

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,  
Stand: Februar 2022

**1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
<b>1</b>	<b>Landkreis Harz, Friedrich-Ebert-Allee 42, 38820 Halberstadt Schreiben vom 23.07.2021</b>		
	Sehr geehrte Damen und Herren,  Sie baten um eine Stellungnahme zum Entwurf der o.g. Planung. Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt:  - Entwurf B-Plan, Stand März 2021 - Begründung, Stand Januar 2021  Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.  <b>(A)</b>		
<b>1.1</b>	<b>Ordnungsamt, Straßenverkehr</b> Frau Unger, Tel. 0394115970-4236, E-Mail strassenverkehr@kreis-hz.de  Grundsätzlich bestehen zu o.g. Vorhaben aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände. Bezüglich der Anbindung der Fläche an das öffentliche Straßennetz sind im Vorfeld Abstimmungen mit dem Baulastträger der L88 - hier: Landesstraßenbaubehörde / RB West - sowie der Straßenverkehrsbehörde zu treffen.	- Kenntnisnahme, - Die LSBB wurde ebenfalls gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Verfahren beteiligt. Gem. Stellungnahme der LSBB vom 07.07.2021 werden die Belange des RB West der LSBB nicht berührt. - keine Anpassung der Planung notwendig.	
<b>1.2</b>	<b>Ordnungsamt, SG Katastrophenschutz</b> Frau Koch, Tel. 03941 5970-4517, E-Mail kerstin.koch@kreis-hz.,de  Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde Bedenken.  Hinweis: Unter Pkt. 6.5 bereits Hinweise zur Kampfmittelbelastung erfasst. - Rechtsgrundlage ändern in Kampf-GAVO vom 20.04.2015, GVBl. LSA S. 167	- Nach Telefonat mit Frau Koch am 05.08.2021, 09:27 Uhr, beziehen sich die Bedenken nur auf die nachstehende Anpassung der Rechtsgrundlage. Ein Kampfmittelverdacht besteht für das Plangebiet nicht.  - Die Begründung wird entsprechend angepasst.	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
1.3	<p><b>Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung</b> (Herr Armes, Tel. 03941 5970-4320, E-Mail: <a href="mailto:robert.armes@kreis-hz.de">robert.armes@kreis-hz.de</a>)</p> <p>seitens des Amtes 39 kann zum Bebauungsplan der Stadt Osterwieck, OT Schauen erst eine Stellungnahme abgegeben werden, wenn konkrete Planungen vorliegen, welche mit lebensmittelrechtlichen, tierseuchenrechtlichen und/oder tierschutzrechtlichen Belangen im Zusammenhang stehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	
1.4	<p><b>Gesundheitsamt</b> (Frau Härtling, Tel. 03941f5970-2376, E-Mail: <a href="mailto:bettina.haertling@kreis-hz.de">bettina.haertling@kreis-hz.de</a>)</p> <p>Im Plangebiet, welches sich zentral in der Ortslage Schauen befindet, sollen Wohngebäude für die Bevölkerung errichtet werden.</p> <p>Dem B - plan wird unter Berücksichtigung Hinweise zugestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bei Verlegung der Trinkwasserleitungen und Hausinstallationen sind das DIN- und DVGW-Regelwerk (u. a. DIN 19988 - Technische Regeln der Trinkwasserinstallation, VDI 6023 -1 - Hygiene in der Trinkwasserinstallation, DIN 1986 Abwasserinstallation) zu berücksichtigen.</li><li>- Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.</li><li>- Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der TrinkwV in der zeit gültiger Fassung über das öffentliche Trinkwassernetz zu sichern.</li><li>- Die Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung sind nur Trinkwasserleitungsmaterialien zu verarbeiten, welche keine</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- Die gegebenen Hinweise auf Vorgaben zur Verlegung Trinkwasserleitungen und Hausinstallationen, zu hygienischen Anforderungen an die Trinkwasserqualität, abwasserrechtliche Bestimmungen usw. sind nicht Bestandteil des Bauplanungsrechtes und können daher auch nicht mit Festsetzungen in einem Bebauungsplan geregelt werden (vgl. § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes). Sie werden in nachfolgenden Planungsschritten – insbesondere in der Ausführungsplanung – berücksichtigt. Für den vorliegenden Bebauungsplan haben sie daher keine Bedeutung.</li><li>- Keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	<p>nachteiligen Veränderungen auf die Trinkwasserqualität zulassen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vor Einbindung der neu verlegten Trinkwasserleitungen ist gemäß der §§ 18 und 19 der vorstehen genannten TrinkwV eine mikrobiologische Trinkwasseranalyse durch ein akkreditiertes Labor durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt zwecks Nachweises einer einwandfreien mikrobiologischen Qualität entsprechend den Anforderungen der o.g. TrinkwV vorzulegen.</li><li>- Die Entsorgung der anfallenden Abwässer muss unter Beachtung der geltenden abwasserrechtlichen Bestimmungen erfolgen.</li></ul>		
<b>1.5</b>	<p><b>Amt für Investition und Bauen - Grundsatzzfragen ÖPNV</b> (Frau Albrecht, Tel. 0394115930-1505, E-Mail: <a href="mailto:nadine.albrecht@kreis-hz.de">nadine.albrecht@kreis-hz.de</a>)</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan „Herrenhaus“ wird auf Seite 23; Nr. 6.10. Bezug auf die Anforderungen des Nahverkehrsplans genommen. Zu ergänzen ist in diesem Kontext, dass bei Errichtung einer Senioreneinrichtung berücksichtigt werden muss, dass die Zuwegung und die Haltestelle barrierefrei ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- In der Begründung wird nur grundsätzlich i.S.d. notwendigen gesicherten Erschließung auf den ÖPNV eingegangen. Diese ist gem. der Ausführungen im Pkt. 6.10 auch gewährleistet. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung in der Planung sieht das Bauplanungsrecht nicht vor. Die barrierefreie Ausführung der Bushaltestelle ist nicht Gegenstand des Bauplanungsrechtes (vgl. § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes). Daher ist der Hinweis nicht von Bedeutung für die Planung.</li><li>- keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	
<b>1.6</b>	<p><b>Bauordnungsamt - Raumordnung / Kreisentwicklung</b> (Frau Jörger, Tel. 03941 5970-6316, E-Mail: <a href="mailto:kerstin.joerger.@kreis-hz.de">kerstin.joerger.@kreis-hz.de</a>)</p> <p>Mit der vorliegenden Entwurfsplanung wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und einer Seniorenwohnanlage zu schaffen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das leerstehende Herrenhaus soll zum Seni-</p>		

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
1.6.1	<p>orenwohnen entwickelt werden und die angrenzenden Flächen des ehemaligen Sportplatzes als Bauplätze für EFH ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des Planentwurfes beträgt 1,4 ha.</p> <p>Der rechtskräftige F-Plan der Stadt Osterwieck I Ortsteil Schauen weist für den Geltungsbereich des B-Planes Grünflächen mit der Zweckbindung Sport aus. Entsprechend muss der F-Plan geändert werden.</p> <p>Die Untere Landesentwicklungsbehörde nimmt zu dem vorliegenden Planentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Auf Grund der Größe der Planung (1,4 ha) unterfällt die Planung nicht dem Pkt. 3.3 p) des RdErl. des MEV vom 01.11.2018 zur Zusammenarbeit der Obersten mit den Unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt und bedarf damit der förmlichen Vortage bei der Obersten Landesentwicklungsbehörde gemäß § 13 (1) LEntwG LSA zur landesplanerischen Abstimmung. Diese entscheidet auch über die Raumbedeutsamkeit der Planung.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	
1.6.2	<p>Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 (1) Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung.</p> <p>Dem Ortsteil Schauen kommen gern. Sachlichem Teilplan „Zentralörtliche Gliederung in der Planungsregion Harz“ keine, über den eigenen Ort hinausgehenden zentralörtlichen Funktionen zu. D.h. die Flächenausweisungen, hier für die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, müssen sich am Eigenbedarf orientieren.</p> <p>Der Planersteller hat sich z.T. mit den Erfordernissen der Raumordnung in dem vorliegenden Planentwurf auseinandergesetzt.</p> <p>Das Erfordernis der Ausweisung eines neuen WA-Gebietes für Schauen wird jedoch nicht begründet. Eine entsprechende Bedarfsbegründung fehlt. Es gibt ebenso keine Aussagen, wieviel Bauplätze für EFH und Seniorenwohnungen/-wohnplätze hier entstehen sollen.</p> <p>Derzeit ist keine abschließende Stellungnahme möglich.</p> <p>Eine entsprechende Bedarfsbegründung ist</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- Der vorliegende BPlan der Innenentwicklung ermöglicht im Sinne der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen die bauliche Nutzung eines bereits von Bebauung geprägten Gebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges (siehe hierzu auch Begründung, Pkte. 2; 3.4; 4 und 8).</li><li>- Die Beschränkung auf die Eigenentwicklung von nicht zentralen Orten soll weiteren Zersiedlungstendenzen mit den dazugehörigen negativen Umweltauswirkungen entgegenwirken und der Entstehung einer dispersen Siedlungsstruktur begegnen (Begründung zum Ziel Z19 und Grundsatz G20 im SaTP „Zentralörtliche Gliederung“, S. 22, 3. Absatz).</li><li>- Es wird infolge der Planung jedoch kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald,</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021, Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	<p>nachzuliefern, ebenso die Anzahl der beabsichtigt auszuweisenden Wohngrundstücke / Seniorenwohnungen/-wohnplätze innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Diese Konkretisierung ist erforderlich, um festzustellen ob das Plangebiet dem Eigenbedarf des nichtzentralen Ortes Schauen entspricht oder ggf. ein raumordnerischer Konflikt zum STP Zentralörtliche Gliederung in der Planungsregion Harz zu besorgen wäre.</p>	<p>begründet.</p> <p>Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges dar und wirkt damit der Zersiedelung der Landschaft entgegen. Sie folgt damit nicht nur der Intention der Beschränkung auf die Eigenentwicklung gem. Ziel Z19 und Grundsatz G20 SaTP, sondern auch dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.</p> <p>Ein Bedarfsnachweis für die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung ist daher nicht notwendig.</p> <p>– keine Anpassung der Planung erforderlich.</p>	
<p><b>1.7</b></p> <p>1.7.1</p> <p>1.7.2</p>	<p><b>Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz</b> (Frau Ziesenhenn, Tel. 03941f59?0-4168, E-Mail: sybilleziesenhenn@kreis-hz.de)</p> <p>Für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.</p> <p>2. Die geplante Privatstraße zur Erschließung der einzelnen Baugebiete WA 1-3 hat eine Breite von 5,5m. Diese ist als Bewegungsfläche für die Feuerwehr nicht ausreichend. Gemäß Brandschutz und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen Anhalt (BrSchG) gehört zu den Aufgaben des vorbeugenden Brandschutzes die Schaffung der Voraussetzungen für einen wirkungsvollen abwehrenden Brandschutz. Aufgabe der Gemeinde ist es unter anderem, vorbereitende Maßnahmen der Brandbekämpfung zu treffen. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung, sind Festsetzungen u.a. einer ausreichenden Breite der Verkehrsflächen nach § 9 BauGB durch-</p>	<p>– Kenntnisnahme,</p> <p>– Der Hinweis ist bereits in der Begründung Pkt. 6.7 enthalten. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung ist nicht notwendig</p> <p>– Kenntnisnahme,</p> <p>– Wie in der Begründung im Pkt. 6.7, Absatz „Zu den Flächen für die Feuerwehr ist grundsätzlich folgendes zu beachten“ ausgeführt, sind die Flächen des allgemeine Wohngebietes so dimensioniert, dass Herstellung der notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsfahrzeuge als zulässige Nebenanlagen grundsätzlich möglich ist.</p> <p>– Grundsätzlich ist auch mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes die Festsetzung von Flächen für die Feuerwehr nicht möglich (vgl. § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes), da die Vorgaben hierfür Bestandteil des Bauordnungsrechtes</p>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
1.7.3	aus zu treffen.  Ich weise daraufhin, dass eine erneute Prüfung für Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Freistellungsverfahren nicht erfolgt.  3. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten. Ein Nachweis liegt der Begründung nicht bei.	sind und entsprechend in der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) geregelt sind.  – Dennoch sind in der Planzeichnung zur Verdeutlichung in den Baufeldern WA 1 und WA 3 insbesondere die Bewegungsflächen für die Feuerwehr als gestrichelte Rechtecke gekennzeichnet. Die Legende der Planzeichnung wird redaktionell ergänzt.  – Eine darüber hinausgehende Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.  – Kenntnisnahme,  – Auch wenn im Freistellungsverfahren keine erneute Prüfung durch die Genehmigungsbehörde erfolgt, hat der Bauherr gem. § 61 Abs. 3 BauO LSA der Planverfasser alle erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen – inkl. des Nachweises der bauordnungsrechtlich notwendigen Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Die Gemeinde steht im Freistellungsverfahren in der Verantwortung, die Unterlagen auch diesbezüglich zu prüfen und hat bei Zweifeln an der Zulässigkeit gem. § 61 Abs. 4 BauO LSA die Möglichkeit zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In diesem Fall würde die dann notwendige Prüfung der Unterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Landkreis erfolgen.  – Aus den genannten Gründen ist eine Anpassung der Planung nicht erforderlich. – Kenntnisnahme, – Der Nachweis der Löschwasserversorgung liegt der Stadt Osterwieck vor. – Die Begründung wird ergänzt und der Nachweis in den Anhang der Begründung aufgenommen.	
1.7.4	4. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterla-	– Kenntnisnahme, – Der Hinweis ist bereits in der Be-	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	gen erfolgen.  Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.	gründung, Pkt. 6.7, letzter Absatz, enthalten. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung ist nicht erforderlich.	
1.8	<b>Umweltamt / untere Naturschutzbehörde</b> (Frau Hampel Tel. 03941 5970-5791, E-Mail: susanna.hampel@kreis-hz.de)		
1.8.1	Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	– Kenntnisnahme, – keine Anpassung der Planung notwendig.	
1.8.2	Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Festlegung in § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) zum Stammumfang von 125 cm nicht von der allgemein geltenden Anwendung der städtischen Baumschutzverordnung entbindet.	– wird gefolgt, – In Begründung und Planzeichnung werden Hinweise zur Baumschutzsatzung aufgenommen.	
1.9	<b>Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde</b> (Frau Blanke Tel. 03941 5970-5753, E-Mail: martina.blanke@kreis-hz.de)  Vorbemerkungen Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o.g. Plan keine Bedenken entgegen.  Für das weitere Planverfahren werden die nachfolgenden Anmerkungen gegeben.  Östlich des Plangebietes in ca. 30 m Abstand zur geplanten WA-Fläche befindet sich eine Pferdehaltung.  Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich 4 Pferde auf dem Gelände. Grundsätzlich können von der Pferdehaltung, insbesondere dem Stall und der Mistlagerung, Geruchsimmissionen verursacht werden.  Aufgrund des geringen Abstandes werden diese gelegentlich auch im Plangebiet, insbesondere im Bereich der kleinen WA-Fläche im Osten des Plangebiets wahrnehmbar sein. Da der maximale Tierbestand jedoch sehr gering ist, ist eine Überschreitung des Immissionswertes der Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohngebiete von 0,10 (angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstun-	– Kenntnisnahme, – keine Anpassung der Planung notwendig.  – wird gefolgt, – Die Begründung wird ergänzt und ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	<p>den) jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Es wird jedoch empfohlen, auf die gelegentlich auftretenden Geruchsimmissionen im B-Plan hinzuweisen.</p> <p>Bauwillige, insbesondere der östlichen Fläche, können die Anordnung der schutzbedürftigen Nutzungen und der Freiflächen dann entsprechend vorsorglich planen.</p>		
	<p><b>Keine Bedenken oder sonstige Hinweise hatten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt für Gebäudemanagement</li> <li>• Amt für Kreisstraßen, Straßenaufsicht</li> <li>• Umweltamt - untere Wasserbehörde</li> <li>• Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde</li> <li>• Umweltamt - untere Abfallbehörde</li> <li>• Umweltamt - untere Forstbehörde</li> </ul>		
	<b>(B)</b>		
<p>1.10</p> <p>1.11</p>	<p>Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit</p> <p><u>Planzeichnung</u></p> <p>In der Planzeichnung sind grau gestrichelte Linien enthalten, welche in der Planzeichnerklärung nicht aufgeführt und erläutert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im WA 1 unter der Nutzungsschablone</li> <li>- im WA 3</li> <li>- in den Verkehrsflächen um das Herrenhaus</li> </ul> <p>Auf den Flächen für ruhenden Verkehr (im Bereich des Herrenhauses) sollen lt. Text „GaSt“ auch Garagen möglich sein. Wenn in diesem Bereich Garagen errichtet werden sollen, sollten hierfür entsprechende Bauflächen festgesetzt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wird gefolgt,</li> <li>- Bei den gestrichelten Linien handelt es sich um Kennzeichnungen zur möglichen Lage der Bewegungsflächen für die Feuerwehr (WA 1 und WA 2) sowie um die Schleppkurvendarstellung der Umfahrung des Herrenhauses.</li> </ul> <p>Zu den Kennzeichnungen der Bewegungsflächen wird ein Punkt in die Legende aufgenommen.</p> <p>Die Kennzeichnung der Umfahrung wird entfernt. Sie ist nicht notwendig, da der Schleppkurvennachweis bereits im Anhang der Begründung enthalten ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme,</li> <li>- Die genannten Bezeichnungen „Ga“ und „St“ liegen bereits innerhalb der festgesetzten Bauflächenabgrenzung „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.</li> </ul> <p>Diese ist überlagernd auf der Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Siehe hierzu auch Begrün-</p>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
1.12	<p><u>Planzeichenerklärung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die unter der Planzeichnung aufgeführten grau gestrichelten Linien ergänzen und erläutern</li> </ul>	<p>dung, Pkt. 7.6. Die Forderung nach Festsetzungen von entsprechenden Bauflächen ist somit bereits erfüllt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Anpassung der Planung notwendig.</li> </ul>	
1.13	<p><u>Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S. 13, Absatz 1, Satz 1 - am Satzenende nur ein Punkt</li> <li>- S. 13, Absatz 3, Satz 2 - 'sind' streichen „ ... gesicherte Flächen sind von ...“</li> <li>- S. 16, Absatz 2, Satz 1 - 'der' streichen „ keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle ...“</li> <li>- S. 29, Pkt. 8 Verfahren, Satz 1 - das 's' hinter „ Der BPlans...“ streichen</li> <li>- S. 14, Pkt 5.3 Flächennutzungsplan Da der B-Plan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans auch nur gem. § 13a BauGB. Der Hinweis auf§ 13b BauGB ist zu streichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wird gefolgt,</li> <li>- siehe hierzu Abwägungsvorschlag zu Randnummer 1.10.</li> </ul>	
1.14	<p>S. 26, Pkt. 7.1 Städtebauliches Konzept Es wird beschrieben, dass zum Schutz des Baumbestandes die Bauflächen so angeordnet wurden, dass sie mit den Kronen des Baumbestandes abschließen. Sind mit den Bauflächen die Festsetzungen der WA-Flächen gemeint oder die darin enthaltenen Baufelder, welche durch die Baugrenzen gebildet werden. Da gem. der textlichen Festsetzung § 2 Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen, können diese ggf. dann innerhalb des 3 Meter Abstands zu den Baumkronen errichtet werden Entweder sollte die dargestellte/festgesetzte WA-Fläche schon den Abstand von 3 m zu den Baukronen einhalten oder die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollte angepasst werden.  Unter Pkt. 7.4, S. 28, Baugrenzen wird beschrieben, dass die Baugrenzen 3 m Ab-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme,</li> <li>- Die Festsetzung dient – wie beschrieben – dem Schutz der Baukronen vor heranrückender Bebauung.</li> </ul> <p>Aufgrund der Höhe der Bäume ist eine Beeinträchtigung der Kronen jedoch nur aus Gebäuden der Hauptnutzung zu erwarten: Es ist eingeschossige Bauweise festgesetzt, daher könnte ggf. ein zulässiges Dachgeschoss, dass kein Vollgeschoss ist, in Berührung mit den Baumkronen kommen.</p> <p>Aus der Errichtung von Nebenanlagen – meist Zufahrten, Befestigungen, Garagen, Carports, Schuppen etc. - ist aufgrund von deren geringer Höhe keine wesentliche Beeinträchtigung der Baumkronen zu erwarten.</p>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
1.15	<p>stand zu den Baumkronen einhalten.</p> <p>S. 27, 7.4 Bauweise und Baugrenzen Im Bebauungsplan soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Da keine weitergehenden Festsetzungen enthalten sind, möchte ich darauf hinweisen, dass außer Einzel- und Doppelhäuser auch Hausgruppen zulässig sind.</p>	<p>Daher – und um die Nutzbarkeit der Bauflächen nicht über Gebühr einzuschränken – soll die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten bleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– keine Anpassung der Planung erforderlich.</li><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– Die Zulässigkeit von Hausgruppen in offener Bauweise wird als städtebaulich verträglich angesehen.</li><li>– keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	
1.16	<p>S. 28, Baugrenzen Hier wird beschrieben, dass durch die Baugrenzen ein Heranrücken von Bebauung an den Baumbestand vermieden werden soll. Weiterhin soll die Sichtachse zum Herrenhaus von Bebauung freigehalten werden. Die entsprechenden Baufelder sind in diesem Bereich mit 3 m Abstand festgesetzt. Wie im Hinweis zuvor beschrieben, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese würden dann an den Baumbestand heranrücken können bzw. die Sichtachse zum Herrenhaus stören.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch Nebenanlagen ist insbesondere aufgrund von deren geringer Höhe nicht zu erwarten (siehe auch Abwägungsvorschlag zu Randnummer 1.14). Eine wesentliche Beeinträchtigung der Sichtachse ist aufgrund der geringen Höhe der Nebenanlagen ebenfalls nicht zu erwarten.</li><li>– keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	
1.17	<p>Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme</li></ul>	
1.18	<p>Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von je 1 Ausfertigungsexemplar in Papier- und in digitaler Form, sowie der vereinbarten X-Planungskonformen Bereitstellung der Planung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Reimann</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– wird gefolgt,</li><li>– Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt und die geforderten Unterlagen nach Rechtskraft übergeben bzw. bereitgestellt.</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
<b>2</b>	<b>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Postfach 3653, 39011 Magdeburg Schreiben vom 07.07.2021</b>		
2.1	<p>Der obersten Landesentwicklungsbehörde gingen am 08.06.2021 (per E-Mail) und 10.06.2021(Papierexemplar) die Unterlagen zur o. g. Bauleitplanung der EHG Stadt Osterwieck im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.</p> <p>Zielstellung der vorgelegten Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu schaffen. Das ehemalige nun leerstehende Herrenhaus soll zu Wohnzwecken für Seniorenwohnen umgenutzt und die angrenzenden Flächen des ehemaligen Sportplatzes zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Schauen.</p> <p>Der Geltungsbereich des BP hat eine Größe von ca. 1,4 ha und weist als besondere Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.</p> <p>Vorgesehen ist hier die Festsetzung eines WA, untergliedert in 3 Teilflächen (WA 1, WA 2 und WA 3). Die Flächen WA 1 und WA 2 sind für die bauliche Nachverdichtung vorgesehen, die Fläche WA 3 für den Erhalt des Herrenhauses.</p> <p>Der rechtswirksame FNP der EHG Osterwieck weist für den Geltungsbereich des BP „Herrenhaus“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ aus. Der FNP soll gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	
2.2	<p>Auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen stelle ich zunächst fest, dass es sich bei dem vorgesehenen BP „Herrenhaus“ im OT Schauen der EHG Stadt Osterwieck um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen ein-</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
2.3	<p>schließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.</p> <p>Die Raumbedeutsamkeit des BP besteht insbesondere im Hinblick auf die Größe und Lage des Plangebietes verbunden mit der möglichen Anzahl von Wohnbaugrundstücken / Wohneinheiten (WE) und den damit gegebenen Auswirkungen der Planung auf die Ziele* der Raumordnung zur Entwicklung der Siedlungsstruktur.</p> <p>Zu den raumbedeutsamen Bauleitplanungen der EHG Stadt Osterwieck ist daher eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) erforderlich, die ich in Form der Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zur überarbeiteten Planfassung vornehmen werde.</p> <p>Zu der mir nach dem Planungsstand von März 2021 vorgelegten Unterlage erteile ich zunächst die nachfolgenden landesplanerischen Hinweise.</p> <p>Ich behalte mir vor, im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme ggf. auch auf in den landesplanerischen Hinweisen noch nicht betrachtete Raumbelange Bezug zu nehmen, soweit dies für die landesplanerische Abstimmung geboten ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	
2.4	<p>Gemäß § 4. Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	
2.5	<p>Die der vorliegenden Bauleitplanung der EHG Stadt Osterwieck zugrunde zu legenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REPHarz), einschließlich seiner Änderun-</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	<p>gen und Ergänzungen.</p> <p>Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen und die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.</p> <p>Des Weiteren erlangte die Teilfortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ mit den Bekanntmachungen vom 22.09.18 und 29.09.18 ihre Rechtswirksamkeit und löste damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab.</p> <p>Die Planung beinhaltet die Ausweisung der Stadt Osterwieck als Grundzentrum (Ziffer 3.2., Z 13). Die räumliche Abgrenzung dieses Zentralen Ortes erfolgte in der Beikarte 18 zum o. g. Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ in Ergänzung des REPHarz 2009.</p> <p>Der OT Schauen liegt nicht im Bereich des abgegrenzten zentralen Ortes.</p>		
2.6	<p>Gemäß dem Ziel Z 26 des LEP-LSA 2010 ist eine städtebauliche Entwicklung in nicht zentralen Orten auf die Eigenentwicklung auszurichten.</p> <p>Unter der Eigenentwicklung nicht zentraler Orte ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.</p> <p>Weitere Parameter sind die sich verändernde Haushaltsstruktur, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen sowie auch eine Gesamtschau auf das in der Gemeinde noch vorhandene Baupotential in Hinblick auf noch nicht aufgefüllte rechtswirksame Bebauungspläne.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	
2.7	<p>In der vorgelegten Planunterlage zum Entwurf des BP „Herrenhaus“ im OT Schauen der EHG Stadt Osterwieck wurden die der Planung zugrunde zu legenden maßgebli-</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- wird nicht gefolgt,</li><li>- Die Beschränkung der nichtzentralen Orte auf die bauliche Eigenent-</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	<p>chen Erfordernisse der Raumordnung gemäß dem LEP-LSA 2010 sowie dem RE-PHarz 2009 benannt.</p> <p>Es fehlt allerdings eine ausreichende Auseinandersetzung und sachliche Würdigung der raumordnerischen Belange zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Land Sachsen-Anhalt bzw. der Planungsregion Harz in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Der Ortsteil Schauen hat ca. 500 Einwohner. Es liegt kein Bedarfsnachweis in Hinblick auf die prognostische Einwohnerentwicklung und die geplante Zahl der Wohneinheiten (WE) sowohl für das Seniorenwohnen (WA 3) als auch für die Flächen WA 1 und WA 2 unter Berücksichtigung des nichtzentralen Status des OT Schauen vor.</p> <p>Es fehlen Aussagen zu freiem Bauland in rechtskräftigen Bebauungsplänen, zu Baulücken ebenso zu den im FNP für den OT Schauen ausgewiesenen und bisher unbebauten WA-Flächen. Ein Bedarf für ca. 0,63 ha Netto-Bauland ist zurzeit nicht erkennbar.</p>	<p>wicklung auf Basis einer Bedarfsermittlung zielt grundsätzlich auf die Vermeidung der Neuinanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen – insbesondere Acker oder Wald – ab. So soll der Zersiedelung der Landschaft mit den dazugehörigen negativen Umweltauswirkungen entgegengewirkt werden und die gewachsenen Siedlungsstrukturen erhalten und gestärkt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der vorliegende BPlan der Innenentwicklung ermöglicht im Sinne der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen die bauliche Nutzung eines bereits von Bebauung geprägten Gebietes <b>innerhalb des Siedlungszusammenhanges</b> (siehe hierzu auch Begründung, Pkte. 2; 3.4; 4 und 8).</li><li>- Es wird infolge der Planung kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet. Die Planung wirkt als Maßnahme der Innenentwicklung der Zersiedelung der Landschaft entgegen. In der Begründung zum Pkt. 2 LEP 2010 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur heißt es insbesondere:  <i>„Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sparsamer Umgang mit diesen Gütern ein gesellschaftspolitisches Anliegen.</i>  <i>Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die <b>verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen</b> diesem Anliegen Rechnung tragen.</i>  <i>Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung be-</i></li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021, Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
2.7	<p>Aus den vorgenannten Gründen steht eine Vereinbarkeit der beabsichtigten Bauleitplanung mit dem Ziel Z 26 LEP-LSA 2010 im Zusammenhang mit dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ in Ergänzung des REPHarz 2009 in Frage und bedarf noch einer entsprechenden Prüfung im weiteren Bauleitplanverfahren.</p> <p>Der überarbeitete Planentwurf ist der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme erneut vorzulegen.</p>	<p><i>stehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.“</i></p> <p>Die Planung folgt als Maßnahme der Innenentwicklung nicht nur der Intention der Beschränkung auf die Eigenentwicklung gem. Ziel Z 26 LEP2010, sondern auch dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.</p> <p>Es wird weder bisher unbesiedelte Fläche in Anspruch genommen, noch der Siedlungskörper in den Außenbereich ausgedehnt und damit die Zersiedelung der Landschaft befördert.</p> <p>Ein Bedarfsnachweis für die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung ist somit nicht notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– keine Anpassung der Planung erforderlich.</li><li>– wird nicht gefolgt,</li><li>– Wie schon zuvor zur Randnummer 2.6 erläutert, steht die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung dem Ziel Z 26 grundsätzlich nicht entgegen.</li><li>– Zu den Vorgaben des Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz (SATP) ist zu bemerken:</li></ul> <p>Die Beschränkung auf die Eigenentwicklung von nicht zentralen Orten soll weiteren Zersiedlungstendenzen mit den dazugehörigen negativen Umweltauswirkungen entgegenwirken und der Entstehung einer dispersen Siedlungsstruktur begegnen (Begründung zum Ziel Z19 und Grundsatz G20 im SaTP „Zentralörtliche Gliederung“, S. 22, 3. Absatz).</p> <p>Es wird infolge der Planung jedoch kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.</p> <p>Die Planung stellt eine Maßnahme</p>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
2.8	<p><u>Hinweis Raumordnungskataster</u> Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nachweist. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Frau Hartmann (Tel.: 0345-6912-801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtliches Koordinatensystem ETRS 89 UTM/sechsstelliger Rechtswert).</p>	<p>der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar und wirkt damit der Zersiedelung der Landschaft entgegen.</p> <p>Sie folgt damit nicht nur der Intention der Beschränkung auf die Eigenentwicklung gem. Ziel Z19 und Grundsatz G20 SaTP, sondern auch dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Anpassung der Planung erforderlich.</li> <li>- Kenntnisnahme,</li> <li>- keine Anpassung der Planung notwendig.</li> </ul>	
2.9	<p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p>Im Auftrag Krüger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme,</li> <li>- keine Anpassung der Planung notwendig.</li> </ul>	

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
<b>3</b>	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Turnstraße 8, 06484 Quedlinburg Schreiben vom 16.06.2021</b>		
3.1	<p>Sehr geehrter Herr Kuhlmann,</p> <p>mit Schreiben vom 08.06.21 baten Sie die Regionale Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) um eine Stellungnahme zu folgendem Vorhaben: <b>B-Plan „Herrenhaus“ der Stadt Osterwieck, OT Schauen.</b></p>		

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	<p>Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.</p> <p>Für den Vorhabensbereich sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen.</p> <p>Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07.11.</p> <p>Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab.</p> <p>Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren hat die Regionalversammlung am 13.11.18/26.06.19 bisher nur den Entwurf eines neuen Kriterienkataloges - Wind beschlossen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
3.2	<p>Mit dem o.g. B-Plan soll eine innerörtliche Brachfläche von ca. 1,4 ha in eine Wohnbaufläche geändert werden. Hierzu gehört ein altes, leerstehendes „Herrenhaus“ und Nebengebäude, welche als Seniorenwohnräume umgebaut und saniert werden sollen. Weiterhin ist geplant, auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> Grünland (ehemalige Sportfläche) ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.</p> <p>Der Planer hat sich mit den Betroffenheiten des REPHarz und der Teilfortschreibung „Zentralörtliche Gliederung“ auseinandergesetzt.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	
3.3	<p><b>Aufgrund der Größenordnung und der Innerörtlichen Lage sind aus unserer Sicht keine raumordnerischen Konflikte zum REPHarz und zur Teilfortschreibung Zentralörtliche Gliederung erkennbar.</b></p> <p><b>Die Nachnutzung einer Brachfläche und eines Gebäudes sowie die damit innerörtliche Verdichtung wird aus raumordnerischer Sicht begrüßt.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– wird gefolgt,</li><li>– keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	
3.4	<p>Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde abschließend die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).</p> <p>Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind. Die Planung steht dem Arbeitsstand unserer derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen. Die Regionalversammlung hat hierzu zwischenzeitlich keine weiteren Beschlüsse gefasst.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A. Dr. Jung Geschäftsstellenleiter</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– keine Anpassung der Planung notwendig.</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
4	<b>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle</b>		
4a	<b>Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Schreiben vom 22.06.2021</b>		
4a.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von Ihnen zur Bebauung vorgeschlagene Fläche ist seit September 1991 als Baudenkmal mit geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmalen ausgewiesen und in das Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.</p> <p>Herrenhaus und Grünfläche bilden eine gestalterische und aufeinander bezogene, historisch gewachsene Einheit.</p> <p>Dabei spielt es keine Rolle, dass das Areal derzeit als Brachfläche wahrgenommen wird, zeichnen sich doch nach Erhebungen der Gartendenkmalpflegerin unseres Hauses noch genügend Spuren der einstigen Gestaltung ab.</p> <p>Der aufgestellte Bebauungsplan negiert damit § 2.2 Abs. 1 DschG LSA, womit der Tatbestand einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Zerstörung eines Kulturdenkmals gegeben ist (vgl. §§ 10 und 21 DschG LSA).</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- Durch die vorliegende Planung wird entgegen der Hinweise der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht die Zerstörung eines Baudenkmals betrieben, sondern auf seine nachhaltige Sicherung und Bewahrung hingewirkt.</li></ul> <p>Das seit Jahrzehnten leerstehende Herrenhaus wird durch die denkmalgerechte Sanierung einer Wiedernutzbarmachung zu Wohnzwecken zugeführt, durch den Leerstand entstandene Bauschäden behoben und sein dauerhafter Erhalt gesichert.</p> <p>Nur durch die Nutzung von Baudenkmalen ist auch ihr Erhalt gewährleistet.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die geplante Bebauung des südlichen Teils des ehemaligen Parks stellt sicherlich eine Veränderung der ursprünglichen Anlage dar. Jedoch wird mit der Planung durchaus auf das Denkmal Herrenhaus und Park Rücksicht und Bezug genommen.</li></ul> <p>So wird insbesondere durch Aufnahme der Sichtachse ein Bezug zum Herrenhaus hergestellt, der gesamte Baumbestand des ehemaligen Parks erhalten und durch die festgesetzte relativ geringe Bebauungsdichte (GRZ 0,25, eingeschossige Bauweise) auch ein möglichst offener Siedlungscharakter gewährleistet.</p> <p>Als wesentlicher und – auch naturschutzfachlich erhaltenswerter Teil der Parkanlage – wird der wertvolle alte Baumbestand angesehen, auf den die Planung besonders Rücksicht nimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vor dem Hintergrund des vorrangigen denkmalpflegerischen Zieles –</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
4a.2	<p>Das LDA, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, lehnt daher das Ansinnen mit dem zusätzlichen Hinweis auf die Genehmigungspflicht durch die UDschB des Landkreises, strikt ab.</p> <p>Bitte beachten Sie auch zusätzlich die Stellungnahme der Abt. Archäologie.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Dr. Mathias Köhler</p>	<p>nämlich das Baudenkmal Herrenhaus Schauen durch Wiedernutzbarmachung zu erhalten – und der städtebaulichen Bezugnahme der Planung darauf sowie dem Erhalt des prägenden Baumbestandes des Parks – wird es als vertretbar angesehen, die südlichen Freiflächen mit einer moderaten baulichen Nutzung zu belegen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Dem Erhalt des Baudenkmal durch Wiedernutzbarmachung wird daher der Vorrang vor dem Erhalt der südlichen Freiflächen des ehemaligen Parks eingeräumt.</li><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– Zur Planung wurde der Landkreis Harz beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 23.07.2021 waren keine Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde enthalten.</li></ul>	
<b>4b</b>	<b>Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege – erneute Stellungnahme nach Ortstermin vom 26.11.2021 Schreiben vom 22.01.2022</b>		
4b.1	<p>Sehr geehrte Frau Unger,</p> <p>im Rahmen der Anhörung durch die UDSB (Ortstermin am 24.11.2021) sagte ich den Beteiligten meine fachliche Unterstützung bezüglich Recherchen zu Luftbildaufnahmen/topographischen Karten zu, um die geplante Bebauung und ihre Auswirkung auf das Denkmal fundierter zu bewerten.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme</li></ul>	
4b.2	<p>Das ehemalige Rittergut der Freiherren Grote ist als Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme</li></ul>	
4b.3	<p>Die Denkmalbegründung lautet:</p> <p><i>Rittergut der Freiherren Grote; qualitätsvoller, zweigeschossiger Klinkerbau von neun Achsen Länge mit repräsentativen Stufengiebeln und Satteldachabschluss in historisierender Formensprache, symmetrisch ge-</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– Insbesondere der qualitätsvolle Klinkerbau des Rittergutes erfährt eine neue Nutzung als Seniorenwohngebäude und wird dadurch dauerhaft</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021, Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
4b.4	<p><i>gliederter villenartiger Massivbau der zweiten Hälfte des 19. Jh.; in seiner Gesamtgestalt vertikal durch Mittelrisalit mit Arkadenhalle betont, Eingangstür mit Beschlägen verziert; aufwändige historische Innenraumgestaltung mit großzügigem Treppenhause; an das Gutshaus angrenzend Parkanlage; bemerkenswertes Beispiel einer Gutshaus- und Parkanlage des Historismus im nördlichen Harzvorland.</i></p> <p>Die Auswertung der mir zur Verfügung stehenden Unterlagen bestätigt meine bereits geäußerte Vermutung, dass die Hauptwegführung nicht geradlinig als zentrale Gartenachse, sondern beidseitig um die vor dem Gutshaus gelegene Wiese führte. Die zur Bebauung vorgesehene „leere“ Fläche hatte somit bereits bauzeitlich eine garten-gestalterische Funktion.</p> <p>Die Preußische Landesaufnahme aus dem Jahr 1902 zeigt, dass man aus Richtung Süden kommend durch ein Tor, beidseitig einer im Sinne eines „pleasure grounds“ gestalteten offenen Fläche, zum Gutshaus gelangte. Die Lage der beiden Torpfeiler ist im Bestand nachweisbar.</p>  <p>Diese Wegebeziehung ist ebenso auf dem digitalen Geländemodell (lidar-scan) erkennbar. Eine Überlagerung beider Karten im web-gis bestätigte die Aussagen der topographischen Karte bezüglich der historischen Wegführung.</p>	<p>erhalten. Derzeit erfolgt die denkmalgerechte Sanierung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parkanlage nördlich des ehem. Herrenhauses wird infolge der Planung nicht angetastet, der wertvolle Baumbestand südlich wird ebenfalls erhalten.</li> </ul> <p>In der südlichen Freifläche soll in moderatem Umfang eine bauliche Entwicklung erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme,</li> <li>- Auch wenn die Wege im 19. Jh. ursprünglich entlang der Ränder der Freiflächen geführt wurden, so wird doch durch die neue Wegführung zentral auf den Mittelrisalit ein stadträumlicher Bezug zum ehemaligen Herrenhaus hergestellt und das Gebäude seiner Bedeutung entsprechend angemessen inszeniert.</li> </ul> <p>Es sei darauf verwiesen, dass der Blickbezug zum Herrenhaus erst wieder erlebbar wurde durch die Entfernung der Verbuschungen, Mahd und Pflege der in jüngerer Vergangenheit als Sportplatz und Pferdekoppel genutzten Flächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ursprüngliche Wegführung des 19. Jh. wird nicht bestritten.</li> </ul> <p>Die Anpassung von Wegführungen infolge von Neuplanungen / Nutzungsänderungen ist jedoch auch bereits in der Vergangenheit immer wieder durchgeführt worden. So sei darauf verwiesen, dass das heutige Herrenhaus und die Parkanlage im Jahre 1880 errichtet wurden.</p> <p>Für Gebäude und Außenanlagen musste der geschichtlich sicher bedeutendere Vorgängerbau weichen – der Regierungssitz des kleinsten eigenständigen Teilstaates des Heiligen römischen Reiches deutscher Nation – Kronbaronie Schauen.</p> <p>Der Abbruch des Vorgängerbaus erfolgte insbesondere deshalb, weil infolge des Wiener Kongresses 1815 die Kronbaronie Schauen aufhörte zu existieren und Ende des 19. Jahrhunderts englische Parks</p>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

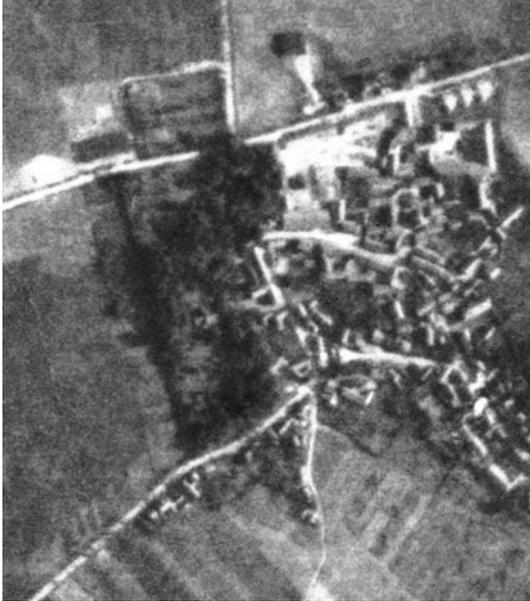
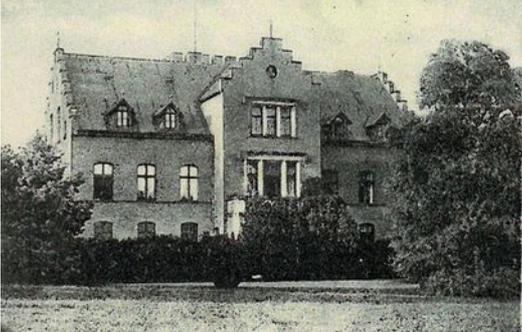
vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
4b.5	 <p>Ein weiteres Dokument ist die beigefügte historische Luftbildaufnahme aus dem Jahr 1945 (Landesvermessungsamt LSA). Erkennbar sind die Lage der Toreinfahrt, sowie ein die Wiese rahmender dichter Gehölzbestand. Eine geradlinige, die Parkwiese schneidende Wegeverbindung zum Gutshaus, ist auch hier nicht ablesbar.</p>	<p>„modern“ wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die vorliegende Planung steht also durchaus in der Tradition der an aktuelle Bedürfnisse angepassten Um- und Weiternutzung von historischen Bauwerken und Anlagen. Allerdings ohne die damalige Radikalität (Abbruch des Vorgängerbauwerks) fortzuführen. Im Gegenteil – die leerstehende Bausubstanz wird denkmalgerecht saniert, neu genutzt und dadurch nachhaltig gesichert.</li></ul> <p>Die Freiflächen werden aufgrund der aktuellen Bedürfnisse baulich genutzt – allerdings moderat mit geringer baulicher Dichte.</p> <p>Unter Bezugnahme auf das Baudenkmal wird mittels der neuen Wegeführung die Sichtbeziehung vom öffentlichen Straßenraum gesichert und der stadträumliche Bezug neu interpretiert.</p> <p>Weiterhin wird der wertvolle Baumbestand erhalten, der ebenfalls Bestandteil der ehemaligen Parkanlage ist und dessen gestalterische Bedeutung mit der des „pleasure ground“ dazwischen sicherlich mindestens gleichrangig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– wird nicht gefolgt,</li><li>– Auf dem nebenstehenden Luftbild ist aufgrund der dichten Vegetation nicht erkennbar, wo die Wegeführung verläuft. Der Gehölzbestand belegt hier nahezu die gesamte Fläche. Als Beleg für eine Wegeführung am Rand einer Wiese kann die Aufnahme daher nicht dienen.</li><li>– Weiterhin belegt eigenes historisches Bildmaterial, dass bereits Anfang / Mitte des 20. Jahrhunderts die Parkwiese von Gehölzen bestanden war. Die Freifläche war also auch bereits in der Vergangenheit nicht mehr voll ablesbar:</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021, Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
		<p>hist. Postkarten Anfang / Mitte 20. Jh.:</p>     	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Es wird vermutet, dass die Gehölze auf der „Parkwiese“ erst zur Zeit der DDR entfernt wurden, um das Gelände als Sportplatz nutzen zu können. Damit ist es wahrscheinlich, dass die Prägung als „pleasure ground“ zwar ursprünglich geplant war und vermutlich auch eine Zeitlang nach 1880 bis Anfang des 20. Jahrhunderts bestanden hat, jedoch die Flächen zeitlich länger von Bewuchs geprägt waren. Es ist daher möglich, dass die Freifläche wesentlich kürzer in ihrer ursprünglich geplanten Gestalt wahrnehmbar war, als in der Stellungnahme der Abteilung Kunstdenkmalpflege angenommen. Somit stellt sich zumindest auch die Frage, welcher Zustand letztlich als der tatsächlich prägende anzusehen ist.</li></ul>	
4b.6	Die bereits vorgetragenen grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung der Parkwiese bestehen weiterhin.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme</li></ul>	
4b.7	Die gesamte Anlage mit ihren Baulichkeiten und den dazugehörigen Freiflächen ist ein ortsbildprägendes Denkmal. In diesem Kontext sind die die Gebäude umgebenden Flächen als Freiflächen zu betrachten und von Bebauung freizuhalten. Diese Freiflächen sind für die Wirkung des Denkmals und seine Beziehung in den Stadt- bzw. Landschaftsraum wesentlich. Die topographische Lage des Herrenhauses mit seinen umgebenden Freiflächen ist – trotz nachträglicher Störungen – bis heute erkennbar. Im angehängten historischen Luftbild aus dem Jahr 1945 wird diese Situation besonders deutlich.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- Die Bedeutung der Baulichkeiten und der Freiflächen ist unbestritten. Allerdings sind auch in der Vergangenheit – spätestens seit 1945 – erhebliche Störungen der ursprünglichen Anlage als Freifläche belegt. Entgegen der nebenstehenden Aussage wird dies aus der Luftaufnahme aus 1945 deutlich (vgl. Abwägung zu vorstehender RN 4b.5), in der keine prägende Freifläche mehr erkennbar ist. Vermutlich war die Freifläche auch schon früher nicht mehr in ihrer ursprünglich geplanten Ausführung ablesbar – siehe historische Postkarten.</li></ul>	
4b.8	Es ist hier geplant auf den denkmalgeschützten Freiflächen eine Bebauung vorzunehmen. Bauliche Anlagen würden zu einer Verunklärung der prägenden Freiflächensituation führen und zu einer erheblichen Stö-	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- Es ist unbestritten, dass infolge einer Bebauung eine Freifläche nicht mehr vollständig als solche vorhan-</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
4b.9	<p>rung des Denkmals beitragen. Auch würden die geplanten Neubauten die in den Freiraum/Straßenraum hineinreichende Wirkung des Gutshauses (und damit auch das Gutshaus selbst) beeinträchtigen.</p> <p>Augenscheinlich sind bislang keine Maßnahmen erwogen worden, die sowohl die Erhaltung der denkmalkonstituierenden Freiflächen und der Wirkung des Gutshauses als auch die gewünschte Bebauung gewährleisten.</p>	<p>den sein wird. Es sei jedoch auf die vorstehenden Ausführungen verweisen, nach denen es zumindest wahrscheinlich ist, dass eine wirkliche Freifläche hier nur zeitweise bestand und damit möglicherweise nicht als das prägende Element angesehen werden kann – auch wenn sie ursprünglich geplant war.</p> <p>Durch die Ausrichtung der beabsichtigten zentralen Wegeführung auf den Mittelrisalit wird der städtebaulich-räumliche Bezug zum Baudenkmal jedoch neu interpretiert und auf angemessene Weise hergestellt.</p> <p>Dies steht – wie schon zuvor ausgeführt – durchaus im historischen Kontext baulicher Entwicklungen. Auf diesen Ort bezogen sei nochmals auf den Abbruch des Vorgängerbaus (Regierungsgebäude Kronbaronie Schauen) zugunsten einer Ende des 19. Jh. als moderner angesehen Anlage verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Zudem ist bereits seit 1945 – wie auch auf dem Luftbild erkennbar – der Bezug zum Herrenhaus durch den Gehölzbestand stark beeinträchtigt worden. Erst mit der Entbuschung 2020 wurde dieser Bezug wieder hergestellt. Durch die geplante Wegeführung zentral auf den Mittelrisalit wird der Blickbezug zum ehemaligen Herrenhaus sicherlich neu interpretiert, aber dauerhaft gesichert.</li><li>– wird nicht gefolgt,</li><li>– Es wurden durchaus im Rahmen der Entwurfserstellung verschiedene Möglichkeiten der Bebauung geprüft – insbesondere auch eine Bebauung entlang der „Stapelburger Straße“. Vor allem diese Möglichkeit hätte jedoch den Verlust des hier vorhandenen wertvollen Baumbestandes aus dem 19. Jahrhundert zur Folge gehabt. Dieser stellt ebenfalls ein Zeugnis der ehemaligen Parkanlage</li></ul>	



**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	<ul style="list-style-type: none"><li>Auf Seite 17 ganz oben der erste Absatz kann entfallen.</li><li>Ab den beiden letzten Absätzen auf Seite 17 statt des durchgestrichenen Textes bitte folgenden Text einarbeiten:  <i>„Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung, mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Erdeingriffen, ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Ihnen Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/524 7-460; Email: JFahr@l-da.stk.sachsen-anhalt.de .“</i>  <i>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Jochen Fahr</i></li></ul>		

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
<b>5</b>	<b>Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Postfach 156, 06035 Halle / Saale, Schreiben vom 06.07.2021</b>		
5.1	<p>Sehr geehrter Herr Kuhlmann,</p> <p>mit Schreiben vom 08.06.2021 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zur o.g. Planung, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u> Es liegen keine Planungen über bergbauliche Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
5.2	<p>„Herrenhaus“ für die Ortschaft Schauen vor. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für diesen Bereich ebenfalls nicht vor.</p> <p>Bearbeiter/-in: Herr Thurm (0345 - 5212 187), Frau Huch (0345 - 5212 226)</p> <p><u>Geologie</u></p> <p><i>Ingenieurgeologie und Geotechnik:</i> Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB am zu betrachtenden Standort nicht bekannt.</p> <p>Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- keine Anpassung der Planung erforderlich.</li></ul>	
5.3	<p><i>Hydro- und Umweltgeologie:</i> Aus hydrogeologischer Sicht bestehen beim derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben. Den Unterlagen liegen keine Fachgutachten zum Baugrund bzw. zur Versickerung bei.</p> <p>Grundwasser ist etwa 3 bis 5 m unter Flur zu erwarten. Die GK 25 weist für den Standort Lössbildungen auf, diese reagieren bei völliger Durchfeuchtung mit Strukturverlust (Sackungen).</p> <p>Wir empfehlen standortkonkrete Baugrunduntersuchungen und können die Versickerung mittels Anlagen beim derzeitigen Kenntnisstand nicht empfehlen.</p> <p>Wir erbitten die Übersendung der Baugrundgutachten und speziell der Bohrungsdokumentationen an die Landesbohrdatenbank des LAGB LSA.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme,</li><li>- Die Begründung wird ergänzt. Weiterhin wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden sollten, um die Gründungsmöglichkeiten zu ermitteln. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</li></ul>	
5.4	<p>Grundsätzlich verweisen wir für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005.</p> <p>Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Lan-</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kenntnisnahme, Grundsätzlich soll an den in der „Stapelburger Straße“ vorhandenen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Eine Versickerung ist nicht geplant (vgl. Begründung, Pkt. 6.13, Absatz Niederschlagswasserentsorgung).</li><li>- Die Begründung wird ergänzt.</li></ul>	

**BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,

Stand: Februar 2022

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
	<p>desbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.</p> <p>Bearbeiter: Herr Dr. Balaske (0345 - 5212 180)</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Häusler</p>	<p>Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>	

Nr.	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Vorschlag Abwägung	Ergebnis Abstimmung
<b>6</b>	<b>Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz, Tränkestraße 10, 38889 Blankenburg (Harz) Schreiben vom 15.07.2021</b>		
	<p>Sehr geehrter Herr Kuhlmann,</p> <p>bezugnehmend auf die o. a. Anfrage möchten wir Ihnen folgendes mitteilen.</p>		
6.1	<p>Im vorgesehenen Entwurf zum o.a. B-Plan ist ein schon erschlossenes Grundstück, Flurstück 419 (Im Park 1) betroffen. Im Entwurf zum B-Plan ist weiterhin das Flurstück 75 für die Wohnbebauung vorgesehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– die Begründung wird ergänzt.</li></ul>	
6.2	<p>Da die derzeitigen Versorgungsleitungen für das Flurstück 419 über Leitungen versorgt werden, die über Privatgrundstücke verlaufen, sollte im Rahmen eines Erschließungsvertrages die zukünftige Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes rechtzeitig geregelt werden.</p> <p>Grundsätzlich erfolgen innerhalb eines B-Plan-Gebietes durch den TAZV Vorharz keine Erschließungen, wenn die Verkehrsflächen in Privateigentum verbleiben.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie einen Planauszug mit dem Leitungsbestand.</p> <p>Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Trink- und Abwasser-Zweckverband Vorharz i.A. Hohmann i.A. Meinhardt</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kenntnisnahme,</li><li>– Die Hinweise werden in nachfolgenden Planungsschritten (Erschließungsplanung) berücksichtigt. Die genauen Modalitäten des Anschlusses der Bauvorhaben an das Schmutzwasserentsorgungsnetz bzw. das Trinkwasserversorgungsnetz sind mit dem TAZV im Vorfeld der Erschließungsplanung zu klären.</li><li>– Die Begründung wird entsprechend ergänzt (Pkt. 6.13, Absatz „Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung“.</li></ul>	

## **BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021,  
Stand: Februar 2022

---

### **Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen, die zu einer Überarbeitung der Planung führen würden, hatten folgende Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

- Landesstraßenbaubehörde - Regionalbereich West, Rabahne 4, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 07.07.2021,
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 15.06.2021,
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen, Dessauer Straße 70, 06118 Halle (Saale), Schreiben vom 06.07.2021,
- Landesverwaltungsamt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung, Dessauer Straße 70, 06118 Halle (Saale), Schreiben vom 10.06.2021,
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Wasser, Dessauer Straße 70, 06118 Halle (Saale), Schreiben vom 11.06.2021,
- Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt, Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 15.06.2021,
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg, Schreiben vom 17.06.2021,
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Halberstadt, Große Ringstr. 28, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 09.06.2021,
- Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 20 04 60, 06005 Halle (Saale), Schreiben vom 05.07.2021,
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 09.06.2021,
- Avacon Netz GmbH, Ohrleber Weg 5, 38364 Schöningen, Schreiben vom 02.07.2021,
- GDMcom GmbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig, Schreiben vom 10.06.2021,
- Harz Energie Netz GmbH, Hildesheimer Str. 52 - 38640 Goslar, Schreiben vom 10.06.2021,
- Halberstadtwerke GmbH, Wehrstedter Str. 48, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 18.06.2021,
- Stadt Goslar, Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar, Schreiben vom 08.06.2021,
- Stadt Halberstadt, Domplatz 49, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 08.06.2021.

Von weiteren beteiligten Behörden, Nachbargemeinden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist keine Stellungnahme eingegangen.

### **Aufgestellt:**

Dipl. Ing. Frank Ziehe,  
Hessen, im Februar 2022