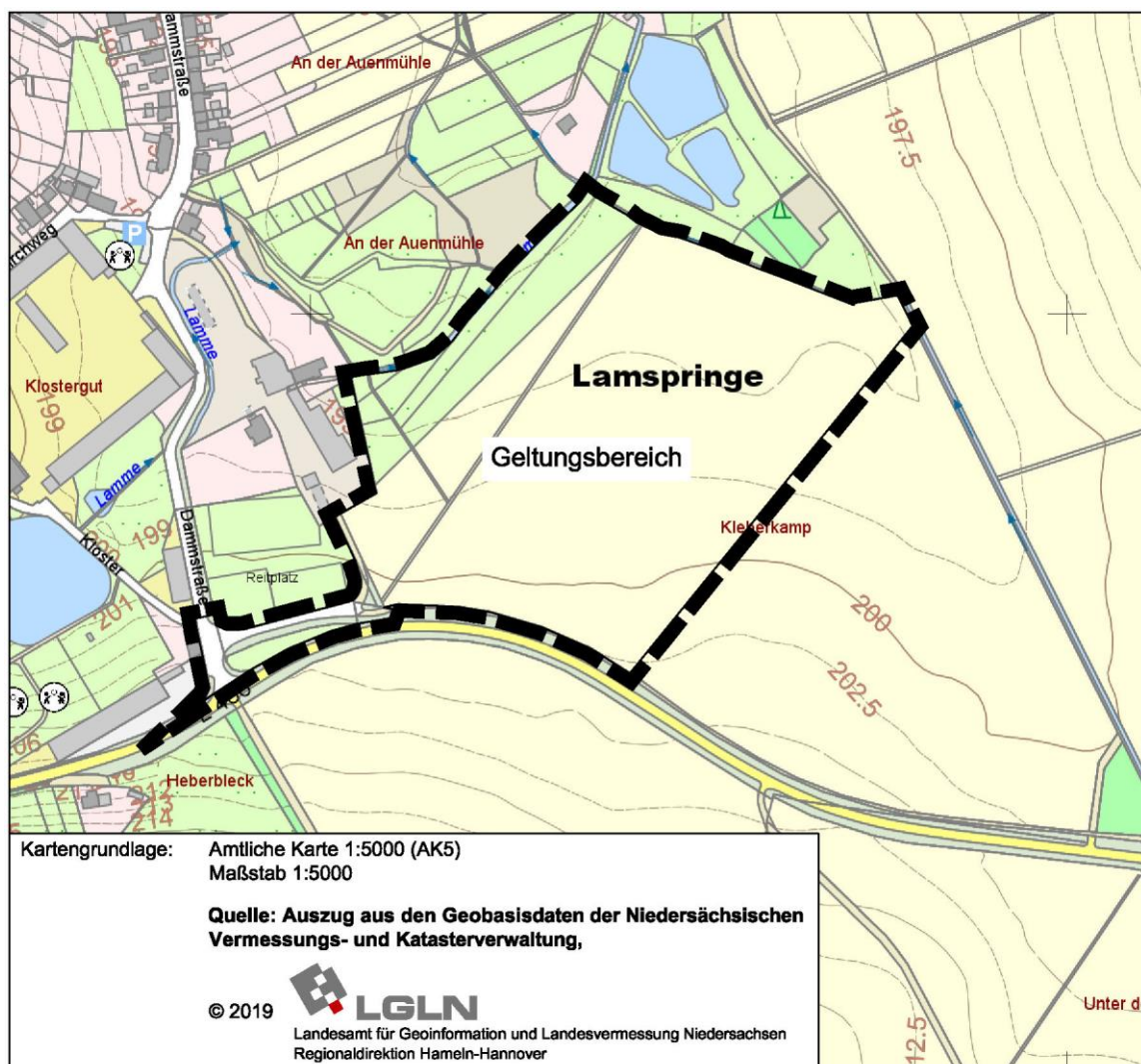


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
8.4.2020			

## GEMEINDE LAMSPRINGE BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „KLEBERKAMP“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Lamspringe hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Kleberkamp“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Osten des Kernorts Lamspringe nördlich der Landesstraße 466 in Richtung Glashütte / Rhüden und östlich der Dammstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Raumordnungsplanung**

Lamspringe wird innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt, in dem zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf vorzuhalten sind.

Der Planbereich liegt im Übergang zwischen der bebauten Ortslage und einem praktisch freiflächendeckenden Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials. Vorbehaltsgebiete stellen jeweils einen schwer wiegenden Belang dar und sind in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen, können aber zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden, wenn es hierfür ausreichende und nachvollziehbare Gründe gibt. Die Inanspruchnahme eines kleinen Teilbereichs für die angestrebte therapeutische Nutzung stellt den Schutz der Landwirtschaft in den freien und unbewaldeten Flächen nicht grundsätzlich in Frage.

Nordwestlich wird das Kloster als Vorranggebiet Kulturelles Sachgut festgelegt. Diesem Vorrang darf eine kommunale Planung nicht entgegenstehen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

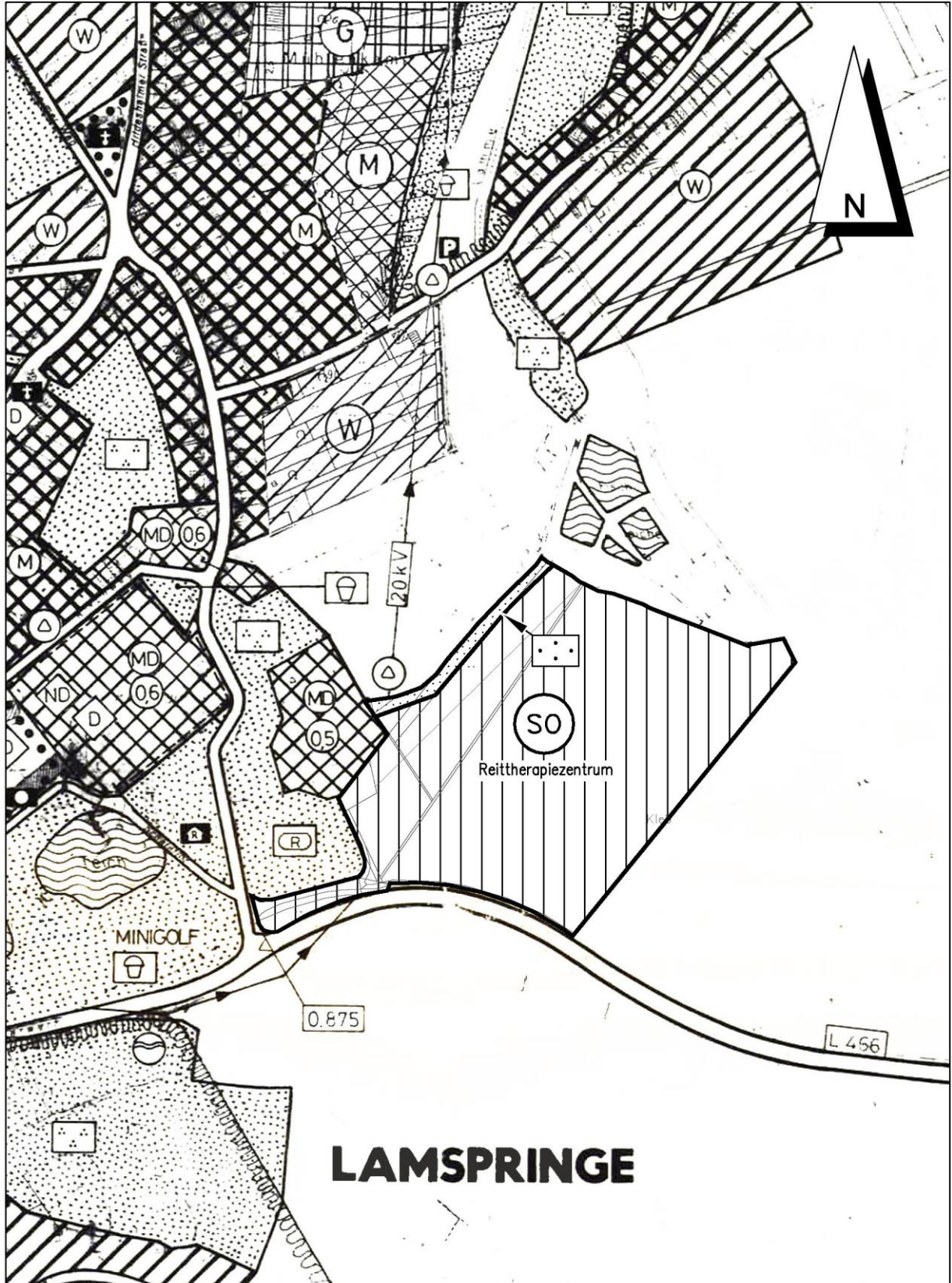
Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde und jetzigen Einheitsgemeinde Lamspringe stellt innerhalb seiner im Parallelverfahren aufgestellten 27. Änderung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Sondergebiet für ein Reittherapiezentrum sowie zum Fließgewässer der Lamme hin eine Grünfläche dar.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 27. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der derzeit durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet wird, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt werden wird. In diesem Umweltbericht wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000





## 2.4 Denkmalschutz

Das nordwestlich des Planbereichs bestehende Kloster ist als raumordnungsrechtlich vorrangiges Denkmal bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass das geplante Gebiet sich im Umgebungs- und Wirkungsbereich des historischen Ortskerns von Lamspringe befindet. Das Kloster ließ der sächsische Graf Ricag im Jahr 847 entlang der wichtigen Passstraße, von Frankfurt über Göttingen und Hildesheim zur Nordsee führend und an einem quellenreichen Gebiet errichten. Für die damit einhergehende Besiedlung waren dies beste Voraussetzungen. Noch heute befindet sich das ehemalige Kloster mit Kirche und Park in einer nahezu unverbauten Ortsrandlage (historische Silhouette).

Direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzend liegt das Baudenkmal Schäfer-Tor als konstituierender Bestandteil des ehemaligen Klosters, dessen Ausdehnungsfläche ebenfalls direkt an die westliche Straße anbindet. Im Wirkungsbereich der Bauleitplanung liegt zudem die Gruppe Klostergut, ehem. Hauptstraße.

Zusätzlich zur oben benannten Gruppe wird auf die ehemalige Klostermühle (Mühlenstraße 5, Lamspringe) als Einzeldenkmal hingewiesen. Ebenso zu den prägenden Gebäuden gehört die Gruppe um die Hauptstraße, die mitsamt dem Straßenzug unter Denkmalschutz steht.

Die Baudenkmale werden nachrichtlich als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet, soweit Denkmale sich innerhalb der verwendeten Planungsunterlage befinden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist weiterhin darauf hin, dass in der Umgebung eines Baudenkmal-Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal-Anlagen beeinträchtigt werden. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal-Anlagen seien auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Der Bereich der Ortschaft ist geprägt durch eine rote Satteldachlandschaft, landwirtschaftlich geprägte Gebäude, die St. Hadrian und Dionysius Kirche, das Kloster, sowie die eingefriedete Parkanlage, das Klostergut mit Stiftsgebäude.

Entlang der Landesstraße sollten keine höheren Gebäude angeordnet werden.

Die Dachlandschaft sei geprägt von geneigten roten Tonziegeldächern (Satteldächer). Daher sollte untersucht werden, inwieweit dies hier übernommen werden könne. Aus dem Umgebungsschutz heraus sollte hier kein Flachdach zulässig sein, bzw. entsprechende örtliche Bauvorschriften, die einen denkmalrechtlich genehmigungsfähigen Rahmen auch auf die Farb- und Materialgestaltung festlegen, geschaffen werden.

Jegliche Baumaßnahme im Baugebiet bedürfe einer denkmalrechtlichen Genehmigung aufgrund des Umgebungsschutzes in dieser sensiblen Ortslage. Innerhalb des denkmalrechtlichen Antrags/Bauantrags werde ebenso die Klosterkammer Hannover beteiligt werden.

Zur Erschließung über die Fläche am so genannten Schäfer-Tor seien nähere Untersuchungen notwendig bzw. Angaben zu machen, da hier ein Baudenkmal betroffen sei. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege regt an, hier auf die für die Denkmalpflege besonders wichtige Zufahrtssituation über die Straße „Kloster“ von Südosten hinzuweisen und um Angaben zu den Planungen dort zu bitten, da es so aussieht, als sollte diese Fläche neu gestaltet werden.

Im Klosterbereich seien archäologische Funde und Befunde bereits bekannt: Alle Erdarbeiten im geplanten Gebiet seien denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und müssen archäologisch untersucht werden.

## 2.5 Baugrund

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sind im Planungsgebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 1 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt seien, besteht nur ein relativ geringes Erdfallrisiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987. Bei Bauvorhaben im Planungsbereich werde empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die „Lammetal GmbH Gemeinnützige Lebenshilfe Einrichtungen“ als Sozialbetrieb haben das Ziel, beeinträchtigte Menschen aufzunehmen und ihnen eine berufliche Ausbildung zu geben, um sie in das moderne Leben und die Arbeitswelt zu integrieren und ihnen damit ein selbst bestimmtes Leben zu ermöglichen.

Um ihre Angebote weiter zu entwickeln, wird der Bau eines Reittherapiezentrums als Integrationszentrum für Menschen mit Pferden angestrebt.

Neben der Therapie soll in Zusammenarbeit mit dem benachbarten Reit- und Fahrverein Flenithigau eine Inklusion beeinträchtigter und nicht beeinträchtigter Menschen durch gemeinsame Reitsport-Veranstaltungen erreicht werden.

Das Angebot der Lammetal GmbH an beruflicher Ausbildung kann über das am Standort Lamspringe bereits vorhandene Spektrum hinaus erweitert werden. Hierzu soll auch ein Gastronomiebereich entstehen, in dem keine Dauerbewirtschaftung stattfindet. Es sollen Veranstaltungen möglich sein, aber auch die Versorgung beispielsweise von Eltern, die ihre Kinder hier begleiten oder besuchen, und die innerhalb der Anlage temporär untergebracht werden sollen.

Weiterhin soll für ein Inklusionskindergarten errichtet werden, der sowohl beeinträchtigte Kinder aus dem Zentrum als auch Kinder aus Lamspringe aufnehmen soll.

Aufgrund der angestrebten Synergie mit dem Reit- und Fahrverein kann für den angestrebten Zweck der Anlage nur der hier vorgesehene Standort direkt neben dem Vereinsgelände in Frage kommen.

Aufgrund der benachbarten Klosteranlage spielt der Denkmalschutz in allen Planungsüberlegungen eine besonders wichtige Rolle. Unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan können bauliche Maßnahmen nur mit Einverständnis der zuständigen Denkmalschutzbehörden zugelassen werden. Deren Anforderungen sind letztlich in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zugrunde zu legen, und sie sind so vielfältig, dass sie nicht allgemeingültig im Bebauungsplan berücksichtigt werden können und sollen. Stattdessen kann der Bebauungsplan nur einen städtebaulichen Rahmen bieten, innerhalb dessen dann die einzelnen Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung baulicher Anlagen zu erfüllen sein werden.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der Flächennutzungsplanung ein Sondergebiet festgesetzt, weil dieses Gelände nur für den definierten und begrenzten Zweck genutzt werden soll. Eine allgemeine Nutzbarkeit zum Beispiel durch die Festsetzung eines Dorfgebietes ist nicht gewollt. Innerhalb des Planbereiches werden jeweils auf die verschiedenen Nutzungen angepasste Bereiche bestimmt, so dass bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung die einzelnen Nutzungen den jeweils dafür vorgesehenen Nutzungen zugeordnet werden können. Damit wird erreicht, dass Gebäude, die von ihrer Zweckbestimmung (Beispiel: Reithalle) und ihren damit verbundenen Ausmaßen höher sein müssen als andere, an einem niedrigeren Geländepunkt errichtet werden. Damit soll der Blick auf das Kloster zugunsten des Denkmalschutzes so weit wie möglich freigehalten werden.

Das Maß der Nutzung ermöglicht eine an den jeweiligen Nutzungszweck der einzelnen Bereiche angepasst angemessene Bebauung. Die jeweils festgesetzte Bauhöhe darf aber durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, weil nicht beispielsweise ein sehr kleinflächiger Blitzableiter die zulässige Bauhöhe definieren soll, sondern der eigentliche Hauptbaukörper. Für Reithallen muss eine größere Bauhöhe zugelassen werden, weil sie durch ihre Grundfläche im Vergleich zu anderen Gebäuden einen höheren Dachfirst aufweisen muss. Da sie aber niedriger im Gelände stehen, überragen sie niedrigere, aber höher stehende Gebäude nicht wesentlich.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Die überbaubaren Flächen werden an den einzelnen Nutzungszwecken ausgerichtet.

### 3.4 Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der Dammstraße aus, die ihrerseits unmittelbar südlich in die Landesstraße einmündet. Von Nordwesten her mündet ebenfalls die Straße „Kloster in die Dammstraße ein. Aufgrund dieser Situation und insbesondere der kurzen Aufstelllänge in der Dammstraße vor der Landesstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Zacharias, Hannover, erarbeitet. Nach dieser Untersuchung, die dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist, wird es durch die Planung nicht zu verkehrlichen Schwierigkeiten kommen.

Der Einmündungsbereich in die Landesstraße ist von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freigehalten, um eine Gefährdung durch einmündenden Verkehr zu vermeiden.

Aufgrund des Verlaufs der Landesstraße außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt wird keine direkte Zu- und Abfahrt zugelassen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Der öffentliche Nahverkehr wird von der Hauptstraße aus über die Buslinien 41 Bad Gandersheim – Bodenburg / Bahnhof und 68 Lamspringe – Freden / Bahnhof - Alfeld durch die Regionalverkehr Hildesheim GmbH angeboten.

### 3.5 Grün

Im Norden zur Lamme hin wird eine private Grünfläche für eine Grünanlage festgesetzt. Dadurch soll deutlich gemacht werden, dass der Uferbereich der Lamme von Bebauung freigehalten bleiben soll.

Zum zukünftigen Ortsrand hin wird eine Begrünung vorgesehen, die der Einbindung in die angrenzende freie Landschaft dienen soll.

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich ansonsten soweit, wie dies planungsrechtlich möglich und sinnvoll ist, aus dem Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigefügt werden wird. Die Anlage von Nisthilfen kann über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt werden. Der Vorschlag, Gründächer mit Solaranlagen entspricht nicht den Zielen des Denkmalschutzes, rote, nicht glänzende Dächer vorzusehen. Hier kann aber im Rahmen der Bauantragsverfahren eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Eine externe Kompensationsmaßnahme wird rechtzeitig vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen, z.B. Baulasten, dingliche Sicherung, Flächenwerb durch die Gemeinde gesichert und mit Beginn der Erschließung dann dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt.

### 3.5 Immissionsschutz

Aufgrund eines nordwestlich des Änderungsbereichs vorhandenen Tischleireibetriebs und der benachbarten Straßen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der Betrieb wird in seiner genehmigten Ausprägung als Bestand dem Gutachten zugrunde gelegt. Zu dem Betrieb hin soll ein Wall angelegt werden, der aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich ist, aber eine optische Abschirmung des Reittherapiezentrums bewirken soll. Entlang der Landesstraße werden Lärmpegelbereiche festgelegt, die den notwendigen Immissionsschutz dort sicherstellen.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Emissionen ausgehen, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären. Bei einer Intensivierung der Pferdehaltung durch die Zusammenarbeit mit dem Reitverein seien immissionsschutzrechtliche Belange zu beachten.

#### 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Innerhalb des Planbereiches befindet sich laut Unterer Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim ein Teilbereich eines ehemaligen Sägewerkes bzw. Möbelbaubetriebes, welcher im Altlastenkataster unter der lfd. Nr. 11 Lamspringe erfasst sei. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen dem Landkreis nicht vor, können andererseits aber nicht ausgeschlossen werden. Die Vereinbarkeit der Bodenbeschaffenheit mit dem Vorhaben sei durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen. Diese seien mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

Das Oberflächenwasser ist zu versickern bzw. so weit zurückzuhalten, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass das überplante Gelände von Süd nach Norden hin abfalle. Von der verbleibenden Ackerfläche können bei Starkregen gegebenenfalls. Wasser und Bodenmaterial in Teile des geplanten Gebiets verlagert werden.

Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan noch dargestellte 20-kV-Freileitung besteht nicht mehr.

##### 4.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 7,0781 ha

davon sind:

Sonstige Sondergebiete	5,5656 ha
Verkehrsfläche	0,3307 ha
davon Verkehrsgrün	0,0772 ha
private Grünfläche - Grünanlage	0,9013 ha
Regenwasserrückhaltebecken	0,2805 ha



Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 43

„Kleberkamp“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Lamspringe beschlossen.

Lamspringe, den

Siegel

Bürgermeister

Anlage 1:  
Umweltbericht  
(folgt)

Anlage 2:  
Schalltechnisches Gutachten  
(folgt)

Anlage 3:  
Verkehrsuntersuchung