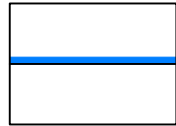


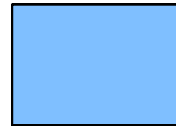
PLANZEICHERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



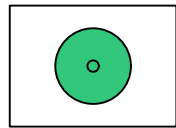
3.5. Baugrenze

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

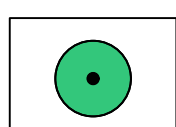


10.1. Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

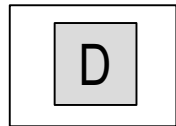


13.2.1. Anpflanzen: Bäume



13.2.2. Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für die Gemeindeerhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

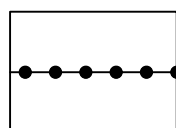
15. Sonstige Planzeichen



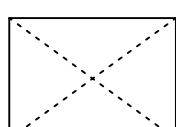
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

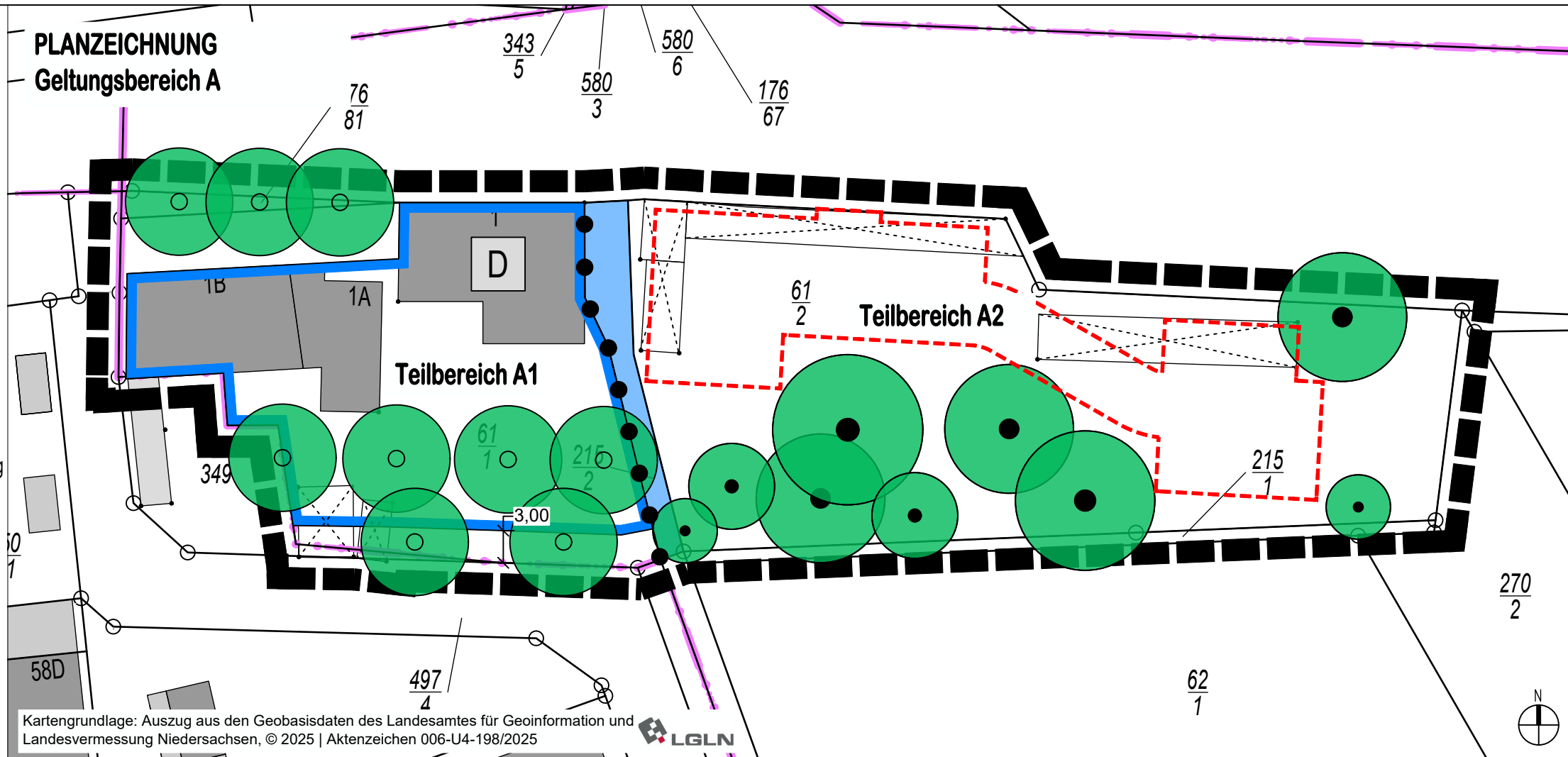


15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Teilbereiche A1 und A2



Gebäude entfällt

PLANZEICHNUNG
Geltungsbereich A



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2025 | Aktenzeichen 006-U4-198/2025



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Cremlingen diesen Bebauungsplan Nr. 703 "Reitplatz in Vardegötzen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Cremlingen, den 20....

Siegel Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cremlingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Schöppenstedter Turm/ehem. Rautheimer Bahnhof, 2. vereinfachte Änderung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cremlingen, den 20....

Siegel Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit bis einschließlich stattgefunden.

Cremlingen, den 20....

Siegel Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Die zweite vereinfachte Änderung der Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm / ehem. Rautheimer Bahnhof“ gilt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs A (Teilflächen A1 und A2).

§ 2 Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB wird im Geltungsbereich A als sonstiges Vorhaben die gewerbliche gastronomische, soziokulturelle und kulturelle Nutzung zugelassen.

§ 3 Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich A dürfen von den Grundflächen baulicher Anlagen und von den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur wie folgt überdeckt werden:

- Innerhalb des Teilbereichs A1: 90%;
- innerhalb des Teilbereichs A2: 55 %.

§ 4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Teilbereich A1 auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenze zulässig .

§ 5 Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit einer klimaresistenten Gehölzart als Hochstamm nachzupflanzen. Im Wurzelbereich sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen zu vermeiden.

§ 6 Der Reitlingsgraben darf für eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke in einer Breite bis maximal zwei Meter überbrückt werden. Das Fließgewässer darf nicht beeinflusst werden.

§ 7 Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cremlingen hat die Außenbereichssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Cremlingen, den 20....

Siegel Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500 | Gemarkung: Vardegötzen, Flur 2
© 2022 Geobasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: 006-U4-198/2025, Stand vom 27.05.2025).

....., den 20....
(Ort) (Datum)

LGLN RD Hameln-Hannover -Katasteramt Hannover-
(Amtl. Vermessungsstelle)

Im Auftrage

Siegel

Unterschrift

BEARBEITUNG

Die Außenbereichssatzung "Schöppenstedter Turm/ehem. Rautheimer Bahnhof, 2. vereinfachte Änderung" wurde ausgearbeitet von:

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

Eicklingen, den 20....

Planverfasser

Gemeinde Cremlingen

Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm /
ehem. Rautheimer Bahnhof“, 2. vereinfachte Änderung



Bildmaterial: GeoBasis-DE/BKG (© 2009) via Google Satellite | Maßstab: 1:10.000

| Datum | Verfahrensstand | Änderung | Bearbeitung |
|------------|-----------------|----------|-------------|
| 13.11.2025 | Entwurf | | LB |

Auftraggeber Torus Immobilien GmbH, Schölkestr. 22, 38118 Braunschweig

Ausarbeitung 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



| Maßstab | 1:500 | Bearb. / gez. | LB |
|---------|------------|---------------|--------------|
| Datum | 13.11.2025 | Blattgröße | 780 x 297 mm |



Gemeinde Cremlingen
Landkreis Wolfenbüttel

**Außenbereichssatzung
„Schöppenstedter Turm /
ehem. Rautheimer Bahnhof“,
2. Änderung**

Entwurf, Stand 13.11.2025



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

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINFÜHRUNG | 4 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 1.2 | Bisheriges Planverfahren | 5 |
| 2 | AUSGANGSSITUATION | 5 |
| 2.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 5 |
| 2.2 | Bebauung und Nutzung | 6 |
| 2.3 | Erschließung | 6 |
| 2.4 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 2.5 | Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 2.6 | Planungsalternativen | 6 |
| 3 | (PLANUNGS-) VORGABEN | 7 |
| 3.1 | Angabe der Rechtsgrundlagen | 7 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm 2008 | 7 |
| 3.3 | Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig (FREK 3.0) 2020 | 8 |
| 3.4 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4 | BISHERIGE UND BEABSICHTIGTE ÄNDERUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG IM GELTUNGSBEREICH A | 9 |
| 4.1 | Bisherige Darstellung | 9 |
| 4.2 | Darstellung der zweiten vereinfachten Änderung im Geltungsbereich A | 10 |
| 5 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 13 |
| 5.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 13 |
| 5.2 | Gemeinbedarfseinrichtungen | 13 |
| 5.3 | Verkehr | 13 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung | 13 |
| 5.5 | Natur, Landschaft, Umwelt | 13 |
| 5.6 | Bodenordnende Maßnahmen | 13 |
| 5.7 | Kosten und Finanzierung | 13 |
| 6 | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 14 |
| 7 | HINWEISE | 14 |
| 8 | VERFAHRENSÜBERSICHT | 14 |
| 9 | VERFAHRENSVERMERK | 15 |

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm / ehem. Rautheimer Bahnhof“ wurde in den Jahren 2001/02 aufgestellt, um Baurecht in einem Gebiet der Ortschaft Klein Schöppenstedt zu schaffen, die von den historischen Nutzungen des Schöppenstedter Turms, einem Wehrturm samt Nebengebäuden der früheren Braunschweiger Landwehr (Geltungsbereich A) und von den Gebäuden des früheren Rautheimer Bahnhofs (Geltungsbereich B) der Braunschweig-Schöninger Eisenbahn geprägt wurden. Es handelt sich daher um eine historische bedingte Siedlungsstruktur, die sich nicht zu einem eigenständigen Ort entwickelte.

Im räumlich unmittelbaren Anschluss befindet sich auf Braunschweiger Stadtgebiet auf Braunschweiger Stadtgebiet eine 1864 errichtete, ehemalige Zuckerfabrik der „Braunschweigische Maschinenbauanstalt AG“ sowie einige weitere Gebäude. Die Besonderheit liegt darin, dass die Außenbereichssatzung zwar ausschließlich auf dem Gebiet der Gemeinde Cremlingen gilt, jedoch unmittelbar an das Stadtgebiet Braunschweigs angrenzt.

Die betroffenen Gebäude befinden sich rechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht innerhalb bebauter Bereiche im Außenbereich, die nicht die Qualität eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ aufweisen, legal Wohn- und Gewerbegebäude zu errichten.

Mit der zweiten vereinfachten Änderung dieser Außenbereichssatzung sollten im Jahr 2008 im Geltungsbereich A bauliche Vorhaben zur Weiternutzung der Gebäudeanlage des Schöppenstedter Turms ermöglicht werden. Zu der Zeit sollte vor allem die Nutzung der Außengastronomie erweitert werden.

Nach sehr langem Leerstand hat sich nun für den denkmalgeschützten „Schöppenstedter Turm“, eigentlich ein gastronomisch genutztes Nebengebäude des nicht mehr vorhandenen Wehrturms, mit der Kai-Sölter-Stiftung aus Braunschweig ein Investor gefunden, der die ursprüngliche Nutzung des Schöppenstedter Turms als Gasthof mit Bier- und Kaffeegarten wieder herstellen möchte.

Der Zweck der Planänderung besteht darin, die geplante Wiedernutzung der Gaststätte mit Biergarten und zugehörigen Stellflächen für den ruhenden Verkehr zu ermöglichen. Dafür sind Anpassungen einzelner Festsetzungen der Satzung erforderlich. Gleichzeitig wurde überprüft, ob die in der Satzung festgesetzten, ortsbildprägenden Einzelbäume und Baumgruppen noch vorhanden sind. Aus diesem Grund wird mit **Beschluss des Rats der Gemeinde Cremlingen vom ...** die zweite Änderung der Außenbereichssatzung nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2 Bisheriges Planverfahren

Die Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm / ehem. Rautheimer Bahnhof“ trat nach der Genehmigung durch die damalige Bezirksregierung Braunschweig vom 31.03.2003 (Az204.21120-58006.07-001/7715) am 24.03.2003 rechtswirksam in Kraft.

Sie wurde aufgestellt, weil „die örtliche Situation dieses bebauten Bereiches weitab von der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortschaft Klein Schöppenstedt und der latente Nutzungsdruck durch unterschiedliche Vorhaben eine Modifizierung des § 35 Abs. 2 BauGB notwendig machte. Über eine Außenbereichssatzung sollte der gewachsenen Örtlichkeit mit ihrer Bausubstanz und Nutzungsstruktur ein höheres Gewicht bei der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der an die Gemeinde herangetragenen Vorhaben eingeräumt werden, ohne dabei den Gebietscharakter des Außenbereichs in diesem Bereich zu verändern.“¹

Am 19.05.2008 wurde der Beschluss für die 1. vereinfachte teilweise Änderung für die Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm / ehem. Rautheimer Bahnhof“ gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am 30.09.2008 gefasst und am 23.10.2008 bekannt gemacht.

Anlass dieser Änderung war die Absicht, im Geltungsbereich A der Außenbereichssatzung im Teilbereich B östlich des Reitlingsgrabens einen sich dort befindlichen, brachliegenden Biergarten des Gasthauses „Schöppenstedter Turm“ wiederzubeleben.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

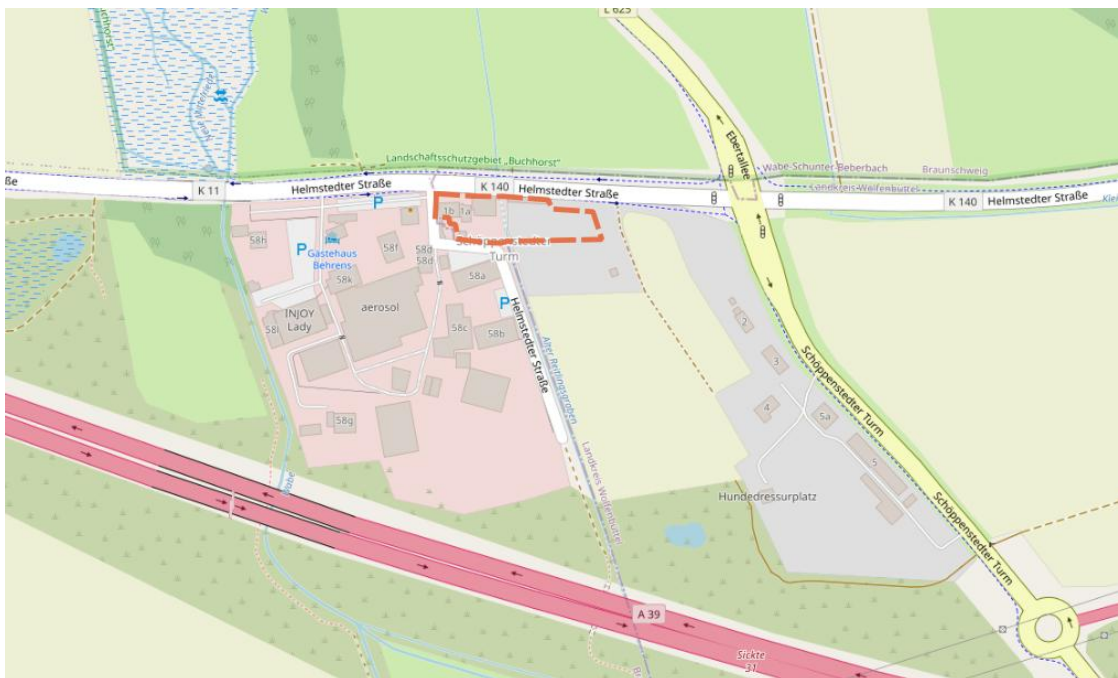


Abb. 1 Lage der Fläche der zweiten Änderung (gestrichelte Linie. Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap)

Die 2. vereinfachte Änderung der Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm / ehem. Rautheimer Bahnhof“ erfasst wiederum nur den Geltungsbereich A (Schöppenstedter Turm). Er

¹ Erläuterungsbericht zur Außenbereichssatzung vom 24.03.2003, S. 1

besteht aus den beiden Teilbereichen A1 und A2, wobei der Teil A1 westlich des Reitlingsgrabens liegt und der Teil A2 östlich davon.

Der Geltungsbereich setzt sich zusammen aus den

- ▶ Flurstück 61/1 (1.300 m²)
- ▶ Flurstück 61/2 (1.870 m²) sowie dem
- ▶ Flurstück 215/2 (teilweise)

des Reitlingsgrabens. Alle Flurstücke liegen in der Flur 2 in der Gemarkung Klein Schöppenstedt der Gemeinde Cremlingen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Bebauung erfasst im Teilgebiet A1 die historischen Gebäude des „Schöppenstedter Turms“. Es handelt sich um ein ehemaliges als Gaststätte genutztes Gebäude mit Nebengebäuden. In der Teilfläche A2 befinden sich Nebengebäude der ehemaligen Außengastronomie sowie aus der Zeit der späteren Hundeschule.

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Helmstedter Straße. Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt über die Helmstedter Straße.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in Besitz der Kai-Sölter-Stiftung

2.6 Planungsalternativen

Es bestehen keine Planungsalternativen, da das Ziel der Planung die Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung für die Gastronomie sowie für die Außengastronomie am historischen Gasthofensemble „Schöppenstedter Turm“ ist.

3 (PLANUNGS-) VORGABEN

3.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- * das Baugesetzbuch (BauGB),
- * die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- * die Planzeichenverordnung (PlanzV),
- * das Nds. Klimaschutzgesetz,
- * das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023),
- * die NBauO,

in der jeweils gültigen Fassung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

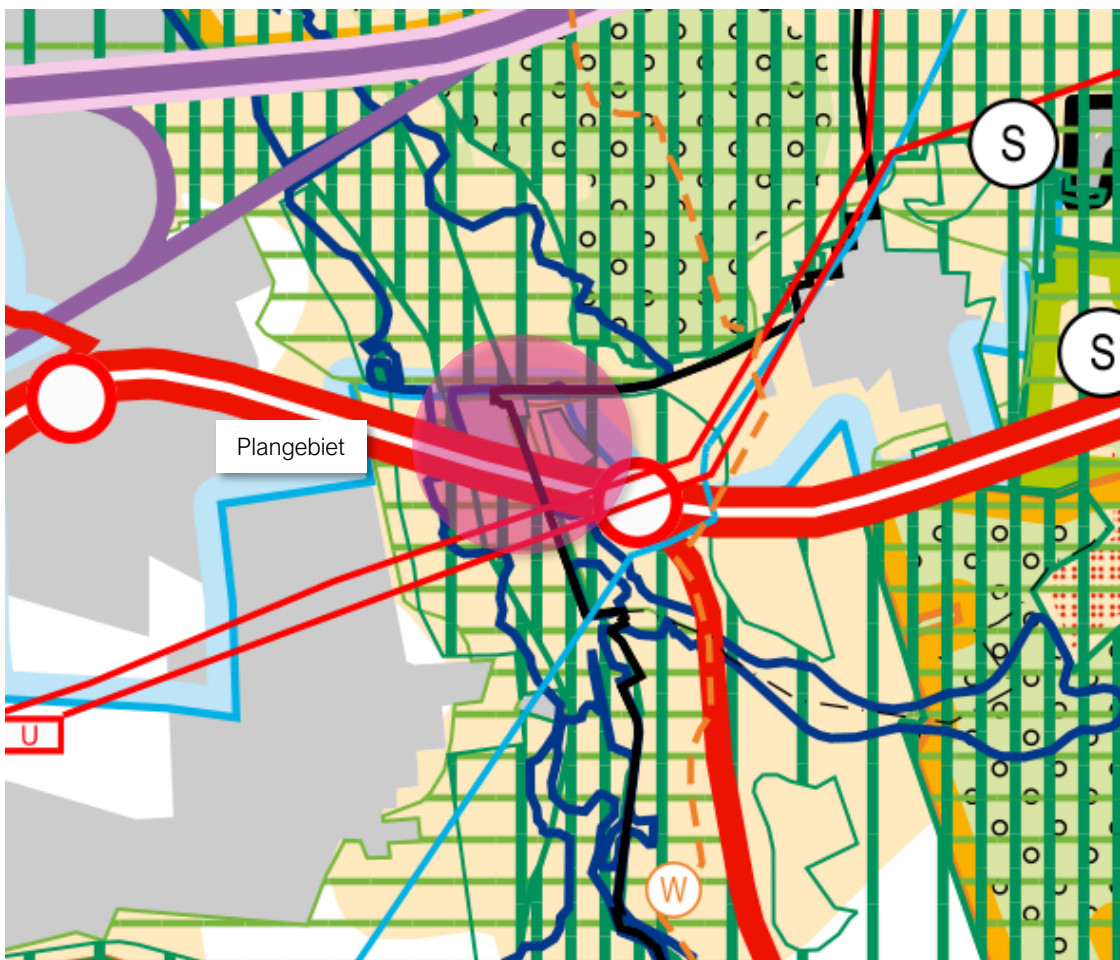


Abb. 2 Ausschnitt aus dem RROP (2008) für den Planbereich. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich in einem Vorranggebiet Natura 2000/Natur und Landschaft. Er wird eingegrenzt durch das Vorranggebiet Erholung und Tourismus sowie das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Nördlich – abgegrenzt durch die Helmstedter Straße – und westlich befindet sich ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet. Prägend für die räumlich Lage ist zudem die Autobahn A 39, die sich südlich befindet. Dort verlaufen auch einige überregionale Energietrassen. Die 2. Änderungen der Außenbereichssatzung haben keinerlei Auswirkungen auf die Festsetzungen der Raumordnung.

3.3 Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig (FREK 3.0) 2020

Das Freiraumkonzept FREK 3.0 zeigt für den Geltungsbereich ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen und ein Vorranggebiet für den Biotopverbund mit linienhafter Ausprägung. Als Besonderheit zeigt das Freiraumkonzept zudem in der Nähe ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg, gemeint ist der Europäische Fernwanderweg E 6. Die 2. Änderungen der Außenbereichssatzung haben keinerlei Auswirkungen auf die Festsetzungen des Freiraumkonzepts.

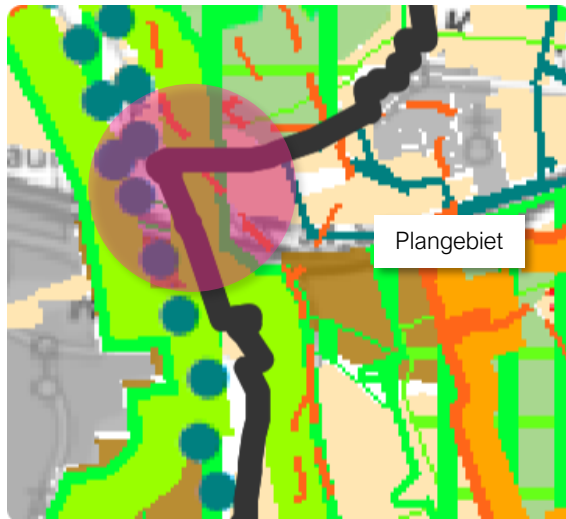


Abb. 3 Ausschnitt aus dem FREK (2020) für den Planbereich. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan zeigt für die Gesamtfläche die Kennzeichnung als landwirtschaftliche Fläche bzw. Außenbereich auf. Gekennzeichnet sind die zudem die überregionalen Verkehrswege. Die 2. Änderungen der Außenbereichssatzung haben keinerlei Auswirkungen auf die Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

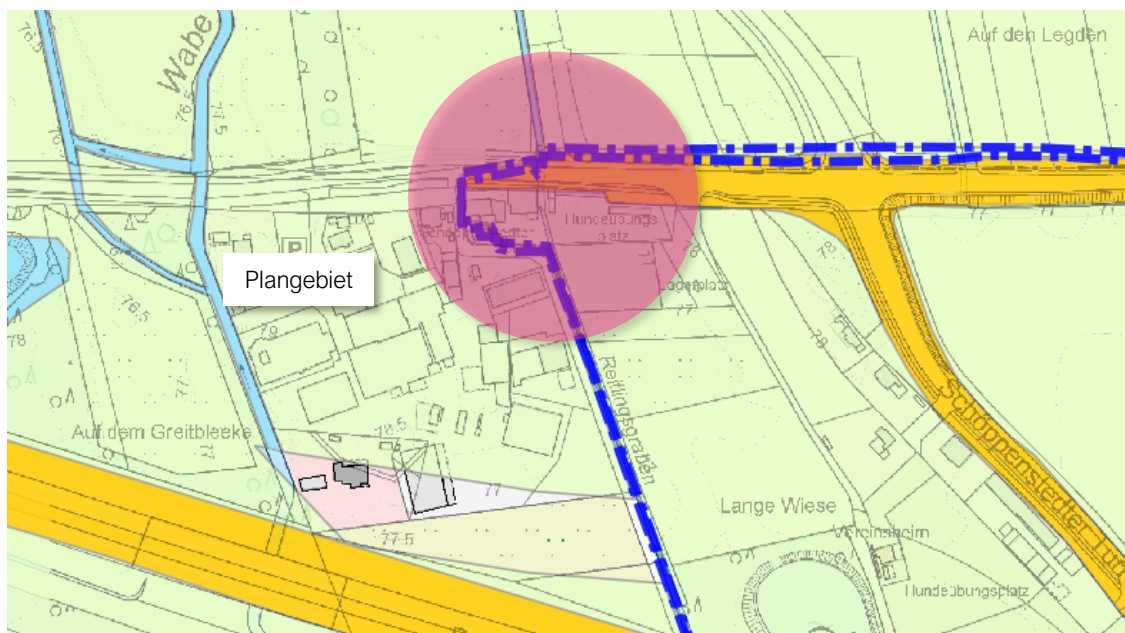


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Planbereich. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig.

4 BISHERIGE UND BEABSICHTIGTE ÄNDERUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG IM GELTUNGSBEREICH A

4.1 Bisherige Darstellung

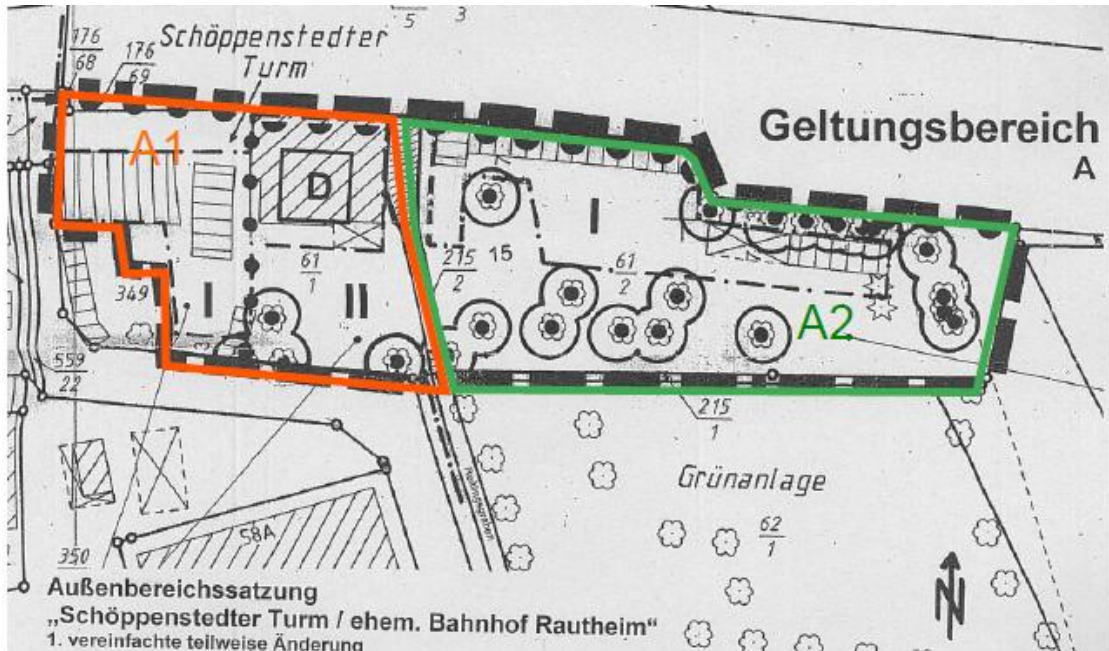


Abb. 5 Außenbereichssatzung 1. teilweise und vereinfachte Änderung. Quelle: Gemeinde Cremlingen (2008).

4.1.1 Beide Teilbereiche A1 und A2

Beide Teilbereiche A1 und A2 sind zur Helmstedter Straße hin vollständig als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung des Geltungsbereich erfolgt westlich auf der Braunschweiger Seite über die ebenfalls als Helmstedter Straße bezeichnete südliche Zufahrt zu den dahinter liegenden Grundstücken der ehemaligen Zuckerfabrik. Der Teilbereich A2 wird bislang ausschließlich über den Geltungsbereich A1 und eine maximal vier Meter breite Brücke über den Reitlingsgraben erschlossen.

4.1.2 Teilbereich A1

Der Teilbereich A1 ist mittels der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in die beiden Unterflächen I und II aufgeteilt. Sie bezeichnen Baufelder, die durch Baugrenzen abgegrenzt sind. Das historische, als „Schöppenstedter Turm“ bezeichnete Gebäude des vormaligen Gasthofs, ist als Denkmal bezeichnet und befindet sich in der Unterfläche II. In der Unterfläche I befindet sich derzeit noch ein Massagesalon, dem aber gekündigt wurde.

Die Grundstücksflächen dürfen im Teilbereich A1 von den Grundflächen baulicher Anlagen und von den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 80 % überdeckt werden.

Im Teilbereich A1 sind zudem vier Bäume zum Erhalt festgesetzt. Sie sind als dauerhaft zu erhalten festgesetzt und bei ihrem Abgang an annähernd gleicher Stelle in gleicher Gehölzart als Hochstamm nachzupflanzen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen sind im Wurzelbereich nur ausnahmsweise zulässig.

4.1.3 Teilbereich A2

In Teilbereich A2 ist die Baufläche I ausgewiesen. Sie wird durch eine Baugrenze definiert. Die Grundstücksflächen dürfen von den Grundflächen baulicher Anlagen und von den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 50 % überdeckt werden.

In Teilbereich A2 sind zehn Einzelbäume und zwei Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt. Sie sind als dauerhaft zu erhalten festgesetzt und bei ihrem Abgang an annähernd gleicher Stelle in gleicher Gehölzart als Hochstamm nachzupflanzen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen sind im Wurzelbereich nur ausnahmsweise zulässig.

4.2 Darstellung der zweiten vereinfachten Änderung im Geltungsbereich A

4.2.1 Teilbereich A1

In Teilbereich A1 soll im bisherigen Unterbereich II der seit langem leerstehende, denkmalgeschützte Gasthof „Schöppenstedter Turm“ saniert werden, um erneut gastronomisch genutzt zu werden. Es sind einige Umbauten an und in dem Gebäude notwendig, die sich aus den gegenwärtigen Anforderungen ergeben. Hierzu gehören der Küchen- und Sanitärbereich, so dass sich das Gebäude auch in seiner Kubatur geringfügig ändert. Für eine größere Gesellschaft soll das im bisherigen Unterbereich I befindliche Nebengebäude ebenfalls umgenutzt werden, um es künftig als separaten Saal nutzen zu können, der das begrenzte Platzangebot in der Gaststätte ergänzt. Die Aufteilung in die beiden Unterbereiche I und II als Bereiche unterschiedlicher Nutzungen wird aufgehoben, da nunmehr alle Gebäude im Teilbereich A1 derselben Nutzung dienen. Um den Betrieb wirtschaftlich betreiben zu können und gleichzeitig im unmittelbaren Umfeld zum Naturschutz- und Naherholungsgebiet Riddagshausen ein attraktives gastronomisches Angebot zu schaffen, soll im Teilbereich A1 die ursprünglich vorhandene Bier- und Kaffeegartennutzung als weitere Hauptanlage konzentriert werden. Aus diesem Grund wird die Baugrenze so angepasst, dass der Bier- und Kaffeegarten samt einer Aktionsfläche ausreichend Platz bekommt. Da sich nunmehr die gesamte gastronomische Nutzung auf den Teilbereich A1 beschränkt, wird zudem geändert, dass die Grundstücksflächen in Teilbereich A von den Grundflächen baulicher Anlagen und von den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 90 % überdeckt werden dürfen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen im Teilbereich A1 auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, weil diese untergeordneten Anlagen der gewünschten gastronomischen Nutzung der Freiflächen entspricht.

Die ursprünglich zum Erhalt festgesetzten fünf Bäume sind im Teilbereich A1 vollständig verschwunden. Die Regelung der Satzung setzt allerdings fest, dass sie an annähernd gleicher Stelle in gleicher Gehölzart als Hochstamm nachzupflanzen seien. Dem wird nachgekommen, im Bereich des Bier- und Kaffeegartens werden fünf neue Bäume als Hochstamm gepflanzt. Sie bewirken neben ihrer ökologischen Bedeutung auch der Verschattung des Bier- und Kaffeegartens.

Das Verbot der Ein- und Ausfahrt am gesamten nördlichen Rand des Plangebiets zur Helmstedter Straße wird aufgehoben. Die Helmstedter Straße ist keine Bundesstraße mehr und wurde zur Kreisstraße herabgestuft. Mit dem Wegfall des Verbots kann auch die ohnehin seit altersher genutzte Fläche nordwestlich der Gaststätte und vor dem künftigen Saal als Stellplatz für Fahrzeuge von Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen genutzt werden. Angepflanzt werden sollen hier zusätzliche Bäume, wie die nachfolgende Zeichnung zeigt:

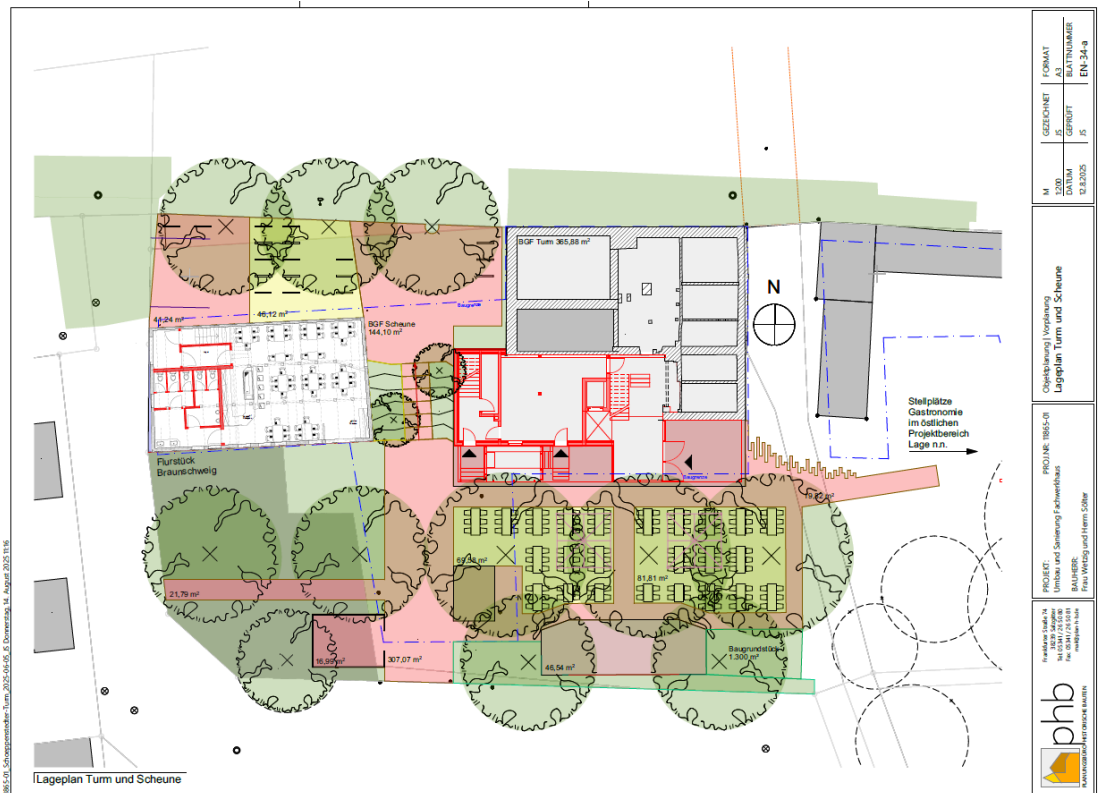


Abb. 6 Visualisierung der Planungen. Quelle; Planungsbüro Historische Bauten GmbH, Salzgitter (2025)

4.2.2 Teilbereich A2



Abb. 7 Anlage der Stellflächen für den ruhenden Verkehr sowie neue fußläufige Erschließung über den Reitlingsgraben.
Quelle: Hille Landschaftsarchitekten, Braunschweig (2025)

Der Teilbereich A2 wird ebenfalls geändert. Seine bauliche Nutzung besteht künftig in der Bereitstellung einer Stellfläche für den ruhenden Besucherverkehr des Gasthofs samt Bier- und Kaffeegarten im Teilbereich A1. 808 m² der 1.870 m² umfassenden Fläche des Teilbereichs A2 werden außerhalb des Kronenbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume als Stellfläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Die bisherige Festsetzung, dass die Grundstücksflächen von den Grundflächen baulicher Anlagen und von den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 50 % überdeckt werden dürfen, wird auf 55 % geändert, da zusätzlich Bewegungsflächen für den fußläufigen Verkehr außerhalb der Fahrbahn hinzukommen können.

Der einzelne nördliche Baum, der zum Erhalt festgesetzt wurde, ist nicht mehr vorhanden und wird an anderer Stelle des Teilbereichs A2 nachgepflanzt, dort wo sich schon die anderen zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden. Die Baugrenze wird in dem Teilbereich A2 aufgehoben, da keine anderen baulichen Anlagen vorgesehen sind; alle sich dort noch befindlichen Altgebäude werden zugunsten der Stellflächen für den ruhenden Verkehr entfernt.

Um die Stellflächen für den ruhenden Verkehr zu erreichen, wird das bisherige Verbot der Ein- und Ausfahrt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Helmstedter Straße aufgehoben. Die Helmstedter Straße ist keine Bundesstraße mehr, so dass eine Ein- und Ausfahrt beim Landkreis Wolfenbüttel beantragt werden kann. Das noch vorhandene Gebäude der früheren Kegelbahn wird entfernt.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisherigen Nutzungen in den beiden Teilgebieten A1 und A2 sind ausgelaufen. Bei einer Wiederaufnahme der Innen- und Außengastronomie kann es zu Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen kommen, die sich außerhalb der Außenbereichssatzung im Gebiet der Stadt Braunschweig auf den Flächen für die Landwirtschaft befinden.

5.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht betroffen.

5.3 Verkehr

Es entstehen durch den Zu- und Abfahrverkehr der Gäste sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Innen- und Außengastronomie Verkehre. Sie werden von Norden her über die Helmstedter Straße auf die Stellfläche für den ruhenden Verkehr in der Teilfläche A2 geleitet.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Trink- und Schmutzwassernetz des Wasserverbandes Weddel-Lehre mit Sitz in Cremlingen angeschlossen.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird über bestehende Netze der Avacon Netz GmbH sichergestellt. Änderungen oder technische Anpassungen erfolgen in Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

Die Müllentsorgung erfolgt über die kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises Wolfenbüttel.

Die digitale Versorgung erfolgt über die htp GmbH aus Hannover.

5.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden weiterhin erhalten. Die schon entfernten Bäume werden durch die Kai-Sölter-Stiftung 1:1 ersetzt.

5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

5.7 Kosten und Finanzierung

Die Kai-Sölter-Stiftung aus Braunschweig übernimmt sämtliche Kosten.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Noch keine.

7 HINWEISE

Noch keine.

8 VERFAHRENSÜBERSICHT

| Verfahrensschritte | | |
|---|---|--|
| Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB | Verwaltungs- | |
| | ausschuss | |
| Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | Ortsübliche Bekanntmachung | |
| | Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | |
| Beschluss über förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Verwaltungs- | |
| | ausschuss | |
| | Ortsübliche Bekanntmachung | |
| | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB | |
| | | |
| Abwägung und Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB | Rat der Gemeinde Bekanntmachung / Inkrafttreten | |

9 VERFAHRENSVERMERK

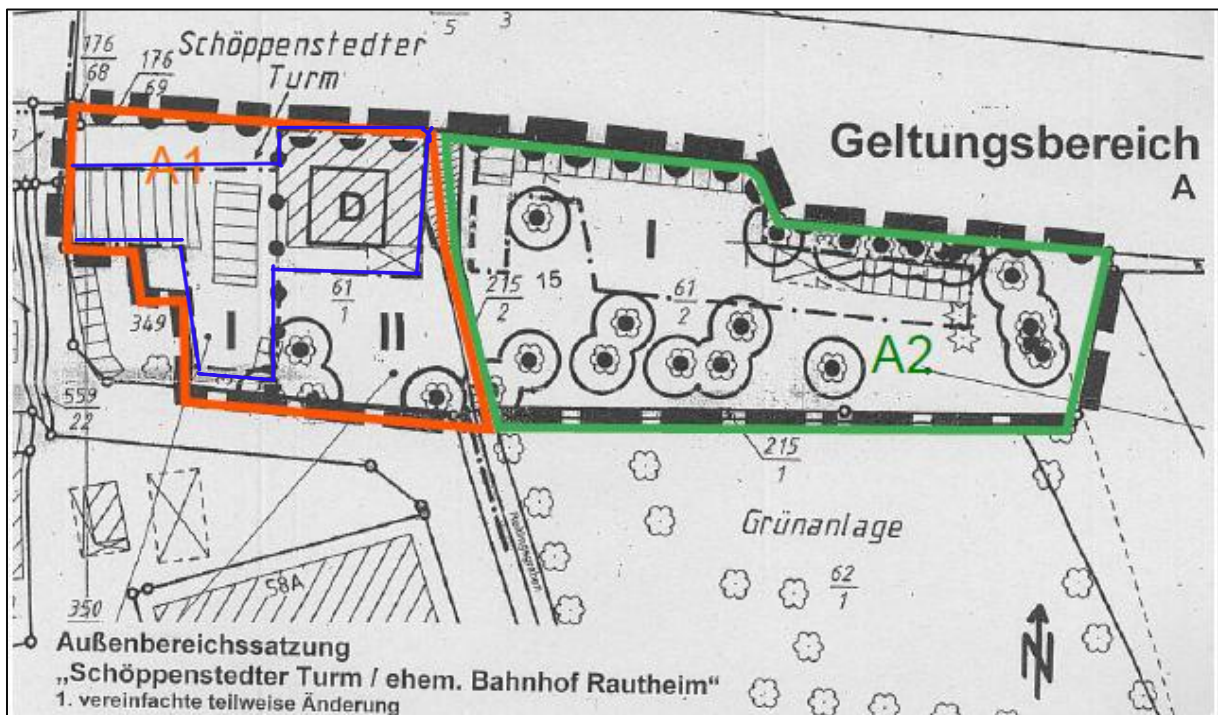
Der Entwurf der Begründung wurde mit dem dazugehörigen Entwurf der Außenbereichssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ veröffentlicht.

Der Rat der Gemeinde Cremlingen hat die 2. Vereinfachte Änderung der Außenbereichssatzung „Schöppenstedter Turm / ehem. Rautheimer Bahnhof“ samt ihrer Begründung und nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ festgestellt.

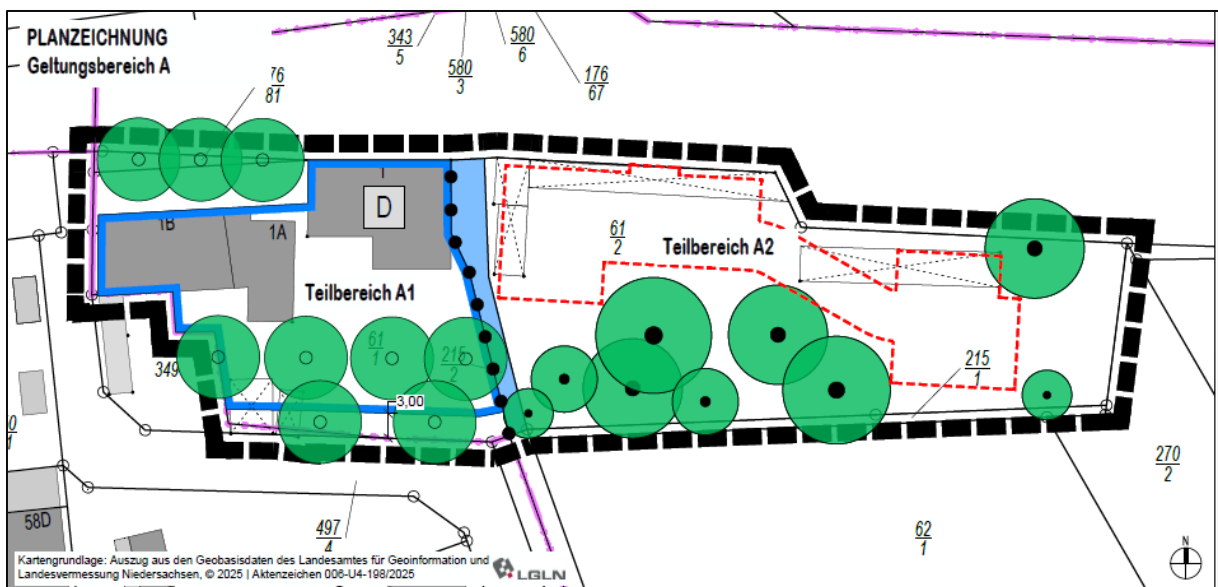
Cremlingen, den _____

Unterschrift Bürgermeister

Gegenüberstellung bisherige Baugrenze und neue Baugrenze



Bisherige Baugrenze in blau dargestellt



Geplante Baugrenze in blau dargestellt