



öffentlich

**Betreff:**  
Bebauungsplan Am Zernsee

Erstellungsdatum 13.02.2019

Eingang 922: 12.02.2019

**Einreicher:** Sylvia Frenzel, stellv. Ortsvorsteherin

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
28.02.2019	Ortsbeirat Golm		X

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsbeirat möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Mit dem Planungsziel, die Erholungsstruktur in Golm zu sichern und eine natur- und landschaftsverträgliche bauliche Entwicklung der faktisch seit den 1970er Jahren bestehenden Wochenend- und Ferienhaussiedlung zu regeln, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans „Am Zernsee“ beschlossen.

gez. Sylvia Frenzel  
stellv. Ortsvorsteherin

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Nicht nur die Nachfrage nach Wohnraum, sondern auch nach Naherholung im Grünen und in privaten Gärten sind in Potsdam gestiegen. Die städtebaulichen Pläne für Golm sind immens, s. Golm-Nord. Vor diesem Hintergrund ist es dringlich, die faktische Naherholungssiedlung entlang des Zernsees, die insbesondere Älteren und Familien mit Kindern Raum für Erholung und Selbstversorgung bietet, (auch vor Spekulation) zu sichern und geordnet zu entwickeln.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam Büro der Stadtverordnetenvers.	
Eing.:	18. MRZ. 2019
Signum:	
alt:	

Geschäftsbereich/FB: 4/46

Bearbeiter: Frau Damrow

Telefon: 2535

Einreicher OBR: Golm

Aus der

Ortsbeiratssitzung am: 28.02.2019

Datum: 11.03.2019

**Sachstand / Realisierung**

Prüfauftrag  Beschluss - Drucksachen Nr.: 19/OBR/0168

Betreff: **Bebauungsplan Am Zernsee**

In Bearbeitung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

Die zwischen dem Zernsee und dem Deich befindliche Siedlung „Am Zernsee“ ist eine bestehende Splittersiedlung, die sich im baulichen Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) befindet. Daher können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam weist die betroffene Siedlung als Grünfläche aus. Weiterhin befinden sich die o.g. Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und in der 50 m-Bauverbotszone zu Bundeswasserstraßen. Das Gebiet liegt außerdem im Hochwasserschutzgebiet.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bereits vorliegt, wenn einer der in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange nicht unwesentlich berührt wird, ist eine bauliche Entwicklung der vorhandenen Gebäude oder auch eine Neuerrichtung von Vorhaben nicht möglich. Aufgrund der o.g. Vorschriften ergibt sich somit ein Bauverbot. Eine Nutzung kann daher nur im Rahmen des Bestandsschutzes erfolgen. Eine Sonderstellung nehmen dabei nur die zulässigerweise errichteten Wohngebäude ein, welche nach § 35 Abs. 4 BauGB einen gewissen Privilegierungsstatus innehaben, jedoch durch die Lage im Überschwemmungsgebiet weiteren Restriktionen unterworfen sind.

Aufgrund der vorhandenen Situation bestehen natürlich Konflikte zwischen den persönlichen Nutzungsansprüchen und den öffentlichen Belangen.

Überschwemmungsgebiete dienen jedoch dem Wohl der Allgemeinheit (z.B. Freihaltung von Überflutungsflächen) und rechtfertigen dort erhebliche Nutzungsbeschränkungen.

Aus diesem Grunde ist auch eine Überwindung der dargestellten Entwicklungshindernisse durch Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtlich ausgeschlossen.

Fortsetzung siehe Rückseite

Beigeordnete/r

Die in der Begründung zum o.g. Beschluss bezeichnete Erschließung ist bereits Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Widmung vor dem Verwaltungsgericht Potsdam gewesen.

Im Ergebnis dieser gerichtlichen Auseinandersetzung ist die Straße Am Zernsee nunmehr keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Teilabschnitte konnten jedoch gewidmet werden. Mangels Eigentum bzw. mangels Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer konnte diese Straße jedoch nicht vollständig gewidmet werden.

Die gewünschte Aufstellung eines Bebauungsplans, der auch nur eine begrenzte weitere Entwicklung der Siedlung Am Zernsee als Wohngebiet zum Gegenstand haben könnte, um so wiederum eine Grundlage für die Widmung einer öffentlichen Straße zu legitimieren, scheitert an den beschriebenen und aus Sicht der Verwaltung auch berechtigten Verschärfungen des Hochwasserschutzes. Die fraglichen Grundstücke liegen im Überschwemmungsgebiet und können deshalb nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen werden.