



Gemeinde Cremlingen  
Landkreis Wolfenbüttel

## 49. Änderung des Flächennutzungsplans

Plandarstellung

Entwurf, Stand 18.03.2026



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

### **Planverfassende**

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt, DVAG

Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.



**Amtshof Eicklingen**

**Planungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

Tel.: 05149 186080

Mail: [info@amtshof-eicklingen.de](mailto:info@amtshof-eicklingen.de)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

**M** 1.2. Gemischte Bauflächen  
 (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

**S** 1.4. Sonderbauflächen  
 (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

9. Grünflächen  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

**9.** Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

**15.13.** Grenze des räumlichen  
 Geltungsbereiches

Den Darstellungen liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zu Grunde, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Gemeinde Cremlingen  
 49. Änderung des  
 Flächennutzungsplans**

**Darstellung der Änderung**

Amtshof Eicklingen  
 Planungsgesellschaft  
 mbH & Co. KG  
 Dipl.-Geogr. Michael Schmidt



Mühlenweg 60 | 29358 Eicklingen  
 Tel: +49 (0) 5149 - 18 60 80  
 E-Mail: info@amtshof-eicklingen.de  
 www.amtshof-eicklingen.de

Stand: 18.03.2026  
 Maßstab: 1:1.500  
 Gez: LCB

## ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Cremlingen diese 49. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Darstellungen beschlossen.

Cremlingen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

(Siegel)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cremlingen hat in seiner Sitzung am ..... die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cremlingen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS),  
Maßstab 1:1.500  
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für  
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
© 2025



### **Planverfassende**

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cremlingen wurde von der Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG ausgearbeitet.

Eicklingen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Planverfassende

### **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cremlingen hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Cremlingen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

### **Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Rat der Gemeinde Cremlingen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Cremlingen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

### **Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Cremlingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Cremlingen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

### **Genehmigung**

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Wolfenbüttel, .....

Landkreis Wolfenbüttel

Siegel

.....

### **Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Cremlingen ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az. .... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis einschließlich veröffentlicht. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel Nr. ..... und nachrichtlich durch Aushang vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Cremlingen, .....

.....

Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cremlingen ist gemäß § 6 (5) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel Nr. .... bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am ..... ist die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

Cremlingen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cremlingen sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Cremlingen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

### **Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- \* Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- \* Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- \* Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- \* Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.





Gemeinde Cremlingen  
Landkreis Wolfenbüttel

## 49. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf, Stand 18.03.2026



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

# INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	11
2	Räumliche Lage.....	12
2.1	Lage im Raum.....	12
3	Planungsrechtlich zu beachtende Vorgaben .....	13
3.1	Angabe der Rechtsgrundlagen .....	13
3.2	Landesraumordnungsprogramm 2017/2022.....	13
3.3	Regionales Raumordnungsprogramm 2008.....	14
3.4	Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm/ehem. Rautheimer Bahnhof“ .....	15
3.5	Überschwemmungsgebiet der Wabe .....	16
4	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	18
5	Darstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans.....	19
6	Auswirkungen der Planung.....	20
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	20
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	20
6.3	Verkehr .....	20
6.4	Ver- und Entsorgung.....	20
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt.....	20
6.6	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
6.7	Kosten und Finanzierung.....	21
7	Umweltbericht .....	21
8	Nachrichtliche Übernahmen .....	21
9	Hinweise .....	21
10	Verfahrensübersicht.....	22
11	Verfahrensvermerk .....	23

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

---

Anlass für die 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cremlingen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Klein Schöppenstedt 12.0 „Bildung- und Wohnquartier am Schöppenstedter Turm“. Der Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cremlingen erfasst zwei seit langer Zeit existierende, räumlich aber nicht miteinander verbundene Splittersiedlungen, die mit der Geschichte der Stadt Braunschweig eng verbunden sind:

- Der Schöppenstedter Turm entstand ursprünglich um das Jahr 1400 als einer von sieben Wehrtürmen der mittelalterlichen Landwehr der Stadt Braunschweig. Als Teil des äußeren Verteidigungsringes diente er dem Schutz der Stadt und der Kontrolle des Durchgangsverkehrs auf der Fernhandels- und Heeresstraße, die an ihm vorbei führte. Der ursprüngliche Turm wurde im 18. Jahrhundert zwar abgetragen, doch sein Name lebte als traditionsreiche Gastwirtschaft „Zum Schöppenstedter Turm“ weiter.
- Die Geschichte der Splittersiedlung „Alter Rautheimer Bahnhof“ ist eng mit der industriellen Entwicklung Braunschweigs verbunden. Der frühere Bahnhof Rautheim lag an der Strecke der heute nicht mehr vorhandenen Trasse der Braunschweig-Schöninger Eisenbahn AG (BSE), die das Gebiet zwischen Braunschweig, Elm und Asse erschloss. Die Eisenbahnstrecken in dieser Region dienten nicht nur dem Personenverkehr, sondern waren für den Transport von Gütern, wie beispielsweise Zuckerrüben, von großer Bedeutung.

Beide Gebiete wurden im Jahr 2003 in einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erfasst. Die beiden Flächen der Geltungsbereiche A und B der rechtsgültigen Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB „Schöppenstedter Turm/ehem. Rautheimer Bahnhof“ befinden sich in der 2. vereinfachte Änderung. Diese erfasste den Geltungsbereich A der Außenbereichssatzung, weil das denkmalgeschützte Gebäude des Schöppenstedter Turms durch entsprechende denkmalgerechte Sanierungsmaßnahmen wiederbelebt und mit einem Gastronomiebetrieb inkl. Kaffee-/Biergarten genutzt werden soll.

Ziel der Planung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans ist nun, beide Splittersiedlungen sowie die zwischen ihnen liegenden Außenbereichsflächen zusammenzufassen und so diesen Bereich der Gemeinde Cremlingen einer weiteren geordneten, städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Anlass hierfür ist der geplante Neubau einer zunächst zweizügigen konfessionellen Grundschule und eines Kindergartens mit drei Kita- und zwei Krippengruppen. Perspektivisch kann diese Grundschule zu einer Drei- oder Vierzügigkeit erweitert werden. Ferner sind mehrere Gebäude für gewerbliches Wohnen als Apartments zur Kurzzeitvermietung vorgesehen. Weitere gewerbliche Nutzungen sowie eine Mehrzweckhalle und Sportanlagen sind ebenfalls geplant.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, um einerseits die vorhandenen Nutzungen abzusichern und die neu hinzutretenden Nutzungen zu ermöglichen. Dieser Schritt steht im Einklang mit den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächennutzung und einer behutsamen Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Die Planung trägt zur Konsolidierung der Siedlungsentwicklung dieses Teils der

Ortschaft Klein Schöppenstedt bei und ermöglicht zugleich eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Einklang mit dem privaten Bedarf.

Aus diesem Grund wird mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die 49. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) für den betreffenden Bereich.

## 2 RÄUMLICHE LAGE

### 2.1 Lage im Raum

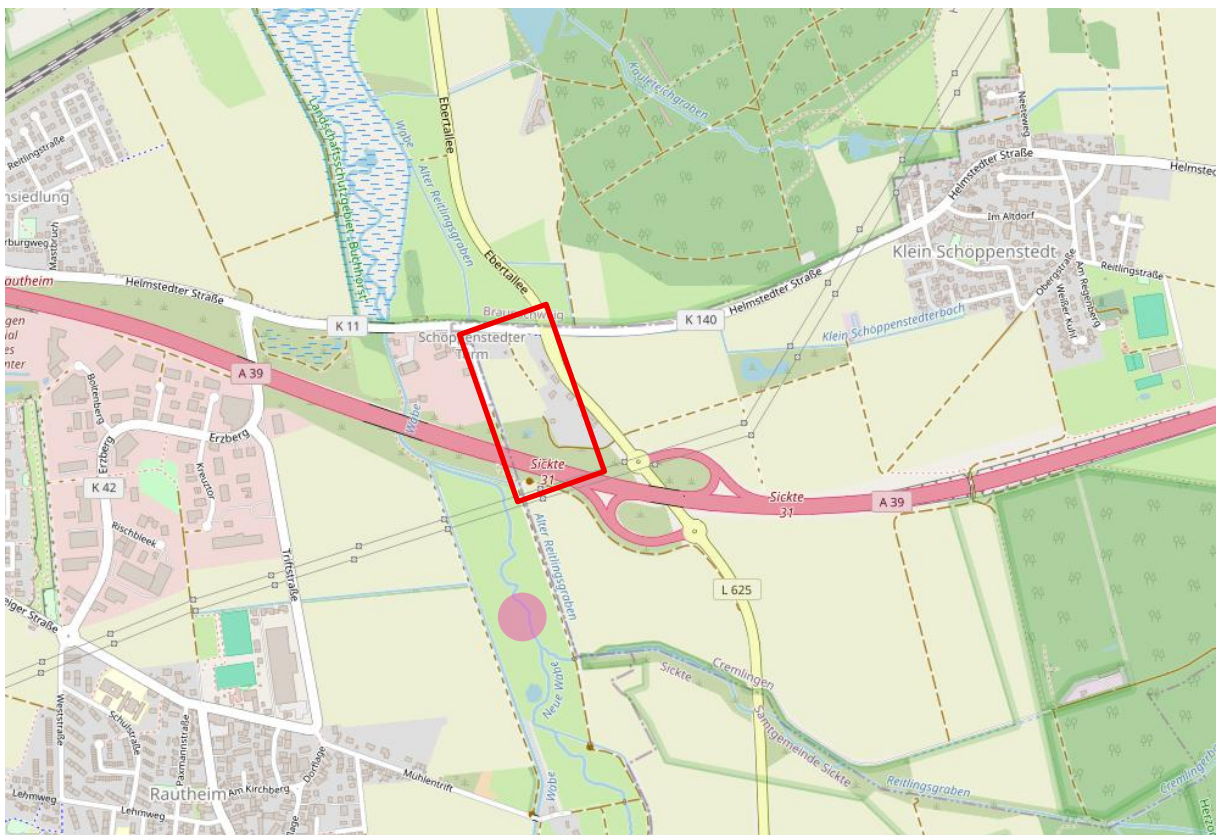


Abb. 1: Lage im Gebiet der Gemeinde Cremlingen  
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/1392805>

Die „Helmstedter Straße“, früher Bundes-, heute eine Kreisstraße, ist eine sehr alte überregionale Verbindung zwischen den Städten Braunschweig, Helmstedt und Magdeburg. Westlich des Geltungsbereichs schließt die Stadt Braunschweig mit dem Stadtteil Rautheim an. Nordöstlich befindet sich das Naturschutzgebiet Riddagshausen, östlich die Ortslage von Klein Schöppenstedt. Das Plangebiet liegt südlich der Kreisstraße K 11 (ehemalige Bundesstraße 1) und westlich der Landesstraße L 625. Im Westen wird das Plangebiet vom Alten Reitlingsgraben begrenzt, der die südöstlich gelegenen Herzogsberge entwässert. Im Süden befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs die Bundesautobahn A 39 mit ihrem Anschlusspunkt 31 Sickinge. Naturräumig befindet sich das Planungsgebiet im Niederungsbereich der Wabe.

### 3 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

---

#### 3.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die NBauO.

#### 3.2 Landesraumordnungsprogramm 2017/2022

Das Landesraumordnungsprogramm LROP dient mit seinen verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u. a.) und deren Entwicklungen dem Ziel, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Das LROP stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP  
Quellen: Land Niedersachsen | OpenStreetMap

#### Auswirkungen auf die Planung:

Das Plangebiet ist zu klein, um hier dargestellt zu werden (dünner schwarzer Kreis). Sichtlich wird an dieser Stelle die Bedeutung der Verkehrswege, sowohl der überregionalen Straßen als auch der Bahnstrecken. Weiterhin sind die benachbarten Schutzgebiete von Bedeutung.

### 3.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, auf regionaler Ebene die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Verantwortlich ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Das RROP 2008 legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt.

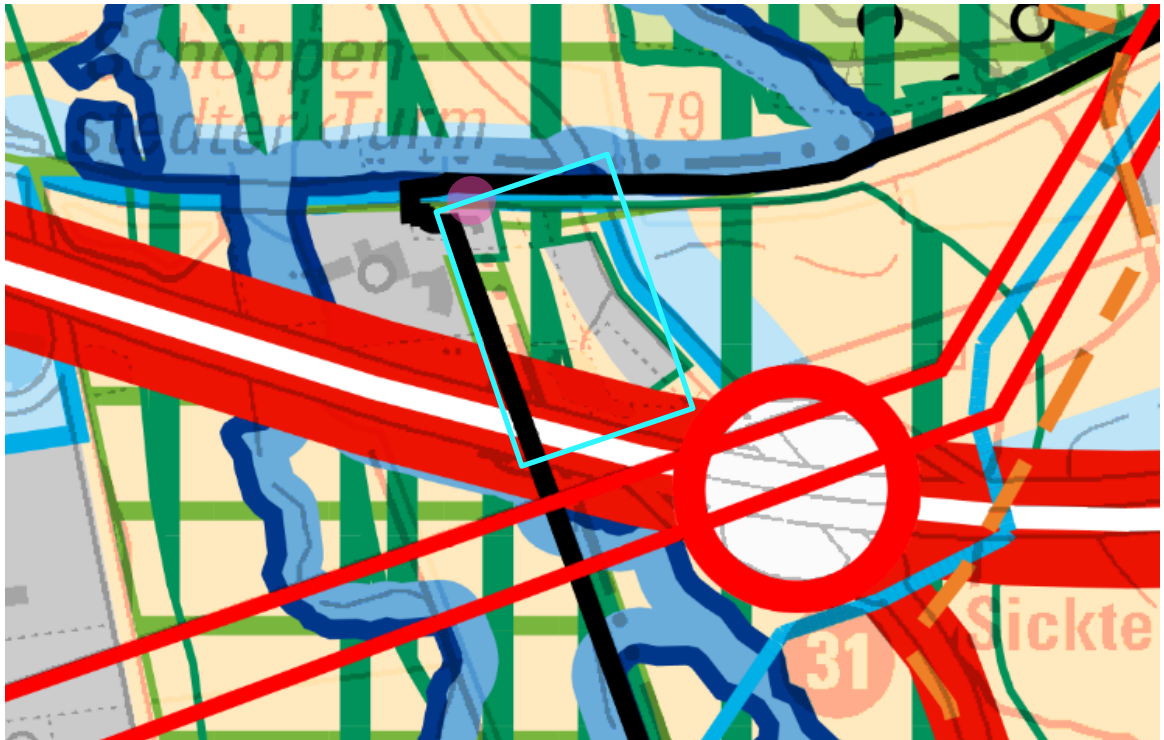


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Raumordnungsprogramm für die Region Großraum Braunschweig 2008  
Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig

Das Plangebiet befindet sich in einer Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft, Teile sind als Siedlungsfläche dargestellt.<sup>1</sup> Überlagert wird das Plangebiet durch ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Südlich befindet sich die Trasse der Bundesautobahn A 39, die an der Anschlussstelle 31 Sicke von einer Leitungstrasse der Stromversorgung gekreuzt wird.

Die geplante Nutzungen beeinträchtigen aufgrund ihrer Kleinräumigkeit weniger die landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen, wohl aber die Flächen des Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft.

Bei der Neuaufstellung Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, 1. Entwurf 2025, ist eine weitere Ausweisung vorgenommen worden, das „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“, das das Plangebiet im Westen und Osten einfasst. Konkret handelt es sich um das Gebiet WF 3, das „aufgrund seiner Lage im Bereich der Oberzentren mit der Sicherung siedlungsnaher Freiräume begründet wird. Die Lage im Bereich der Siedlungsachse Braunschweig – Hötzum – Sicke begründet südlich und östlich von Hötzum die Bedeutung als Siedlungszäsur.“<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund des Maßstabs ist die genaue Abgrenzung nicht ersichtlich.

<sup>2</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig – 1. Entwurf 2025, Begründung, S. 207

Eine Bedeutung für Natur und Landschaft besteht aufgrund des Verlaufs der Wabe im Gebiet, die mit ihrer Aue eine Bedeutung für den Biotopverbund aufweist. Das Gebiet liegt an regional bedeutsamen Biotopverbundachsen (RWA 16 und RWA 17).<sup>3</sup>

Soweit die dort ermittelten Frischluftschneisen in den Bereich der Siedlungskörper hineinreichen, reichen die Neuvorschläge im Vergleich mit den bisherigen Festlegungen auch deutlich weiter in den Siedlungskörper hinein. Da diese Fälle sich auf größere zusammenhängende innerörtliche Freiflächen beziehen, besteht zugleich eine besondere Bedeutung für den Freiraumverbund zwischen den innerörtlichen Freiräumen und dem landschaftlichen Freiraum im Umfeld der Siedlungskörper. Für diese Flächen bestehen besondere Abstimmungserfordernisse mit anderen städtebaulichen Belangen.<sup>4</sup>



#### Auswirkungen auf die Planung:

Das besondere Abstimmungserfordernis mit anderen städtebaulichen Belangen besteht vor allem darin, die beiden Siedlungssplitter im Außenbereich der Gemeinde Cremlingen durch die Planung zu fassen und als dann zusammenhängend bebaut einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Dabei werden die bestehenden freiräumlichen Potenziale beachtet und in die weiteren Planungen einbezogen.

### 3.4 Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm/ehem. Rautheimer Bahnhof“

Die Gemeinde Cremlingen hat im Jahr 2003 eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Eine solche Außenbereichssatzung ermöglicht, innerhalb bebauter Bereiche im Außenbereich, die nicht die Qualität eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" erreichen, Wohn- und Gewerbegebäude legal zu errichten. Als Außenbereich wird dabei jede Fläche bezeichnet, die weder im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB qualifiziert überplant noch gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zusammenhängend bebaut ist. Eine Außenbereichssatzung ist eine Gemeindecsetzung, die nur für einen eng abgegrenzten Bereich gilt.

<sup>3</sup> Ebenda, S. 207

<sup>4</sup> Ebenda, S. 210

Die Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm“/„Alter Rautheimer Bahnhof“ der Gemeinde Cremlingen erfasst die beiden historischen Splittersiedlungen, um dort auf freien Grundstücken oder Grundstücksteilen weitere Wohnhäuser oder kleine Gewerbebauten zu ermöglichen.

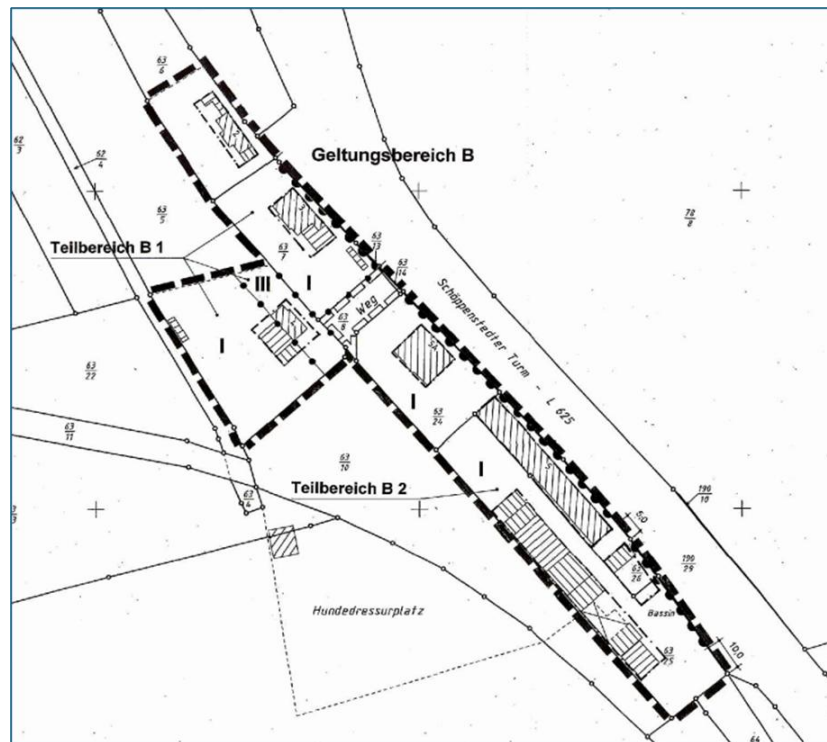
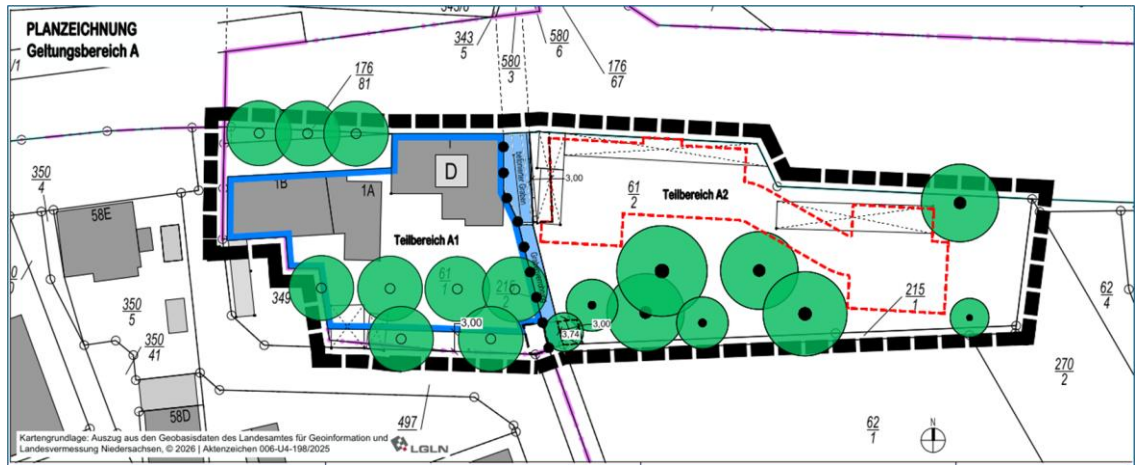


Abb. 4: Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB „Schöppenstedter Turm/ehem. Rautheimer Bahnhof“, oben Geltungsbereich A: 2. Änderung 2026, unten Geltungsbereich B: 2003. Quelle: Gemeinde Cremlingen

### 3.5 Überschwemmungsgebiet der Wabe

Bei Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen werden oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Bis zum Bau der Autobahn A 39 lag das Plangebiet fast vollständig im Überschwemmungsgebiet der Wabe.

Der Landkreis Wolfenbüttel, Umweltamt / Abt. Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Technik), teilte im Februar 2025 mit, dass es seit 2020 eine neue vorläufige Sicherung des

Überschwemmungsgebietes der Wabe gibt, welche auf genaueren Eingangsdaten beruht (lila Darstellung).

„Diese Überschwemmungsgebietsgrenze wird demnächst durch uns als untere Wasserbehörde festgesetzt und ist bereits jetzt für Sie maßgebend.“

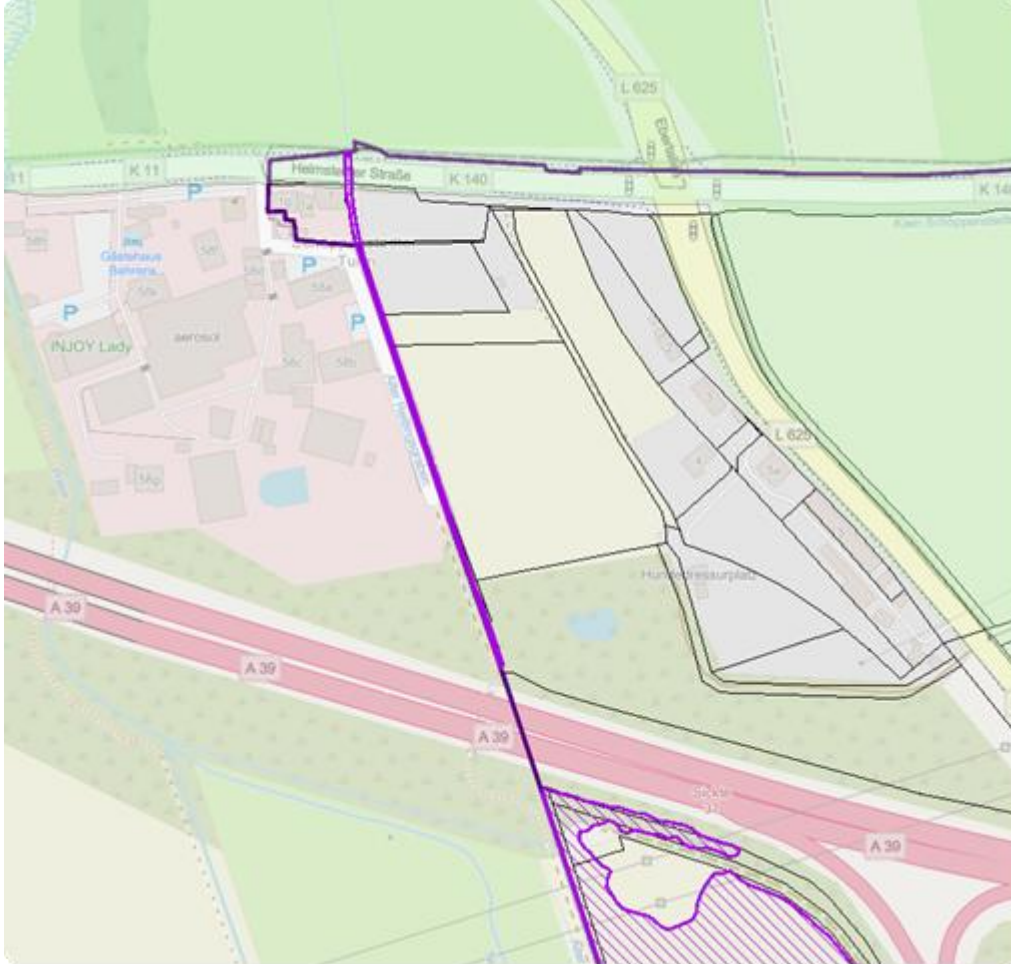


Abb. 5: Das Plangebiet nördlich der Autobahn liegt nicht mehr im Überschwemmungsgebiet.  
Quelle: Landkreis Wolfenbüttel

## 4 BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der Darstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Cremlingen ist das Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Weitere Planzeichen sind nicht vorhanden.

Im Norden und Osten grenzen überregionale Verkehrswege an. Im Süden verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die Trasse der Autobahn.

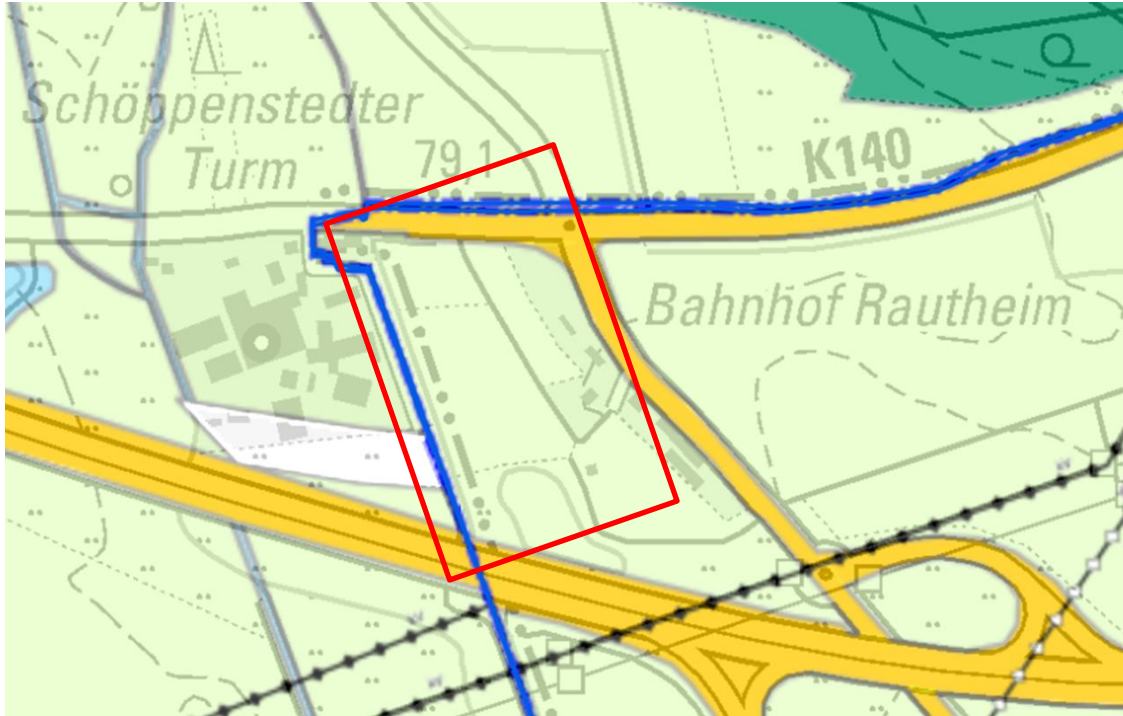


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Cremlingen. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig

## 5 DARSTELLUNG DER 49. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die beabsichtigte konkrete Darstellung im Änderungsbereich umfasst gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB:

- a) Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Sie ermöglichen ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohngebäuden, Geschäfts-/Bürogebäuden, Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe.
- b) Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Sie ermöglichen Nutzungen, die sich durch ihre besondere Zweckbestimmung wesentlich von den üblichen Baugebieten unterscheiden.
- c) Grünflächen (Grün) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Das sind in diesem Fall Flächen, die primär dem Bewahren des Landschaftsbildes sowie auch als Übungsgelände durch einen Hundesportverein dienen.



## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Das betrifft die künftige Nutzung der bislang nicht bebauten, landwirtschaftlich genutzte Flächen durch die geplante Schule sowie durch das gewerbliche Wohnen samt ihrer zu erwartenden Verkehre.

### **6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Eine Auswirkung auf bestehende Einrichtungen des Gemeinbedarfs ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

### **6.3 Verkehr**

Eine Auswirkung insbesondere auf den überörtlichen Verkehr ist zu erwarten, da nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und durch die Umsetzung seiner baulichen Vorhaben neue Verkehre entstehen werden. Diese Auswirkungen und seine Folgen sind derzeit in Planung und werden mit den zuständigen Verkehrsbehörden im Land und im Kreis abgestimmt.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Eine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung ist durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien wird durch vorhandene und neu herzustellende Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss vermutlich zurückgehalten und gedrosselt an die Vorfluter abgegeben werden. Hierzu muss ein Entwässerungskonzept erstellt werden, das mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt wird

### **6.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Durch die Planung wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind daher zu erwarten. Die mit der Inanspruchnahme der Fläche verbundenen Eingriffe in Boden und Landschaft müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die entsprechenden Planungen werden durchgeführt, ein Grünordnungsplan wird ebenso erstellt wie der Eingriff bilanziert wird.

### **6.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke der Erschließung ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

## **6.7 Kosten und Finanzierung**

Alle entstehenden Kosten werden durch den privaten Auftraggeber getragen.

## **7 UMWELTBERICHT**

---

Liegt noch nicht vor. Später: Teil B der Begründung.

## **8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

---

Liegen noch nicht vor

## **9 HINWEISE**

---

Liegen noch nicht vor.

## 10 VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritte		
<b>Änderungsbeschluss</b> § 2 Abs. 1 BauGB	Verwaltungsausschuss	.....
<b>Frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit</b> § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung	.....
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	.....
<b>Förmliche Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit</b> § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Verwaltungsausschuss	.....
	Ortsübliche Bekanntmachung	.....
	Förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB	.....
<b>Abwägung des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Feststellungsbeschluss</b> § 1 Abs. 7 BauGB	Gemeinderat	.....
<b>Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde</b> § 6 Abs. 1 BauGB	Landkreis Wolfenbüttel	.....
<b>Wirksamwerden</b> § 6 Abs. 5 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung	.....

## 11 VERFAHRENSVERMERK

---

Der Entwurf der Begründung wurde mit dem dazugehörigen Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cremlingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... veröffentlicht. Darüber hinaus wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden Gelegenheit gegeben, sich zu der Bauleitplanung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cremlingen zu äußern.

Der Gemeinderat Cremlingen hat die 49. Änderung des Flächennutzungsplans samt seiner Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... festgestellt.

Anschließend wurde die festgestellte 49. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landkreis Wolfenbüttel zur Genehmigung vorgelegt und durch diese am ..... genehmigt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Genehmigung erfolgte in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen. Damit ist die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Cremlingen, den

---

Unterschrift Bürgermeister