehle ich naturrote Ziegel zu verwenden.

Die Dachüberstände sind an der Traufe zu belassen, am Ortgang sind die Überstände nicht breiter als 20 cm neu herzustellen werden. Ortgangziegel können bei Backsteingebäuden verwendet werden. Beim Fachwerkhaus sollte der Ortgang mit einem farbigen Windbrett abgeschlossen werden.

Für Bleche und Rinnen sollte Zinkblech verwendet werden.

### Außenwand

Anzustreben ist, dass ursprüngliche Materialien der Außenwände, insbesondere bei den Gebäuden, die vor 1950 errichtet wurden, erhalten bleiben.

Dies zwingt zu Überlegungen die Wärmedämmung innen anzubringen. Hierbei sollte jedoch ein Fachmann zu Rate gezogen werden, damit die erforderlichen Sperrungen vor der Isolierung angebracht werden. Mit den Bildern 50 und 51 habe ich am Beispiel des ehemaligen Kulturhauses in Köckte anschaulich dargestellt, wie die Kombination von neuem Putz, neuem Dach, Blumen auf den Fensterbänken und eine Begrünung der Fassade den Wert des Aussehens der Gebäude hebt.

### Zäune, Einfriedungen

Die gemauerte massive Einfriedung ist -wie auch der farbige Holzlattenzaun (grün, braun, weiß)- ein wichtiges Gestaltungselement.

Der Rückbau von einfachen Stahlzäunen, die Wiederherstellung von Einfriedungen aus Backsteinmauerwerk, das Berankeln von Maschendrahtzäunen und anderen massiven Einfriedungen mit Selbstglimmer..... sind nach Auffassung des Autors in gleicher Weise wie die Gestaltung des Gebäudes an sich, wenn damit dem Wesen der Substanz entsprochen wird, förderungsfähig.



## Dorferneuerungsplan Bölsdorf - Köckte



Bild 50 Bestand ehemaliges Kulturhaus in Köckte

## Dorferneuerungsplan Bölsdorf- Köckte



Bild 51 Gestaltungsvorschlag ehemaliges Kulturhaus in Köckte