



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 174
„Griebnitzsee-Ufer“**

**Auswertung Steckbriefe, Befragungen und
grundstücksbezogene Abwägung der Wegeführung des
Uferwegs**

Datum: 11.08.2026

Planungsstand: Vorentwurf

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Verzeichnisse.....	3
Abbildungsverzeichnis	4
A Ermittlung und Auswertung der privaten Belange.....	5
A.1 Anlass, Ziel und Zweck der Untersuchung	5
A.2 Steckbriefe.....	5
A.2.1 Systematik Steckbrief	6
A.3 Fragebogen	7
A.3.1 Systematik Fragebogen	8
A.3.2 Genese und Rückläuferquote Fragebogen	9
A.3.3 Auswertung der Fragebögen.....	10
A.3.3.1 I. Persönliche Bewertung des Vorhabens Uferweg	10
A.3.3.2 II. Beurteilung der Nutzbarkeit der Gartenfläche zwischen einem durchgängigen Uferweg und dem Wohnhaus (Hausgarten)	12
A.3.3.3 II. Beurteilung der Einfriedung meines / unseres Grundstücks	14
A.3.3.4 II. Beurteilung der Nutzbarkeit meines isolierten Seegrundstücks	14
A.3.3.5 III. Beurteilung der Nutzbarkeit der zwischen einem durchgängigen Uferweg und der uferseitigen Grundstücksgrenze liegenden Gartenfläche (Seegarten).15	
A.3.3.6 IV. Nutzungsumfrage eines durchgängigen Uferwegs.....	17
A.4 Grundstücksbezogene Abwägung zur Wegeführung des Uferwegs.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beteiligung an der Umfrage (Fragebogen): Auswertung der allgemeinen Rückläuferquote nach Grundstücksart.....	9
Abbildung 2: I. A. Persönliche Bewertung des Vorhabens der Herstellung eines durchgehenden Uferwegs: Auswertung nach Grundstücksart.....	10
Abbildung 3: I. A. Persönliche Bewertung des Vorhabens der Herstellung eines durchgehenden Uferwegs: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten	11
Abbildung 4: I. B. Ich bin / Wir sind mit der im rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ vorgesehenen Wegführung auf unserem Grundstück nicht einverstanden, weil...: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten und Grundstücksart	12
Abbildung 5: II. C. Die Größe des Hausgartens, wie sie sich nach dem rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 125 ergeben hätte, reicht für eine sinnvolle Nutzung nicht aus, denn...: Auswertung nach Anteortmöglichkeiten	13
Abbildung 6: III. E. Die Größe des Seegartens, wie sie sich nach Herstellung des nach dem unwirksamen Bebauungsplan Nr. 125 ergeben hätte...: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten.....	15
Abbildung 7: III. F. Ich möchte / Wir möchten den Seegarten in jedem Fall (ggf. wie bisher) nutzen für...: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten	16
Abbildung 8: IV. H. Radverkehr – Im Falle der Anlage eines durchgängigen Uferwegs: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten und Grundstücksart.....	17
Abbildung 9: IV. I. Nutzungszeiten – Im Falle der Anlagen eines durchgängigen Uferwegs: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten und Grundstücksart.....	18
Abbildung 10: IV. J. Beleuchtung – Im Fall der Anlage eines durchgängigen Uferwegs: Auswertung nach Antwortmöglichkeit und Grundstücksart.....	19

A Ermittlung und Auswertung der privaten Belange

A.1 Anlass, Ziel und Zweck der Untersuchung

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit 1990 das Ziel, im Uferbereich des Griebnitzsees Freiflächen für die Nutzung durch die Allgemeinheit vorzuhalten, um den Uferbereich als landschaftlich besonders attraktives Erholungsgebiet von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung zu gestalten.

Anlass für das Bebauungsplanverfahren ist die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Berlin-Brandenburg vom 11.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ für unwirksam zu erklären und der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 26.11.2020 die Nichtzulassungsbeschwerde zur Revision des Landeshauptstadt Potsdam zurückzuweisen. Das OVG nannte u.a. folgende Gründe für die Unwirksamkeit des Bebauungsplans:

- Unzureichende Ermittlung und Bewertung, in welchem Umfang das Eigentum – nämlich die private Nutzung der Gartenflächen der von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke – vom Bebauungsplan beeinträchtigt wird.
 - o Bewertung der Nutzbarkeit der vom Weg abgetrennten Teile oberhalb des Uferwegs gelegenen Hausgärten
 - o Eignung der Flächen zwischen dem Uferweg und dem See für eine private Gartennutzung (Seegärten)
 - o Eigentumsbeeinträchtigungen für die selbstständigen ehemaligen Mauergrundstücke, die nicht mit den angrenzenden Oberliegergrundstücken verbunden sind
- Unzutreffende Bewertung des Interesses der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer am Schutz vor Einbrüchen und an der Wahrung ihrer Privatsphäre
- Rechtswidrigkeit der Festsetzungen zu den Einfriedungen

Durch die OVG-Entscheidung wurden die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam wiederholt nicht grundsätzlich in Frage gestellt, wonach im Uferbereich des Griebnitzsees eine Nutzung für die Allgemeinheit dauerhaft ermöglicht werden soll.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2020 (DS 20/SVV/0569) hat die Landeshauptstadt Potsdam bereits die grundsätzliche städtische Zielrichtung zur Planung und Herstellung eines durchgehenden Uferweges am Griebnitzsee bekräftigt und beschlossen, weiterhin die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Uferflächen zu ergreifen.

A.2 Steckbriefe

Das OVG führte in seiner Entscheidung vom 11.12.2019 aus, dass von der Landeshauptstadt Potsdam der konkrete Umfang des Betroffenseins der privaten Belange der einzelnen Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer nicht ausreichend ermittelt wurden. Dadurch habe sich das objektive Gewicht dieser Belange nicht feststellen können. Um dem Gebot zu folgen, diese Belange zu bewerten und mit dem entsprechenden Gewicht in die nachfolgende Abwägung einzustellen, wurden von der Landeshauptstadt Potsdam umfassende Steckbriefe über die privaten Grundstücke erstellt.

Insgesamt wurden 78 Steckbriefe zu den privaten Grundstücken erstellt, davon befinden sich 24 Grundstücke in der Virchowstraße, 14 in der Stubenrauchstraße, 18 in der Rudolf-Breitscheid-Straße und 22 in der Karl-Marx-Straße.

A.2.1 Systematik Steckbrief

Erhoben wurden als Erstes folgende **Grundstücksdaten über den Bestand**:

- Gemarkung
- Flur
- Flurstücke
- Gesamtfläche
- Art des Grundstücks (Oberliegergrundstück, isoliertes Seegrundstück, Seegrundstück,)
- Denkmalschutz (Bauwerk und Gartenanlage)
- Gartengestaltung
- Eingetragene Dienstbarkeiten / Vorkaufsrechte

Mittels der Grundstücksdaten sowie einem Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster und einem Luftbild können die Grundstücke bestimmt und zugeordnet werden. Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt geben bereits Aufschluss über eine Beeinträchtigung durch die Wegeführung des Uferwegs.

Die Art des Grundstücks gibt ebenfalls Auskunft über die Betroffenheit der privaten Belange. Oberliegergrundstücke sind dadurch gekennzeichnet, dass sie keinen direkten Zugang zum See haben. Sie sind Grundstücke in „zweiter Reihe“. Daher sind die Grundstücke mittelbar von dem Uferweg betroffen. Die Oberliegergrundstücke grenzen i.d.R. an den Uferweg an. Isolierte Seegrundstücke sind Uferflächen, die direkt am See liegen. Sie sind dadurch gekennzeichnet, dass sie über keine Bebauung verfügen. Die isolierten Seegrundstücke sind i.d.R. direkt von der Führung des Uferwegs betroffen. Die letzte Kategorie sind Seegrundstücke. Sie sind die Grundstücke, bei denen die Grundstücksgrenze bis an den See heranführt. Entsprechend werden durch die Führung des Uferwegs die vorhandenen Gärten geteilt, somit entsteht südlich bzw. westlich des Uferwegs ein „Hausgarten“ und nördlich bzw. östlich des Uferwegs in Richtung des Griebnitzsees ein sog. „Seegarten“.

Aussagen, für welche Bauwerke und ihre Gärten als Ensemble Denkmalschutz gilt, sind auf der einen Seite relevant, da aktuell die denkmalgeschützten Villen für die Öffentlichkeit nur bedingt sichtbar sind. Es ist erstrebenswert diese öffentlich erlebbar zu machen. Auf der anderen Seite kann durch die Wegeführung des Uferwegs der Wert des Ensembles durch den schneidenden Uferweg geringfügig gemindert werden.

Die Erhebung der Gartennutzung gibt darüber Auskunft, inwieweit Freiflächen gärtnerisch gestaltet sind. Gärtnerisch genutzte Flächen werden aktiv von den Bewohnern genutzt und verfügen über eine höhere Aufenthaltsqualität als welche, die ungenutzt sind. Entsprechend sollten, sofern möglich, gärtnerisch gestaltete Flächen besondere Berücksichtigung finden.

Zuletzt wurden eingetragene Dienstbarkeiten und Vorkaufsrechte für die jeweiligen Grundstücke abgefragt.

Als Zweites wurden **vorhandene Stege und Bootshäuser** entlang des Griebnitzsees und der angrenzenden Flurstücke dokumentiert. Informationen darüber, ob ein Steg genehmigt bzw. vorhanden sowie ein Bootshaus genehmigt bzw. vorhanden ist, sind insbesondere für die Bewertung der entstehenden „Seegärten“ relevant. Es muss sichergestellt werden, dass

die privaten Anlagen weiterhin zugänglich sind, die Nutzungsqualität bestehen bleibt und der Bestand gesichert wird.

Als Drittes wurde erhoben, inwieweit der **Alte Postenweg / Uferweg** auf dem Grundstück noch vorhanden ist und ob dieser für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Folgende Optionen standen zur Auswahl:

- Der alte Postenweg ist auf dem Grundstück vorhanden.
- Der alte Postenweg ist auf dem Grundstück vorhanden, aber für die Öffentlichkeit unzugänglich.
- Der alte Postenweg ist beseitigt worden.
- Es ist bereits seitens der Stadt ein neuer Weg angelegt worden.
- Es ist ein ufernaher Weg auf dem Grundstück angelegt worden, aber für die Öffentlichkeit unzugänglich.

Die Erhebung dient als Entscheidungsgrundlage dafür, vorhandene Wege – sofern geeignet – für die Führung des Uferwegs zu nutzen, um zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden und den durch das Vorhaben verursachten Eingriff möglichst gering zu halten. Ziel ist es, auf eine verpflichtende Entsiegelung bestehender Wege sowie auf die Neuanlage eines Uferwegs zu verzichten, wenn bereits eine nutzbare Wegeinfrastruktur vorhanden ist.

Zuletzt wurden, falls es sich um ein isoliertes Grundstück oder Seegrundstück handelt, die **Betroffenheit privater Freiflächen durch einen Uferweg** zusammengefasst. Hierfür wurde auf Grundlage der Wegeführung des Uferwegs im rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ die Flächengrößen hang- und uferseitig des geplanten Wegs ermittelt. Die Flächen wurden dabei in Uferfläche, Hausgarten oder „Seegarten“ kategorisiert. Durch die Ermittlung der Flächengrößen ist es möglich, Aussagen über die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der jeweiligen Flächen zu treffen.

Die Steckbriefe befinden sich im Anhang 1.

A.3 Fragebogen

Die individuelle Betroffenheit der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Plangebiet wurde zusätzlich mit Hilfe eines Fragebogens ermittelt. Das Ziel des Fragebogens war es, die Sicht der Eigentümerinnen und Eigentümer auf das Planungsziel eines durchgängigen Uferwegs am Griebnitzsee abzufragen und die privaten Belange der von der Planung betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer möglichst genau zu erfassen. Dies dient der planerischen Auseinandersetzung mit den vorliegenden und zukünftigen Bedarfen, die sich durch die einzelnen Grundstücksnutzungen auch in Bezug auf die Grundstücksaufteilungen ergeben können. Die Ergebnisse der Befragung schaffen Klarheit darüber, in welchem Rahmen konkrete Anforderungen an die eigenen Grundstücke gestellt werden. Die Anmerkungen und Wünsche, welche im Rahmen der Fragebögen geäußert wurden, sollen in der Planung des Uferwegs sowie in den anstehenden Abwägungen berücksichtigt werden. Die Erkenntnisse werden vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gespiegelt sowie interpretiert und tragen in Bezug auf die Ordnungs- und Entwicklungsziele des Bebauungsplans zu einer Informationsverdichtung und gezielten Berücksichtigung des Bestands sowie der Einzelinteressen bei.

Eine Verpflichtung zum Ausfüllen der Fragebögen bestand nicht. Das Mitwirken war freiwillig, ebenso wenig hat ein ausgefüllter Fragebogen eine präjudizierende Wirkung. Zudem ersetzt

der Fragebogen weder die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen können im weiteren Verlauf Anmerkungen abgegeben werden, welche in die Planung des Uferwegs einbezogen werden. Bei Eigentümerinnen und Eigentümern, von denen keine Mitteilung vorliegt, können deren spezifische Belange nicht in die Planung einbezogen werden. Es muss sich in diesem Fall auf allgemeine fachliche Erfahrungssätze gestützt werden.

A.3.1 Systematik Fragebogen

Entsprechend der unterschiedlichen Arten von Grundstücken – Oberliegergrundstück, isoliertes Seegrundstück und Seegrundstück - wurden drei unterschiedliche Fragebögen entwickelt. In allen drei Fragebögen wurden allgemeine Informationen, wie Name und Anschrift abgefragt. Es wurden planungsrelevante Fragen zur Bewertung des Vorhabens, Nutzbarkeit der Grundstücke, zum öffentlichen Nutzungsumfang des Uferwegs sowie in einigen Fällen zur Nutzbarkeit des Seegartens gestellt. Somit wurde sich insbesondere auf die zukünftige Grundstücksnutzung fokussiert, um zu einer weiteren Informationsverdichtung und Verifizierung der bereits erhobenen Bestandsdaten beizutragen. Zur Vereinheitlichung und besseren Datenerhebung wurden für alle Fragen Antwortmöglichkeiten vorgeben. Zusätzlich wurde ein offenes Feld für ergänzende Bemerkungen beigelegt. Aufgrund des Umfangs sind die verschiedenen Fragebögen im Anhang 2 einsehbar. Die ausgefüllten Fragebögen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Die folgenden Kategorien wurden mit Hilfe der Fragebögen abgefragt:

- **Persönliche Bewertung des Vorhabens „Uferweg“**
 - o Persönliche Bewertung des Vorhabens der Herstellung eines durchgehenden Uferwegs
 - o Beurteilung des im rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 125 vorgesehen Wegeverlaufs (*Fragebogen „Isoliertes Seegrundstück“ und „Seegrundstück“*)
- **Beurteilung der Nutzbarkeit meines Grundstücks**
 - o Einfriedung des Grundstücks/ des Hausgartens (*Fragebogen „Oberliegergrundstück“ und „Seegrundstück“*)
 - o Bewertung der Größe des Hausgartens hinsichtlich dessen Nutzbarkeit (*Fragebogen „Seegrundstück“*)
 - o Bewertung der Größe des Ufergrundstücks zwischen einem durchgängigen Uferweg und den Grundstücksgrenzen hinsichtlich dessen Nutzbarkeit (*Fragebogen „Isoliertes Seegrundstück“*)
- **Nutzungsumfang eines durchgängigen Uferwegs**
 - o Radverkehr
 - o Nutzungszeiten
 - o Beleuchtung
- **Beurteilung der Nutzbarkeit der zwischen einem durchgängigen Uferweg und der uferseitigen Grundstücksgrenze liegenden Gartenfläche (Seegarten)** (*Fragebogen „Seegrundstück“*)
 - o Bewertung der Größe des Seegartens hinsichtlich dessen Nutzbarkeit
 - o Gewünschte Einrichtungen im Seegarten
 - o Einfriedung des Seegartens
- **Ergänzende Bemerkungen**
 - o Offene Antwortmöglichkeit

A.3.2 Genese und Rückläuferquote Fragebogen

Im Vorfeld der Eigentümer- bzw. Grundstücksnutzerbefragung wurde der ausgearbeitete Fragebogen multilateral abgestimmt. Im Rahmen des Rechtsgutachtens von Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt zu den möglichen Schlussfolgerungen aus dem Normenkontrollurteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 11.12.2019 – OVG 2 A 31.18 – zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ der Landeshauptstadt Potsdam (Mai 2020) wurde ein möglicher Fragebogen an die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer entlang des Griebnitzsees entwickelt. Auf Grundlage des Entwurfs haben die zuständigen Mitarbeiter der Landeshauptstadt Potsdam (Fachbereich Stadtplanung) als Träger der gemeindlichen Planungshoheit und die AG Uferweg die Fragebögen weiterentwickelt. Für die inhaltliche Betreuung und Bearbeitung der Befragung war das beauftragte Planungsbüro Jahn, Mack und Partner zuständig.

Im August 2022 wurden anschließend die Fragebögen an die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bzw. dringlich Nutzungsberechtigte versendet. Eine zeitliche Begrenzung zur Rücksendung der ausgefüllten Fragebögen gab es nicht. Die meisten Fragebögen wurden in dem Zeitraum zwischen Oktober und November an die Stadt zurückgesendet.

Insgesamt wurden 137 Fragebögen versendet. Davon wurden 81 an Eigentümerinnen und Eigentümer der Oberliegergrundstücke, 7 an Eigentümerinnen und Eigentümer der isolierten Seegrundstücke, 49 an Eigentümerinnen und Eigentümer der Seegrundstücke versendet. Es lässt sich nachfolgendes Schaubild ableiten, dass die finale Rücklaufquote der durchgeführten Eigentümer- und Grundstücksnutzerbefragung abbildet:

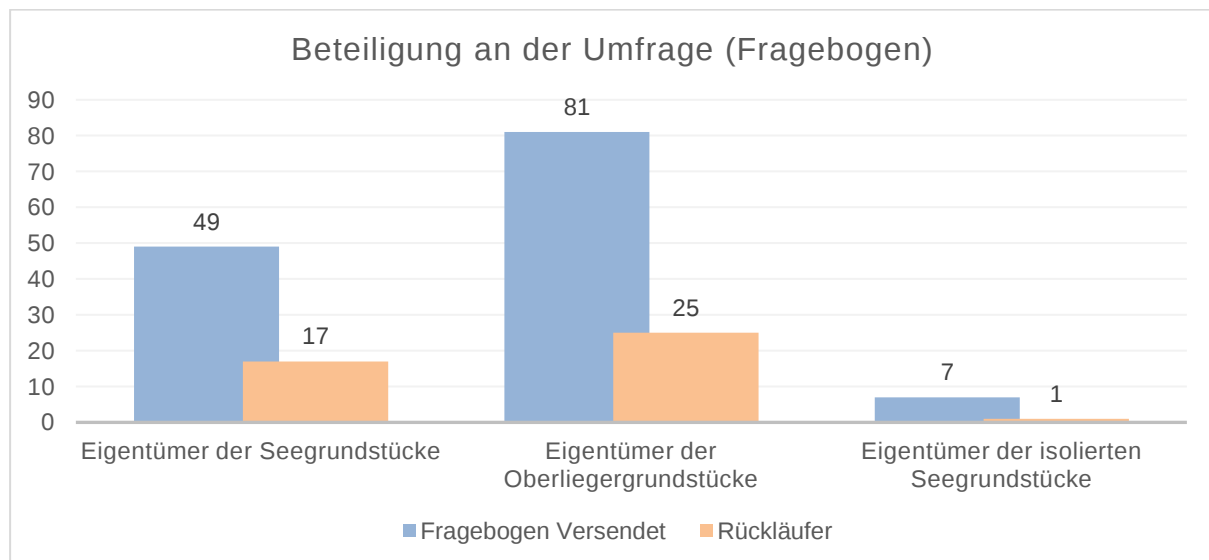


Abbildung 1: Beteiligung an der Umfrage (Fragebogen): Auswertung der allgemeinen Rückläuferquote nach Grundstücksart

Die Rückläuferquote lag bei ca. 31 %, insgesamt wurden 43 Fragebögen zurückgesendet. 69 % der Befragten bzw. 94 Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ haben die Möglichkeit zur Äußerung demnach nicht wahrgenommen.

Nach dem Sammeln der eingegangenen Fragebögen wurde im Anschluss der Fokus auf die inhaltliche Analyse der abgebenden Antworten gelegt. Durch die eingehende Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Fragebogen-Rückläufer ist es einerseits möglich, die bisherigen Untersuchungen der städtebaulichen Bestandsaufnahme erneut zu

überprüfen. Andererseits bietet dies die Gelegenheit, die getroffenen städtebaulichen Annahmen, insbesondere die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans bei Bedarf sowohl parzellenscharf als auch im Hinblick auf die gestellten Fragen in den Fragebögen auf ihre bestands- und zukunftsorientierte Relevanz zu überprüfen. Eine detaillierte Erläuterung dieses Prozesses findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“. Durch diese Vorgehensweise wird es möglich, die Inhalte der bisherigen Untersuchungen und deren Ergebnisse im Zusammenhang mit der städtebaulichen Bestandsaufnahme (Steckbriefe) vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange während der Verfahrensphase des geplanten Bebauungsplans zu verfeinern. Gleichzeitig kann der vorliegende Ergebnisbericht der Eigentümer- und Grundstücksnutzerbefragung als Informationsquelle und erste Orientierung für begleitende Fachplanungen im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ genutzt werden.

Aus Gründen der Anonymität der Befragten wird in der Auswertung von sämtlichen Erläuterungen zu Namens- und Kontaktdaten abgesehen.

A.3.3 Auswertung der Fragebögen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Ergebnisse und Aussagen der Fragebogen-Rückläufer graphisch sowie ergänzend textlich erläuternd dargestellt. Die schriftliche Zusammenfassung der Ergebnisse stellt keine Wertung der Antworten dar. Zur besseren Übersicht werden die zusätzlichen Bemerkungen, die im Rahmen der Fragebögen getroffen wurden, thematisch den jeweiligen Fragenbereichen zugeordnet und nicht in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst.

A.3.3.1 I. Persönliche Bewertung des Vorhabens Uferweg

A. Persönliche Bewertung des Vorhabens der Herstellung eines durchgehenden Uferwegs

Fragebogen: Oberliegergrundstück, Seegrundstück, isoliertes Seegrundstück

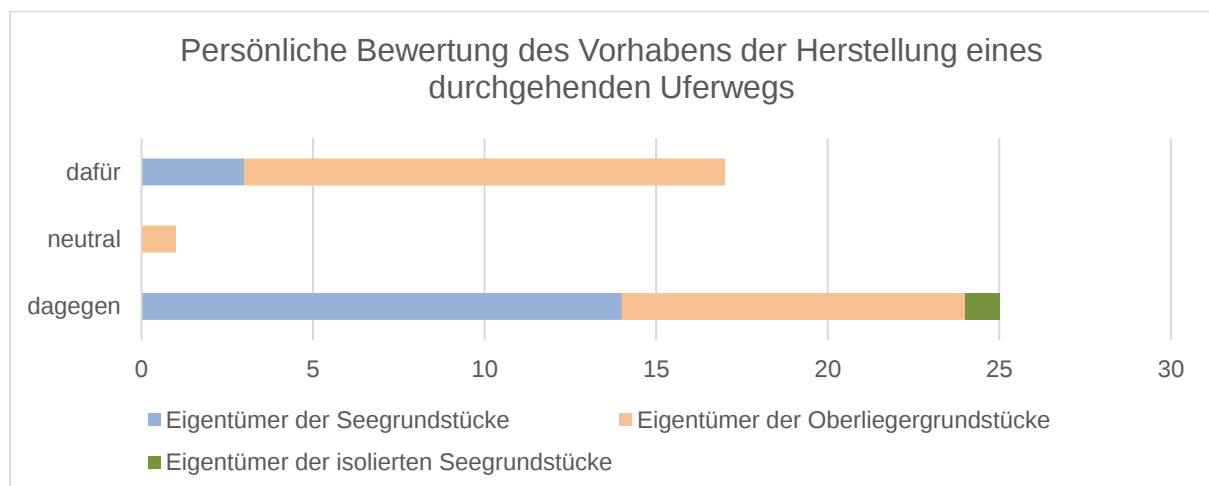


Abbildung 2: I. A. Persönliche Bewertung des Vorhabens der Herstellung eines durchgehenden Uferwegs: Auswertung nach Grundstücksart

In etwa 25 von den 43 abgegebenen Fragebögen wurde sich gegen das Vorhaben eines durchgehenden Uferwegs ausgesprochen, dies entspricht einem Anteil von 58 %. Etwa 17 Eigentümerinnen und Eigentümer (40 %) haben sich für die Entwicklung des Uferwegs

ausgesprochen. Ein Eigentümer und somit 2 % stehen dem Vorhaben neutral gegenüber. Auffällig ist zudem, dass in etwa 82 % der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. insgesamt 14 Eigentümerinnen und Eigentümer eines Seegrundstückes gegen das Vorhaben gestimmt haben. Diese persönliche Bewertung ist naheliegend, da die Seegrundstücke in besonderem Maße, aufgrund der Grundstücksteilung, von dem Vorhaben betroffen sind. Dennoch sprechen sich ebenfalls drei Eigentümerinnen und Eigentümer (18 %) für den Weg aus. Die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der Oberliegergrundstücke mit etwa 56 % bzw. insgesamt 14 Eigentümern stimmen für die Herstellung des Uferwegs. Etwa 40 % bzw. insgesamt 10 Eigentümerinnen und Eigentümer sind dagegen. Für die isolierten Seegrundstücke kann keine differenzierte Aussage getroffen werden, da lediglich ein Eigentümer den Fragebögen ausgefüllt hat. Dieser hat sich gegen den Uferweg ausgesprochen.

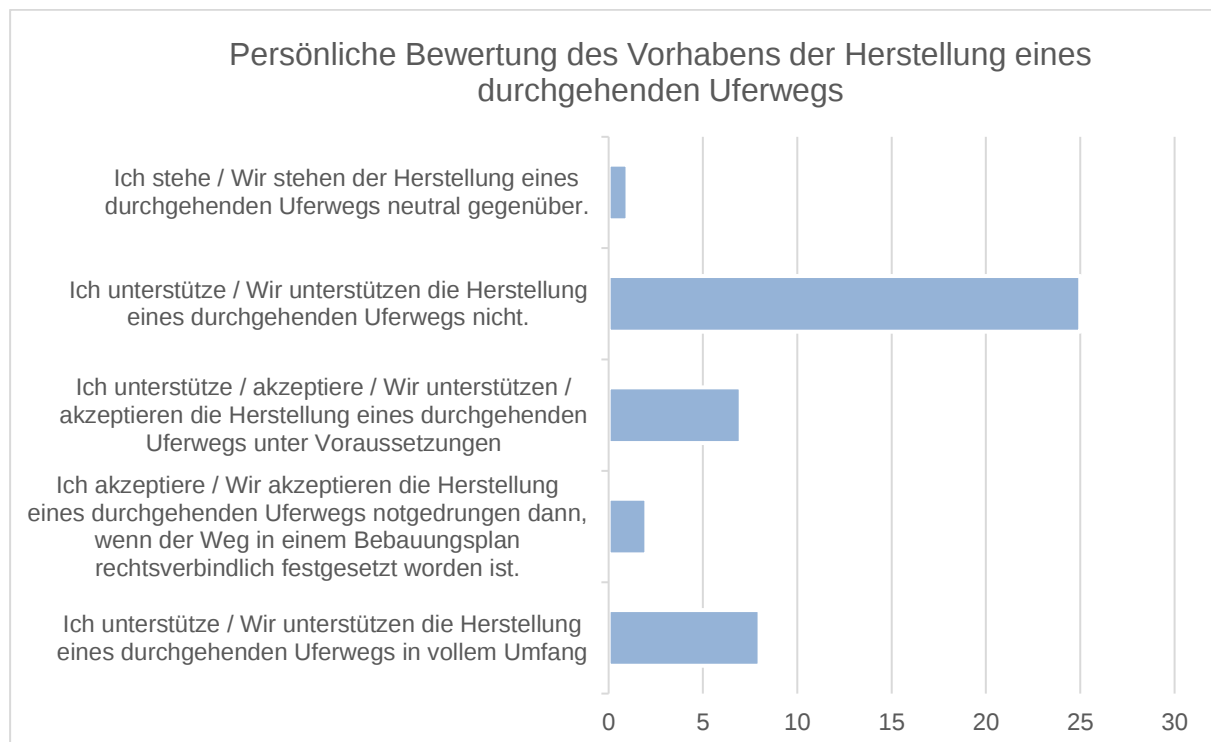


Abbildung 3: I. A. Persönliche Bewertung des Vorhabens der Herstellung eines durchgehenden Uferwegs:
Auswertung nach Antwortmöglichkeiten

Zusätzlich haben etwa 16 % der Eigentümerinnen und Eigentümer die Antwortmöglichkeit 3 gewählt. Somit unterstützen bzw. akzeptieren sie die Herstellung des Uferwegs, jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen. Zusammenfassend wurden als Voraussetzungen die zeitnahe Umsetzung von Ankaufrechten, die Übernahme der Instandhaltung und regelmäßigen Pflege durch die Landeshauptstadt Potsdam, die nächtliche Schließung, der Verzicht auf nächtliche Beleuchtung sowie der Verzicht auf Bänke entlang des Wegs genannt. Die Nutzung solle des Weiteren ausschließlich für Fußgänger erfolgen, ohne jeglichen Radfahrverkehr. Angeregt wurde zudem die Nutzung des Uferwegs als Lehrpfad für Artenschutz.

B. Beurteilung des rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 125 vorgesehenen Wegeverlaufs

Fragebogen: Seegrundstück, isoliertes Seegrundstück

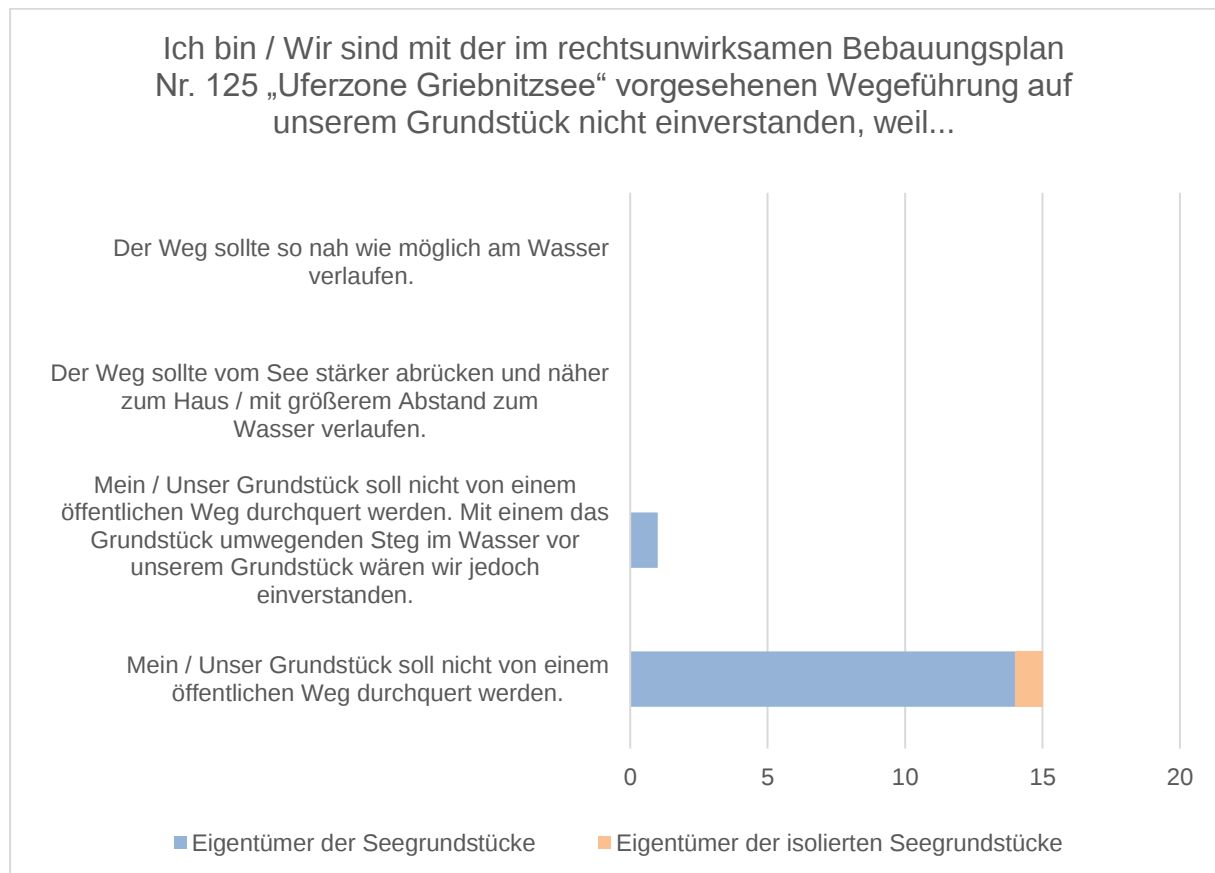


Abbildung 4: I. B. Ich bin / Wir sind mit der im rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ vorgesehenen Wegführung auf unserem Grundstück nicht einverstanden, weil...: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten und Grundstücksart

In den Fragebögen für Seegrundstücke und isolierte Seegrundstücke wurde zusätzlich die Bewertung der Wegführung des rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ abgefragt. 17 der 18 Eigentümerinnen und Eigentümer sind nicht mit der vorgeschlagenen Wegführung auf dem eigenen Grundstück einverstanden. Bei keinem Einverständnis ergibt sich die Folgefrage nach dem Grund. Demzufolge spricht sich die Mehrheit, sprich 14 von 15 Eigentümerinnen und Eigentümer, die die Frage beantwortet haben, grundsätzlich gegen einen öffentlichen Weg auf dem eigenen Grundstück aus. Ein Eigentümer stimmt für einen Steg im Wasser, welcher das Grundstück umwegen solle.

A.3.3.2 II. Beurteilung der Nutzbarkeit der Gartenfläche zwischen einem durchgängigen Uferweg und dem Wohnhaus (Hausgarten)

C. Bewertung der Größe des Hausgartens hinsichtlich dessen Nutzbarkeit

Fragebogen: Seegrundstück

Von den 17 Fragebogen-Rückläufern „Seegrundstück“ geben zwei Eigentümerinnen und Eigentümer an, dass die Größe des Hausgartens, vorbehaltlich eines Sichtschutzes, zur Nutzung ausreiche. Insgesamt beanstanden sieben Eigentümerinnen und Eigentümer, dass die Größe für eine sinnvolle Nutzung nicht ausreichen würde. Acht Eigentümerinnen und Eigentümer treffen keine Aussage. Die Befragten, die aussagten, dass keine Nutzung

möglich sei, hatten verschiedene Antwortmöglichkeiten zu den Gründen. Mittels der Folgefrage kann die Aussage über eine „sinnvolle Nutzung“ besser eingeordnet werden. Mehrheitlich wurden mehrere Antworten abgegeben.

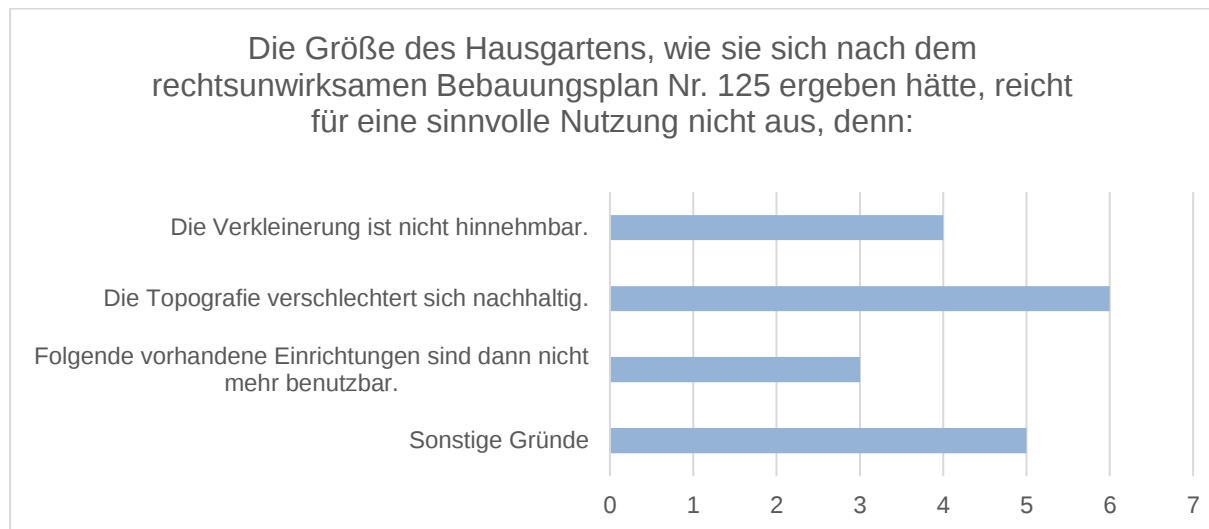


Abbildung 5: II. C. Die Größe des Hausgartens, wie sie sich nach dem rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 125 ergeben hätte, reicht für eine sinnvolle Nutzung nicht aus, denn...: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten

Viermal wurde gesagt, dass die Verkleinerung des Hausgartens nicht hinnehmbar sei. Sechsmal wurde angekreuzt, dass die Topographie sich nachhaltig verschlechtern würde. Außerdem gaben einige Eigentümerinnen und Eigentümer an, dass bestimmte Einrichtungen in Folge des Uferwegs nicht mehr nutzbar sein würden. Hierbei wurde genannt, dass der Hausgarten aufgrund der Einsehbarkeit grundsätzlich nicht mehr nutzbar sei, teilweise die Zugänglichkeit des eigenen Stegs eingeschränkt wäre oder die Gartenflächen derart in der Größe beschnitten werden würden, dass keine Spielwiesen bzw. Spielgeräte mehr nutzbar seien. Andere gaben sonstige Gründe an. Im Rahmen dessen wurde überwiegend genannt, dass der „Seegarten“, also der Bereich direkt am Ufer, wegfalle oder durch die Einsicht die Privatsphäre gestört sei. Ebenfalls werden Sicherheitsbedenken durch den öffentlich zugänglichen Weg geäußert.

D. Einfriedung des Hausgartens

Fragebogen: Seegrundstück

Des Weiteren wurde in dem Fragebogen für die Seegrundstücke die Art und Weise der gewünschten Einfriedung des Hausgartens bei Entstehung eines durchgehenden Uferwegs abgefragt. Hintergrund der Frage ist, dass das OVG im Rahmen des Normenkontrollurteils vom 11.12.2019 die unzureichende Abwägung der Höhe der Einfriedung beanstandet hat. Die Befragten hatten im Rahmen verschiedener Antworten die Möglichkeit Aussagen zur gewünschten Materialität (schlichter Maschendrahtzaun, gestaltetes Metallgitter, mit/ohne Sockel), zum Vorhandensein einer verschließbaren Tür, zur Höhe des Zauns sowie zur Hinterpflanzung und der Heckenhöhe zu treffen. Sechs von 15 Eigentümerinnen und Eigentümer haben eine Aussage zu der Frage getroffen. Die Art des Zaunes betreffend waren die Aussagen divers, einige präferieren einen Maschendrahtzaun, einige ein Metallgitter und die meisten einen Sockel zum Schutz vor Übersteigen. In den meisten Fällen ist von den Eigentümerinnen und Eigentümer eine Zaunhöhe zwischen 2-3 m gewünscht, der Mittelwert beträgt 2,15 m. Die gesamten 6 Eigentümerinnen und Eigentümer, welche die Frage beantwortet haben, haben sich für eine verschließbare Tür sowie für die Möglichkeit,

den Zaun mit einer blickdichten Hecke zu hinterpflanzen, ausgesprochen. Dabei wird i.d.R. eine Heckenhöhe von 2 m gefordert, der Mittelwert beträgt 2,1 m. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer gaben zudem an, dass der Hausgarten bereits umzäunt sei.

A.3.3.3 II. Beurteilung der Einfriedung meines / unseres Grundstücks

B. Einfriedung des Grundstücks

Fragebogen: Oberliegergrundstück

Auch der Fragebogen für die Oberliegergrundstücke, welche i.d.R. direkt an den Uferweg angrenzen würden, wurden hinsichtlich der Einfriedung des Grundstücks befragt. Wie bei den Seegrundstücken, konnten Aussagen zur gewünschten Materialität (schlichter Maschendrahtzaun, gestaltetes Metallgitter, mit/ohne Sockel), zum Vorhandensein einer verschließbaren Tür, zur Höhe des Zauns sowie zur Hinterpflanzung und der Heckenhöhe gemacht werden. Generell bevorzugten 12 von 25 Eigentümerinnen und Eigentümer der Oberliegergrundstücke eine Einfriedung ihres Grundstücks, vier Eigentümer möchten keinerlei Einfriedung anlegen, fünf Grundstücke sind bereits eingefriedet und vier Eigentümerinnen und Eigentümer haben keine Aussage gemacht. Die Mehrheit hat sich dabei eher für ein gestaltetes Metallgitter mit einem Sockel zum Schutz vor Übersteigen ausgesprochen. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Oberliegergrundstücke wünschen sich eine Zaunhöhe von 2-3 m (Mittelwert: 2,1 m) sowie 10 von 12 Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit einer Hinterpflanzung mit Hecken in Höhe von 2 m (Mittelwert: 2 m). Die gesamten Eigentümerinnen und Eigentümer, welche die Frage beantwortet haben, haben sich für eine verschließbare Tür ausgesprochen.

A.3.3.4 II. Beurteilung der Nutzbarkeit meines isolierten Seegrundstücks

Auch in dem Fragebogen für die isolierten Seegrundstücke wurde die Beurteilung der Nutzbarkeit ermittelt. Folgende übergeordnete Punkte wurden abgefragt:

C. Bewertung der Größe des Ufergrundstücks zwischen einem durchgängigen Uferweg und den Grundstücksgrenzen hinsichtlich deren Nutzbarkeit

D. Gewünschte Einfriedung

E. Einfriedung des Ufergrundstücks

Fragebogen: Isoliertes Seegrundstück

Es wurde lediglich ein Fragebogen-Rückläufer der isolierten Seegrundstücke erfasst. Dieser ist zusätzlich nicht ausgefüllt worden und trifft somit keine schriftlichen Aussagen. Daher sind auch keine Schlussfolgerungen bzw. Einzelinteressen der Grundstückseigentümerinnen – eigentümer ableitbar.

A.3.3.5 III. Beurteilung der Nutzbarkeit der zwischen einem durchgängigen Uferweg und der uferseitigen Grundstücksgrenze liegenden Gartenfläche (Seegarten)

E. Bewertung der Größe des Seegartens hinsichtlich dessen Nutzbarkeit

Fragebogen: Seegrundstück

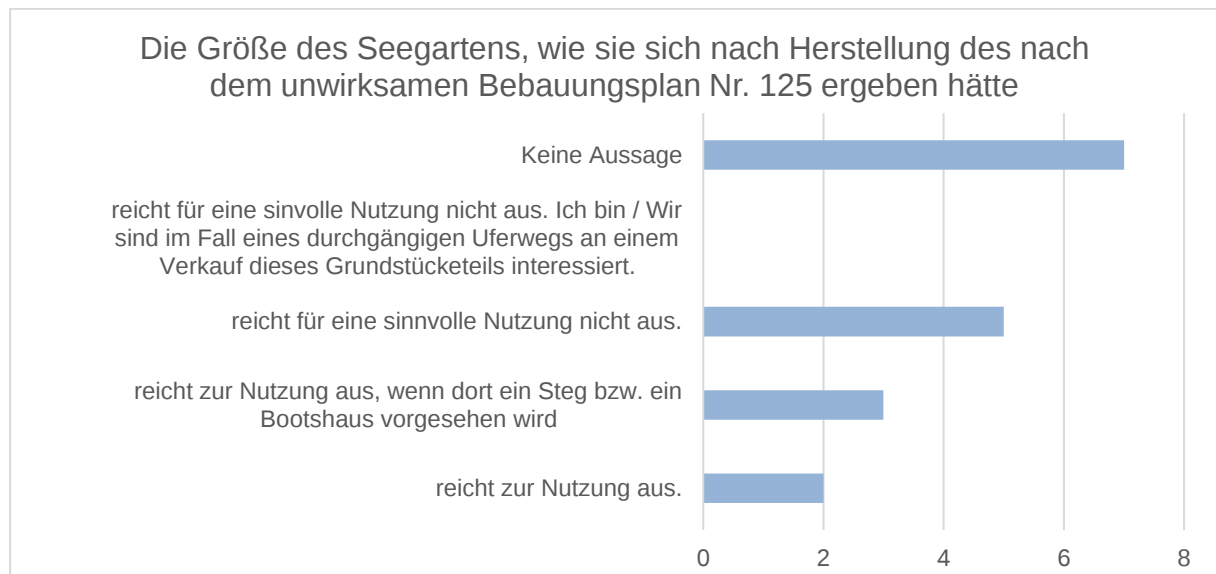


Abbildung 6: III. E. Die Größe des Seegartens, wie sie sich nach Herstellung des nach dem unwirksamen Bebauungsplan Nr. 125 ergeben hätte...: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten

Da für die Seegrundstücke durch die Realisierung eines durchgehenden Uferwegs ein sogenannter Seegarten entstehen würde, wurde auch für dieses die Beurteilung der Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität erfragt. Das Seegrundstück ist die Fläche, die zwischen See und dem Uferweg entsteht und somit von dem Hausgrundstück „abgetrennt“ wird. Grundlage für die Frage ist dabei die Führung des Uferwegs nach dem rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 125. Eine Vielzahl der Eigentümerinnen und Eigentümer der Seegrundstücke treffen keine Aussage zur der Nutzbarkeit. Etwa fünf Eigentümer erachten die Größe ihres Seegartens als nicht ausreichend für eine sinnvolle Nutzung. Für drei Eigentümerinnen und Eigentümer sei die Größe ihres Seegartens ausreichend, wenn dort ein Steg bzw. ein Bootshaus vorgesehen werden. Zudem sprechen sich zwei Eigentümerinnen und Eigentümer aus, dass der entstehende Seegarten für die vorgesehenen Nutzungen ausreiche. Zudem wurde eine weitere Frage gestellt und zwar, ob die Größe des Seegartens ausreiche, wenn dort ein Steg oder ein Bootshaus errichtet werden würde, eine Mehrauswahl war möglich. Insgesamt sprachen sich drei Eigentümerinnen und Eigentümer für ein Bootshaus sowie ein Eigentümer für einen Steg aus.

F. Gewünschte Einrichtungen im Seegarten

Fragebogen: Seegrundstück

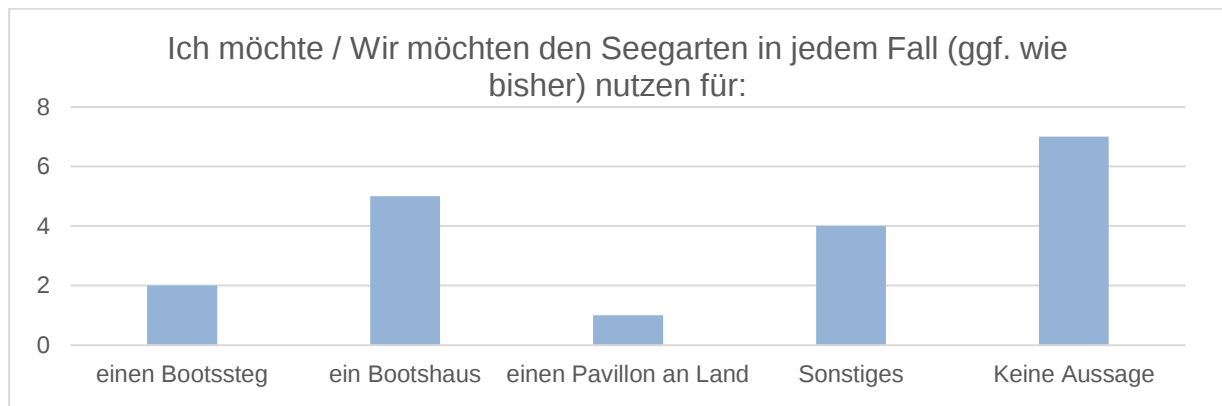


Abbildung 7: III. F. Ich möchte / Wir möchten den Seegarten in jedem Fall (ggf. wie bisher) nutzen für...:
Auswertung nach Antwortmöglichkeiten

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Seegrundstücke hatten des Weiteren die Möglichkeit sich zu gewünschten Einrichtungen im Seegarten zu äußern, eine Mehrauswahl war möglich. Mehrheitlich wurde die Antwortmöglichkeit ausgewählt, dass der Seegarten in jedem Fall für ein Bootshaus genutzt werden möchte, insgesamt fünf Eigentümerinnen und Eigentümer. Zwei Eigentümerinnen und Eigentümer möchten das Seegrundstück für einen Bootssteg nutzen und ein Eigentümer für einen Pavillon. Unter dem Punkt „Sonstiges“ konnten zudem weitere Nutzungen genannt werden. Beispielsweise wurden an dieser Stelle die Nutzung als gärtnerische Anlage, Spielfläche sowie Sitzfläche bspw. in Form einer Terrasse, eines Teepavillons oder zusätzlich als Flachdach auf dem Bootshaus genannt.

G. Einfriedung des Seegartens

Wie bereits den Hausgarten betreffend konnten Angaben zur Einfriedung des Seegartens gemacht werden. Dabei konnten Aussagen zur gewünschten Materialität (schlichter Maschendrahtzaun, gestaltetes Metallgitter, mit/ohne Sockel), zum Vorhandensein einer verschließbaren Tür, zur Höhe des Zauns sowie zur Hinterpflanzung und der Heckenhöhe getroffen werden. Alle sieben Eigentümerinnen und Eigentümer, die eine Antwort abgeben haben, haben sich für eine Einfriedung des Seegartens mit einem Zaun gewünscht. Dabei sprach sich ein Eigentümer für einen 1,5 m hohen Maschendrahtzaun aus. Vier Eigentümerinnen und Eigentümer sprachen sich für einen Zaun mit Sockel zum Schutz vor Übersteigen in einer Gesamthöhe von durchschnittlich 2 m aus, der Mittelwert beträgt 2 m. Zudem möchten fünf Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit haben, den Zaun mit einer blickdichten Hecke in einer Höhe von 2-2.5 m zu hinterpflanzen, der Mittelwert liegt bei 2,2 m.

A.3.3.6 IV. Nutzungsumfrage eines durchgängigen Uferwegs

H. Radverkehr

Fragebogen: Oberliegergrundstück, Seegrundstück

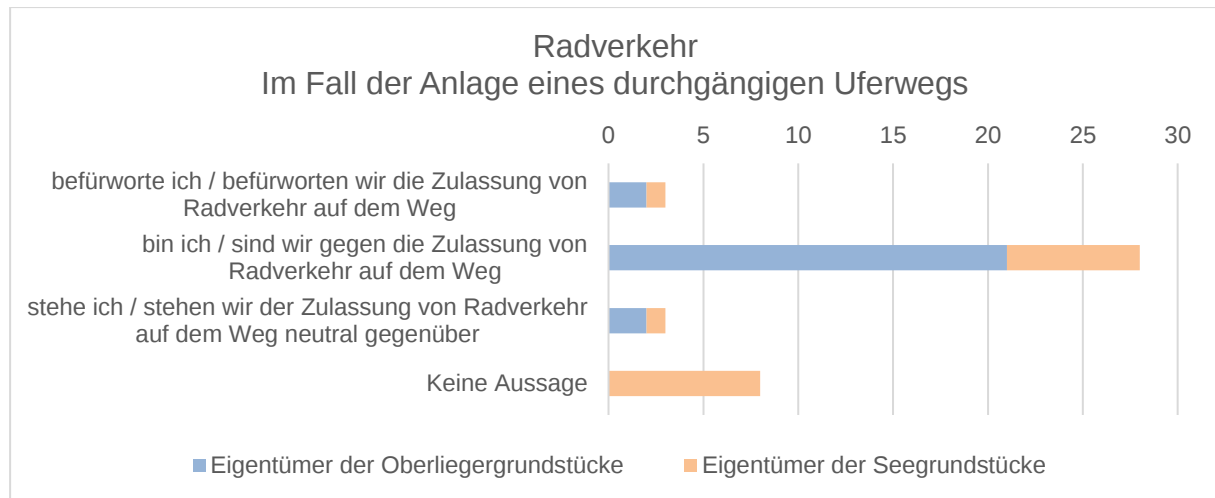


Abbildung 8: IV. H. Radverkehr – Im Falle der Anlage eines durchgängigen Uferwegs: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten und Grundstücksart

Insgesamt befürworten drei von 34 Eigentümerinnen und Eigentümer die Nutzung des Uferwegs durch u.a. den Radverkehr, drei Eigentümerinnen und Eigentümer stehen dem neutral gegenüber. Insgesamt sprechen sich 28 gegen die Zulassung von Radverkehr auf dem Weg aus. Insbesondere wird als Grund der potenzielle Konflikt zwischen Fußgängern und auch Kindern mit den Radfahrern genannt. Kritisch wird in diesem Zuge die Sicherheit der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer gesehen. Es wird ebenfalls angeregt, den Uferweg mit baulichen Maßnahmen für den Radverkehr zu schließen, um entsprechend einen Renn-Rad-Tourismus zu verhindern. Auffällig ist zudem, dass die Mehrzahl der Eigentümerinnen und Eigentümer der Oberliegergrundstücke sich gegen die Nutzung als Radweg ausgesprochen hat. Jedoch muss in diesem Zusammenhang beachtet werden, dass mehr Fragebögen von Eigentümerinnen und Eigentümer der Oberliegergrundstücke als von Eigentümerinnen und Eigentümer der Seegrundstücke ausgefüllt wurden. Dies trifft auch auf die nachstehenden Ergebnisse der Fragen zu den Nutzungszeiten sowie Beleuchtung zu.

I. Nutzungszeiten

Fragebogen: Oberliegergrundstück, Seegrundstück

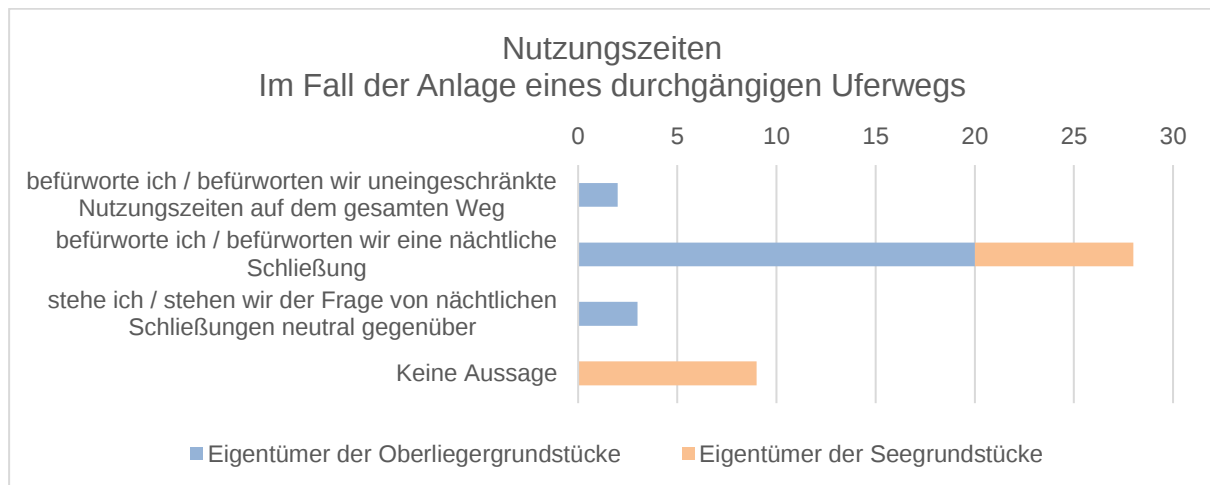


Abbildung 9: IV. I. Nutzungszeiten – Im Falle der Anlagen eines durchgängigen Uferwegs: Auswertung nach Antwortmöglichkeiten und Grundstücksart

Insgesamt befürworten zwei von 33 Eigentümerinnen und Eigentümer die uneingeschränkte zeitliche Nutzung auf dem gesamten Weg, drei Eigentümerinnen und Eigentümer stehen nächtlichen Schließungen neutral gegenüber. Erneut spricht sich die Mehrzahl mit 28 Eigentümerinnen und Eigentümer für eine nächtliche Schließung des Uferwegs aus. Begründet wird die Aussage damit, dass bereits die vorhandenen öffentlichen Flächen entlang des Ufers für kleine Gruppentreffen genutzt würden. Demnach sei eine Lärmbelastung durch insbesondere Jugendliche im Rahmen eines durchgehenden Uferwegs zu erwarten. Auch die private Sicherheit wird in diesem Kontext angeführt. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer empfinden eine höhere Sicherheit bei nächtlicher Schließung des Uferwegs.

J. Beleuchtung

Fragebogen: Oberliegergrundstück, Seegrundstück

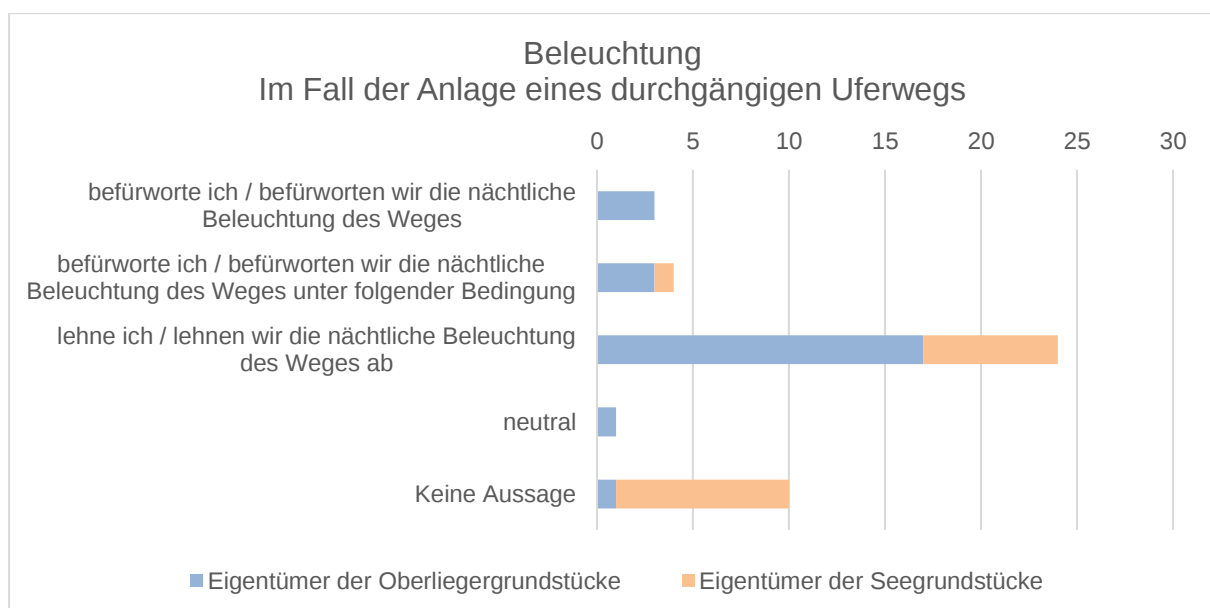


Abbildung 10: IV. J. Beleuchtung – Im Fall der Anlage eines durchgängigen Uferwegs: Auswertung nach Antwortmöglichkeit und Grundstücksart

Der Mehrheit der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer der Oberlieger- sowie Seegrundstücke, in der Summe 24 von 32 Eigentümerinnen und Eigentümer, lehnen eine nächtliche Beleuchtung des Weges ab. Etwa drei Eigentümer befürworten eine Beleuchtung und vier Eigentümerinnen und Eigentümer stehen einer Beleuchtung nur unter bestimmten Bedingungen positiv gegenüber. Genannte Bedingungen sind zum Beispiel die Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder und die Sicherstellung, dass keine Beeinträchtigung für die Bewohner durch die Beleuchtung entsteht.

A.4 Grundstücksbezogene Abwägung zur Wegeführung des Uferwegs

Auf Grundlage der Steckbriefe der betroffenen Grundstücke sowie der ausgewerteten Fragebögen der Eigentümerinnen und Eigentümer wurde eine standortbezogene Abwägung zur Führung des Uferwegs vorgenommen. Dabei wurden sowohl die in den Fragebögen benannten Anmerkungen und Bedingungen als auch der Umfang der jeweiligen Betroffenheit berücksichtigt. In die Abwägung eingeflossen sind die Sicherung des Planungsziels eines durchgängigen öffentlichen Uferwegs und des Landschaftserlebens, die Minimierung der Inanspruchnahme privater Flächen, die Berücksichtigung bekannter privater Interessen, die Reduzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie wirtschaftliche Aspekte der Wegherstellung.

Bereits vorhandene und öffentlich zugängliche Uferwegabschnitte sowie noch vorhandene, derzeit nicht öffentlich zugängliche Abschnitte des ehemaligen Alten Postenwegs wurden dabei vorrangig als Grundlage für die Wegeführung herangezogen. Durch die Nutzung bestehender Wege kann eine Neuversiegelung vermieden und der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Gestaltete Uferterrassen und private Gärten werden nach Möglichkeit bei der Trassenführung berücksichtigt, um die Nutzbarkeit der Haus- und Seegärten weitgehend zu erhalten. Aufgrund individueller Grundstücksgegebenheiten ist dies jedoch nicht in allen Bereichen vollständig umsetzbar. Die Topografie des Plangebiets, insbesondere Ufer- und Geländeböschungen mit teils erheblichen Höhenunterschieden, wurde ebenfalls in die Abwägung einbezogen, da diese sowohl die mögliche Wegeführung begrenzen als auch einen natürlichen Sicht- und Abgrenzungseffekt zwischen öffentlichem Weg und privaten Freiräumen bieten. Die im Rahmen der Befragung der Grundstückseigentümer (August 2022) geäußerten Hinweise und Bedenken wurden abschließend geprüft und hinsichtlich ihrer städtebaulichen, landschaftsplanerischen und rechtlichen Relevanz bewertet.

In einzelnen Bereichen kann die Führung des Uferwegs nicht eindeutig anhand der genannten Kriterien festgelegt werden, da sich die Wegeführung dort weder klar an bestehenden Wegen noch an topografischen oder eigentumsbezogenen Parametern orientieren kann. Vor diesem Hintergrund werden im Vorentwurf in diesen Abschnitten zwei Varianten der Wegeführung dargestellt, um die unterschiedlichen Belange transparent gegenüberzustellen und eine fundierte Entscheidungsgrundlage für das weitere Verfahren zu schaffen.