Stand 22.10.2026

Grundstücksverkauf

Baugrundstück in bester Lage mit großzügiger Gartenfläche in Braunschweig-Schapen/ südliches Dorfrandgebiet am Landschaftsschutzgebiet



1. Das Angebot auf einen Blick

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Grundstücksensemble im Braunschweiger Stadtteil Schapen mit einer Baulandfläche von etwa 1.528 m³ sowie einer Gartenfläche von etwa 2.315 m³. Direkt angrenzend zur Gartenfläche befindet sich eine zurzeit verpachtete Pferde- und Schafwiese mit einer zusätzlichen Fläche von etwa 3.505 m². Der Garten hat eine Südausrichtung und der Blick in das Landschaftsschutzgebiet ist unverbaut. Die Gartenfläche und auch die angrenzende Wiese sind kein Bauland.

Es ist vorgesehen, das Grundstück in 3 Varianten zum Verkauf anzubieten:

Flächenangaben der Varianten *- alle Flächenangaben sind Zirkawerte -*		Bau-grundstück	Garten-fläche	Gesamt-fläche	Verbleib bei Eigentümer
Variante 1:	Komplettverkauf - optional mit Wiese (ca. 3.505 m²) und Erhalt Fachwerkhaus	1.528 m²	2.315 m²	3.843 m²	entfällt
Variante 2:	Grundstücksteilung L-förmig - optional Erhalt (Giebel) Fachwerkhaus -Teilabriss	1.067 m²	1.273 m²	2.340 m²	461 m²
Variante 3:	Grundstücksteilung parallel - Abriss Fachwerkhaus komplett	961 m²	1.478 m²	2.439 m²	567 m²

Es können gerne auf alle Varianten marktgerechte Angebote abgegeben werden. Bei der Variante 1 kann ein optionales Angebot für die Wiese und bei den Varianten 2 und 3 ist bitte mit anzugeben, ob die Abrisskosten beim Angebot enthalten sind.

Das Grundstück befindet sich an nachfolgender Adresse:

Am Lindenberg 3 in 38104 Braunschweig/ Schapen

Für Rückfragen, Interessbekundungen oder Kaufangebote wenden Sie sich bitte an:

Erbengemeinschaft
Christian und Bastian Günther
Am Lindenberg 3
38104 Braunschweig
E-Mail: fachwerkhaus.schapen@gmail.com
Mobil: 0176 87739671

Anmerkung: Die Flächen wurden in Eigenregie mit einer CAD-Software ermittelt. D. h. bis dato wurde kein Vermesser beauftragt, sodass bei den Flächenermittlungen mit geringen Abweichungen zu rechnen ist.

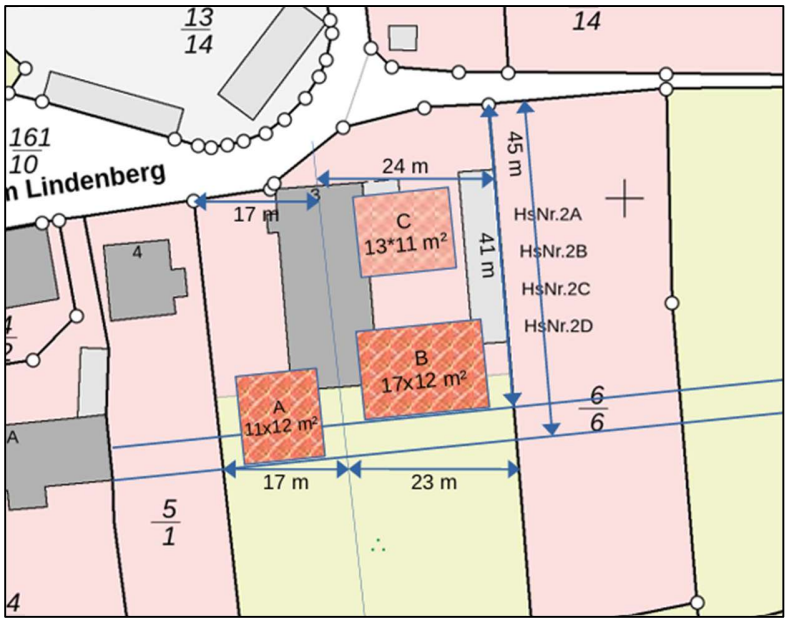
2. Baurechtlich gesicherte Entwicklung

Der vorliegende Baubescheid basiert auf einer Grundstücksteilung gemäß Variante 2 und definiert die Neubebauung des Grundstücks wie folgt:

- Bis zu zwei Gebäude (B und C) auf dem östlichen Baugrundstück.
- Maximale Traufhöhe: 6,0 m.
- Gebäudehöhe: etwa 9,0 m.
- Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

Die geplante Wohnbebauung hat sich an der Trauf- und Gebäudehöhe der Nachbarbebauung im Osten und Westen zu orientieren. Eine vollständige Versiegelung des vorderen Grundstücksbereichs zur öffentlichen Fläche ist nicht genehmigungsfähig. Nach dem vorliegenden Bescheid bestehen darüber hinaus keine weiteren planungsrechtlichen und städtebaulichen Einschränkungen zum geplanten Vorhaben.

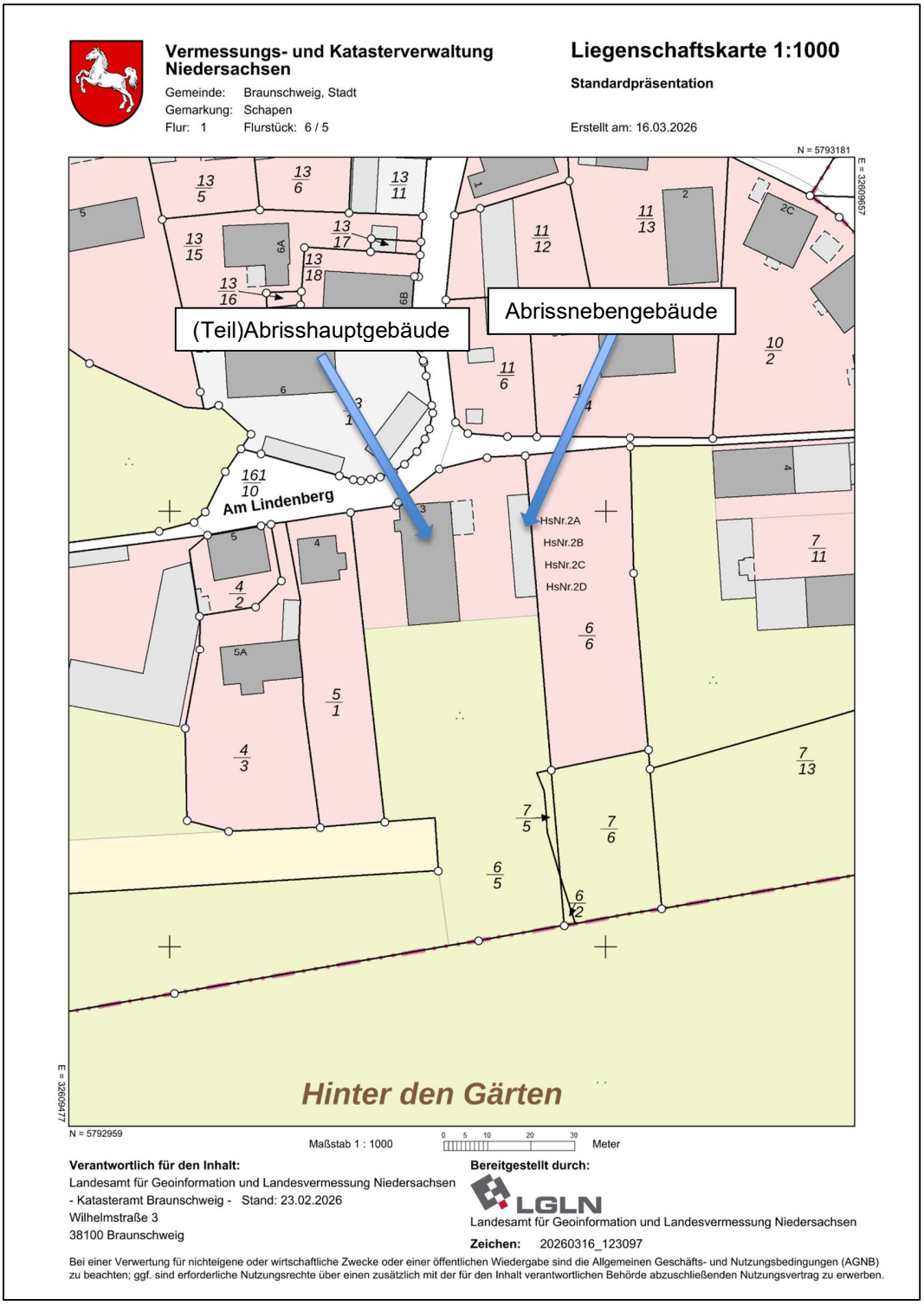
Auszug der geplanten Grundstücksteilung gemäß Baubescheid – entspricht Variante 2:



Auszug aus Bauvoranfrage (Gebäude B und C möglich – Gebäude A nicht aufgrund südliche Grenze 41 Meter vs. 45 Meter)

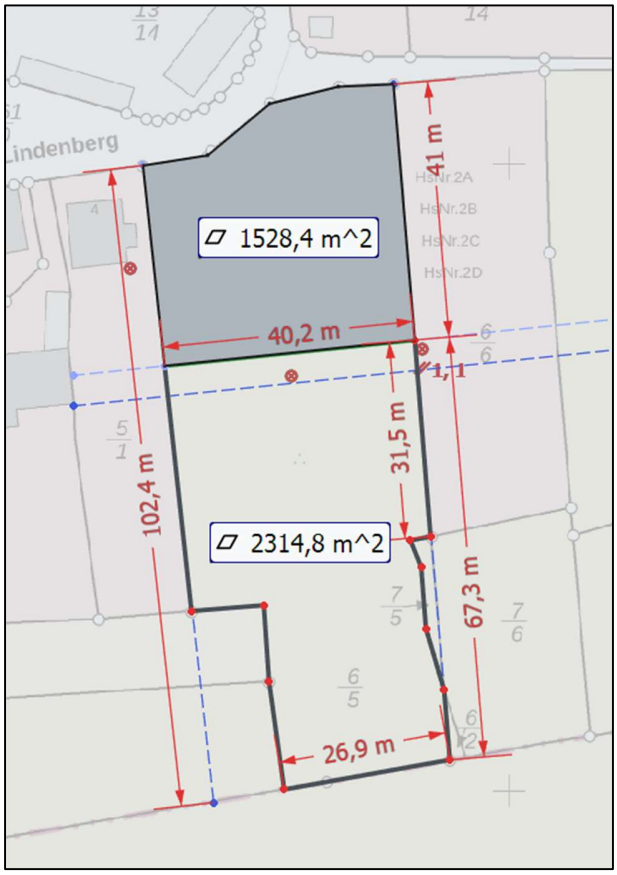
3. Grundstück und heutiger Bestand

Die amtliche Liegenschaftskarte zeigt die Grundstückssituation im heutigen Zustand.

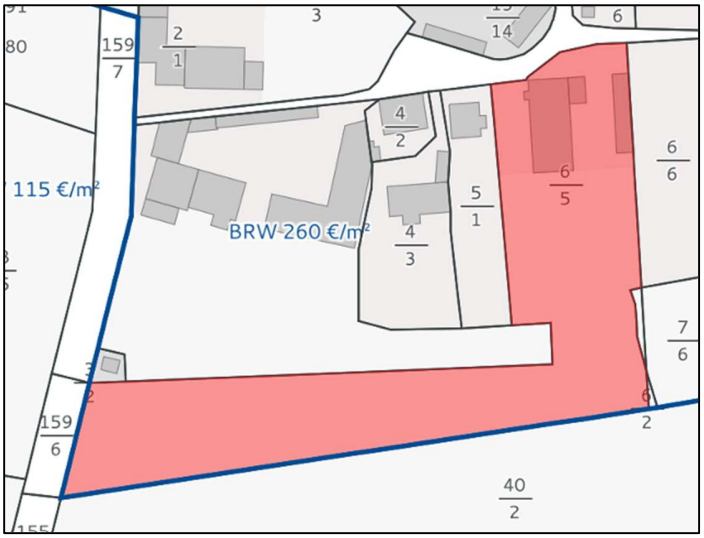


Amtliche Liegenschaftskarte 1:1.000, Stand 16.03.2026

4. Variante 1 – Komplettverkauf



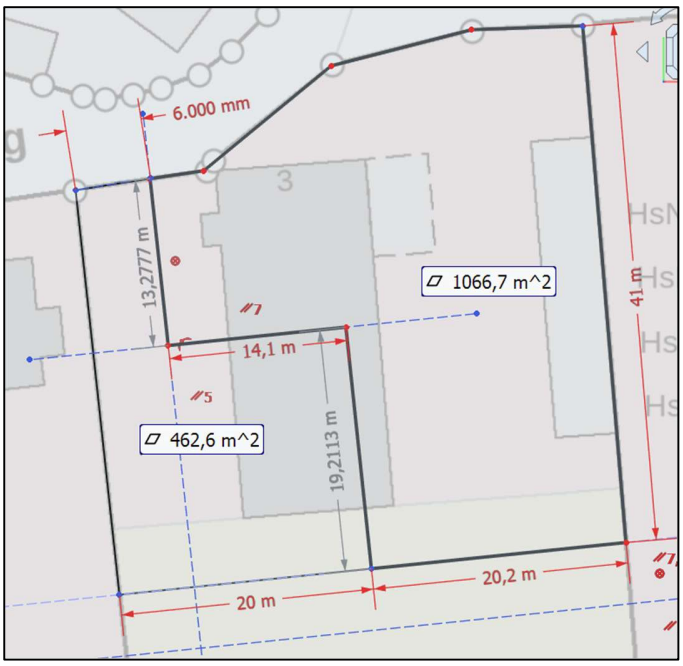
Flächen des Gesamtgrundstücks mit Garten ohne Wiese



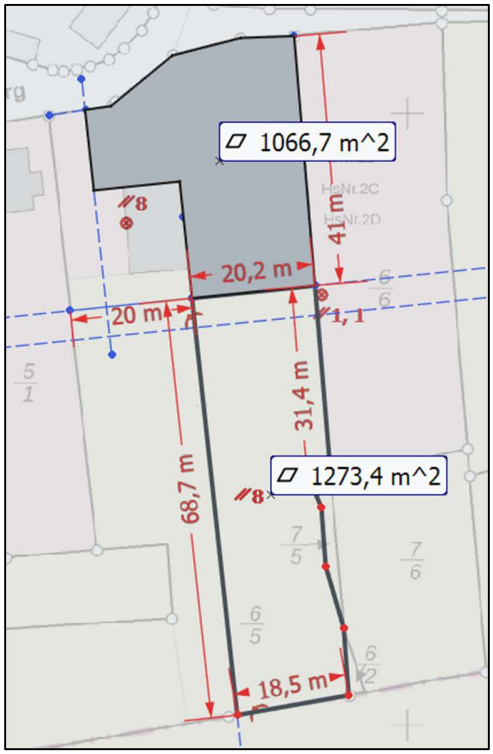
Darstellung des gesamten Anwesens mit Wiese

5. Variante 2 – Grundstückteilung mit (Teil)-Abriss

Durch die Teilung sollen 2 Grundstücke entstehen. Das kleinere südwestlich gelegene Grundstück (461 m²) steht nicht zum Verkauf und soll im Besitz des aktuellen Eigentümers verbleiben.



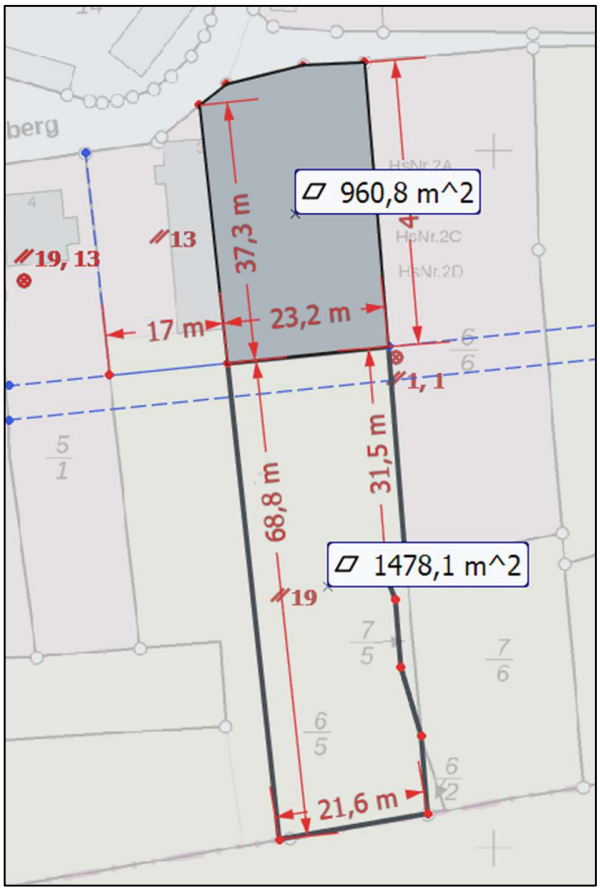
Darstellung des Baugrundstücks



Darstellung des Baugrundstücks mit Garten

6. Variante 3 – Grundstückteilung parallel

Durch die parallele Aufteilung des Grundstücks sollen 2 Grundstücke entstehen. Das Fachwerkhaus muss dabei komplett abgerissen werden. Der 17 Meter breite Streifen verbleibt mitsamt des 17 Meter breiten Gartens in den Händen des Eigentümers.



Darstellung der geplanten Grundstückssituation mit Baugrundstück und Gartenfläche

7. Gartenfläche – besondere Lagequalität

Zum Verkaufsobjekt gehört eine bis zu 2.315 m² südlich an das Baugrundstück anschließende Gartenfläche. Der Garten ist derzeit naturnah, wild bewachsen und verfügt über einen alten, gewachsenen Baumbestand, der der Fläche ein besondere Aufenthaltsqualität verleiht.

Durch die Lage am Landschaftsschutzgebiet bietet sich ein unverbauter Blick nach Süden. Als besondere lokale Besonderheit eröffnet sich zudem ein Blick auf den alten Schapener Bahnhof.

In Variante 1 ergibt sich zusätzlich die Möglichkeit eine etwa 3.505 m² aktuell verpachtete Wiese zu erwerben.



Blick aus Garten Richtung SW (oben und unten)



Blick auf Garten Richtung NO (oben und unten)





Blick auf verpachtete Wiese

8. Erhaltung Historischer Gebäudebestand sowie Komplettabriss

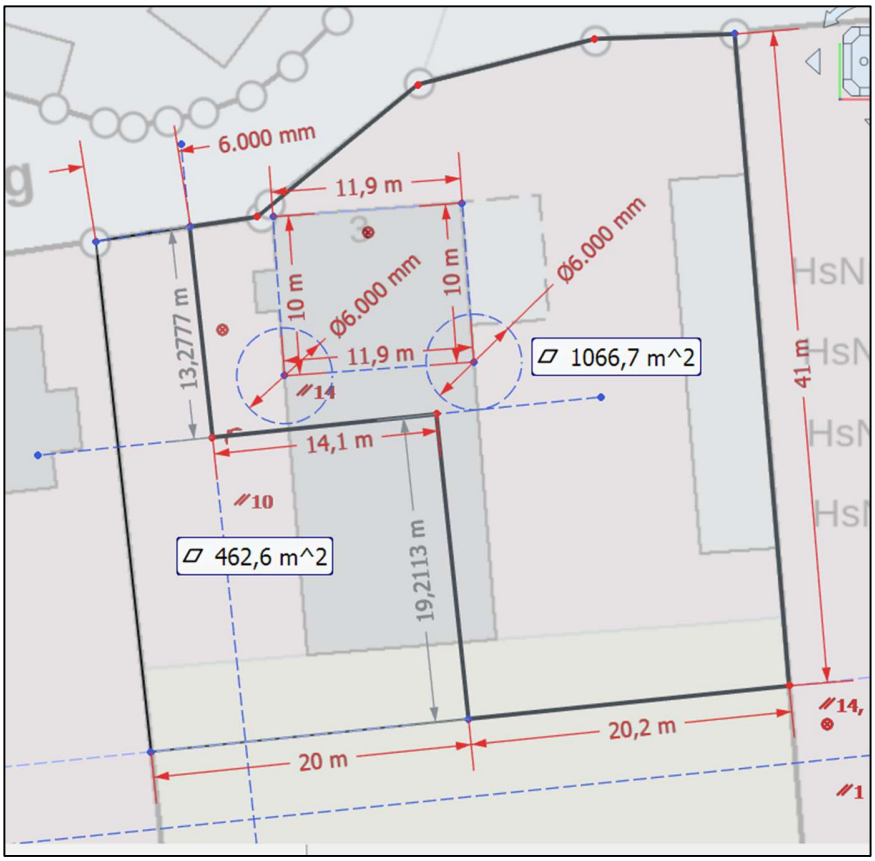
Ein besonderes Entwicklungselement ist der vorhandene historische Gebäudebestand. Das bestehende Gebäude ist etwa 12 m breit und ca. 28 m lang. Insbesondere in Variante 2 ist der Abriss lediglich des südlichen Gebäudeteils denkbar. Erhalten bliebe ein etwa 12 m breiter und 10 m tiefer Gebäudeteil mit der charakteristischen Fachwerk- und Ziegelfassade.

Weiter wäre auch ein Komplettabriss des Fachwerkgebäudes und die Errichtung eines dann nur maximal 9 Meter hohen Gebäudes, als weiteres Gebäude auf dem Grundstück denkbar.

Der Teilerhalt des Fachwerkgebäudes ist wünschenswert, wird im Rahmen einer möglichen Veräußerung allerdings nicht gefordert und nicht vertraglich festgeschrieben.

Das vorhandene Fachwerkhaus ist stark sanierungsbedürftig und muss im Falle eines (Teil)-Erhaltes umfassend saniert werden.

Die Variante des Teilabrisses war bisher nicht Teil des Baubescheides.



Darstellung des vorgesehenen Teilabrisses und des verbleibenden Gebäudeteils

9. Optionale Entwicklungsvariante – Fassadenerhalt

Der Erhalt und die Sanierung der historischen Giebelfassade stellen eine zusätzliche, derzeit noch nicht genehmigte Entwicklungsidee dar. Nach einer hierzu vorliegenden E-Mail besteht die Aussicht, dass bei Erhalt der Fassade eine Gebäudehöhe von etwa 12 m ermöglicht werden könnte – im Gegensatz zur genehmigten Gebäudehöhe von 9 Metern für die beiden östlichen Gebäude.

Diese Variante ist ausdrücklich nicht Bestandteil des derzeit vorliegenden Baubescheids. Baurechtlich gesichert sind derzeit zwei Gebäude auf dem östlichen Baugrundstück. Sollte die Fassadenerhaltungsvariante genehmigt werden, könnte sich daraus eine Entwicklung mit insgesamt drei Gebäuden ergeben.



Bestand – historische Fassade



Mögliche Sanierungsansicht

10. Denkmalschutz und weitere Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe der denkmalgeschützten Hofanlage Am Lindenberg 6 und 6B. Die Belange des Denkmalschutzes und insbesondere der Umgebungsschutz sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dies kann Anforderungen etwa an Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Farbigkeit und Materialien der Außenwände mit sich bringen.

Der Abriss der historischen, ortsbildprägenden Scheune aus dem Jahr 1821 wird im vorliegenden Bescheid ermöglicht. Der Erhalt wird aus Gründen des Ortsbildes als wünschenswert bezeichnet.

Abriss, Schadstoffgutachten und sonstige Hinweise:

- Das Hauptgebäude inkl. des Giebels, wie auch das östliche Nebengebäude, sind nicht denkmalgeschützt.
- Der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen sind nach dem vorliegenden Bescheid verfahrensfrei; Artenschutz- und Abfallrecht sind zu beachten.

- Ein aktuelles Schadstoffgutachten liegt vor. Im Nebengebäude sind demnach keine problematischen Abfälle zu erwarten. Das Fachwerkhaus ist nur partiell gedämmt. Asbesthaltige Stoffe sind gemäß Gutachten nur in der Außentür zum Heizöllager, einigen Fenstersimsen und dem Zuluftkanal der Heizung zu finden.
- Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.09.2026 ist für das gesamte Grundstück keine Baulast im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.
- Aufgrund der Lage und Bautiefe sind mögliche archäologische Bodenfunde zu berücksichtigen.
- Das Grundstück liegt in der Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg.
- Aufgrund historischer Luftbildauswertungen besteht ein Hinweis auf möglichen Kampfmittelverdacht; eine fachgerechte Untersuchung wird empfohlen.

11. Zusammenfassung

Das Verkaufsobjekt verbindet ein bereits baurechtlich konkretisiertes Baugrundstück mit einer außergewöhnlich großen Gartenfläche und einem historisch geprägten Gebäudebestand.

Für den Käufer besteht damit eine belastbare Grundlage für die Entwicklung von mindestens zwei Wohngebäuden. Gleichzeitig bietet der mögliche Erhalt der historischen Fassade eine zusätzliche architektonische Perspektive und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in begehrter Lage, die gesondert genehmigt werden müsste.

Die Kombination aus innerörtlicher Wohnlage, großzügigem Garten, altem Baumbestand, Übergang zur freien Landschaft und dem historischen Bestand macht den Standort zu einem besonderen Entwicklungsobjekt in Braunschweig-Schapen.

12. Aufforderung zur Abgabe eines Angebots

Interessierte Käufer werden gebeten, auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ein Kaufangebot für das dargestellte Verkaufsobjekt abzugeben.

Das Angebot sollte neben dem Kaufpreis insbesondere eine kurze Darstellung des vorgesehenen Nutzungskonzepts sowie – sofern vorgesehen – der weiteren Entwicklung des vorhandenen historischen Gebäudebestands enthalten.

Die Eigentümer behalten sich vor, die eingehenden Angebote zu prüfen und Gespräche mit ausgewählten Interessenten zu führen.

Der Verkauf erfolgt freibleibend und ohne festen Abgabetermin.

Die Eigentümer behalten sich ausdrücklich vor, weitere Angebote einzuholen, mit mehreren Interessenten parallel zu verhandeln, Angebote abzulehnen oder von einem Verkauf vollständig abzusehen.

Eine Verpflichtung zur Annahme des höchsten oder eines anderen eingehenden Angebots besteht nicht.

Die Abgabe eines Angebots begründet keinen Anspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages.