

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Planungsgruppe Werkstatt
z.Hd. Frau Lindemann

11/2022/Frau Pape-Zierke

Boxhagener Straße 16

Potsdam, den 08.11.2022

10245 Berlin

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail: info@werkstadt-berlin.de

**Vorläufige Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum
vbBP „Gut Boisterfelde-Dörfliches Wohngebiet Boisterfelde“
Boitzenburger Land/OT Funkenhagen, Fl. 11, Flst. 28+30tw. (19.000m²)-Boisterfelde
Stand: Entwurf-August 2022**

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 11.10.2022

Sehr geehrte Frau Lindemann,
die Verbände bedanken sich für die frühzeitige Beteiligung und nehmen wie folgt Stellung:

Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Einfamilienhäusern, einen Mehrfamilienhaus und einem Gemeindehaus auf ca. 19.000m².

Das ehemalige Gut ist seit Jahren ungenutzt und zunehmend verfallen. Daher kann kein Bestandsschutz geltend gemacht werden. Die Planfläche befindet sich im Außenbereich der Gemeinde und in prädestinierter Hanglage.

Die eigentliche Ortslage/Wohnplatz befindet sich östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Das Dorf Boisterfelde besteht derzeit aus 23 Grundstücken, 20 Wohnhäusern und 43 Einwohnern.

Die Gemeinde Boitzenburger Land verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die bestehende Innenbereichssatzung umfasst nur den OT Funkenhagen selbst.

Daher kann das Planvorhaben aus keiner übergeordneten Bauleitplanung hergeleitet werden.

Die Naturschutzverbände sehen die bauliche Erweiterung der Splittersiedlung (was Boisterfelde ist) grundsätzlich kritisch.

Dies gilt insbesondere, da die sich Planfläche zu großen Teilen in der Zone II des Wasserschutzgebietes Boisterfelde befindet.

Daher wäre auch zu überlegen, ob sich hier nicht eine gute Möglichkeit des kompletten Rückbaus befindet, die für andere Bauvorhaben eine bestens geeignete Kompensationsmaßnahme darstellen könnte.

Dennoch wird im vorliegenden Fall die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gänzlich abgelehnt, da es sich um die Nachnutzung eines ehemals bebauten und urban genutzten Bereich handelt.

Allerdings halten wir die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern als zu hoch. Wir würden befürworten, wenn die alte historische Grundbebauung wieder aufgenommen wird und der Hof somit in seiner alten Struktur wieder errichtet und nachgenutzt wird.

Die bauliche Inanspruchnahme von Flächen in der Zone II der Grundwasserschutzzone über das ehemalige Ausmaß (1826/1827) hinaus lehnen wir ab.

Problematisch ist auch die bislang nicht ausreichende öffentliche Erschließung des Standortes (insb. Abwasser, Straßen), die planungsrechtlich noch sichergestellt werden muß.

FAZIT

Die Planfläche befindet sich im Außenbereich und in der Zone II des Wasserschutzgebietes Boisterfelde.

Es werden daher Bedenken angemeldet, die sich auf alle übrigen (1826/1827) unbebauten Grundflächen beziehen, die nun überbaut werden sollen.

Für die bauliche Inanspruchnahme der Zone II ist der Nachweis zu erbringen, daß hiervon keine Verschlechterung zu erwarten ist.

Darüber hinaus werden die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrag und die Anwendung der Eingriffsregelung gefordert. In letzterer sind für **alle** Schutzgüter die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln.

Die Anlage ist aufgrund seiner erhöhten prädestinierten Lage großzügig in Richtung Freiraum (Nord/West/Süd) einzugrünen, wobei bevorzugt einheimische Laubgehölze bzw. Wildobst zu verwenden sind.

Die bislang vorgesehenen Grünordnerischen Festsetzungen (Pkt. 2.5) sind nicht geeignet, den zu erwartenden Eingriff ausreichend zu kompensieren.

Bei Vorlage der noch ausstehenden Unterlagen sind die Verbände gerne bereit abschließend Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen