

Sea View Projekt GmbH, Käthe-Kollwitz-Straße 21, 04109 Leipzig

Landeshauptstadt Potsdam
Untere Naturschutz- und
Landwirtschaftsbehörde
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Ansprechpartner

Matthias Piper
Tel.: 0331 74 09 40-00
Fax: 0341 355 855 – 11
matthias.piper@quarterback-immobilien.de
www.quarterback-immobilien.de

Leipzig, 21.12.2023

1740 | NFL | Tschudistr. 2 in 14476 Neu Fahrland

Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie
Antrag auf Ausnahme nach § 4 Absatz 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

hier: Zauneidechse sowie für die Arten Amsel, Bachstelze, Girlitz, Grünfink, Haussperling,
Neuntöter, Ringeltaube und Stieglitz

Bebauungsplan Nr. 143 Westliche Insel Neu Fahrland

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir im Zusammenhang mit der Weiterführung des Bebauungsplanes Potsdam Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ den Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 (7) BNatSchG für das Gebiet.

Es wird gleichzeitig eine Ausnahme nach § 4 Absatz 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) hinsichtlich der Verwendung von Fallen oder Fangeimern zum Fang von Reptilien beantragt.

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen aus den Jahren 2022 und 2023 liegen Ihnen vor.

Auf dieser Grundlage wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der Ihnen mit Datum vom 28.11.2023 ebenfalls bereits vorliegt.

Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG

Im Artenschutzfachbeitrag wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezüglich der relevanten gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Auch unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können Verbotstatbestände für die Artengruppen Reptilien und Vögel nicht ausgeschlossen werden.

Darlegung der Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

Gemäß Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2020 bis 2040 wird ein dynamisches Bevölkerungswachstum erwartet. Im Jahr 2029 werden 200.000 Menschen in Potsdam leben, 2035 werden es über 210.000 sein und am Ende des Prognosehorizontes im Jahr 2040 wird Potsdam fast 218.000 Einwohner haben. Dies entspricht einem Wachstum von 20,7 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2019. Daher ist die Schaffung neuen Wohnraums in Potsdam unabdinglich.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet zum Wasser hin als Wohnbaufläche und entlang der Tschudistraße/ B2 als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum liegen zwingende Gründe überwiegenden öffentlichen Interesses vor, das Plangebiet zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohnstandort zu entwickeln, der durch Geschäfts- und Bürogebäude, kleinteilige Nahversorgungsstrukturen sowie Grün- und Freiflächen ergänzt werden soll. Durch den geplanten Ausbau der Trambahn-Linie auf der Tschudistraße wird zukünftig eine gute ÖPNV-Anbindung zum Zentrum von Potsdam sichergestellt.

Zumutbare Alternativen

Standortalternativen

Die Insel Neu Fahrland ist bereits seit längerer Zeit Bestandteil der von der Stadt Potsdam ausgewiesenen Standorte für die weitere Entwicklung von Wohnnutzung. Diese Nutzung ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt. Standortalternativen, mit denen die angestrebte Wohnraumentwicklung auf anderen, vergleichbaren Flächen umgesetzt werden könnte, sind nicht vorhanden.

Konzeptalternativen

Um die mögliche Bebauung sowie die erforderliche Erschließung zu prüfen, wurde 2013/14 ein städtebaulicher Masterplan für den westlichen Teil der Insel Neufahrland entwickelt, der die mögliche Bebaubarkeit und die Baudichte klären sollte. Im Rahmen der Abstimmungen mit der Stadt Potsdam wurde festgelegt, dass die städtebauliche Figur durch ein Gutachterverfahren geklärt werden soll.

Dieses Gutachterverfahren wurde 2015 durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, eine dem besonderen Charakter der Insel angemessene Bebauungsstruktur zu finden, die es ermöglicht, einen attraktiven Wohnstandort mit Nahversorgungseinrichtungen entlang der Tschudistraße/ B2 zu entwickeln. Hohe Priorität hatte dabei die Nutzung der großen landschaftlichen und kulturellen Potentiale der Insel Neu Fahrland, welche durch die bisherige Bebauung und Nutzung als großflächig versiegelter und für die Öffentlichkeit unzugänglicher Gewerbestandort nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Alternative Planungsvarianten wurden durch das Gutachterverfahren aufgezeigt und durch das unabhängige Preisgericht geprüft. Als Ergebnis wurde das Konzept des Büros SMAQ Architektur und Stadt GmbH Berlin als beste Lösung ausgewählt und die dargestellte städtebauliche Lösung als Grundlage für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgegeben.

Das prioritäre Ziel der Planung ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum. Die Planung findet zum großen Teil auf ehemals bebauten bzw. genutzten Flächen statt, was den unmittelbaren Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes verringert und damit einer unerwünschten Zersiedlung der freien Landschaft entgegenwirkt. Somit entspricht die Planung den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die Inanspruchnahme des Zauneidechsenhabitats und eines großen Teils der Brutvogelhabitate ist für die Realisierung der genannten Planungsziele unvermeidlich. Der Bebauungsplan setzt fest, dass der Ufergehölzstreifen im Nordwesten der Insel zu erhalten ist. Damit wird zumindest ein Teil der Brutvogelhabitate nicht überplant und bleibt als Lebensraum bestehen. Konzeptalternativen, die sowohl eine Realisierung der angestrebten Planungsziele als auch eine weitere Vermeidung oder Verringerung von Beeinträchtigungen der relevanten Arten ermöglichen, sind nicht vorhanden.

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfolgte für alle o. g. Arten im Artenschutzfachbeitrag in den Artenprüfblättern.

Wir bitten um positiven Bescheid zum Antrag.

Mit freundlichen Grüßen



Knud Börner

Bereichsvorstand Nord | Geschäftsführer

Sea View Projekt GmbH

Anlagen: Ausnahmeantrag Artenschutz und Optimierungskonzept