

BPlan „Herrenhaus“, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Ortsteil Schauen

## **Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

Aufgestellt:  
Dipl. Ing. Frank Ziehe

Büro Braunschweig:  
An der Petrikirche 4  
38124 Braunschweig

Büro Hessen:  
Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Teichstraße 1  
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30  
Fax: 0531 480 36 32  
Mobil: 0163 52 82 52 1  
Email: [info@ag-ge.de](mailto:info@ag-ge.de)



**Untersuchung von Planungsalternativen  
im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1Vorbemerkung.....                                                  | 4  |
| 2Analyse.....                                                       | 5  |
| 2.1Lagebedingungen und Ausstattung des Plangebietes.....            | 5  |
| 2.2Geschichtliche Entwicklung.....                                  | 6  |
| 3Öffentliche Belange.....                                           | 11 |
| 3.1Denkmalschutz.....                                               | 11 |
| 3.2Natur- und Artenschutz.....                                      | 12 |
| 3.3Daseinsvorsorge.....                                             | 14 |
| 3.4Landschaftsschutz.....                                           | 15 |
| 4Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes.....               | 16 |
| 4.1Variante 1 – Bauflächen entlang der „Stapelburger Straße“.....   | 17 |
| 4.2Variante 2 – Bauflächen östlich und westlich der Freifläche..... | 18 |
| 4.3Variante 3 – Bauflächen als Randbebauung um Freifläche.....      | 19 |
| 4.4Variante 4 – Bauflächen innerhalb der Freifläche.....            | 20 |
| 4.5Variante 5 – keine Bebauung.....                                 | 21 |
| 4.6Auswertung.....                                                  | 22 |
| 5Handlungsempfehlung.....                                           | 23 |

**Untersuchung von Planungsalternativen  
im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

**1 Vorbemerkung**

Im Plangebiet soll das leerstehende ehemalige Herrenhaus saniert werden und eine moderate bauliche Entwicklung auf der südlich gelegenen Freiflächen ermöglicht werden.

Es sollen insbesondere Wohnangebote für Senioren und pflegebedürftige Menschen entstehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungen zu schaffen, wird der BPlan „Herrenhaus“ aufgestellt.

Hierbei gilt es insbesondere den Denkmalschutz, der sich neben dem Gebäude des Herrenhauses auch auf die Freiflächen (Gartendenkmal) erstreckt, als öffentlichen Belang zu berücksichtigen.

Aber auch andere öffentliche Belange – Natur- und Umweltschutz, Artenschutz, Daseinsvorsorge i.S.d. Bereitstellung von wohnortnahen Angeboten zum Seniorenwohnen – sowie der Landschaftsschutz sind zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Untersuchung werden die zu berücksichtigenden öffentlichen Belange sowie Planungsalternativen untersucht und bewertet.

## Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage

Stand: Februar 2022

### 2 Analyse

#### 2.1 Lagebedingungen und Ausstattung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich-zentral innerhalb der Ortslage Schauens. Es ist überwiegend als Grünfläche – ehemalige Parkanlage – anzusehen.

##### Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



LVermGeo, ca. 2019

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich das ehemalige Herrenhaus, westlich bestehen Nebengebäude. Die Zufahrt erfolgt derzeit von Norden über die öffentliche Straße „Im Park“. Von der Straße „Im Park“ führt ein öffentlicher Fußweg weiter zur „Stapelburger Straße“ im Süden.

Nördlich des Herrenhauses – außerhalb des Plangebietes - ist alter wertvoller Baumbestand des ehemaligen Parks vorhanden. Dieser ist verwildert und stark mit Gehölzen (Büschen und Sträuchern) durchsetzt.

Im Süden des Herrenhauses ist um den ehemaligen Sportplatz, der bis vor kurzem als Pferdeweide genutzt wurde, ebenfalls wertvoller alter Baumbestand vorhanden.



## Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage

Stand: Februar 2022

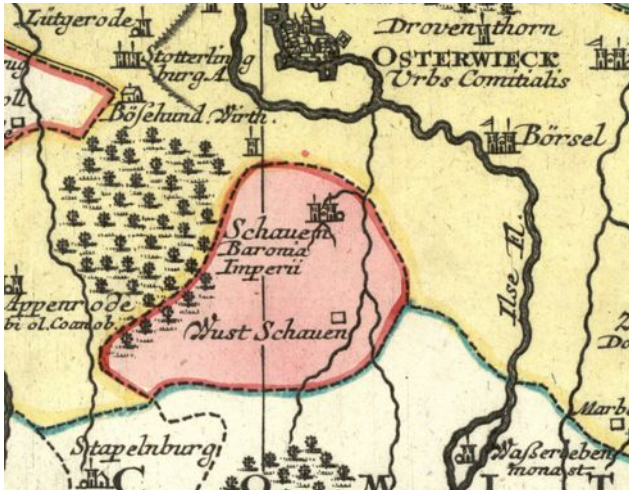
### 2.2 Geschichtliche Entwicklung

Die Geschichte des heutigen Herrenhauses und der umgebenden Parkanlage geht zurück auf den Status Schauens als eigenständiger Bestandteil des Heiligen römischen Reiches deutscher Nation.

Die Kronbaronie Schauen stellte bis zum Wiener Kongress 1815 den kleinsten der vielen Kleinstaaten des deutschen Reiches dar. Die Ortschaft Schauen war gleichzeitig Regierungssitz der gleichnamigen Kronbaronie.

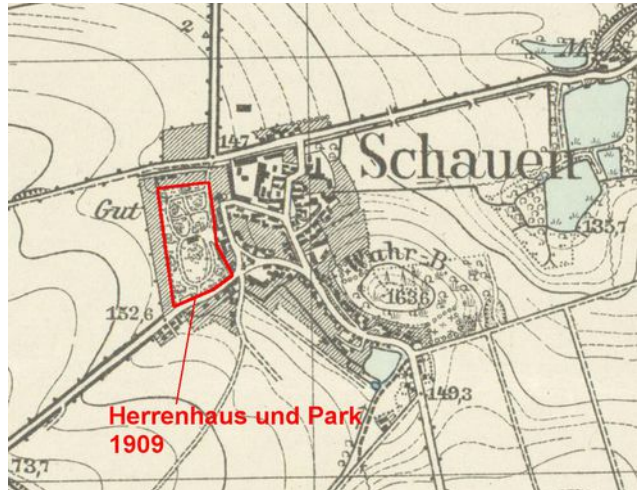
Es ist zu vermuten, dass in Schauen auch ein Regierungsgebäude vorhanden war, dass gleichzeitig den Freiherren und Landesoberhäuptern von Grote als Sitz diente. Diese Vermutung wird untermauert durch die Darstellung eines Herrenhauses / einer Burg in einer Karte von Matthäus Seutter, die ca. auf 1750 zu datieren ist. Zu diesem Gebäude liegen keine Angaben über Lage und Ausgestaltung vor. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass es sich ebenfalls auf dem Gebiet der heutigen Anlage mit Herrenhaus und Park befand.

**Kronbaronie Schauen um 1750**



Auszug aus der Karte Principatus Halberstadiensis von Seutter, Matthäus

**Preußische Landesaufnahme 1909**



Auszug Messtischblatt Osterwieck 4030 (früher 2232)

Herrenhaus und Parkanlage, so wie sie heute noch vorhanden bzw. teilweise vorhanden sind, wurden im Jahre 1880 fertiggestellt. Dies belegt eine inschriftliche Datierung über der Haupteingangstür auf der Nordseite des Gebäudes. Erste vorliegende kartografische Darstellung des heutigen Herrenhauses und Parks ist die preußische Landesaufnahme aus dem Jahr 1909.

**Inschriftliche Datierung über Eingangstür**



eigenes Foto, Nov. 2019

**Vergrößerung Karte Herrenhaus und Park**



Auszug Messtischblatt Osterwieck 4030 (früher 2232)

## **Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

Es handelt sich bei dem Herrenhaus um ein Gebäude des Historismus des ausgehenden 19. Jahrhunderts mit einer zugehörigen, sogenannten englischen Parkanlage.

Die Hauptwegführung im auf der Südseite des Herrenhauses gelegenen Teil des Parks verlief beidseitig um eine Freifläche (Rundweg). Diese „leere“ Fläche hatte bauzeitlich eine gartengestalterische Funktion - im Sinne im Sinne einer als „pleasure ground“ gestalteten offenen Fläche, die dem Herrenhaus südlich vorgelagert war. Die Preußische Landesaufnahme aus dem Jahr 1902 zeigt, dass man aus Richtung Süden kommend durch ein Tor, auf Wegen beidseitig der Freifläche, zum Gutshaus gelangte<sup>1</sup>.

Nördlich des Herrenhauses wurde ein Wegekreuz innerhalb eines weiteren Rundweges am Rande angelegt.

Der Hauptzugang bzw. die Zufahrt lagen im Osten des Herrenhauses (rot), zu den Wirtschaftsgebäuden (gedecktes Rot) orientiert.

Gem. preußischer Landesaufnahme von 1909 waren an den West- und Osträndern des Parks Baumreihen (grün) angelegt. Weitere Gehölze (hellgrün) finden sich im Südteil zwischen Baumreihen und Wegen sowie nördlich-zentral innerhalb des Rundweges.

Im Nordteil des Parks ist eine größere Anzahl von Gehölzen (hellgrün) dargestellt - innerhalb und außerhalb des dortigen Wegegevierts und Rundweges.

### **Gebäude und Gehölze in der Parkanlage um 1909**



Auszug Messtischblatt Osterwieck 4030 (früher 2232)

<sup>1</sup> Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Heike Tenzer, Schreiben vom 22.01.2022



## Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage

Stand: Februar 2022

Eine Postkartenaufnahme aus dem Jahr 1914 zeigt die Parkanlage südlich des Herrenhauses mit noch niedrigen, jungen Gehölzen und Zuwegung. Auf einer Postkarte von 1929 sind die Gehölze bereits höher und offenbar auch zahlreicher geworden.

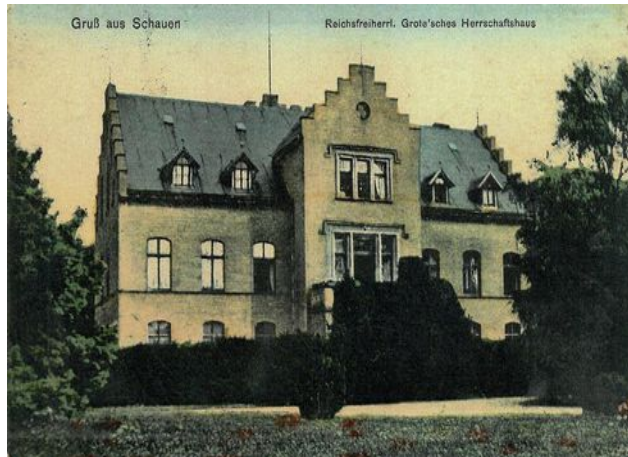
Weitere undatierte Postkartendarstellungen geben vermutlich Zwischen- oder spätere Zustände wider.

**Postkarte 1914**



Privatarchiv Denny Lüttgau, Schauen

**Postkarte 1929**



Privatarchiv Denny Lüttgau, Schauen

**Postkarte 3, undatiert**



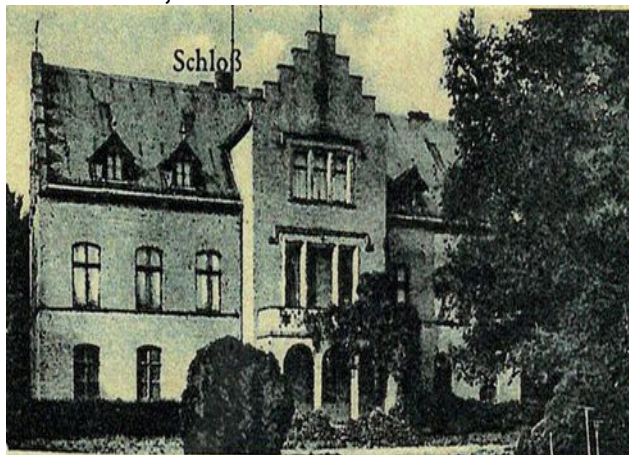
Privatarchiv Denny Lüttgau, Schauen

**Postkarte 4, undatiert**



Privatarchiv Denny Lüttgau, Schauen

**Postkarte 5, undatiert**



Privatarchiv Denny Lüttgau, Schauen

**Postkarte 6, undatiert**



Privatarchiv Denny Lüttgau, Schauen



## **Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

Den historischen Darstellungen ist zu entnehmen, dass die Gehölzdichte offenbar zunahm. Vermutlich änderte sich im Lauf der Zeit - hier bis Ende der 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts - der Geschmack bezüglich der Parkgestaltung oder möglicherweise wuchs das Bedürfnis nach Privatheit, welches mittels Gehölzen als Sichtschutz umgesetzt wurde.

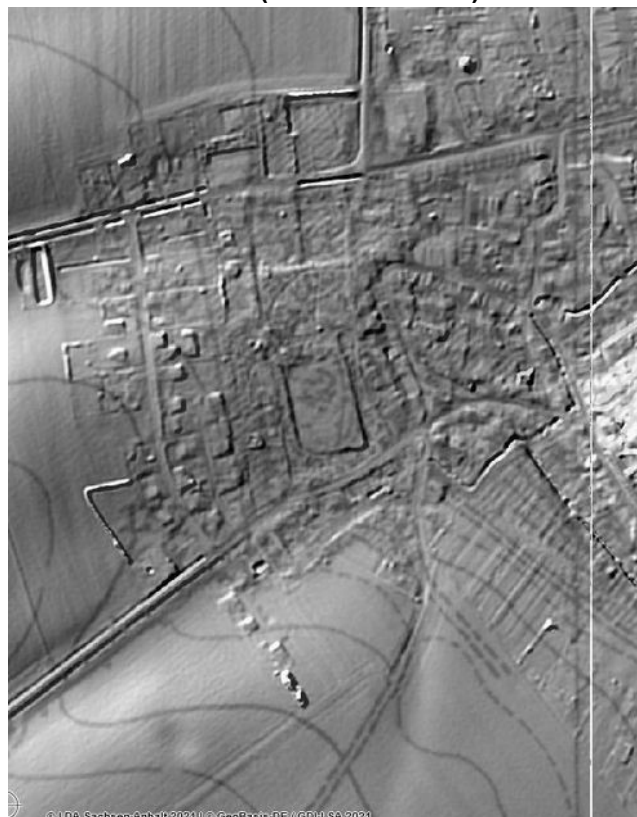
Diese Vermutung wird bestärkt durch eine Luftaufnahme aus dem Jahre 1945. Dort ist eine Freifläche im Südteil des Parks kaum noch zu erkennen. Die Wegeführung ist hier nicht ablesbar. Auch aus einer Überlagerung eines Geländemodells (Lidar-Scan), der die Vegetation herausfiltert, mit der preußischen Landesaufnahme von 1909 ist die ursprüngliche Wegeführung vom Ende des 19. Jahrhunderts nicht mehr ablesbar.

### **Luftaufnahme von 1945**



Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege,  
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege,  
Heike Tenzer, Schreiben vom 22.01.2022

### **Überlagerung Lidar-Scan und preußische Landesaufnahme (Messtischblatt) von 1909**



Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege,  
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege,  
Heike Tenzer, Schreiben vom 22.01.2022

Während der Zeit der DDR wurde der südliche Teil der Parkanlage als Sportplatz genutzt - insbesondere für Fußballspiele. Zur Herstellung des Sportplatzes wurden alle Gehölze auf der Südseite des Herrenhauses - bis auf die heute noch vorhandenen Baumreihen im Westen, Süden und Osten - entfernt und eine Rasenfläche angelegt. Die Fußballtore standen im Norden und Süden des Spielfeldes.

Nach dem Ende der DDR stand das Herrenhaus leer. Der Sportplatz wurde noch eine Zeitlang genutzt und gepflegt (bis Anfang 2010er Jahre), jedoch letztlich aufgegeben. Als Folgenutzung wurde die Fläche verpachtet und diente als Pferdeweide. Die umgebenden Flächen mit den Baumreihen, die noch aus der ursprünglichen Parkanlage stammen, sowie der nördliche, dichter bewachsene Teil des Parks wurden nicht mehr gepflegt. Es kam zu unkontrolliertem Gehölzaufwuchs. Herrenhaus und Park waren bald vom öffentlichen Raum aus kaum noch sichtbar. Sie verschwanden aus dem Blickfeld und damit auch aus der öffentlichen Wahrnehmung.

Im Jahre 2019 begannen durch neue Eigentümer die Planungen zur Umnutzung des Herrenhauses und des südlichen Teils der Parkanlage – das heutige Plangebiet.

**Untersuchung von Planungsalternativen  
im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

**Bestandsfotos Plangebiet zu Beginn der Planung, November 2019**



eigene Fotos

Das leerstehende Herrenhaus zeigte 2019 bereits Spuren des Verfalls und der Verwahrlosung; ebenso die als Pferdeweide genutzte südlich angrenzende Freifläche. Umgeben ist sie mit altem, wertvollem und ortsbildprägendem Baumbestand. Dieser wurde vermutlich zur Zeit der ursprünglichen Anlage des Parks gepflanzt (Ende 19. Jh.).

**Bestandsfotos von der Stapelburger Straße, November 2019**



eigene Fotos

Aufgrund der starken Verbuschung an den Rändern des Plangebietes waren das Gebäude des Herrenhauses und die Parkanlage vom öffentlichen Straßenraum zu Beginn der Planung (2019) nicht mehr wahrnehmbar.

Infolge von Sturmschäden Anfang 2020 mussten umgestürzte Bäume und herabgefallenen Äste beseitigt werden. Im Zuge dessen wurden auch die Verbuschungen entfernt. Damit wurde die Sichtbarkeit des Herrenhauses wiederhergestellt.

**Bestandsfotos von der Stapelburger Straße, 2020**



eigene Fotos

Seit der Beseitigung der Verbuschungen wird die Freifläche vom Investor auf eigene Kosten gepflegt und instandgehalten. Mittlerweile wurde auch am Herrenhaus mit den Sanierungsarbeiten unter Begleitung durch die Untere Denkmalschutzbehörde begonnen.

## **Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

### **3 Öffentliche Belange**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Das Plangebiet belegt den Bereich eines Bau- und Kunstdenkmals gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA. Insbesondere zählen dazu das sogenannte ehemalige Herrenhaus Schauen, das derzeit leersteht, aber saniert / umgenutzt wird, sowie die umliegenden Flächen der zu Beginn der Planung vollständig verwilderten Parkanlage.

Somit ist der Denkmalschutz als öffentlicher Belang in der Planung zu beachten.

Die Denkmalbegründung lautet:

*Rittergut der Freiherren Grote; qualitätvoller, zweigeschossiger Klinkerbau von neun Achsen Länge mit repräsentativen Stufengiebeln und Satteldachabschluss in historisierender Formensprache, symmetrisch gegliederter villenartiger Massivbau der zweiten Hälfte des 19. Jh.; in seiner Gesamtgestalt vertikal durch Mittelrisalit mit Arkadenhalle betont, Eingangstür mit Beschlägen verziert; aufwändige historistische Innenraumgestaltung mit großzügigem Treppenhaus; an das Gutshaus angrenzend Parkanlage; bemerkenswertes Beispiel einer Gutshaus- und Parkanlage des Historismus im nördlichen Harzvorland.*

##### Gebäude

Der wertvolle Klinkerbau ist ohne Anbauten geblieben und entspricht in seiner äußeren baulichen Gestalt weitgehend dem Ursprungszustand. Im Inneren ist er durch Zwischennutzungen überformt, Raumstruktur und -abfolge sind jedoch weitgehend erhalten. Teilweise finden sich im inneren auch Relikte der ursprünglichen Gestaltung. Das Gebäude wird seit 2020 unter Begleitung der Unteren Denkmalschutzbehörde saniert und zu Wohnzwecken (Seniorenwohnen) umgenutzt.

##### Parkanlage

Wie in der Geschichte der Parkanlage (voriger Abschnitt 2.2) beschrieben war die seit 2020 wieder wahrnehmbare Freifläche ursprünglich als gestalterischer Teil des bauzeitlich angelegten englischen Landschaftsparks geplant.

Dieser Zustand bestand vermutlich bis Anfang des 20. Jahrhunderts (Postkarte 1914).

Danach nahm die Gehölzdichte auf der Fläche zu (Postkarte 1929, Luftaufnahme 1945).

Erst mit der Nutzung als Sportplatz zur Zeit der DDR war wieder eine Freifläche vorhanden, die jedoch nicht den parkartigen Charakter des ursprünglichen „pleasure grounds“ trug - oder höchstens im sportlichen Sinne.

Anfang der 2010er Jahre wurde der Sportplatz aufgegeben und als Pferdeweide verpachtet. Auch diese Nutzung steht nicht in Zusammenhang mit einer englischen Parkanlage.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Parkanlage des Historismus wahrscheinlich von 1880 bis Anfang des 20. Jahrhunderts in ihrer ursprünglich geplanten Ausprägung bestand. In den folgenden etwa 100 Jahren bis heute wurde sie mehrfach überformt.

Von dem bemerkenswerten Park kündet jedoch bis heute der beeindruckende, wertvolle Baumbestand aus dem 19. Jahrhundert.

##### Gartendenkmalpflegerische Vorgaben (LDA, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde nach mehreren Ortsterminen im Ergebnis gefordert (Schreiben vom 22.01.2022), die ursprüngliche Wegeführung aus dem 19. Jahrhundert aufzugreifen und die ursprüngliche Planung wiederherzustellen.

Insbesondere sollte im Zentrum des Plangebietes eine Freifläche erhalten und von Bebauung freigehalten werden. Es wurde angeregt, entlang der „Stapelburger Straße“ eine bauliche Entwicklung vorzunehmen. Der dortige Baumbestand könne hierfür entfernt werden, da seine denkmalrechtliche Bedeutung geringer sei als der Erhalt einer Freifläche im Zentrum.

##### Bodendenkmalpflegerische Vorgaben (LDA, Abt. Archäologie)

Vor Beginn von Bodeneingriffen sind archäologische Untersuchungen durchzuführen.



## Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage

Stand: Februar 2022

---

### 3.2 Natur- und Artenschutz

Im Sinne des Natur- und Artenschutzes als relevante öffentliche Belange wurde der südliche Teil der Parkanlage (Plangebiet) nach mehreren Begehungen durch fachkundige Mitarbeiter des Büros für Umweltplanung Dr. Michael (BfU) in den Jahren 2019 und 2020 untersucht und bewertet. Die Untersuchungsergebnisse wurden der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mitgeteilt und vor Ort mit Vertretern des Landkreis Harz (zuständige Behörde Bauleitplanung / UNB), der Stadt Osterwieck und des Investors erörtert.

Folgende, in der Planung zu beachtende naturschutzfachliche Vorgaben wurden festgehalten:



Blick zur westlichen Seite



Blick zur östlichen Seite

#### Baumbestand, Grünflächen und Bauflächen

- Baumbestand ehemaliger Park soll bis auf wenige derzeit abgängige / tote Bäume erhalten bleiben,
- Entsprechende Ausweisung von Grünflächen, Flächen allgemeines Wohngebiet (WA) und Baugrenzen:

- *Südlich, entlang „Stapelburger Straße“:*

Grenze Grünfläche / Fläche WA bis zum Ende der Baumkronen,  
in etwa bis tote Eiche (westlich künftige Zufahrt)  
und  
Stamm mittlere Buche (östlich künftige Zufahrt),

Baugrenze im WA mit ca. 3 m Abstand zu Baumkronen,  
westlich in etwa bis bestehende Kiefer  
und  
östlich ca. 3 m ab Baumkronen

- *Westliche und östliche Seiten des Plangebiets:*

Grenze Grünfläche / Fläche WA jeweils bis zum Ende der Baumkronen,

Baugrenze im WA mit ca. 3 m Abstand zu Baumkronen,

**Untersuchung von Planungsalternativen  
im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---



Blick auf das Plangebiet  
von „Stapelburger Straße“

Erschließung

- Zufahrt mittig zwischen bestehender Lücke zwischen Bäumen (ca. 6 – 7 m, historische Zufahrt),
- im Bereich des Baumbestands:  
Zufahrt zwischen Bäumen max. 3,50 m breit.

Naturschutzfachliche Vorgaben (Untere Naturschutzbehörde Landkreis Harz)

Insbesondere der Baumbestand wurde aus landschaftlicher, naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht als besonders wertvoll und unbedingt zu erhalten eingestuft.

Bis auf wenige abgängige Baumindividuen ist der Baumbestand als vital und erhaltenswert anzusehen.

Neben seiner landschaftlich-städtebaulichen Funktion als ortsbildprägender Baumbestand und der Funktion für das örtliche Mikroklima dienen die alten Bäume u.a. als Habitate geschützter Artengruppen – als Beispiel seien Sommerquartiere für Fledermäuse oder Nist- und Futterplätze für verschiedene Vogelarten und Kleinsäuger genannt.

Daher wurde der Erhalt der Bäume südlich entlang der „Stapelburger Straße“ sowie westlich und östlich der Freifläche naturschutzfachlich als unerlässlich eingestuft und als Vorgabe für die Planung formuliert.

Insbesondere sollte die Planung so gestaltet werden, dass künftige Bebauung mindestens 3 m Abstand zu der äußeren Begrenzung der Baumkronen einhält.

## **Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

### **3.3 Daseinsvorsorge**

Im Sinne der Daseinsvorsorge ist – als Folge des demografischen Wandels - insbesondere die Bereitstellung von Wohnraum für ältere und pflegebedürftige Personen als sozialer öffentlicher Bedarf zu berücksichtigen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen insbesondere als Voraussetzung für die Entwicklung von Seniorenwohnen im Geltungsbereich.

Betrachtet man die Situation pflegebedürftiger Senioren in der Region Osterwieck, so sind aktuell erhebliche Schwächen festzustellen. Unter anderem werden im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Einheitsgemeinden Osterwieck & Huy (IGEK) unter dem Leitziel Daseinsvorsorge genannt:

- fehlende Unterbringungskonzepte für Senioren in Form von Mehrgenerationenwohnen oder anderen Konzepten.
- Angebote für Kinder, Jugend und Senioren nicht ausreichend.

Weiter wird im IGEEK unter Ideen und Ansätze genannt:

- ausreichende Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegeplätzen.

Deutlich auffällig ist dabei, dass sich in der EHG Stadt Osterwieck fast alle Angebote dieser Art - bis auf den Elisabethstift in Hessen und die entstehende Anlage in Dardesheim - direkt in der Stadt Osterwieck befinden, während in der Gemeinde Huy wohnortnahe Angebote dezentral in verschiedenen Ortsteilen vorhanden sind.

Auch ist das Angebot in der EHG Stadt Osterwieck insgesamt wesentlich geringer als in der Gemeinde Huy. So erklärt es sich auch, dass immer wieder von Unterbringungsproblemen zu hören ist.

Um die Ziele des IGEEK zu erreichen, ist es auch im Bereich der Ortsteile von Osterwieck notwendig, innovative und nachhaltige Angebote für pflegebedürftige Senioren zu schaffen.

Dezentrale Angebote dienen insbesondere der wohnortnahen pflegerischen Daseinsvorsorge und sozialen Betreuung für die ansässigen betroffenen Personen sowie für Menschen aus unmittelbar angrenzenden Ortschaften.

#### Standortentscheidung zur Umsetzung eines dezentralen Angebotes für Seniorenwohnen

Als Standort für ein solches Angebot wurde durch die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck das vorliegende Plangebiet mit dem Herrenhaus und der Parkanlage im der Ortschaft Schauen ins Auge gefasst.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern Schauens. Die Ortschaft Schauen wiederum befindet sich im südlichen Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck. Das Plangebiet hat eine ausreichende Größe, um dort eine entsprechende Investition sinnvoll umzusetzen.

Zudem verfügt Schauen bislang nicht über entsprechende Angebote für die betreffende Zielgruppe. Sollte die Planung nicht umgesetzt werden können, ist mit einem Fortbestand des beschriebenen dezentralen Versorgungsdefizites für Seniorenwohnen – insbesondere im Ortsteil Schauen - zu rechnen.



**Untersuchung von Planungsalternativen  
im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

### **3.4 Landschaftsschutz**

Vor dem Hintergrund sich ausbreitender Siedlungstätigkeit und dem hierdurch bedingten Verlust unbebauter insbesondere landwirtschaftlicher Fläche stellt die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf bestehende Ortschaften einen öffentlichen Belang dar – nicht zuletzt im Sinne des Landschaftsschutzes.

Die Siedlungskonzentration i.S.d. Landschaftsschutz wird bereits in der Begründung zum BPlan „Herrenhaus“ im Pkt. 4 – Standortalternativen – behandelt. Da die grundsätzliche Standortentscheidung jedoch auch von Belang für eine Untersuchung von Planungsalternativen ist, werden die Hauptgründe an dieser Stelle nochmals aufgeführt:

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage Schauens und ist bereits mit dem Herrenhaus und einem Nebengebäude bebaut. Die zugehörigen Freiflächen sind ursprünglich als Park angelegt worden und wurden in der Folge als Sportplatz und Pferdekoppel genutzt. Das gesamte Gelände ist somit bereits von Besiedlung geprägt und von Bebauung umgeben. Derzeit steht das Herrenhaus leer und die Freiflächen liegen brach.

Die geplante Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung als Maßnahme der baulichen Innenentwicklung ist als sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzusehen. Insbesondere weil hierdurch die Neuinanspruchnahme bisher unbesiedelter Flächen vermieden und so der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Die Planung an diesem Standort berücksichtigt durch bauliche Innenentwicklung den öffentlichen Belang des Landschaftsschutzes.

## **Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

### **4 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes**

Nachstehend werden Planungsalternativen zur Anordnung und Ausformung der Bauflächen im Plangebiet dargestellt und in Bezug auf die im vorigen Kapitel identifizierten relevanten öffentlichen Belange untersucht:

- **Denkmalschutz**  
unter Berücksichtigung der betroffenen geschützten Bestandteile des Denkmals gem. Denkmalbeschreibung:  
Herrenhaus  
Parkanlage, untergliedert in ihre Bestandteile Freifläche, Baumbestand und Wegeführung
- **Natur- und Artenschutz**,  
untergliedert in Flora (Baumbestand) und Fauna (Habitat Avifauna / Kleinsäuger)
- **Daseinsvorsorge** (Wohnen / Seniorenwohnen)
- **Landschaftsschutz** (bauliche Innenentwicklung)

In den Planungsalternativen / -varianten werden unterschiedliche Möglichkeiten der Anordnung von Bauflächen untersucht.

Ihre Auswirkungen auf die relevanten öffentlichen Belange werden mittels eines Punktesystems gewertet.

Ein Punkt (1) steht für eine positive Auswirkung, null Punkte (0) für negative Auswirkungen. Diese Punkte werden summiert. Die erreichte Punktzahl gibt einen Hinweis darauf, welche der Planungsvarianten die relevanten öffentlichen Belange am besten berücksichtigt.

Zum Denkmalschutz können 4 Punkte erreicht werden – für das Gebäude des Herrenhauses, für die Freifläche des Parks, den Baumbestand des Parks und die Wegeführung im Park.

Natur- und Artenschutz können 2 Punkte erreichen – jeweils für den Baumbestand als solchen (Flora) und seine Funktion als Habitat für Avifauna und Kleinsäuger (Fauna).

Daseinsvorsorge und Landschaftsschutz werden jeweils mit einem Punkt bewertet.

Der Denkmalschutz erhält folglich mit 4 erreichbaren Punkten das größte Gewicht in der Wertung, was aufgrund der Betroffenheit eines Bau- und Kunstdenkmals als gerechtfertigt angesehen wird.

Der Artenschutz wird höher gewichtet als Daseinsvorsorge und Landschaftsschutz, da entstehenden Verluste an Baumindividuen und Habitaten nur mit Zeitverzug und an anderer Stelle auszugleichen wären.

**Untersuchung von Planungsalternativen  
im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

**4.1 Variante 1 – Bauflächen entlang der „Stapelburger Straße“**



Charakteristik

- Tiefe der Baufläche orientiert sich an benachbarter Bebauung,
- Baufläche ca. 2.800 m<sup>2</sup>,
- Freifläche im Zentrum bleibt erhalten,
- sämtliche Bäume an der Stapelburger Straße müssen weichen,
- Wahrnehmbarkeit Herrenhaus von der Stapelburger Straße wird verringert,
- Erschließung von der Stapelburger Straße,
- Fußweg in Verlängerung Straße „Im Park“ bleibt erhalten,
- Herstellung historische Wegeführung (Rundweg um Freifläche) möglich

Bewertung bezogen auf die identifizierten öffentlichen Belange

| Öffentlicher Belang           | Auswirkung der Planung    | Bewertungspunkte<br>1 - positiv,<br>0 - negativ |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Denkmalschutz</b>          |                           |                                                 |
| Herrenhaus:                   | nicht betroffen, Erhalt   | 1                                               |
| Parkanlage:                   |                           |                                                 |
| - Freifläche                  | nicht betroffen, Erhalt   | 1                                               |
| - Baumbestand                 | Verlust                   | 0                                               |
| - Wegeführung                 | Wiederherstellung möglich | 1                                               |
| <b>Natur- und Artenschutz</b> |                           |                                                 |
| - Flora (Baumbestand)         | Verlust                   | 0                                               |
| - Fauna (Habitate)            | Verlust                   | 0                                               |
| <b>Daseinsvorsorge</b>        |                           |                                                 |
| - Wohnen / Seniorenwohnen     | gewährleistet             | 1                                               |
| <b>Landschaftsschutz</b>      |                           |                                                 |
| - bauliche Innenentwicklung   | gewährleistet             | 1                                               |
| <b>Summe:</b>                 |                           | <b>5</b>                                        |



# **Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

## **4.2 Variante 2 – Bauflächen östlich und westlich der Freifläche**



### Charakteristik

- Tiefe der Baufläche orientiert sich an der Grenze der Freifläche,
- Baufläche ca. 3.600 m<sup>2</sup>,
- Freifläche im Zentrum bleibt erhalten,
- sämtliche Bäume östlich und westlich der Freifläche müssen weichen,
- Wahrnehmbarkeit Herrenhaus von der Stapelburger Straße nicht verändert,
- Erschließung von der Stapelburger Straße,
- Fußweg in Verlängerung Straße „Im Park“ bleibt erhalten,
- Herstellung historische Wegeführung (Rundweg um Freifläche) möglich.

### Bewertung bezogen auf die identifizierten öffentlichen Belange

| Öffentlicher Belang           | Auswirkung der Planung    | Bewertungspunkte<br>1 - positiv,<br>0 - negativ |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Denkmalschutz</b>          |                           |                                                 |
| <u>Herrenhaus:</u>            | nicht betroffen, Erhalt   | 1                                               |
| <u>Parkanlage:</u>            |                           |                                                 |
| - Freifläche                  | nicht betroffen, Erhalt   | 1                                               |
| - Baumbestand                 | Verlust                   | 0                                               |
| - Wegeführung                 | Wiederherstellung möglich | 1                                               |
| <b>Natur- und Artenschutz</b> |                           |                                                 |
| - Flora (Baumbestand)         | Verlust                   | 0                                               |
| - Fauna (Habitate)            | Verlust                   | 0                                               |
| <b>Daseinsvorsorge</b>        |                           |                                                 |
| - Wohnen / Seniorenwohnen     | gewährleistet             | 1                                               |
| <b>Landschaftsschutz</b>      |                           |                                                 |
| - bauliche Innenentwicklung   | gewährleistet             | 1                                               |
| <b>Summe:</b>                 |                           | <b>5</b>                                        |

## Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage

Stand: Februar 2022

### 4.3 Variante 3 – Bauflächen als Randbebauung um Freifläche



#### Charakteristik

- Tiefe der Baufläche orientiert sich an den Grenzen der Freifläche und an der benachbarten Bebauung,
- Baufläche ca. 5.500 m<sup>2</sup>,
- Freifläche im Zentrum bleibt erhalten,
- sämtliche Bäume östlich, westlich und südlich der Freifläche müssen weichen,
- Wahrnehmbarkeit Herrenhaus von der Stapelburger Straße wird eingeschränkt,
- Erschließung von der Stapelburger Straße,
- Fußweg in Verlängerung Straße „Im Park“ bleibt erhalten,
- Herstellung historische Wegeführung (Rundweg um Freifläche) möglich.

#### Bewertung bezogen auf die identifizierten öffentlichen Belange

| Öffentlicher Belang           | Auswirkung der Planung    | Bewertungspunkte<br>1 - positiv,<br>0 - negativ |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Denkmalschutz</b>          |                           |                                                 |
| <u>Herrenhaus:</u>            | nicht betroffen, Erhalt   | 1                                               |
| <u>Parkanlage:</u>            |                           |                                                 |
| - Freifläche                  | nicht betroffen, Erhalt   | 1                                               |
| - Baumbestand                 | Verlust                   | 0                                               |
| - Wegeführung                 | Wiederherstellung möglich | 1                                               |
| <b>Natur- und Artenschutz</b> |                           |                                                 |
| - Flora (Baumbestand)         | Verlust                   | 0                                               |
| - Fauna (Habitate)            | Verlust                   | 0                                               |
| <b>Daseinsvorsorge</b>        |                           |                                                 |
| - Wohnen / Seniorenwohnen     | gewährleistet             | 1                                               |
| <b>Landschaftsschutz</b>      |                           |                                                 |
| - bauliche Innenentwicklung   | gewährleistet             | 1                                               |
| <b>Summe:</b>                 |                           | <b>5</b>                                        |

## Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage

Stand: Februar 2022

### 4.4 Variante 4 – Bauflächen innerhalb der Freifläche



#### Charakteristik

- Tiefe der Baufläche orientiert sich an den Baumkronen (Baugrenze 3 m ab äußerer Rand Kronen),
- Baufläche ca. 5.100 m<sup>2</sup>,
- Freifläche im Zentrum wird überbaut,
- sämtliche Bäume östlich, westlich und südlich der Freifläche bleiben erhalten,
- Wahrnehmbarkeit Herrenhaus von der Stapelburger Straße wird durch Sichtachse betont,
- Erschließung von der Stapelburger Straße,
- Fußweg in Verlängerung Straße „Im Park“ bleibt erhalten,
- Herstellung historische Wegeführung (Rundweg um Freifläche) allerhöchstens annähernd möglich.

#### Bewertung bezogen auf die identifizierten öffentlichen Belange

| Öffentlicher Belang           | Auswirkung der Planung  | Bewertungspunkte<br>1 - positiv,<br>0 - negativ |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Denkmalschutz</b>          |                         |                                                 |
| Herrenhaus:                   | nicht betroffen, Erhalt | 1                                               |
| Parkanlage:                   |                         |                                                 |
| - Freifläche                  | Verlust                 | 0                                               |
| - Baumbestand                 | Erhalt                  | 1                                               |
| - Wegeführung                 | Verlust                 | 0                                               |
| <b>Natur- und Artenschutz</b> |                         |                                                 |
| - Flora (Baumbestand)         | Erhalt                  | 1                                               |
| - Fauna (Habitate)            | Erhalt                  | 1                                               |
| <b>Daseinsvorsorge</b>        |                         |                                                 |
| - Wohnen / Seniorenwohnen     | gewährleistet           | 1                                               |
| <b>Landschaftsschutz</b>      |                         |                                                 |
| - bauliche Innenentwicklung   | gewährleistet           | 1                                               |
| <b>Summe:</b>                 |                         | <b>6</b>                                        |



## Untersuchung von Planungsalternativen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage

Stand: Februar 2022

### 4.5 Variante 5 – keine Bebauung



#### Charakteristik

- Freiflächen und Bäume werden erhalten,
- Erschließung von der Straße „Im Park“,
- Fußweg in Verlängerung Straße „Im Park“ bleibt erhalten,
- Wahrnehmbarkeit Herrenhaus von der Stapelburger Straße wird nicht verändert,
- Erschließung von der Stapelburger Straße,
- Fußweg in Verlängerung Straße „Im Park“ bleibt erhalten,
- Herstellung historische Wegeführung (Rundweg um Freifläche) möglich,
- Daseinsvorsorge Wohnen / Seniorenwohnen wird durch fehlende bauliche Nutzung eingeschränkt,
- mögliche Einschränkung des Landschaftsschutzes, da eine innerörtliche Baufläche nicht genutzt wird und auch Außenbereichsflächen in den Fokus rücken können

#### Bewertung bezogen auf die identifizierten öffentlichen Belange

| Öffentlicher Belang           | Auswirkung der Planung  | Bewertungspunkte<br>1 - positiv,<br>0 - negativ |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Denkmalschutz</b>          |                         |                                                 |
| <u>Herrenhaus:</u>            | nicht betroffen, Erhalt | 1                                               |
| <u>Parkanlage:</u>            |                         |                                                 |
| - Freifläche                  | Verlust                 | 1                                               |
| - Baumbestand                 | Erhalt                  | 1                                               |
| - Wegeführung                 | Verlust                 | 1                                               |
| <b>Natur- und Artenschutz</b> |                         |                                                 |
| - Flora (Baumbestand)         | Erhalt                  | 1                                               |
| - Fauna (Habitat)             | Erhalt                  | 1                                               |
| <b>Daseinsvorsorge</b>        |                         |                                                 |
| - Wohnen / Seniorenwohnen     | nicht gewährleistet     | 0                                               |
| <b>Landschaftsschutz</b>      |                         |                                                 |
| - bauliche Innenentwicklung   | nicht gewährleistet     | 0                                               |
| <b>Summe:</b>                 |                         | <b>6</b>                                        |



**Untersuchung von Planungsalternativen  
im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

#### **4.6 Auswertung**

Die **Variante 4 – Bauflächen innerhalb der Freifläche** und die **Variante 5 – keine Bebauung** erhalten mit insgesamt 6 Punkten die höchste Bewertung.

Sie schneiden damit gegenüber den Varianten 1 bis 3, welche die Freifläche unberührt lassen, am besten ab.

Damit wird die Tendenz aufgezeigt, dass die öffentlichen Belange in den Varianten 4 und 5 am besten berücksichtigt sind.

In der Variante 5, die eine grundsätzliche Entscheidung gegen eine Bebauung bedeuten würde, sind die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes sicherlich am besten zu berücksichtigen. Die ursprüngliche Parkanlage könnte annähernd wiederhergestellt werden und alle Bäume / Habitate bleiben erhalten.

Neben den entstehenden Pflege- und Erhaltungskosten, die aus wirtschaftlicher Sicht gegen diese Variante sprächen, werden bei Nichtbebauung die Belange der Daseinsvorsorge und des Landschaftsschutzes negativ beeinflusst.

Aufgrund des demografischen Wandels dringend benötigte, dezentrale Angebote für Seniorenwohnen entstünden nicht in ausreichendem Umfang. Infolge der Nichtnutzung innerörtlicher Flächenpotenziale ist es wahrscheinlicher, dass diese Angebote auf der grünen Wiese bzw. dem Acker entstehen werden und so die Zersiedelung der Landschaft begünstigen.

Bei einer grundsätzlichen Entscheidung für eine Bebauung des Plangebietes schneidet Variante 4 hinsichtlich der Berücksichtigung öffentlicher Belange am besten ab.

Der Artenschutz wird durch vollständigen Erhalt des Baumbestandes in etwa genauso gut berücksichtigt, wie bei einer Entscheidung gegen eine Bebauung

Zwar entsteht durch die Bebauung der Freifläche grundsätzlich auch ein Verlust von Bodenfunktionen / Flora / Fauna. Es handelt sich hier jedoch um eine gepflegte Rasenfläche, die naturschutzfachlich erheblich geringer zu bewerten ist als der alte Baumbestand. Zudem ist zu erwarten, dass auf den Bauflächen Gehölze und Grünstrukturen aufwachsen bzw. angelegt werden, die den Verlust der artenarmen Rasenfläche mindestens ausgleichen.

Der Denkmalschutz wird in zwei der bewerteten Kategorien vollumfänglich berücksichtigt – dem Erhalt und der Sanierung des Herrenhauses und dem Erhalt des ursprünglichen bauzeitlichen Baumbestandes.

Nicht mehr vorhanden sein wird die Freifläche aus der ursprünglichen Anlage und nur annähernd wiederherstellbar ein Rundweg.

**Untersuchung von Planungsalternativen  
im Bereich des ehemaligen Herrenhauses und der zugehörigen Parkanlage**

Stand: Februar 2022

---

## **5 Handlungsempfehlung**

Im Ergebnis der Bewertung der Planung hinsichtlich der Berücksichtigung öffentlicher Belange liegen Variante 4 – Bauflächen innerhalb der Freifläche und Variante 5 – keine Bebauung also gleich auf.

Es wird empfohlen, der Variante 4 den Vorzug zu geben und die Freifläche zu bebauen.

Ein Grund hierfür ist, dass - wie in Pkt 2.2 - Geschichtliche Entwicklung ausgeführt - die Freifläche in ihrer ursprünglichen geplanten Form vermutlich nur von 1880 bis Anfang des 20. Jahrhunderts existierte. Danach war sie – insbesondere ab 1945, vermutlich schon ab 1929 – nicht mehr als solche ablesbar. Somit war sie zwar wesentlicher Bestandteil der ursprünglichen Planung als „pleasure ground“, jedoch prägte sie die tatsächliche Gestalt des Parks zeitlich nicht überwiegend.

Als maßgeblich prägend sind der alte Baumbestand und das Herrenhaus selbst anzusehen. Der Baumbestand bleibt in der Variante 4 vollständig erhalten.

Auch die Wegeführung stellt ein prägendes Element dar, da zumindest am Ostrand in der Verlängerung der Straße „Im Park“ noch ein Fußweg vorhanden ist, der vermutlich auf die ursprüngliche Wegeführung zurückgeht.

In Variante 4 wird eine neue zentrale Haupteinschließung etabliert, die die Mittelachse des Risalitgiebels des Herrenhauses aufnimmt. Damit wird das Gebäude angemessen in Szene gesetzt und seine Wahrnehmbarkeit erhalten. So wird die Sichtbarkeit und Wahrnehmung des Gebäudes nachhaltig gesichert und inszeniert. Dies kann man als städtebaulichen Ausgleich für den Verlust der Freifläche ansehen.

Weiterhin werden in den Bauflächen mit der Festsetzung einer geringen baulichen Dichte und offener, eingeschossiger Bauweise eine Großzügigkeit und eine Offenheit angestrebt, die die ehemalige Freifläche noch erahnen lassen.

Zudem wird über Baugrenzen festgesetzt, dass die Bebauung mindestens 3 m Abstand zu den Außenkanten der Baumkronen einhalten muss.

Damit entstehen durchaus Freiräume zwischen Bäumen und Bebauung, die als Anlehnung an die ursprünglich Planung zu verstehen sind. Zumindest aber werden die tatsächlich vorhandenen Freiräume zwischen dem ab ca. 1914 nachgewiesenen Gehölzaufwuchs und den Bäumen am Rand vorhandenen Freiflächen abgebildet.

Nicht zuletzt wäre es auch denkbar, eine an den ursprünglichen Rundweg angelehnte Wegeführung zwischen den Bäumen und den Bauflächen zu etablieren. Die Wegeführung wäre zwar nur angenähert an den Ursprungszustand als Rundweg in den Bereichen des alten Baumbestandes umsetzbar, würde jedoch auch in dieser Ausgestaltung zur Wahrnehmung der Anlage als Park beitragen. Ein entsprechender Vorschlag wird daher in die Planzeichnung aufgenommen.

Als weiterer Grund für die Empfehlung der Variante 4 ist anzuführen, dass sie die weiteren relevanten Belange – Natur- und Artenschutz, Daseinsvorsorge und Landschaftsschutz vollumfänglich berücksichtigt.

### **Aufgestellt:**

Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Hessen, im Februar 2022