

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 1 der Gemeinde Loxstedt

## Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	13.12.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24.01.2023 - 01.03.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	10.01.2023
Einsichtnahme auf der Gemeindehomepage und im Rathaus	02.01.2023– 10.01.2023
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	05.03.2024
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	07.03.2024 - 12.04.2024
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	18.03.2024 - 18.04.2024
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	24.09.2024

## Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 4,2 ha große Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Loxstedt, westlich der Bundesautobahn 27 und nördlich der Straße Zur Siedewurt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes „Siedewurt“ und umfasst die Flurstücke 50 und 58 (bereits gewerblich genutzt) der Flur 15, Gemarkung Loxstedt. Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Bei dem Geltungsbereich (Teilbereich 1) handelt es sich um den nördlichen Teil des gesamten Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, der insgesamt aus 2 Teilbereichen besteht.

Der Teilbereich 2 umfasst die Straße zur Siedewurt sowie einen Teil der B6 und dient zur Verbesserung der Verkehrssituation für das geplante „Erlebnis-Dorf“ (Teilbereich 1) und des gesamten Gewerbegebietes „Siedewurt“.

## Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Karl's Tourismus GmbH beabsichtigt die Errichtung eines ländlich orientierten Erlebnisparks in Loxstedt. Die Unternehmensgruppe „Karls“ besteht aus dem Landwirtschaftsbetrieb Karls Erdbeerhof, der Karls Markt OHG und der Karl's Tourismus GmbH. Neben dem Anbau und der Direktvermarktung von Erdbeeren in einem der größten Erdbeeranbaubetriebe Deutschlands betreibt „Karls“ seit Mitte der 1990er Jahre inzwischen fünf „Karls Erlebnis-Dörfer“ in Warnsdorf bei Lübeck, Rövershagen bei Rostock, Zirkow auf Rügen, Koserow auf Usedom und Elstal bei Berlin. Mit den hier vorliegenden Standorten soll nunmehr erstmals ein Standort im Bundesland Niedersachsen vorbereitet werden.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

In sämtlichen „Karls Erlebnis-Dörfern“ ist der Eintritt frei. An den Fahrgeschäften gibt es jedoch ein Pay-per-Ride System. Darüber hinaus wird eine günstige Tages- und Jahreskarte angeboten, mit der alle Attraktionen während der Öffnungszeiten beliebig oft erlebt werden können. Außerdem sind die „Karls Erlebnis-Dörfer“ ganzjährig auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet. Das Konzept der „Karls Erlebnis-Dörfer“ besteht aus den vier sich gegenseitig bedingenden Säulen von

- ländlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien und insbesondere Kinder,
- Handel mit themenbezogenen Waren,
- Schaumanufakturen mit Edutainmentcharakter nebst Verkauf der dort produzierten Waren und
- Gastronomie.

Die Besonderheit des Aufenthaltes in einem Erlebnispark „Karls Erlebnis-Dorf“ besteht darin, dass alle vier Bereiche erlebnisorientiert mit viel Liebe zum Detail und hohem Edutainmentanteil ausgerichtet sind und der Besuch bzw. Aufenthalt damit zu einem Gesamterlebnis wird. Dabei ist keine der einzelnen Säulen wegzudenken.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer bereits teilweise gewerbliche genutzten 4,2 ha großen Fläche die Ansiedlung eines weiteren „Karls Erlebnis-Dorf“ ermöglicht werden. Damit möchte die Gemeinde Loxstedt an einem verkehrlich gut erschlossenen Standort die Vielfalt des touristischen Angebotes der Gemeinde, aber auch der Region erhöhen und damit zu einem Wachstum der Wirtschaftskraft beitragen. Dafür ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der konkret auf den vorstehend beschriebenen Nutzungsmix abgestellt ist, gleichzeitig aber auch eine Flexibilität für zukünftige Entwicklung beinhaltet.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Zeit vom 24.01.2023-01.03.2023 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Cuxhaven seine Stellung ab und wies darauf hin, dass eine Biotoptypenkartierung des Plangebietes durchzuführen und der Eingriff nach den betroffenen Schutzgütern darzustellen und zu bilanzieren ist. Dem Entwurf der Bauleitpläne wurde ein Umweltbericht beigefügt, in dem eine differenzierte schutzgutbezogene Darstellung der Umweltauswirkungen erfolgt und auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz enthalten ist.

Weiter wurde angemerkt, dass auf den Planflächen sowie auf den westlich, nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen inkl. des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops eine Brutvogelkartierung durchzuführen ist. Entsprechend den Hinweisen erfolgte eine Kartierung der Brutvögel, wobei der Kartierraum sowie Zeitpunkt und Anzahl der Erfassung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

Auch wurde angeregt, um artenschutzrechtliche Verstöße nach § 44 BNatSchG auszuschließen, die ggf. zu fällenden Gehölze und ggf. zu beseitigenden Gebäude auf Vorkommen geschützter Tierarten zu untersuchen. Dem wurde gefolgt und sowohl eine Erfassung der Fledermäuse, als auch eine Begutachtung des relevanten Baumbestandes im Hinblick auf das Vorkommen von Höhlen und Horsten vorgenommen.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass im Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Änderung weiterer Gesetze vom 22.09.2022, § 7 Abs. 2 Satz 1 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) um die Nummer 3 ergänzt wurde. Dies wurde je nach Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Stadt Bremerhaven hatte Bedenken, dass die Einhaltung des Grundsatzes „Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden“ bei einer Realisierung des „Erlebnis-Dorfes“ nicht gewährleistet ist. Die Bedenken wurden nicht geteilt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesen ist. Zudem ist das Plangebiet im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbliche

Baufläche dargestellt und wird auch teilweise als Gewerbegebiet langjährig genutzt. Die weiteren noch unbebauten Flächen liegen zudem zwischen dem Gewerbegebiet an der Straße Zur Siedewurt und der Bundesstraße 71, wobei sich auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der B 71 mit dem IKEA-Markt auf dem Bremerhavener Stadtgebiet eine großflächig versiegelte Fläche befindet. Damit handelt es sich bei den noch unbebauten Flächen weder um eine historisch wertvolle Kulturlandschaft, noch einen Bereich mit gewachsenen Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen. Auch ist die Landschaft durch die Lage zwischen Gewerbe und B 71 kein Teil einer Erholungslandschaft.

Auch gab sowohl die Stadt Bremerhaven, als auch die Freie Hansestadt Bremen zu bedenken, dass mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das angrenzende geplante Naturschutzgebiet Rohrniederung sowie auf die Ziele der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen in dieser Niederungslandschaft auszugehen ist. Diese Bedenken konnten nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Diese Flächenausweisungen grenzen unmittelbar an das geplante Naturschutzgebiet „Rohrniederung“. Dementsprechend ist nach Ansicht der Gemeinde Loxstedt in dem noch durchzuführenden Verfahren zur Ausweisung des Naturschutzgebietes insbesondere nachzuweisen, dass das Vorranggebiet nicht funktionslos wird. Die Gemeinde Loxstedt geht davon aus, dass bei der Planung der „umfangreichen Kompensationsmaßnahmen in dieser Niederungslandschaft“ bereits berücksichtigt wurde, dass die benannten Ausweisungen und Darstellungen existieren und zu einer gewerblichen Entwicklung in diesem Raum führen werden. Grundsätzlich ist aus gemeindlicher Sicht die Ausweisung eines derart schmalen, zwischen einer Bundesstraße und einem geplanten Gewerbegebiet gelegenen Teiles eines Naturschutzgebietes hinsichtlich seiner Wirksamkeit für den gewollten Naturschutzzweck fachlich zweifelhaft. Gerade Wiesenvögel haben Fluchtdistanzen von durchschnittlich 300 m, sodass der in Rede stehende Teil des Naturschutzgebietes bereits aufgrund der direkt angrenzenden Bundesstraße für das Entwicklungsziel ungeeignet ist. Auch ist die Fläche nicht für eine Erholungsnutzung geeignet, da sie nicht zugänglich ist. In dem Umweltbericht wurden entsprechende Ausführungen zum geplanten Naturschutzgebiet „Rohrniederung“ aufgenommen.

Es wurde von der Stadt Bremerhaven besonders kritisch gesehen, dass der im nordöstlichen Plangebiet vorgesehene Themenpark zum aktuellen Kerngebiet der Kiebitzbruten im Teilraum Mehland einen Abstand von rd. 350 m aufweist. Diesbezüglich ist auszuführen, dass sowohl die Bundesstraße 71, als auch das schwedische Möbelhaus auf Bremerhavener Stadtgebiet deutlich näher an dem Teilraum Mehland liegen. Auch verlaufen Wege direkt südlich und östlich entlang des Kerngebietes der Kiebitzbruten im Teilraum Mehland, für die nicht gewährleistet ist, dass keine Schallimmissionen auf den Teilraum Mehland einwirken. Dass der Wert der Landschaft als Kiebitzbrutraum weiterhin besteht ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Kiebitze hinsichtlich ihrer Nistplätze ausgesprochen ortstreu sind. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der nicht nur durch die Stadt Bremerhaven, sondern auch durch die Freie Hansestadt Bremen vorgetragenen Bedenken fand am 11.09.2023 ein Abstimmungstermin mit der Gemeinde Loxstedt, dem Vorhabenträger, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven, der Instara GmbH und den Mitgliedern der Stiftung Rohrniederung statt. Durch den Vorhabenträger wurde das an diesem Standort geplante „Karls Erlebnis-Dorf“ vorgestellt und betont, dass es sich von anderen „Karls-Standorten“ deutlich dadurch unterscheidet, dass aufgrund der geringen Plangebietsfläche weniger Freizeit-Aktionen und auch keine Übernachtungen geplant sind. Es wurde dargelegt, dass sich die Auswirkungen auf die Umgebung nur minimal darstellen werden. Anschließend wurde durch Instara das Zwischenergebnis der ökologischen Erfassung für die Bauleitplanung dargelegt, nach welcher weder dem Plangebiet, noch seiner Umgebung eine besondere ökologische Bedeutung zukommt. Weiterhin wurde erläutert, dass bereits ein Verkehrsgutachten vorliegt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die durch die Planung verursachten Verkehre keine Auswirkung auf das bestehende Straßensystem haben werden. Basierend auf dem Verkehrsgutachten wurde auch ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse dargelegt wurden. Aufgrund dieser Darlegungen wurde festgestellt, dass die Bauleitplanung für „Karls Erlebnis-Dorf“ keine gravierenden Auswirkungen auf die Rohrniederung haben wird, die über die Bestandssituation hinausgehen. In dem Umweltbericht wurden entsprechende Ausführungen bezogen auf das in 100 m Entfernung zum Plangebiet gelegene Landschaftsschutzgebiet sowie das geplante Naturschutzgebiet aufgenommen.

Der Anregung, die Planung im Hinblick auf verschiedene von der Stadt Bremerhaven genannte Aspekte zu prüfen und eine visuelle Simulation durchzuführen wurde vor dem Hintergrund des Abstimmungsgespräches nicht gefolgt.

Die Freie Hansestadt Bremen regte weiter an eine Lichtimmissionsprognose zu erstellen oder, soweit erheblich negative Auswirkungen auf Brut- und Gastvögel, Insekten und das Landschaftserleben nicht auszuschließen sind ein Lichtgutachten zu erstellen. Hinsichtlich der Lichtemissionen wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass sichergestellt ist, dass es durch die vorliegende Planung zu keinen Lichtimmissionen in der Umgebung kommt. Der Anregung, ein Lichtgutachten zu erstellen wurde daher nicht gefolgt.

Auch wurde gefordert eine Lärmimmissionsprognose zu erstellen sowie die visuellen Kulissenwirkung darzustellen. Wir vorstehend ausgeführt, wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse auch in die Umweltprüfung einfließen. Der Anregung, die visuelle Kulissenwirkung des Vorhabens darzustellen wurde allerdings nicht gefolgt, da das Plangebiet eingegrünt wird und damit nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes verbindlich festgeschrieben.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger bei einer Informationsveranstaltung am 10.01.2023 über den Planungsanlass und die –ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten. Ergänzend bestand die Möglichkeit die Planunterlagen in der Zeit vom 02.01. bis 10.01.2023 auf der Homepage der Gemeinde Loxstedt sowie im Rathaus einzusehen. Im Zuge dessen wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Es wurden allerdings 2 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

In beiden Stellungnahmen wurde zu Bedenken gegeben, dass schon die derzeitige Verkehrssituation, mit dem Einfädeln auf die stark frequentierte B6, eine Herausforderung darstellt und die dadurch entstehenden langen Wartezeiten der LKWs einen Nachteil für die in der Nähe ansässigen Unternehmen darstellt. Auch wurde bemängelt, dass auf der Straße Zur Siedewurt das Begegnen zweier LKWs nur an wenigen Stellen möglich und aufgrund der unbefestigten, moorigen Seitenräume riskant ist. Es wurde befürchten, dass eine nicht ausreichend dimensionierte Ampel- oder Kreisverkehr-Lösung an der Einmündung den zusätzlich zu erwartenden Verkehr in der Straße Zur Siedewurt nicht aufnehmen bzw. ableiten kann. Der Gemeinde ist die Situation der Straße Zur Siedewurt und auch deren Einmündung in die B 6 bewusst. Daher wurde bereits im Dezember 2022 ein Verkehrsgutachten beauftragt um sicherzustellen, dass sich durch die Ansiedlung von „Karls Erlebnis-Dorf“ keine nachteiligen verkehrlichen Auswirkungen ergeben. Den Anregungen und Hinweisen wurde damit Rechnung getragen.

In der Zeit vom 18.03.2024 - 18.04.2024 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung sind zwei Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen.

Der NABU Bremerhaven-Wesermünde merkte an, dass die allgemeinverständliche Zusammenfassung nach Anlage 1 Nr. 3 lit. c BauGB unvollständig ist. Die Allgemeinverständliche Zusammenfassung wurde dahingehend angepasst, dass dort noch einmal erläutert wird, dass es zwei Teilbereiche gibt und dass das vorliegende Plangebiet der Verbesserung der Erschließungssituation des Gewerbegebietes Siedewurt und damit eben auch des mit dem Teilbereich 1 geplanten „Karls Erlebnis-Dorfes“ dient.

Weiter wurde bemängelt, dass in der Bekanntmachung keine E-Mailadresse oder andere Kontaktmöglichkeiten angegeben wurde. Auch bemängelte der NABU, dass in der Bekanntmachung angegeben wurde, dass neben der elektronischen Abgabe von Stellungnahmen dies „bei Bedarf aber auch auf anderem Weg“ erfolgen kann, aber nicht angegeben wurde, auf welchem anderen Weg dies erfolgen kann. Die Bedenken wurden nicht geteilt. Die Beteiligungsform ist für Bauleitplanverfahren und sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eindeutig in den §§ 3 und 4 BauGB geregelt. Die Bekanntmachung entsprach den rechtlichen Anforderungen des BauGB vollumfänglich, da die angeregten weiteren Angaben nicht erforderlich sind.

Außerdem merkte der NABU an, dass nicht berücksichtigt wurde, dass die Kompensation der nach der Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Loxstedt entfallenden Bäume nach den Maßgaben der Baum- und Gehölzschutzsatzung erfolgen muss. Mit der Gemeindeverwaltung Loxstedt wurde festgelegt, dass im vorliegenden Fall die Kompensation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu errechnen ist.

Auch wurde angemerkt, dass eine Auseinandersetzung mit sulfatsauren Böden im Umweltbericht fehlt. Das Vorkommen von sulfatsauren Böden betrifft die nachgelagerte Ebene der Planumsetzung. Entsprechend der Anregung wurde in den Umweltbericht allerdings ein Hinweis auf die „Sulfatsauren Böden“ und das Erfordernis eines besonderen Umgangs mit diesen aufgenommen.

Weiter wurde bemängelt, dass nicht erkennbar ist, dass irgendwelche Bodenfunktionen kompensiert werden. Die Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind entsprechend dem verwendeten Bilanzierungsmodell erfolgt und damit fachlich einwandfrei umgesetzt. Der Anregung des LBEG wurde dagegen nicht gefolgt, was fachlich nicht zu beanstanden ist.

Der NABU empfahl eine Auseinandersetzung mit der „Grundwasser- und Geotechnischen Planungskarte Bremerhaven“. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Für die Beurteilung möglicher erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurde sich auf die Daten des NIBIS Kartenservers sowie auf das Gutachten zur Entwässerung bezogen.

Der NABU merkte weiter an, dass das Untersuchungsgebiet der Brutvögel nicht sinnvoll gewählt ist, da es sich ausschließlich nördlich der Straße Zur Siedewurt erstreckt. Die Brutvogeluntersuchung bezieht sich nur auf den Teil nördlich der Straße Zur Siedewurt, weil davon ausgegangen wird, dass das Gebiet südlich bereits durch die Straße Zur Siedewurt und die bestehenden Gewerbegebäude gestört ist und zur Straße und den Gebäuden Meideabstände eingehalten werden, die durch das vorliegende Vorhaben keine Veränderung erfahren werden. Das Untersuchungsgebiet wurde darüber hinaus im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Cuxhaven abgestimmt.

Ebenfalls ist laut NABU der Erfassungszeitraum ungünstig gewählt, da die Erfassung erst in der 2. Aprildekade begonnen hat und somit ungeeignet ist, die Brutvorkommen bestimmter Arten zu erfassen. Die Erfassungen der Brutvögel haben erst in der 2. Aprildekade stattgefunden, weil Untersuchungen witterungsbedingt fachgerecht erst dann durchgeführt werden konnten. Auch wenn die Untersuchungen erst in der 2. Aprilhälfte stattgefunden haben, können die genannten Arten potentiell weiterhin erfasst werden, falls sie vorhanden sind.

Weiter wurde angemerkt, dass ohne Angabe der Witterungsbedingungen an den Erfassungsterminen es nicht möglich ist zu beurteilen, ob die Erfassungstermine dazu geeignet waren, revieranzeigendes Verhalten festzustellen. Es wurden keine Angaben zur Witterungsbedingung in der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergänzt, da davon ausgegangen werden kann, dass eine fachgerechte Untersuchung der Vögel und Fledermäuse nur bei günstigen Witterungsbedingungen stattfindet, weil sonst die Ergebnisse verfälscht werden könnten.

Außerdem wurde angemerkt, dass die Scheuchwirkung von mastartigen Anlagen im Geltungsbereich nicht betrachtet wurde. In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde die Scheuchwirkung auf die störungsempfindlichen Arten Kiebitz, Teichrohrsänger und Wiesenpieper betrachtet. Die artenschutzrechtliche Untersuchung besagt, dass durch den Werbepylon keine erheblichen Störungen für die lokalen Populationen entstehen.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass für die Meidedistanzen des Kiebitzes eine Ausarbeitung des Landesamts für Umwelt Bayern herangezogen wurde welche sich nur auf das Alpenvorland bezieht. Zwar bezieht sich die Untersuchung auf das Alpenvorland, aber es gibt bisher keine anderen wissenschaftliche Untersuchungen zu den Meidedistanzen des Kiebitzes in Norddeutschland. Alle anderen Angaben zu Meidedistanzen des Kiebitzes basieren nicht auf wissenschaftlichen Studien.

Der Anregung des NABUs, den Umweltbericht um Aussagen zu dem FFH-Gebiet Nr. 187 „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Bremerhaven/Bremen zu ergänzen, wurde gefolgt. Zudem wurde dargelegt, ob potentielle Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet zu erwarten sind.

Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die Lichtemissionen des Werbepytons nach textlicher Festsetzung Nr. 9.1 und die Auswirkungen auf das nahegelegene FFH-Gebiet und auf die Rohrniederung nicht betrachtet wurden. In der Planzeichnung wurden Regelungen zur Insekten- und Fledermaus-freundlichen

Beleuchtung festgesetzt, die sowohl die Art der Leuchtmittel als auch die Dauer regeln. Dies wurde im Umweltbericht auch als Vermeidungsmaßnahme angeführt. Deshalb ist es nicht zutreffend, dass sich nicht mit den Lichtemissionen des Werbepylons beschäftigt wurde. Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Lichtemissionen auf das nahegelegene FFH-Gebiet und auf die Rohrniederung ergänzt.

Des Weiteren wies der NABU darauf hin, dass die Art der anzubringenden Fledermauskästen anhand der Gebäudeuntersuchung und konkret festgestellten Artvorkommen entschieden werden sollte. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass in der Zusammenfassung der „artenschutzrechtlichen Begutachtung“ vom „Modell Schwegler 2FN“ oder „3FN“ die Rede ist und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.3 das Modell

„Schwegler 3 FN vorgegeben ist. Den Bedenken wurde dahingehend Rechnung getragen, dass das Modell Schwegler 2 FN in den Festsetzungen ergänzt wurde. Der weiteren Anregung, die Gebäudeuntersuchung abzuwarten wurde nicht gefolgt, da in der Festsetzung auch „vergleichbare“ Kästen benannt werden und somit Spielraum besteht, um hier in der Umsetzung ggf. noch Anpassungen vorzunehmen.

Ebenfalls wurde angemerkt, dass der Bebauungsplan im SO 1 eine GRZ von 0,95 festsetzt, was annähernd einer GRZ von 1,0 entspricht. Eine so hohe GRZ sieht § 17 BauNVO lediglich für Kerngebiete vor. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,95 festgesetzt, weil im Bestand bereits vollflächige Versiegelungen bestehen, die einem Versiegelungsgrad von 0,94 entsprechen. Damit ist die gewählte Grundflächenzahl städtebaulich vertretbar.

Auch fehlte laut NABU eine Betrachtung der Bedeutung des Plangebiets als klimatischer Ausgleichsraum für die Stadt Bremerhaven. Der Anregung wurde gefolgt und ein Textabschnitt im Umweltbericht zur Kaltluftlieferung ergänzt.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass in der Abbildung 1 und der Abbildung 4 des Umweltberichts das Schutzgebiet überhaupt nicht zu erkennen ist und dass das in den Abbildungen dargestellte Plangebiet nicht dem Geltungsbereich entspricht. Die Darstellung wurde entsprechend redaktionell angepasst.

Außerdem merkte der NABU an, dass eine Auseinandersetzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Naherholung in der Rohrniederung fehlt. Auch hielt der NABU eine Auseinandersetzung mit den Inhalten des Landschaftsprogramms Bremerhaven für dringend erforderlich. Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Es ist nicht zutreffend, dass das Vorhaben Auswirkungen auf die Rohrniederung in Bremerhaven haben wird. Dies wird sowohl durch die erarbeiteten Gutachten deutlich und auch in der durchgeführten Umweltprüfung ausführlich dargelegt.

Die Senatorin f. Klima, Umwelt, Mobilität (SKUMSW) forderte eine Bewertung der Lärm-Auswirkungen des Vorhabens auf die Rohrniederung während der Bauphase, aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und aufgrund des Betriebs des Themenparks. Außerdem wurde eine Bewertung der Kulissenwirkung der Gebäude, Aufbauten, Fahrgeschäfte und des Werbepylons auf das Wiesenvogelgebiet und auf das Landschaftsbild gefordert. Dazu sollte auch eine visuelle Simulation vom Wegenetz der Rohrniederung aus erfolgen. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken fand am 11.09.2023 ein Abstimmungstermin mit der Gemeinde Loxstedt, dem Vorhabenträger, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven, der Instara GmbH und den Mitgliedern der Stiftung statt. Durch den Vorhabenträger wurde das an diesem Standort geplante „Karls Erlebnis-Dorf“ vorgestellt. Es wurde dargelegt, dass sich die Auswirkungen auf die Umgebung nur minimal darstellen werden. Anschließend wurde durch Instara das Zwischenergebnis der ökologischen Erfassung für die Bauleitplanung dargelegt, nach welcher weder dem Plangebiet, noch seiner Umgebung eine besondere ökologische Bedeutung zukommt. Weiterhin wurde erläutert, dass bereits ein Verkehrsgutachten vorliegt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die durch die Planung verursachten Verkehre keine Auswirkung auf das bestehende Straßensystem haben werden. Basierend auf dem Verkehrsgutachten wurde auch ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse dargelegt wurden. Aufgrund dieser Darlegungen wurde festgestellt, dass die Bauleitplanung für „Karls Erlebnis-Dorf“ keine gravierenden Auswirkungen auf die Rohrniederung haben wird, die über die Bestandssituation hinausgehen. In dem Umweltbericht wurden entsprechende Ausführungen bezogen auf das in 100 m Entfernung zum Plangebiet gelegene Landschaftsschutzgebiet sowie das geplante Naturschutzgebiet aufgenommen.

Ebenfalls wurde angemerkt, dass sich im Umweltbericht keine Auseinandersetzung mit dem Pflege- und Entwicklungsplan für die Rohrniederung findet. Die ist zutreffend, da anhand der gutachterlichen

Untersuchungen festzustellen ist, dass sich durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf die Rohrniederung ergeben.

Weiter wurde zur textlichen Festsetzung Nr. 9.2 ist angemerkt, dass ein 5 m breiter Streifen nicht als „extensives Grünland“ bewirtschaftet werden kann. Der Biotoptyp der Maßnahme wurde in eine „Gras- und Staudenflur feuchter Standorte“ geändert und der Anregung damit gefolgt.

Auch wurde angemerkt, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 die Angabe fehlt, in welchem Verhältnis Abgänge zu ersetzen sind. Nach Ansicht des NABU sollte an dieser Stelle ein Verweis auf die Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde erfolgen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der gängigen Praxis bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Gemeinde Loxstedt, sodass auch die Anwendung der Baum- und Gehölzschutzsatzung nicht zum Tragen kommt.

Es bestanden von Seiten des NABUs auch erhebliche Bedenken gegen die Fläche Nr. 1., da es dem NABU zweifelhaft erschien, dass gar kein Streifen zur Gewässerunterhaltung freibleiben soll. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da sowohl die festgesetzten Flächenbreiten, als auch die Pflanzabstände bereits mehrfach in dieser Art in anderen Bebauungsplänen festgesetzt und umgesetzt wurden. Zudem handelt es sich bei dem Graben um ein Gewässer III. Ordnung und deshalb wird die Grabenunterhaltung von den Anliegern durchgeführt.

Des Weiteren wurde bemängelt, dass die Baugrenzen direkt an der festgesetzten Randbepflanzung enden und Sinn und Zweck der mit der Bepflanzung bezweckten Einbindung in die Landschaft konterkarieren. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Daher hat sich die Gemeinde Loxstedt dafür entschieden, die Flächen des Plangebietes möglichst optimal auszunutzen. Da alle Nutzungen innerhalb der Baugrenze liegen müssen, können sich die Bepflanzungen sowohl entwickeln, als auch angemessen gepflegt werden.

Dazu wurde weiter darauf hingewiesen, dass der erhebliche Eingriff in das Landschaftsbild nicht ausgeglichen werden kann. Die Bedenken wurden nicht geteilt. Die Planung entspricht den gesetzlichen Vorgaben und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung minimiert und die verbleibenden Beeinträchtigungen durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Außerdem wurden einer Anregung folgend die Angaben zu Baumart und Stammdurchmesser vergrößert, um sie lesbarer zu machen.

Ebenfalls fand der NABU es irreführend, dass in der Planzeichnung zwei Gebiete als SO 2 bezeichnet werden und regte an eine Fläche als SO 3 zu bezeichnen. Der Anregung, ein weiteres Sondergebiet für den Parkplatz und das Regenrückhaltebecken einzuführen, wurde als nicht erforderlich angesehen. Im vorliegenden Fall erfolgt die inhaltliche Differenzierung eindeutig durch die zugeordneten textlichen Festsetzungen.

Zu Unklarheit führte auch, dass es zwischen der Baugrenze und der Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen eine Lücke gab für die bessere Lesbarkeit. Das hat aber dazu geführt, dass bei einigen Flächen nicht klar war, welche Höhen dort festgesetzt wurden. Die Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wurde angepasst, sodass es klar ersichtlich ist, dass die dreieckige Fläche zu der Stellplatzfläche gehört und auch die Höhenfestsetzung der Stellplätze gültig ist.

Weiter wurde angemerkt, dass die Detailkarte „Emissionskontingentierung“ fehlerhaft ist, da fälschlicherweise Schallpegel in dB statt dB(A) angegeben werden. Der Anregung wurde gefolgt und die Benennung der Schallwerte in der Detailkarte vom Gutachter korrigiert und in der Planzeichnung ausgetauscht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende „Fläche Nr.1 (GFL Nr. 1)“ und in der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 eine „Fläche Nr. 2 (GFL Nr. 1)“ bezeichnet wird. Die Zuordnung der in der Planzeichnung als „GFL Nr. 1“ und „GFL Nr. 2“ bezeichneten Flächen war damit nicht zweifelsfrei möglich. Dies ist zutreffend und wurde in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung korrigiert.

Auch merkte der NABU an, dass die Kennzeichnung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit dem Planzeichen nach Nr. 15.5 der Anlage der PlanzV in der Planzeichnung unterlassen

wurde. Dies ist nicht zutreffend, da in der der Anlage zur PlanzV beschrieben ist, dass bei „schmalen Flächen“ auch die vorliegend Variante der „einfachen gestrichelten Linie“ verwendet werden kann.

Weiter wurde kritisiert, dass bei den Vermaßen die Angabe fehlt, in welcher Maßeinheit diese sind. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Bestandteil der Planzeichnung ist neben der Angabe des verwendeten Kartenmaßstabes auch eine Maßkette, die sowohl den Wert „10 m“, als auch „100 m“ beinhaltet. Da die Bundesrepublik Deutschland und damit auch die Gemeinde Loxstedt für Maßeinheiten das metrische System verwendet, ist damit einerseits zweifelsfrei dies auch für die Planzeichnung zu verwenden.

Der Anregung, dass der nordöstlichste Teil des Bestandsgebäudes in SO 1 sich außerhalb der überbaubaren Fläche befindet, wurde gefolgt indem dieser Gebäudebestandteil, ebenso wie ein weiter südlich gelegener, in die überbaubare Grundstücksfläche mit aufgenommen wurde.

Außerdem wurde eine genaue Verortung des Geltungsbereichs des Teilbereichs im Übersichtsplan ange-regt und zudem noch die Verortung des anderen Teilbereichs im Übersichtsplan. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine genaue Verortung des Geltungsbereiches in einem Übersichtsplan ist nicht sinnvoll, da dieser der Planzeichnung zu entnehmen ist. Ein Übersichtsplan soll dagegen die Lage im Raum kennzeichnen.

Ebenfalls wurde angeregt, dass in der Referenzliste der verwendeten Quellen nach Anlage 1 Nr. 3 lit. d BauGB Quellen fehlen. Die fehlenden Quellen wurden im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die Auflistung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben nach Anlage 1 Nr. 3 lit. a BauGB nicht korrekt ist. So wurde auf das Problem, dass der Landschaftsplan der Gemeinde Loxstedt nicht zweifelsfrei gelesen werden konnte, im Umweltbericht zum Teilbereich 2 hingewiesen. Im Umweltbericht zum Teilbereich 1 steht jedoch, dass keine Probleme aufgetreten seien. Der Anregung einer Ergänzung wurde nicht gefolgt. Die Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sagt unter der Nummer 3 aus, dass für den Leser einer Umweltprüfung transparent dargelegt werden soll, dass Lücken in den Grundlagendaten bestehen, die durchaus bei der Bewertung des Gesamtergebnisses der Umweltprüfung zu beachten sind. Es ist allerdings ausdrücklich nicht vorgeschrieben, darzulegen, wie eine derartige Lücke geschlossen, bzw. diesem Problem begegnet wird.

Der Anregung anzugeben, was unter „eigene Designs“ in der textlichen Festsetzung Nr. 1 lit. b zu verstehen ist, wurde gefolgt, indem die textliche Festsetzung um den Zusatz „des Betreibers“ ergänzt wurde.

Auch wurde einer Anregung gefolgt und im Schallgutachten als Quelle für die Stellplatzzahl der Vorhabenplan benannt anstatt nord24.

Der NABU bezweifelte, dass nach den Orientierungswerten des Runderlasses 700 Stellplätze erforderlich sind. Der faktische Bedarf kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der dann konkret ausformulierten Nutzungen verbindlich festgelegt werden. Die gewählte Anzahl an Stellplätzen basiert auf einem vergleichbaren „Erlebnis-Dorf“ des Vorhabenträgers.

Des Weiteren hatte der NABU Bedenken aufgrund der Einteilung der B-Plans Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ in zwei Teilbereiche, da beiden Teilbereiche demselben Vorhaben dienen. In dem Kapitel 3 der Begründung ist nachvollziehbar dargelegt, aus welchem Grund die Aufstellung in zwei Planverfahren erfolgt. Dies ist rechtlich einwandfrei und wurde auch durch den Landkreis als Aufsichtsbehörde nicht in Frage gestellt. Weiterhin ist es rechtlich nicht erforderlich, in einer Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass es auch einen weiteren Teilbereich oder sogar mehrere Teilbereiche eines Bebauungsplanes gibt.

Außerdem wurde befürchtet, dass durch die Aufteilung in zwei Teilbereiche die Auswirkungen des Gesamtvorhabens unter gehen. Der Bebauungsplan Nr. 509 „Knotenpunkt B 6 / Zur Siedewurt“ welcher für den Ausbau der B6 auf Bremerhavener Gebiet aufgestellt werden soll, wurde auch kritisch gesehen. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da es sich bei den Bebauungsplänen der Gemeinde Loxstedt thematisch um zwei vollkommen unterscheidende Planungsinhalte handelt und jeweils abgestellt auf diese Planungsinhalte eine Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durchgeführt wurde.

Weiter wurde eine Stellungnahme der GPP Recht Rechtsanwalts-gesellschaft eingereicht, welche im Auftrag von einem Stahlhandel, sowie ein im Spezialtiefbau tätiges Unternehmen schrieb.

Diese merkte an, dass die Betriebe der Mandanten ausschließlich über die Straße Zur Siedewurt erreichbar sind und die Anzahl der Lkw-Bewegungen zu und von den Unternehmen in den kommenden Jahren noch ansteigen wird, da sich beide Betriebe im Wachstum befinden. Durch den geplanten Ausbau der Kreuzung

B 6 / Zur Siedewurt und die Verbreiterung der Fahrbahn der Straße Zur Siedewurt wird eine deutliche Verbesserungen für den Begegnungsfall LKW / LKW, aber auch LKW / PKW erreicht werden. Damit steht einem weiteren Wachstum der Betriebe nichts entgegen.

Auch wurde angemerkt, dass das Verkehrsgutachten von falschen Zahlen ausgeht, da die Ferienzeiten bei der Ermittlung vollständig unberücksichtigt bleiben. Die Bedenken wurden nicht geteilt. In der Hauptsaison wurde bei höheren Besucherzahlen auch an den Werktagen Montag bis Freitag ein höherer Anteil der Besucher berücksichtigt. In der Verkehrsuntersuchung wurden, zur Sicherung des Verkehrsablaufs des üblichen Wirtschaftsverkehrs, die nachmittägliche Spitzenstunde eines Donnerstages mit den Verkehrswerten des hohen Verkehrsaufkommens in der Hauptsaison des Erlebnis-Dorfes überlagert.

Des Weiteren wurde bemängelt, dass die Verkehrszählungen im Januar stattgefunden haben, wobei zu dieser Zeit sowohl das Kundenaufkommen als auch der Personalverkehr wesentlich geringer ist als in den Sommermonaten und während dieser Zeit kein landwirtschaftlicher Fahrzeugverkehr stattfindet. Aufgrund der Bedenken wurde am 24.04.2024 eine weitere Zählung auf der Straße Zur Siedewurt im Zeitraum von 14.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt. Bei der Zählung im April 2024 ergaben sich insgesamt und in den einzelnen Stundengruppen weniger Kfz als im Januar 2023. Auch die Verkehrsmengen in der nachmittäglichen Spitzenstunde waren bei der Nachzählung geringer. Allerdings ergab sich im April 2024 ein leicht höherer Anteil an Schwerverkehrsfahrten. Die absoluten Mengen waren aber auch diesbezüglich weiterhin sehr gering.

Ebenfalls wurde bemängelt, dass einen Rückstau infolge erschöpfter Parkplatzkapazitäten vollständig unberücksichtigt bleibt, wie es in den zurückliegenden Osterferien am neu eröffneten "Karls Erlebnis-Dorf" in Döbeln (Sachsen) zu beobachten war. Die indirekte Unterstellung eines „Parkplatzmangels“ wurde zurückgewiesen, bei der Eröffnung des Standortes in Döbeln lagen Rahmenbedingungen vor, die in der Summe zu den bekannten Problemen geführt haben, aber aufgrund der gewonnen Erfahrungen für den Standort Loxstedt in jedem Fall aktiv vermieden werden sollen.

Außerdem wurde angemerkt, dass die Parksituation dadurch verschärft werden könnte, dass die Straße Zur Siedewurt eine Sackgasse ist, wodurch das Risiko von Falschparkern verschärft wird. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da die Größe des Parkplatzes für den Standort Loxstedt ausreichend dimensioniert ist, ein „wildes Parken“ am Fahrbahnrand durch entsprechende Beschilderung unterbunden werden kann und das unbebaute landwirtschaftliche Grundstück westlich des Karls-Standortes durch die Gemeinde erworben und als temporärer Ausweichparkplatz genutzt werden könnte.

Darüber hinaus wurde die Befürchtung geäußert, dass der aus der Straße Zur Siedewurt auf die B 6 ausfahrende Verkehr nicht ausreichend schnell genug abfließen kann. Die Bedenken wurden nicht geteilt. Aufgrund der geplanten Lichtsignalanlage wird es laut Aussagen des Verkehrsgutachters zu einer Wartezeit von maximal 5 Minuten an der Einmündung benannten Einmündung kommen. In dem gemeinsamen Gespräch zwischen Gemeindeverwaltung, Vorhabenträger, Herrn Rechtsanwalt Behrens und seiner Mandatschaft am 22.05.2024 wurde darüberhinausgehend vereinbart, dass sich alle Beteiligte für die Anbringung eines „festen Grünpfeils“ einsetzen werden.

Weiter wurde angemerkt, dass für den auf die B 6 ausfahrende Verkehr bislang nur eine Fahrspur am Ende der Straße Zur Siedewurt vorgesehen ist. Es wurde befürchtet, dass bei einer Ampelanlage an der Straße Zur Siedewurt die nach Norden ausfahrenden Pkws durch die Fahrzeuge blockiert würden, welche nach Süden ausfahren. Betreffend die Ausfahrt in die B 6 wird es durch eine Aufweitung des Knotenpunktes auch die Möglichkeit geben, dass in einem gewissen Rahmen nach rechts und links in die B 6 ausfahrende Fahrzeuge aneinander vorbeifahren können. Von den zuständigen Behörden wurde keine Bereitschaft erklärt, die Kosten für einen Ausbau zu tragen. Da der Knotenpunkt zudem im Bereich der Stadt Bremerhaven liegt, sind keine Einflussmöglichkeiten der Gemeinde Loxstedt gegeben, hier Verbesserungen zu erwirken. Aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung leitete sich kein weiterer Ausbaubedarf an dieser Einmündung durch die Ansiedlung von „Karls-Erlebnis-Dorf“ ab. Der Anregung, auch diesen Knotenpunkt zu verbessern konnte durch die in Aufstellung befindlichen Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ daher nicht gefolgt werden.

Weiter wurde angemerkt, dass die ausreichende Dimensionierung der Fahrbahn zwingender Bestandteil der planerischen Abwägung ist. Die Dimensionierung der Fahrbahn wurde durch Fachplaner so ausgelegt,

dass die Anforderungen des Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien und Normen erfüllt werden. Dabei wurde insbesondere auch berücksichtigt, dass die Kurvenradien auf eine Befahrbarkeit mit 40 m langen Schwerlastfahrzeuge eines ansässigen Gewerbebetriebes ausgelegt werden. Aus diesem Grund wurden auch Verkehrsinseln im Ausfahrtbereich der Straße Zur Siedewurt gestrichen.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass eine Eröffnung erst dann erfolgen kann, wenn die zwingend notwendigen Ausbauten der Straße zuvor und vollständig abgeschlossen sind. Der Hinweis ist grundsätzlich zutreffend. Daher wurden parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne für die Teilbereiche 1 und 2 die Ausführungsplanungen für den Straßenausbau erarbeitet. Durch den Vorhabenträger wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls der Wunsch geäußert den Straßenbau vor Eröffnung des „Erlebnis-Dorfes“ abgeschlossen zu haben. Die Frage der zeitlichen Planumsetzung ist allerdings nicht Inhalt der Bauleitplanung, sondern kann allenfalls ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt werden. Die Gemeinde Loxstedt wird von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, sodass den Bedenken damit Rechnung getragen wurde.

Es wurde zu bedenken gegeben, dass die mit den zu erwartenden Verkehrsbeeinträchtigungen verbundenen langen Wartezeiten bei der Zu- und Abfahrt zu den Betrieben der Mandanten dazu führen würden, dass Kunden und Lieferanten abwandern und Maschinen nicht rechtzeitig ausgeliefert werden könnten. Aufgrund der Bedenken fand am 22.05.2024 ein Gespräch mit Vertretern der Gemeindeverwaltung, dem Vorhabenträger, INSTARA sowie dem Verkehrsgutachter Zacharias Verkehrsplanungen sowie dem Rechtsanwalt Behrens und seiner Mandantschaft statt. Von allen Beteiligten wurde dabei das zwingende Erfordernis gesehen, dass die ansässigen Gewerbebetriebe durch den Betrieb des „Erlebnis-Dorfes“ keine Beeinträchtigung erfahren sollen, die zu Erschwernissen bei der Nutzung der Verkehrsanlagen führen. Von Seiten des Vorhabenträgers wurde dabei die Zusicherung gegeben, dass Situationen wie bei der Eröffnung des Standortes in Döbeln nicht wieder auftreten. Daher soll die Eröffnung nicht in den Ferienzeiten erfolgen, keine rabattierten Jahreskarten für Loxstedter Bürger mit einer kurzen Frist zur Einlösung vergeben werden und auch kein aktives Marketing erfolgen. Um Park-Such-Verkehre auf dem Grundstück zu vermeiden, soll zudem in den ersten vier Wochen nach der Eröffnung Ordnung in Spitzenzeiten für eine Verkehrslenkung auf dem Grundstück sorgen. Weiterhin wird die Stellplatzanlage so gestaltet werden, dass im südlichen Grundstücksbereich keine Querungen der zentralen Fahrgasse durch Fußgänger erfolgen. Der Vorhabenträger hat sich zudem bereit erklärt, diese Maßnahmen auch in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu fixieren, der vor Satzungsbeschluss vorlag.

Darüber hinaus wurde eine Erschließung des Freizeitparks über eine alternative, neu herzustellende nördlich des Vorhabengebiets verlaufende Straße, welche ausschließlich zum Park führt, angeregt. Entsprechend der Anregung wurde die Möglichkeit einer direkten Anbindung des geplanten „Erlebnis-Dorfes“ über den bestehenden Feldweg nochmals bei dem zuständigen Straßenbaulastträger angefragt. Dies wurde weiterhin strikt abgelehnt, sodass der Anregung nicht gefolgt werden konnte.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 24.01.2023-01.03.2023 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weiter Stellung genommen.

So führte der Landkreis Cuxhaven an, dass sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde angeschnitten werden, diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind und der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden müssen. Der Hinweis wurde in Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

Aus Sicht des Fachgebietes Gewässerschutz bestanden bezüglich der Abwasserbeseitigung erhebliche Bedenken, da das Gewerbegebiet „Zur Siedewurt“ nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Loxstedt angeschlossen ist. Um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, sicherzustellen, wird für das „Karls Erlebnis-Dorf“ eine neue Schmutzwasserleitung gebaut. Die Leitung wird so dimensioniert, dass auch noch weitere Betriebe bei Bedarf angeschlossen werden können. In die Begründung wurden entsprechende Ausführungen aufgenommen.

Ein Hinweis auf das potentielle Vorkommen von sulfatsauren Böden wurde zur Kenntnis genommen. Er betraf die Umsetzungsphase und wird dort berücksichtigt.

Der Beirat für Inklusion des Landkreises Cuxhaven merkte an, dass eine barrierefreie Erreichbarkeit des Freizeitanlage erforderlich ist, insbesondere mittels ÖPNV. Auch sollte es Barrierefreiheit in allen Bereichen der geplanten Freizeitanlage geben. Die Bauleitplanung setzt regelmäßig nur den Rahmen für eine baulichen Nutzung. Die konkrete Ausführung erfolgt auf Ebene der Umsetzung der Bauleitplanung. Grundsätzlich ist der Betreiber aber daran interessiert, sein Angebot einem breiten Spektrum an Nutzern anzubieten und dabei auch die gebotene Barrierefreiheit zu beachten. Den Anregungen wird daher im Zuge der Umsetzung Rechnung getragen.

Des Weiteren hatte der Landkreis regionalplanerische Bedenken, die sich auf die Größe der geplanten Verkaufsfläche bezogen. Um diese Bedenken auszuräumen wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche darlegt, dass es sich aufgrund des Sortimentes um einen sog. „atypischen Einzelhandelsfall“ handelt, der mit den raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben vereinbar ist. Ergänzend wurde im Rahmen der Begründung dargelegt, dass mit dem Vorhaben nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind. Dabei wurden auch Verträglichkeitsgutachten zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgte sowohl die Festsetzung einer konkreten Verkaufsflächengröße, als auch der dort zulässigen Sortimente.

Des Weiteren nannte der Landkreis Festlegungen der Raumordnung aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP 2022) und aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012 (RROP 2012) welche zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die Grundsätze und Ziele wurden in die Begründung aufgenommen und die Vereinbarkeit der Planung mit ihnen dargelegt.

Weiter argumentierte der Landkreis, dass, um sicherzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung entspricht, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren notwendig ist. Der Anregung des Landkreises zu Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nicht gefolgt, sondern stattdessen auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche dargestellt und auf Ebene des Bebauungsplanes ein Sondergebiet festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht damit einerseits die Möglichkeit Verkaufsflächengrößen und Sortimente festzusetzen und andererseits ausreichend Freiraum für den Vorhabenträger bei einer sich im Laufe der Jahre ändernden Planung hinreichend flexibel auf den Markt reagieren zu können.

Von Seiten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Funktionen vorgenommen werden. Im Umweltbericht sind auch Aussagen zum Schutzgut Boden enthalten, die sich allerdings an den Vorgaben des Baugesetzbuches und des verwendeten Bilanzierungsmodelles orientieren und nicht am Bundes-Bodenschutzgesetz.

Der Anregung zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden die Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) des LBEGs zu verwenden wurde gefolgt.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass entsprechend den Daten des LBEG die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden auch Regelungen zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden getroffen, die im Umweltbericht näher dargelegt wurden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Plangebiet Teil eines im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe ist und damit vorrangig für diese bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden muss.

Weitere Hinweise des LBEGs betrafen die nachgelagerte Planungsebene und wurden zur Kenntnis genommen.

Der Wasserverband Wesermünde regte an die Trinkwasserleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Hydranten mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorger zu deklarieren. Aufgrund von hygienischen Aspekten ist für die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes in den geplanten Karls Manufakturen-Markt beim Wasserverband ein Antrag sowie eine Berechnung nach DIN 1988 vorzulegen. Für den Leitungsverlauf bis zu dem Hydranten sowie den Hydranten selbst bestehen laut Grundstückseigentümer keine Grundbucheinträge, sodass dementsprechend im Bebauungsplan eine Fläche mit

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorger sowie der Feuerwehr festgesetzt wurde.

Auch wurde angeregt in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, dass das Regenwasser durch z. B. Bau einer oder mehrerer Zisternen zur Bewässerung genutzt werden. Da die Gemeinde den Bebauungsplan auf Antrag und in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger entwickelt, wurde dies nicht für erforderlich angesehen. Die Gemeinde hatte bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept begleitend zur Bauleitplanung beauftragt und hat dabei auch die Anregung berücksichtigt.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass für die Löschwasserversorgung ggf. unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen sind. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung mitberücksichtigt und kann damit sichergestellt werden. Zudem befindet sich auf dem Grundstück, nahe der Straße Zur Siedewurt bereits ein Hydrant. Die Prüfung, in welchem Umfang Löschwasser zur Verfügung stehen muss und wie dieser Bedarf gedeckt wird, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Weitere Hinweise betrafen die nachgelagerte Planungsebene und wurden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Bremerhaven regte an durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der Handel mit Textilien ausgeschlossen wird. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Im Rahmen des Einzelhandels sollen auch „gebrandete“ Produkte angeboten werden, also solche die mit dem Karls-Logo versehen sind. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass damit keine schädlichen Auswirkungen im Sinne der Raumordnung und Landesplanung verbunden sind.

Ebenfalls bat die Stadt Bremerhaven um die Aufnahme entsprechender Festsetzungen, welche die Errichtung von Beherbergungsgewerbe ausschließt. Der Anregung Beherbergungsbetriebe auszuschließen wurde insofern gefolgt, als dass diese auch durch die Gemeinde Loxstedt hier nicht gewünscht werden.

Die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum regte an das Regionale Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schifffdorf für die Ausarbeitung der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel und den Verkaufsf lächen zu Grunde zu legen. Dem wurde gefolgt.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Weitere Bedenken bestanden seitens der Telekom nicht.

Sich im Plangebiet befindende Stromkabel der Wesernetz Bremerhaven GmbH werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Unterhaltungsverband 80 Lune merkte an, dass an der östlichen Seite des Plangebiets das Verbandsgewässer III. Ordnung „Wulsdorfer Grenzgraben“ verläuft und dass 5 m ab Böschungsoberkante freigehalten werden müssen. Der Anregung wurde gefolgt. Ab der Grabenoberkante wurde eine 5 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Unterhaltungsverbandes zur Nutzung als Räumstreifen festgesetzt.

Weiter wurde bei der Oberflächenentwässerungsplanung berücksichtigt, dass eine Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässersystem des Unterhaltungsverbandes mit einer Drosselung auf mind. 1,0 l/s\*ha zulässig ist.

Die Polizeiinspektion Cuxhaven merkte an, dass die bauliche Ausgangslage für das bislang nicht bezifferte, zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt zu sein scheint. Entsprechend dem Verkehrsgutachten bedarf es baulicher Maßnahmen zur Ertüchtigung der Straße Zur Siedewurt sowohl für den motorisierten, als auch den nicht motorisierten Verkehr. Zudem wurde auch der Einmündungsbereich der Straße Zur Siedewurt / B 6 bereits ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre durch die vorliegende Planung als kritisch eingestuft, sodass im Ergebnis auch hier Maßnahmen erforderlich wurden. Um die planungsrechtliche Grundlage für diese straßenbaulichen Maßnahmen zu schaffen wurde der Geltungsbereich des der frühzeitigen Beteiligung zu Grunde liegenden Plangebietes um einen Teilbereich 2 erweitert. Dieser beinhaltet die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen, die für die benannten Maßnahmen erforderlich sind.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wurde angemerkt, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbildauswertung empfohlen. Dem wurde gefolgt und eine Luftbildauswertung beauftragt.

Die EWE Netz GmbH merkte an, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Weitere Hinweise betrafen die nachgelagerte Planungsebene und wurden zur Kenntnis genommen.

Die Gasunie Deutschland Transport Services GmbH regte an Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL einzustellen. Dem wurde nicht gefolgt, da eine auf eigene Initiative durchgeführte, durch ein Onlineportal gestützte Leitungsabfrage, keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben kann, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht.

Seitens der Avacon Netz GmbH, der TenneT TSO GmbH, der Ericsson Services GmbH, des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven, der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden und der Nord-West Oelleitung GmbH wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 07.03.2024 - 12.04.2024 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Cuxhaven nahm hierbei erneut Stellung. Es wurde darauf hingewiesen, dass in Tabelle 8 des Umweltberichtes bei der Ermittlung des Zielwertes für den Kompensationsbedarf des SO<sub>2</sub> der Wertfaktor sowie die Werteinheit für den Biotoptyp „Parkplatz unversiegelt Strauchbaumhecke“ zu ergänzen sind. Dem wurde gefolgt.

Auch wurde angeregt, dass, dass in den textlichen Festsetzungen ergänzt wird, dass die Baumaßnahmen so durchzuführen sind, dass der Baumbestand nicht gefährdet wird. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze müssen ohnehin durchgeführt werden. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die vom Landkreis beschriebenen Maßnahmen wurden stattdessen in den Umweltbericht unter Kapitel 1.2.6.2 „Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“ hinzugefügt.

Weiter wurde angeregt aus den Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen die Moorbirke, die Zimt-Rose und die Ulme zu entfernen, stattdessen sollten die Pflanzlisten durch standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten ergänzt werden. Der Anregung die Moorbirke, die Zimt-Rose und die Ulme wegzulassen wurde gefolgt. Stattdessen wurden als Ersatz die Flatterulme, die Feldulme und die Hundsrose zur Pflanzliste hinzugefügt.

Für die vorgesehenen Heckenpflanzungen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollten laut Landkreis mindestens 5 verschiedene standortgerechte, einheimische Laubholzarten verwendet werden. Die Hecken sollten jeweils als freiwachsende Hecken entwickelt werden, um den Anforderungen an eine Kompensationsmaßnahme gerecht zu werden. Der Anregung wurde gefolgt. Der Biotoptyp der Kompensationsmaßnahme wurde im Umweltbericht angepasst, sodass statt einer Strauchbaumhecke eine Zierhecke angepflanzt werden soll. Für die Zierhecke wurde ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt. Der Anregung eine freiwachsende Hecke zu entwickeln, konnte nicht gefolgt werden, da östlich an die Hecke ein Räumstreifen angrenzt. Um zu verdeutlichen, dass Schnittmaßnahmen der Hecke erlaubt sind, wurde die Textliche Festsetzung Nr. 8.3 redaktionell ergänzt.

Weiter regte der Landkreis an auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Grabens im Osten des SO<sub>2</sub> anstelle eines Sonstigen Extensiven Feuchtgrünlandes (GEF) eine Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHF) zu entwickeln. Der Landkreis nannte darüber hinaus verschiedene Nutzungsaufgaben die diesbezüglich beachtet werden müssen. Der Anregung wurde gefolgt. Der Biotoptyp der Kompensationsmaßnahme und die Nutzungsaufgaben wurden im Umweltbericht entsprechend angepasst.

Auch wurde angemerkt, dass bei Durchführung der Umbau- und Renovierungsarbeiten an dem vorhandenen Gebäude vorab durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen ist, dass keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Die ergänzenden Hinweise zum besonderen Artenschutz sollten nach § 44 BNatSchG ergänzt werden. Dem wurde nicht gefolgt, da bereits ein Nachrichtlicher Hinweis auf die erforderliche Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG in den Planunterlagen enthalten ist.

Außerdem wurde angemerkt, dass die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme vertraglich festzulegen ist und eine Kopie des Vertrages der Unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen ist. Der Anregung wurde gefolgt.

Des Weiteren regte der Landkreis an in der Festsetzung unter 1. e) den Teil „Verkauf der produzierten Waren“ zu streichen, da dieser bereits unter Punkt 1. A) berücksichtigt ist. Dem wurde gefolgt.

Ebenfalls wurde angeregt, dass durch langfristige bindende Verträge sichergestellt wird, dass die Sortimentsstruktur sich in atypischer Weise ausschließlich auf die Wort-Bild Marke „Karls“ bzw. sich auf die von Karls designten Produkten beziehen. Entsprechend der Anregung wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen, der das gewollte Vorhaben festschreibt. Damit wurden auch die Vorgaben der Raumordnung umgesetzt, die Begründung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Darüber hinaus anregend des Landkreises wurde die textliche Festsetzung 1. a) wie folgt ergänzt: „a) Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente, die dem thematischen Bezug der touristischen Einrichtung des Betreibers zugeordnet werden kann, auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ und „Eigene Designs des Betreibers [...]“. Weitere Ausführungen zu den Ergänzungen wurden in der Begründung ergänzt.

Auch wurde angeregt in der Festsetzung 1 a) zu ergänzen "Die Verkaufsflächen sind der restlichen genehmigten Geschossfläche unterzuordnen (entspricht maximal 15 % der genehmigten Geschossfläche)." Dem wurde nicht gefolgt, da nach Ansicht der Gemeinde mit der Festsetzung verbindlicher Verkaufsflächenobergrenzen eine abschließende Regelung erfolgt.

Außerdem wurde angeregt die neu erstellte Arbeitshilfe „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz“ zu sichten. Dem wurde gefolgt. Die für Niedersachsen maßgeblichen, in der Arbeitshilfe genannten, Quellen wurden für die vorliegende Bauleitplanung bereits herangezogen, sodass keine Ergänzungen erforderlich waren.

Seitens des Niedersächsisches Landvolk Kreisverband Wesermünde e. V wurde der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche kritische gesehen und bemängelt, dass in Kap. 8.7 der Begründung der betroffenen ldw. Fläche jegliche Bedeutsamkeit aufgrund geringer Ertragsfähigkeit abgesprochen wird. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da die in der Begründung getroffene Aussage auf offiziellen Daten des Niedersächsischen Umweltportals NUMIS basiert.

Des Weiteren sah das Niedersächsisches Landvolk die Zuwegung über die Straße Zur Siedewurt nicht ausreichend für ein ganzjähriges, touristisches Angebot ausgelegt. Es wurde auch angemerkt, dass über diese Zufahrt die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt und darum gebeten die Schaffung einer Zuwegung von der Frederikshavener Str. aus zu prüfen. Aufgrund des geplanten Ausbaus der Straße Zur Siedewurt wurden die Bedenken ausgeräumt und die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin von hier aus möglich. Der Anregung, eine neue Zufahrt vorzusehen wurde daher nicht für erforderlich angesehen.

Die Seestadt Bremerhaven gab zu Bedenken, dass von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes Rohniederung in Hinblick auf die Schutzziele für Wiesenvögel ausgegangen wird. Die Bedenken wurden nicht geteilt. Die störungsempfindlichen Arten wie Kiebitz, Wiesenpieper, Teichrohrsänger und Rohrammer wurden auch im Untersuchungsgebiet der artenschutzrechtlichen Begutachtung nachgewiesen und die möglichen Auswirkungen des geplanten Erlebnis-Dorfes auf diese Arten bewertet. Weiterhin wurde mit einem Schallgutachten, einem Verkehrsgutachten und dem artenschutzrechtlichen Gutachten nachgewiesen, dass die Ansiedlung von „Karls Erlebnis-Dorf“ keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet hat.

Auch wurde von der Freien Hansestadt Bremen und der Seestadt Bremerhaven angemerkt, dass die Angaben der vorgelegten „Schalltechnischen Untersuchung“ von UmweltPlan 2023 zur Lärmvorbelastung durch die B 71 im Bereich der Rohniederung im Widerspruch stehen zur „Lärmkartierung Bremerhaven“ (2023), welche niedrigere Werte angibt. Entsprechend einer Stellungnahme des Schallgutachters (Schreiben vom 02.05.2024) sollten die Beurteilungspegel aufgrund der unterschiedlichen Beurteilungsvorschriften, welche nach RLS-19 berechnet wurden und die Lärmindizes der 34. BImSchV, nicht miteinander

verglichen werden. Der Anregung zur Prüfung wurde damit gefolgt, Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergaben sich nicht.

Außerdem wurde von der Freien Hansestadt Bremen und der Seestadt Bremerhaven angeregt die Verkehrslenkung zum „Erlebnis-Dorf“ von Süden über die B6 und den BAB-Anschluss Bremerhaven-Süd erfolgen zu lassen. Dies betraf die Ebene der Planumsetzung, eine Regelung durch den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen konnte nicht erfolgen. Die Gemeinde hatte allerdings vor zu prüfen, ob eine derartige Regelung in den Städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen werden kann, wobei eine ausschließliche An- und Abfahrt aus Süden nicht verbindlich zugesagt werden konnte, da dies weder im Einflussbereich der Gemeinde noch des Vorhabenträgers steht.

Weiter wurde von der Freien Hansestadt Bremen und der Seestadt Bremerhaven angeregt in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 9.1 Leuchtmitteln in warmweißer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur von maximal 2.200 Kelvin festzusetzen. Unter dem Punkt 9.1 ist bereits eine Beleuchtung mit möglichst keinen kurzwelligigen (blauen) Lichtanteile vorgeschrieben. Diese wurde entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.

Auch der Anregung den 5. Punkt der textlichen Festsetzung 9.1 zu ergänzen wurde als „redaktionelle Ergänzung“ gefolgt.

Weiter wurde angeregt im letzten Absatz der textlichen Festsetzung 9.1 die zeitlichen Vorgaben zu ändern in „nur in der Zeit von 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr zulässig.“. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da in Anlehnung an die allgemein festgelegte „Nachtzeit“ der Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr gewählt wurde.

Die Freie Hansestadt Bremen merkte an, dass Limikolenbruten trotz der Lärmvorbelastung der Rohrniederung durch die B 71 erfolgten. Es wurde mit einem Schallgutachten, einem Verkehrsgutachten und dem artenschutzrechtlichen Gutachten nachgewiesen, dass die Ansiedlung von „Karls Erlebnis-Dorf“ keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet hat.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass gegenüber dem relativ gleichmäßigen Verkehrslärm der B 71 in Bezug auf die geplanten Fahrgeschäfte einschließlich laut schreiender Fahrgäste mit punktuell hohen Lärmereignissen zu rechnen ist, die Brut- und Gastvögel deutlich weniger durch Gewöhnungseffekte kompensieren können. Die Bedenken wurden nicht geteilt. In dem Schallgutachten wurde der benannte Emissionswert von 115,8 db(A) für laut schreiende Fahrgäste der Raupenbahn als Spitzenschalleistungspegel angesetzt. Die Schlussfolgerung, dass es sich dabei um sich nachteilig auf Brut- und Gastvögel auswirkende Immissionen handelt, da diese punktuell auftreten, ist allerdings nicht korrekt. Vielmehr gilt es zu berücksichtigen, dass der Abstand zwischen dem geplanten Standort der Raupenbahn und der Straßenlängsachse der B 71 ca. 284 m beträgt. Insgesamt wurde berechnet, dass die für den Tagzeitraum ermittelte mittlere Verkehrslärmbelastung damit 19 dB(A) über dem von der Raupenbahn verursachten Spitzenschalldruckpegel liegt.

Weiter wurde von Seiten der Freien Hansestadt Bremen angeregt, in Bezug auf die nördliche Grenze des Geltungsbereichs die Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in 1m Höhe festzulegen, damit die Festsetzungen 8.1 und 8.2 möglichst schnell eine entsprechende Wirkung entfalten. Die Mindestpflanzanzahl ist entsprechend anzupassen. In der textlichen Festsetzung Nr. 8. 2 für die Fläche zum Anpflanzen Nr. 2 sind nur strauchartige Gehölze vorgesehen, damit keine Scheuchwirkungen für (Wiesen-)Brutvögel sowie Gast- und Rastvögel von ihnen ausgehen. In der textlichen Festsetzung Nr. 8. 1 für die Fläche zum Anpflanzen Nr. 1 wurde entsprechend der Anregung die Pflanzqualität erhöht. Betreffend die Mindestpflanzanzahl errechnet sich für die 5 m breite *Fläche zum Anpflanzen Nr. 1* eine Anzahl von mindestens 9 anzupflanzenden Bäumen. Nach Ansicht der Gemeinde Loxstedt kann damit sowohl eine wirksame Eingrünung erzielt werden, als auch dem Artenschutz-Aspekt Rechnung getragen werden.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien und ein Kabelzweiger der Telekom befinden. Weitere Hinweise betrafen die Ebene der konkreten Planumsetzung und werden im Rahmen der Straßenplanung frühzeitig mit der Telekom abgestimmt. Im Bereich der Telekommunikationslinien sind keine Baumpflanzungen festgesetzt, somit ist davon auszugehen, dass die TK-Linien der Telekom nicht negativ beeinträchtigt werden.

Unterhaltungsverband Nr. 80 Lune merkte an, dass noch abzustimmen ist, ob der Räumstreifen jederzeit frei und befahrbar oder ob die Unterhaltungsarbeiten zukünftig mit dem Anlieger zeitlich abzustimmen sind, damit der Räumstreifen für dieses Datum freigehalten wird. Für die Unterhaltungsarbeiten muss zukünftig ein Termin abgestimmt werden, damit gewährleistet ist, dass zum Zeitpunkt der Räumung keine Autos auf den entsprechenden Parkplätzen parken. Dies betrifft allerdings die nachgelagerte Ebene der Planumsetzung.

Darüber hinaus wiederholte der Unterhaltungsverband seine Stellungnahme aus dem Scoping-Verfahren, wodurch sich keine weiteren Änderungen ergaben.

Für den Leitungsverlauf der DN 100 PVC-Hauptleitung bis zu dem Hydranten sowie den Hydranten selbst wurde entsprechend einer Anregung des Wasserverbandes Wesermünde eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorger sowie der Feuerwehr bereits festgesetzt ist. Für die Hausanschlussleitungen wurde dagegen nicht das Erfordernis gesehen, da diese je nach Bedarf ggf. auch umgelegt werden muss.

Weiter wurde angeregt, um den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser zu begrenzen, das Regenwasser durch z. B. Bau eine oder mehrere Zisternen zur Bewässerung zu nutzen und die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Die Gemeinde hat bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept begleitend zur Bauleitplanung beauftragt und berücksichtigen dabei auch die Anregung. Da die Gemeinde den Bebauungsplan auf Antrag und in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger entwickelt, wurde es nicht für erforderlich angesehen, Maßnahmen zur Regenwassernutzung gesondert im Bebauungsplan zu regeln.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass für die Löschwasserversorgung ggf. unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen sind. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung mitberücksichtigt und kann damit sichergestellt werden. Zudem befindet sich auf dem Grundstück, nahe der Straße Zur Siedewurt bereits ein Hydrant. Die Prüfung, in welchem Umfang Löschwasser zur Verfügung stehen muss und wie dieser Bedarf gedeckt wird erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Weitere Hinweise betrafen die nachgelagerte Planungsebene und wurden zur Kenntnis genommen.

Die Autobahn GmbH des Bundes bat darum festzusetzen, dass Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraßen und der Autobahn auf aktiven wie passiven Schallschutz aufgrund der von den Bundesstraßen B 71 und B 6 sowie der Bundesautobahn A 27 ausgehenden Emissionen ausgeschlossen sind. Das Baugesetzbuch enthält keine Möglichkeit, einer entsprechenden Festsetzung zur Abwehr von möglichen Entschädigungsansprüchen. Diese regeln sich nach der TA-Lärm bzw. TA Luft.

Auch wurde gebeten festzusetzen, dass über den Wirtschaftsweg/Feldweg, der sich am nordwestlichen Ende des Plangebiets befindet, keine Verkehre des geplanten Vorhabens erfolgen dürfen. Die Anregung wurde umgesetzt, da das Plangebiet keinen Anschluss an die B 6 über den benannten unbefestigten Feldweg hat, da dieser dafür erst ausgebaut werden müsste.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen wurde nicht gefolgt, da dadurch der Vorhabenträger nicht mehr die benötigte Flexibilität besitzen würde für Veränderungen im laufenden Betrieb.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen äußerte Zweifel, dass der auf den Schulverkehr ausgerichtete Fahrplanangebot des regionalen Busverkehrs im Landkreis Cuxhaven geeignet ist, die Anforderungen an den Freizeitverkehr zu erfüllen. Dies wurde zur Kenntnis genommen, kann aber durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinflusst werden.

Aufgrund der Stellungnahme vom 02.02.2023 wurde beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen eine Luftbilddauswertung beauftragt, bei dem sich der Kampfmittelverdacht für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 1, nicht bestätigt hat. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis war bereits Bestandteil der Planzeichnung.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen merkte an, dass die Quellenvermerke bei Karten des LGLN anzugeben sind. In der Begründung sind bereits alle Quellenvermerke korrekt enthalten. Zur Verdeutlichung wurde allerdings ein weiterer Hinweis unterhalb des Inhaltsverzeichnisses eingefügt.

Aufgrund eines Hinweises des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurde der Umweltbericht redaktionell um Ausführungen betreffend das Vorkommen von sulfatsauren Böden ergänzt.

Weitere Hinweise betrafen die Ebene der Planumsetzung und werden dort berücksichtigt.

Die Landwirtschaftskammer äußerte Bedenken aufgrund des Entzuges von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Bedenken wurden nicht geteilt. Mit der vorliegenden Planung wird ein Standort herangezogen, der im südlichen Bereich bereits überwiegend versiegelt ist. Da die landwirtschaftlichen Flächen zudem nur eine geringe Ertragsfähigkeit besitzen, wurden auch diesbezüglich die Auswirkungen auf die Landwirtschaft möglichst geringgehalten.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Mit der vorliegenden Planung werden weder die Erreichbarkeit noch die Nutzbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingeschränkt. Durch den geplanten Ausbau der Straße Zur Siedewurt wird die Erschließung sogar entscheidend verbessert.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass für den Änderungsbereich davon ausgegangen wird, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Für die externen Kompensationsmaßnahmen wurde auf den Pool der Naturschutz-Stiftung des Landkreises Cuxhaven zurückgegriffen, bei dessen Erstellung die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt wurden.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Weitere Hinweise betrafen die Ebene der konkreten Planumsetzung und werden dort berücksichtigt.

Die Nord-West Oelleitung GmbH und die Gasunie Deutschland Transport Services GmbH regten an Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportaal BIL einzustellen. Dem wurde nicht gefolgt, da eine auf eigene Initiative durchgeführte, durch ein Onlineportal gestützte Leitungsabfrage, keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben kann, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht.

Seitens der TenneT TSO GmbH, der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden, der wesernetz Bremerhaven GmbH, der Amprion GmbH, der Ericsson Services GmbH, der Avacon Netz GmbH und der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht der Planung würde das Plangebiet weiterhin gewerblich genutzt werden. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan wäre es auch denkbar, dass sich im bisher unbebauten nördlichen Bereich ebenfalls Gewerbebetriebe ansiedeln werden. Ansonsten würden die Biotope weiterhin in ihrem aktuellen Umfang vorhanden sein. Das „Karls Erlebnis-Dorf“ würde sich an einem anderen Ort ansiedeln, der möglicherweise schlechter angebunden ist, oder wo auf wertvollere Biotoptypen zurückgegriffen werden müssten. Damit würde Loxstedt es verpassen, das Angebot und die Vielfalt an Freizeitaktivitäten zu erhöhen. Aus diesem Grund stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde Loxstedt keine geeignete Alternative dar.

Für die Umsetzung der Planung spricht zum einen die gute verkehrliche Anbindung. Sowohl nördlich als auch südlich des Plangebietes befinden sich Autobahnabfahrten, die von den Besuchern verwendet werden können. Zum anderen wird auf einen Standort zurückgegriffen, der durch die gewerbliche Nutzung und die intensive Grünlandnutzung bereits vorbelastet ist. Im Plangebiet gibt es ein Bestandsgebäude, das für die Zwecke von „Karl Erlebnis-Dorf“ umgebaut wird. Damit muss kein neuer Boden für den Bau des Gebäudes versiegelt werden. Auch die bereits vorhandenen Parkplätze können weiterhin genutzt werden. Die meisten betroffenen Biotope haben eine geringe ökologische Wertigkeit.

Zukünftig sind auf der Fläche keine landwirtschaftlichen Emissionen sowie keine Einschränkung durch landwirtschaftliche Betriebe mehr vorhanden. Andere Standorte stellen aus diesen Gründen keine Alternative dar.

Loxstedt, den 07.11.2024

gez. Wellbrock  
\_\_\_\_\_  
(Wellbrock)  
Bürgermeister