

# Paukenschlag im Fall Plänitz

Laut Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg Normen nicht eingehalten bei Aufstellung des Bebauungsplanes, der auch die Genehmigungsgrundlage für ein Haus am Gutspark war

Von Matthias Anke

**Plänitz.** Es grünt und blüht im Gutspark Plänitz. Mit dem Engagement eines Fördervereins und Geld aus dem Leader-Programm entstand dort in den vergangenen Jahren ein Kleinod, das weit und breit seinesgleichen sucht. Doch die Idylle ist getrübt, seitdem eine Bebauung am Rande des denkmalgeschützten Ensembles samt Zuwegung in Frage gestellt wurde: Wie konnte es zu diesem Bau kommen? Sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes alle Normen eingehalten worden?

In einem so genannten Normenkontrollverfahren fällt das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg jetzt das Urteil. „Im Ergebnis hat der Senat den Bebauungsplan für unwirksam erklärt, die Verfahrenskosten dem Amt Neustadt auferlegt und eine mögliche Revision nicht zugelassen.“ Das teilt die „Fördergemeinschaft Recht und Eigentum“ (FRE) mit. Sie hat im benachbarten Plänitzer Gutshaus ihre Geschäftsstelle und initiierte die entsprechende Klage. Es ist eine Organisation, die sich seit Jahrzehnten mit den Auswirkungen der Themen Bodenreform und Zwangskollektivierung in Deutschland beschäftigt und sich als „Opfervertretung“ sieht und in juristischen Auseinandersetzungen entsprechend verortet ist.

„  
Dem Verfahren waren jahrelange Bemühungen und investigative Recherchen vorangegangen.“

**Manfred Graf von Schwerin**  
Vorstandsmitglied der Fördergemeinschaft Recht und Eigentum

Das Urteil ist ein Paukenschlag angesichts der Seltenheit, dass eine kommunale Planung derart in Frage gestellt wird. Im Kern ging es laut Manfred Graf von Schwerin von der FRE um „unvollständige Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden, fehlende Nachbeziehungsweise Rückfragen und eine am Ende unkorrekte Abwägung“. In der Auslegungsphase des Planes seien Einwände erhoben worden, die auf den Denkmalbereich verwiesen. In der Abwägung jedoch bewirkten sie nichts.

„Dem Verfahren waren jahrelange Bemühungen und investigative Recherchen vorangegangen, um den fehlerhaften Bebauungsplan, dessen Umsetzung und damit eine Zersiedelung des Denkmalschutzgebiets zu verhindern“, erklärt von Schwerin.

Gemeint ist, dass es einst eine so genannte Remise gab, ein Gärtnerhäuschen. Auf jenem Häuschen sollte der Neubau fußen. Allerdings sei die historische Remise bedeutend kleiner gewesen und sie habe sich an anderer Stelle befunden. Zwar hatte es eine denkmalrechtliche Erlaubnis für den Bau eines solchen Häuschens gegeben. Die aber war seit 2016 erloschen.

Mit dem Urteil habe „die Fördergemeinschaft und das Plänitzer Team eine entscheidende Hürde mit Signalwirkung für Rechtsstaatlichkeit, Baurecht und Denkmalschutz genommen. Jetzt geht es darum,



Das strittige „Gärtnerhaus“ nebst Garage.

FOTOS: MATTHIAS ANKE

auch die Umsetzung der neu entstandenen Lage mit Blick auf die erfolgte Bebauung im Denkmalgebiet abschließend zu klären.“

Denn es ist auch noch ein Verfahren am Verwaltungsgericht in Potsdam anhängig. Dort war von der FRE per Eilantrag versucht worden, jene Entwicklung am Gutspark zu stoppen, als die Arbeiten für das strittige Haus begannen. Die Eilbedürftigkeit allerdings war abgelehnt worden.

Das Gebäude nahm derweil Form an. Als voriges Jahr öffentlich wurde, dass ein Normenkontrollverfahren anhängig ist, gab sich der Bauherr der MAZ gegenüber gelassen. Er verwies auf die Kommune und die Genehmigungsbehörden.

Neustadts Bauamtsleiter Wolfgang Burau, der bei der Verhandlung anwesend war, und Amtsdirektor Dieter Fuchs wollen beziehungsweise können sich zu dem Urteil bislang nicht äußern. Sie

müssten abwarten, bis es ihnen schriftlich vorliegt, sagen sie.

Die Stadtverordnetenversammlung wäre sodann darüber zu unterrichten. Das Gremium stimmte 2015 der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Aufstellen besagten B-Plans zu. Gleichwohl gibt Amtsdirektor Fuchs bereits zu bedenken, dass es weitere Akteure gibt – der Plan wurde am Ende doch vom Landkreis genehmigt. Dieser erteilte auch die Baugenehmigung.

Indes sehen die Leute von der FRE das Urteil schon als „richtungsweisend“. Graf von Schwerin mit Blick auf das anstehende Hauptverfahren: „Das Gericht wird die Entscheidung des OVG zur Unwirksamkeit des B-Plans nicht übersehen können. Schließlich ist damit der voreilig erteilten Baugenehmigung zur Errichtung eines Fertigteilhauses und Veränderung des Denkmalensembles die Basis entzogen.“