



Begründung zum
**Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“,
Teilbereich 2
Gemeinde Loxstedt**

- Abschrift -

Teil 1

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	PLANUNGSINHALT	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
8.2	Wasserwirtschaft.....	13
8.3	Verkehr	15
8.4	Immissionsschutz.....	16
8.5	Wirtschaft	18
8.6	Freizeit / Erholung / Tourismus	18
8.7	Landwirtschaft.....	19
8.8	Ver- und Entsorgung.....	19
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	19
10.	ERGÄNZENDE HINWEISE	20

Anhang I: Verkehrsuntersuchung Karls Erlebnis-Dorf in der Gemeinde Loxstedt (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 21.09.2023 / Aktualisierung vom 25.01.2024)

Anhang II: Unterlage 17.1 Schalltechnische Berechnungen - Ausbau des Knotenpunktes an der B6 Einmündung Zur Siedewurt und Ausbau der Straße „Zur Siedewurt“ (UmweltPlan GmbH Stralsund, 05.06.2024)

Anhang III: Wassertechnische Untersuchung – Ausbau des Knotenpunktes an der B 6 Einmündung „Zur Siedewurt“ (Dr. Born – Dr. Ermel GmbH, Aurich, 09.02.2024)

Anhang IV: Ausbau der Straße „Zur Siedewurt“ in der Gemeinde Loxstedt – Oberflächenentwässerung (Ingenieurbüro Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbH, Ritterhude, 06.02.2024)

Anhang V: Biotoptypenkarte (INSTARA GmbH, Bremen, 12.02.2024)

Anhang VI: Artenschutzrechtliche Begutachtung zum BP 56 „Erlebnisdorf“, Teilbereich 2 Gemeinde Loxstedt (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen, Mai 2024)

Anhang VII: Kompensationsflächenpool der Gemeinde Loxstedt Fläche Nr. 8 „Piepenkuhl“ (Gemeinde Loxstedt, Stand 20.04.2015)

Anhang VIII: Baumbestandsplan (INSTARA GmbH, Bremen, 12.04.2024 / Aktualisierung vom 06.06.2024)

Teil 2: Umweltbericht

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Loxstedt in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Erlebnis-Dorf" beschlossen. Der Beschluss für die Aufstellung des vorliegenden Teilereiches 2 erfolgte durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Loxstedt in seiner Sitzung am 12.12.2023.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Otterndorf – Katasteramt Wesermünde - zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,37 ha große Geltungsbereich erstreckt sich über den westlichen Abschnitt der Gemeindestraße Zur Siedewurt sowie den Knotenpunkt Zur Siedewurt / B 6. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortschaft Loxstedt, westlich der A 27 und grenzt im Nordwesten direkt an das Stadtgebiet Bremerhaven an.

Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

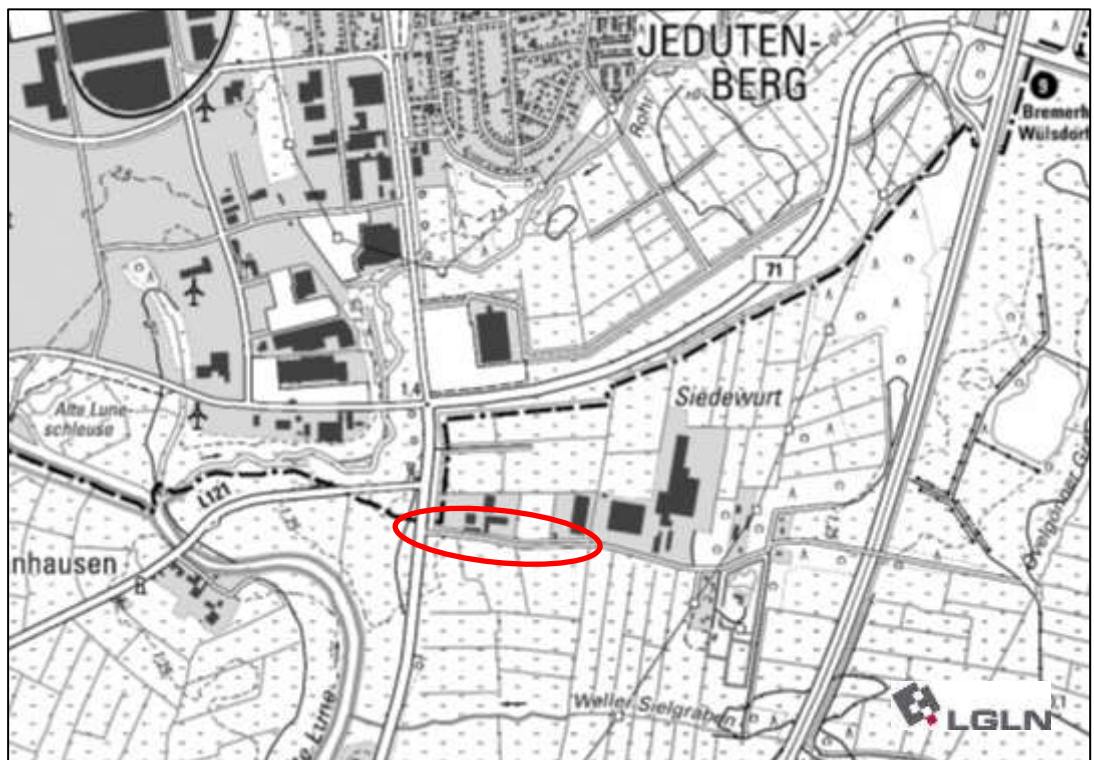


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, der insgesamt aus 2 Teilbereichen besteht. Der Teilbereich 1 umfasst den eigentlichen Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes“ und erstreckt sich auf die Flurstücke 50 (26.811 m², nördlich) und 58 (14.802 m², südlich) der Flur 15, Gemarkung Loxstedt. Die einzelnen Teilbereiche sind aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



Abb. 2: Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 56 (rot = Teilbereich 1, blau = Teilbereich 2), Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Hintergrund der Aufteilung in zwei Teilbereiche ist das in der Zeit vom 24. Januar 2023 bis 01. März 2023 durchgeführte „Scoping-Verfahren“, in dem die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme entsprechend § 4 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 über die beabsichtigte Entwicklung eines „Erlebnis-Dorfes“ am Standort Zur Siedewurt 9, sowie den dahinterliegenden Grünlandflächen, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert wurden. Dieses Verfahren wurde ausschließlich für den aus der vorstehenden Abbildung ersichtlichen Teilbereich 1, der zu dem damaligen Zeitpunkt als „Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ im Verfahren war, und die dazugehörige 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loxstedt durchgeführt.

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ eingegangenen Stellungnahmen, die mehrfach auf den im Bestand unzureichenden Ausbau der Straße Zur Siedewurt und auch den kritischen Kreuzungsbereich mit der B 6 hingewiesen haben, wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt (siehe Anhang I). Ziel war es, die Bestandssituation zu analysieren und zu ermitteln, welche Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkehre entstehen, wenn das „Erlebnis-Dorf“ an diesem Standort entwickelt wird.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Straße Zur Siedewurt sowie der Knotenpunkt mit der B 6 bereits im Bestand nicht richtlinienkonform ausgebaut sind. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist jedoch trotz der zu erwartenden Mehrverkehre durch

Karls Erlebnis-Dorf und den neuen Gewerbebereichen in Bremerhaven noch ausreichend. Allerdings können sich in Spitzenzeiten Änderungen im Verkehrsablauf ergeben. Im Bereich der Straße zur Siedewurt sind derzeit insbesondere Begegnungsfälle für LKW-LKW kaum möglich, aber auch Begegnungsfälle LKW-PKW sind nur mit verminderter Geschwindigkeit und ggf. teilweisem Ausweichen des PKW in den Seitenraum möglich. Das Ausweichen in das Straßenbankett ist aufgrund des unbefestigten Untergrundes gefährlich. Insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Mehrverkehre durch die Ansiedlung eines Karls Erlebnis-Dorfes sind häufigere Begegnungsverkehre LKW-PKW zu erwarten.

Der Verkehrsgutachter empfiehlt folgende Maßnahmen:

- Der Knotenpunkt B 6 / Zur Siedewurt ist zu signalisieren und richtlinienkonform auszubauen. Hierbei soll auch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt werden.
- Die Straße Zur Siedewurt ist derart auszubauen und zu verbreitern, dass dort Begegnungsfälle LKW-LKW ermöglicht werden und ein neuer Fuß-/Radweg in der Straße Zur Siedewurt angelegt wird.

Aufgrund dieser Ergebnisse fand am 20. Juni 2023 ein Abstimmungstermin mit den Straßenbaulastträgern statt. Einvernehmlich wurde festgelegt, dass es rechtlich und zeitlich am zielführendsten ist, die benannten Maßnahmen über einen Bebauungsplan planungsrechtlich vorzubereiten, da diese der Verbesserung der Erschließung des gesamten Gewerbegebietes „Siedewurt“ dienen.

Als Folge wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ um den Teilbereich 2 erweitert und der bereits das Scoping-Verfahren durchlaufene Geltungsbereichsteil als Teilbereich 1 weitergeführt. Dies bot den zeitlichen Vorteil, dass für den Teilbereich 2 die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes (betreffend den eigentlichen Standort des „Erlebnis-Dorfes“) bereits die öffentliche Auslegung durchgeführt werden konnten. Damit konnte der Flächennutzungsplan vor dem Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes festgestellt und zur Genehmigung vorgelegt werden. Damit würde für den bebauten Teil des Teilbereiches 1, auch ohne Satzungsbeschluss, bereits „Planreife“ nach § 33 BauGB gegeben sein und es könnten Genehmigungen für Umbaumaßnahmen im Bestand erteilt werden. Parallel wird für beide Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ die öffentliche Auslegung durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst.

Ergänzend ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass für den Ausbau des Knotenpunktes Zur Siedewurt / B 6 auch Ausbaumaßnahmen auf dem Gebiet der Seestadt Bremerhaven erforderlich werden. Den vorstehenden Darlegungen folgend wird daher auch auf Bremerhavener Gebiet ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 509 „Kreuzungsausbaub 6 / Zur Siedewurt“) aufgestellt, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ inhaltlich und funktional ergänzt.

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

Nachfolgend werden die Ausführungen vorrangig auf die für den vorliegenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ relevanten Vorgaben abgestellt.

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (RROP)** konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind zudem die Grundsätze und

sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursivschrift*) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursivschrift*) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der zeichnerischen Darstellung des **aktuellen Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Dem Textteil des RROP sind die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind. Dabei sind Ziele **fett** gekennzeichnet, Grundsätze *kursiv*.

1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1. **05** *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“*

⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Grundzentrum Loxstedt in seiner Funktion gestärkt, da die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes „Siedewurt“ und damit auch des Standortes des „Erlebnis-Dorfes“ deutlich verbessert werden. Damit steigt die Attraktivität des Standortes für Gewerbetreibende, dies auch wegen der sehr guten verkehrlichen Anbindung an das Umland sowie an Bremen und Bremerhaven.

Die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird vor allem den Besuchern des „Erlebnis-Dorfes“ zu Gute kommen, da insbesondere durch die Nähe zur Stadt Bremerhaven und dem Siedlungsbereich der Ortschaft Loxstedt (als Hauptort der Gemeinde) von einer hohen Nutzung des öffentlichen Personen-Nahverkehrs und Fahrradfahrern auszugehen ist. Nicht zuletzt durch die Nutzung der E-Mobilität im Radfahrbereich werden auch Gäste aus größeren Entfernungen das Plangebiet über dieses Verkehrsmittel anfahren.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 **04** *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*

2.1 **05** *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

2.1 **08** *„Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. **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. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.**“*

⇒ Das Plangebiet liegt weder mit seinem Teilbereich 1, noch seinem hier vorliegenden Teilbereich 2, im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Loxstedt. Die Arbeitnehmer müssen daher zu dieser Arbeitsstätte pendeln, was grundsätzlich gut möglich ist, da das Gebiet sehr gut durch die Autobahn A 27 und die B 71 zu erreichen ist. Damit ist es sowohl für Menschen aus Loxstedt, als auch für Menschen aus Bremerhaven ein attraktiver Arbeitsstandort. Entsprechend den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens wird eine Verbesserung der Erschließungssituation betreffend dem Ausbau der Straße

Zur Siedewurt und den Einmündungsbereich dieser in die B 6 empfohlen. Mit dem vorliegenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ werden eben diese Ertüchtigungen planungsrechtlich vorbereitet.

- ⇒ Bezogen auf den Punkt 08, der im Wesentlichen den Teilbereich 1 betrifft, ist auszuführen, dass hier der straßennahe Bereich bereits bebaut und gewerblich genutzt ist. Diese Bebauung soll bestehen bleiben und für die Zwecke von „Karls Erlebnis-Dorf“ genutzt werden. Damit ist die Flächeninanspruchnahme kleiner als bei einer Fläche, die in Gänze keine Bestandsbebauung oder Versiegelung aufweist. Bei den noch unbebauten Grünlandflächen im Norden des Teilbereiches 1 handelt es sich nicht um eine wertvolle Kulturlandschaft oder eine gewachsene Sieglungs-, Versorgungs-, und Nutzungsstrukturen. Da in dem Umfeld des Plangebietes bereits Gewerbe vorhanden, und das Gebiet nicht touristisch erschlossen ist, wird der Erholungswert der Landschaft als gering eingeschätzt und nicht wesentlich von der vorliegenden Planung beeinträchtigt. Dieses Ziel der Raumordnung wird daher nicht nachteilig berührt.

Mit dem Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ wird dem Grundsatz entsprochen, die Einrichtungen (hier das geplante „Erlebnis-Dorf“) infrastrukturell besser an die Zentralen Orte anzubinden.

3.1.1 05 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz
„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“

- ⇒ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall für das geplante „Erlebnis-Dorf“ ein Standort gewählt wurde, bei dem es sich um ein bereits teilweise bebautes Gewerbegrundstück handelt, das aktuell ungenutzt ist, wird dem Grundsatz für den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes entsprochen.

Auch mit dem Teilbereich 2 wird darauf abgestellt, die vorhandenen Straßen zu ertüchtigen und eben keine vollkommen neue Straßentrassen zu entwickeln. Damit entspricht auch dieser dem vorstehenden Grundsatz.

Im **zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms** des Landkreises Cuxhaven von 2012 ist der südöstlich des Plangebietes gelegenen Ortschaft Loxstedt, als Hauptort der gleichnamigen Gemeinde, die Funktion eines Grundzentrums (LRÖP 2.2. - 01) zugewiesen.

Das Plangebiet selbst ist als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* ausgewiesen, welches sich südlich bis zum Bundesautobahnknoten 10 „Bremerhaven Süd“ und nördlich bis zur Landkreisgrenze erstreckt, die zugleich die Grenze zwischen der Gemeinde Loxstedt und der Stadt Bremerhaven ist. Der Bundesautobahnknotenpunkt 10 „Bremerhaven Süd“ befindet sich circa 1,5 Kilometer südlich vom Plangebiet, der Bundesautobahnknoten 9 „Bremerhaven Wulsdorf“ circa 2,2 km nordöstlich des Plangebietes.

Die östlich gelegene Bundesautobahn 27 ist im RROP als *Vorranggebiet Autobahn* dargestellt und befindet sich circa 750 m östlich vom Plangebiet. Ebenfalls östlich, in ca. 350 m Entfernung, verläuft von Nordosten nach Südwesten ein *Vorranggebiet Leitungstrasse*.

Die B 6, welche im RROP als *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* dargestellt ist, grenzt direkt an das Plangebiet an, bzw. liegt mit dem Kreuzungspunkt B 6 / Zur Siedewurt sogar teilweise innerhalb des Teilbereiches 2 des Bebauungsplangebietes.

Die ebenfalls als *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* dargestellte B 71 befindet sich circa 150 m nördlich des Plangebietes und ist im RROP nachrichtlich dargestellt, da sie auf dem Gebiet der Stadt Bremerhaven verläuft.

- ⇒ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ werden alle vorstehend benannten Vorranggebiete in ihrer Bedeutung und Funktion gestärkt. So trägt der geplante

Standort des „Erlebnis-Dorfes“ (Teilbereich 1) sowohl zur Stärkung des *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe* bei, indem das Nutzungsspektrum spezialisiert wird, als auch zu einer Nutzung der Hauptverkehrswege. Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes dient speziell dazu, die Funktionalität der Verkehrswege, die in seinem Geltungsbereich liegen, durch ihren Ausbau zu verbessern und damit die Bedeutung der verkehrlichen Vorranggebiete zu erhöhen.

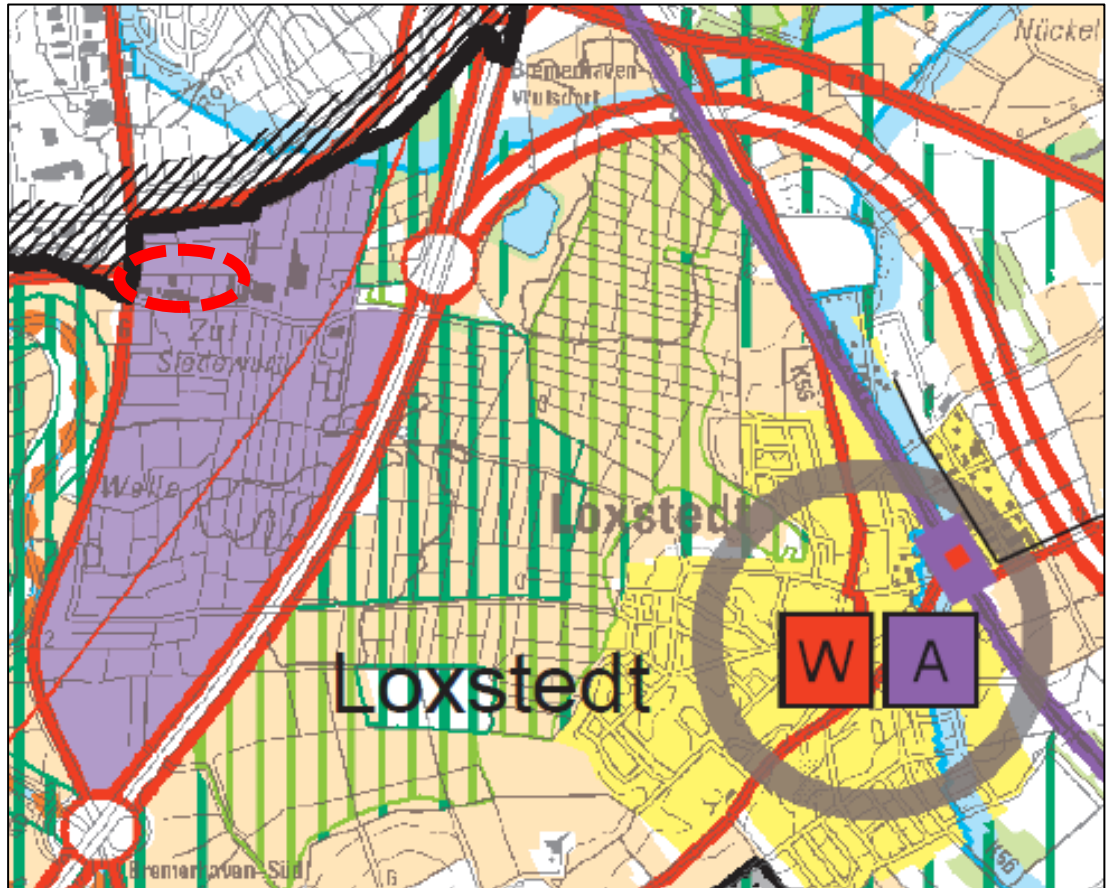


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 (Lage des Plangebietes mit rot gestricheltem Kreis gekennzeichnet, Quelle: Landkreis Cuxhaven)

Der Textteil des **Regionalen Raumordnungsprogrammes 2012** des Landkreises Cuxhaven enthält ergänzend folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landkreises

1.1 05 „Die wirtschaftliche Entwicklung soll auf eine Innovationsförderung und die Erschließung von Kompetenzfeldern zielen. Die Bereitstellung von Gewerbeflächenangeboten soll in interkommunaler Zusammenarbeit erfolgen. Kleine und mittlere Unternehmen sind besonders zu fördern. Ein Wachstum soll sich aus den regionsspezifischen Entwicklungspotentialen und Kompetenzfelder ergeben.“

⇒ Das Konzept für das „Karls Erlebnis-Dorf“ Loxstedt sieht die Einrichtung eines familienorientierten Erlebnisparks mit ländlichem Bezug nebst Gastronomie und Verkauf themenbezogener Waren vor, die zum Teil in eigenen Manufakturen vor Ort hergestellt werden. Ähnliche Konzepte sind in der Umgebung noch nicht vorhanden. Außerdem wird die interkommunale Zusammenarbeit gefördert, da sich das Plangebiet in der Nähe der Stadt Bremerhaven befindet und dadurch Synergieeffekte entstehen. Die Kunden

von „Karls Erlebnis-Dorf“ werden wahrscheinlich auch die Attraktionen und Hotels von Bremerhaven nutzen und umgekehrt.

Zudem bedarf es für die mit dem vorliegenden Teilbereich 2 beabsichtigte Verbesserung der verkehrlichen Erschließung auch eines ergänzenden Bebauungsplanes auf Bremerhavener Stadtgebiet.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 11 „Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung werden festgelegt: [...] die Gemeinde Loxstedt [...]. In diesen Standorten sind die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln.“

2.1 14 [...] Darüber hinaus sind in der Zeichnerischen Darstellung in Cuxhaven, Langen, Loxstedt, Nordholz und Schifffdorf Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe festgelegt. In diesen Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser Vorrangfestlegung vereinbar sein.

⇒ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Erschließungssituation für das Gewerbegebiet „Siedewurt“ verbessert werden, welches als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe* festgelegt ist. Zudem kommt diese optimierte Erschließung auch der geplanten touristische Einrichtung zu Gute, die eine überregionale Anziehungskraft haben wird.

Die Planung entspricht dem den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.1.1.1 Elemente und Funktionen des kreisweiten Freiraum-Verbundes

3.1.1.1 02 Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Die Freiräume mit besonderer standörtlicher Eignung sollen als Zielraum für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden.

⇒ Die Inanspruchnahme von Freiräumen wird minimiert, indem für den vorliegenden Teilbereich 2 die bereits bestehenden Straßen in ihren Trassen ausgebaut werden. Damit müssen keine vollständig neuen Erschließungsanlagen gebaut werden und dem Ziel wird entsprochen.

Auch der Teilbereich 1 entspricht diesem Ziel, da die auf dem Flurstück 58, Flur 15, Gemarkung Loxstedt, bereits vorhandene Halle umgebaut und weiterverwendet wird und auch die bestehenden Parkplätze für das neue Vorhaben genutzt werden sollen. Nur auf dem nördlichen Flurstück 50, Flur 15, Gemarkung Loxstedt, kommt es zu neuen Versiegelungen. Allerdings sind die Flächen im RROP als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe* festgelegt und damit bereits nicht mehr als Freiraum im Sinne der Raumordnung zu klassifizieren.

3.2.1.1 Landwirtschaft

3.2.1.1. 04 Die Ansiedlung, der Ausbau oder der Erhalt von Betrieben der Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte ist zu fördern. Zusätzliche Einkommensmöglichkeiten sollen u. a. durch Direktvermarktung Landwirtschaftlicher Produkte und durch Dienstleistungen für Erholung und Fremdenverkehr sowie die Kulturlandschaftspflege geschaffen werden.

Die ökologische Landwirtschaft ist gleichwertig zur konventionellen Landwirtschaft zu entwickeln und zu fördern

⇒ Zentraler Bestandteil des Konzeptes der „Karls Erlebnis-Dörfer“ ist die Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte. Dem vorstehenden Ziel wird damit entsprochen.

Weiterhin beinhaltet das Konzept auch die Möglichkeit, dass lokale Produzenten ihre Produkte im Rahmen der gesamten Produktpalette vermarkten können. Damit entspricht die Planung auch dem obigen Grundsatz der Raumordnung.

3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus

3.2.3 02 Die Freizeit- und Erholungseinrichtungen sollen für Einheimische und Besucher gleichermaßen nutzbar sein. Bei der Bereitstellung dieser Anlagen ist auf eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit Siedlungs- und Übernachtungsschwerpunkten zu achten.

⇒ Das Konzept des „Karls Erlebnis-Dorf“ ist sowohl auf Gäste aus der direkten Umgebung, als auch auf Besucher aus einem weiteren Umkreis ausgerichtet. Im Kontext mit der direkt angrenzenden Stadt Bremerhaven können umfangreiche und auf ein breites Publikum ausgerichtete Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden. Diese werden durch weitere Anbieter im Loxstedter Gemeindegebiet ergänzt.

Durch den Ausbau der verkehrlichen Erschließung, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den Teilbereich 2 ermöglicht werden soll, wird die Erreichbarkeit in obigem Sinne verbessert.

Die Planung entspricht den vorstehenden Zielsetzungen.

4.1.1.1 Entwicklung der technischen Infrastruktur

4.1.1.1 02 Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind entstehende zusätzliche Verkehre zu berücksichtigen.

⇒ Entsprechend dem zwischenzeitlich erarbeiteten Verkehrsgutachten (siehe Anhang I), wird es durch die Planung des „Erlebnis-Dorfes“ zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommen. Allerdings wird eine Verbesserung der Erschließungssituation empfohlen, für die der vorliegende Teilbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll. Dem Grundsatz wird damit Rechnung getragen.

4.1.1.2 Gewerbliche Wirtschaft und Logistik

4.1.1.2 01 Es sind die räumlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass die Wirtschaftskraft des Landkreises nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt wird.

Dabei soll das Beschäftigungsniveau erhöht und eine Arbeitslosenquote unter dem Landesdurchschnitt angestrebt werden. Zentrale Bausteine zur Zielerreichung hierfür sind die Pflege und Weiterentwicklung des vorhandenen Unternehmensbestandes, die Förderung von Existenzgründungen, Aus- und Weiterbildung sowie die Ansiedlung neuer Betriebe insbesondere im produzierenden Gewerbe und in zukunftsgerichteten Wirtschaftsbranchen, unterstützt durch ein aktives Standortmarketing.

⇒ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Erschließungssituation für das Gewerbegebiet „Siedewurt“ verbessert werden, welches als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe* festgelegt ist. Diese Verbesserung soll auch dazu beitragen, dass mit dem Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ eine Nutzung angesiedelt wird, die als solche noch nicht vorhanden ist und zu einem Zuwachs an Arbeitsplätzen führt.

Die Planung entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

4.1.1.2 04 Von zumindest regionaler Bedeutung sind die gewerblichen Bauflächen an den Standorten Cuxhaven, Nordholz, Langen, Schifffdorf, Loxstedt und Hemmoor. Sie sind für die Ansiedlung neuer Betriebe aufgrund ihrer guten Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz zu sichern und zu entwickeln. [...]

Vorranggebiete Industrie und Gewerbe sind in Cuxhaven [...] in Loxstedt-Siedewurt an der A 27 zwischen den Ausfahrten Bremerhaven-Wulsdorf und Bremerhaven-Süd ausgewiesen. Sie sind in der Zeichnerischen Darstellung

festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser Vorrangfestlegung vereinbar sein.

- ⇒ Insbesondere mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 2, wird den vorstehenden Zielen entsprochen. Er bildet die Grundlage für die Ertüchtigung der Erschließungssituation und sichert damit nicht nur das bestehende Gewerbegebiet „Siedewurt“, sondern perspektivisch auch dessen räumliche Erweiterung. Wie bereits vorstehend dargelegt, wird Ziel des *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe* mit dem Bebauungsplan ebenfalls entsprochen.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten entlang der Lune. Allerdings liegt es in einem „*Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)*“, d. h. es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Das Plangebiet liegt jedoch im Küstenbereich der Weser und ist in den Umweltkarten Niedersachsen als ein „*Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)*“ gekennzeichnet, welches bei äußerst seltenen extremen Ereignissen im Küstengebiet (HQ Extrem) überflutet werden könnte. Bedingt durch die Deiche ist allerdings ein Schutz auch bei Wasserständen von über 4 m gegeben.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen, es besteht somit kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringen des Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

- ⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind nicht zu erwarten, da aufgrund der nicht sickertfähigen Böden ein Entwässerungskonzept besteht, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Vorfluter sind mit einem umfangreichen Grabensystem im und direkt angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Diese leiten das Wasser über Siele in die ca. 300 m entfernte westlich gelegene Alte Lune und anschließend in die 4 km entfernte Weser ein. Aufgrund der Siele und Schöpfwerke sind keine Auswirkungen durch Überflutungen der Gewässer oder eindringen des Meerwasser zu befürchten.

Lediglich eindringendes Meerwasser könnte in äußerst seltenen Fällen zu einer Überflutung des Plangebietes führen, wenn keine Deiche vorhanden wären.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind eher als gering einzustufen, da ein geringes Überflutungsrisiko nur bei sehr extremen Bedingungen besteht.

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass die Planung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Loxstedt (siehe nachfolgenden Abbildung) sind sowohl die Straße Zur Siedewurt, als auch die B 6 als *sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Da der Flächennutzungsplan entsprechend der bundeseinheitlichen Planungssystematik nicht parzellenscharf ist, ist der vorliegenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

Die Straße Zur Siedewurt ist nach Norden und Süden von umfangreichen *Gewerbegebieten (GE)* eingerahmt. Dementsprechend stellt sich die Situation für den Teilbereich 1 anders dar, hier bedarf es einer formalen Änderung des Flächennutzungsplanes (46. Änderung), die parallel zum Verfahren des Teilbereiches 1 durchgeführt wird.

Östlich der B 6 ist im Flächennutzungsplan eine *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen, so dass es hier zu keinen Nutzungskonflikten kommen kann.

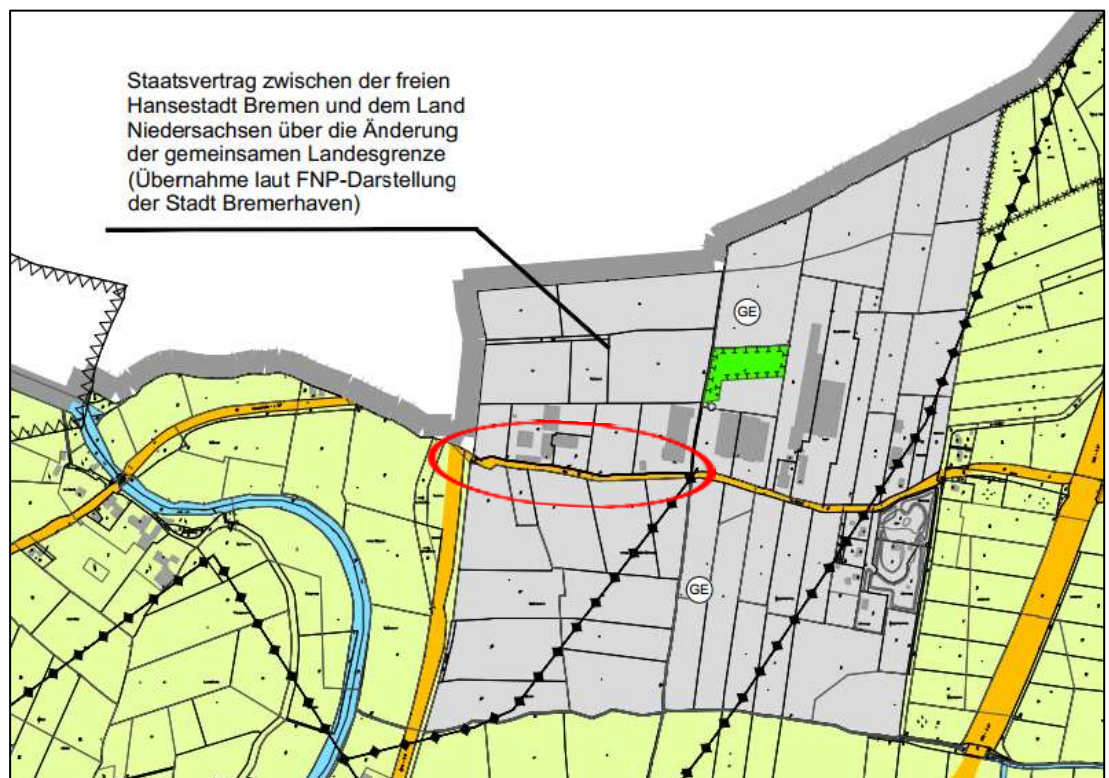


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ existiert kein Bebauungsplan. Die Verkehrsanlagen sind auf Grundlage von straßenrechtlichen Genehmigungen entstanden.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich derzeit so dar, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ um die Fahrbahnen der Straße Zur Siedewurt und der B 6 handelt, die mit einer Bitumendecke befestigt sind, sowie weitere für den Ausbau erforderliche und empfohlene Flächen.

Angrenzend an die Straße Zur Siedewurt befinden sich auf der Nordseite befestigte Flächen und Teile von Nebengebäuden innerhalb des Geltungsbereiches, die bereits überwiegend vollflächig versiegelt sind und zu den dort gelegenen Gewerbebetrieben gehören. Außerdem stehen hier ca. 9 Einzelbäume, bei denen es sich um Buchen und Stiel-Eichen unterschiedlichen Alters handelt. Südlich der Straße verläuft ein Graben, an dessen Rand weitere 5 Bäume stehen. Die daran angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die B 6 wird von einem Bestand an Ahornen begleitet (14 Bäume), die auf Rasenflächen stehen. Westlich der Fahrbahn, abgesetzt durch einen Rasenstreifen, verläuft ein bituminös befestigter Fuß- und Radweg.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Wie bereits in Kapitel 3 „Geltungsbereich“ ausführlich dargelegt, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 2, die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens umzusetzen. Damit wird die Erschließungssituation sowohl für das geplante „Erlebnis-Dorf“ (Teilbereich 1), als auch das gesamte Gewerbegebiet „Siedewurt“ verbessert und gesichert.

7. PLANUNGSGEHALT

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 2, sollen die vorhandenen Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung ausgebaut werden. Dementsprechend werden die dafür erforderlichen Flächen, ebenso wie der Straßenbestand einschließlich Seitenräumen und Entwässerungsanlagen, als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung sollen Verkehrsflächen erweitert werden. Dies führt zu Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild, welche im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln sind.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und / oder Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 2, zur Folge haben wird.

Wie ermittelt wurde, betreffen erhebliche Beeinträchtigungen in den aktuell noch unversiegelten Bereichen des Plangebietes die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen und Tiere sowie Schutzgebiete und -objekte mit dem daraus resultierenden Kompensationserfordernis.

Nach Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen werden die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vollständig ausgeglichen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch den Ausbau der Straße Zur Siedewurt, die Anlage eines neuen Fuß- und Radweges sowie den Kreuzungsausbau B 6 / Zur Siedewurt zu weiteren Versiegelungen kommt, siehe auch Kapitel 8.3 Verkehr.

Bezogen auf die **Straße Zur Siedewurt** sind bereits Gräben vorhanden, die aktuell der Entwässerung des Straßenkörpers dienen. Da hier nur in sehr geringem Umfang Verbreiterungen vorgesehen sind, wird sich die Menge des zusätzlich anfallenden Wassers auch nur in einem geringen Umfang erhöhen, so dass entsprechend den Aussagen auf Seite 3 des Entwässerungskonzeptes zum Ausbau der Straße Zur Siedewurt (siehe Anhang IV) keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind. Aufgrund des begrünten Bankettes erfolgt laut Aussage der Entwässerungsplanung zudem eine ausreichende Vorreinigung der Regenwassermengen. Aufgrund des anstehenden Kleibodens ist der Graben gegen den Untergrund abgedichtet. Aufgrund der Bestandssituation, derzufolge nicht durchgängig Gräben vorhanden sind, ist es allerdings in solchen Bereichen erforderlich, Straßenabläufe und Ablaufleitungen vorzusehen, die dann in die weiterführenden Gräben münden. An der Einleitungsstelle ist dann eine dezentrale Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen, so dass keine konzentrierte Einleitung von unbehandeltem Regenwasser erfolgt (siehe Anhang IV, Seite 5). Zudem sind in den Bereichen der bestehenden und teilweise neu angelegten Feldüberfahrten nach Süden Grabenverrohrungen vorgesehen, wobei es sich hier nicht um übergeordnete Vorfluter handelt, so dass dies problemlos möglich ist.

Für den neu angelegten Geh-/Radweg südlich der Straße Zur Siedewurt, jenseits des dort vorhandenen Grabens, ist ebenfalls eine oberflächige Einleitung über das bewachsene Bankett in den bestehenden Straßenseitengraben vorgesehen. Da es sich nur um geringe Mengen handelt, ist aus Sicht des Entwässerungsplaners keine Regenwasservorbehandlung erforderlich (Anhang IV, Seite 6)

Auch für jene Flächen, die für den **Ausbau des Knotenpunktes B 6 / Zur Siedewurt** zusätzlich versiegelt werden, bedarf es einer Betrachtung der zukünftigen Entwässerungssituation. Aktuell ist Hauptvorfluter die westlich der B 6 von Nord nach Süd verlaufende „Alte Lune“, bei der es sich um ein Fließgewässer II. Ordnung handelt. Diese entwässert ihrerseits in die „Lune“, welche wiederum über ein Siel- und Schöpfwerk in die „Weser“ fließt. Das Gebiet östlich der B 6 entwässert über die Gewässer II. Ordnung „Weller Grenzgraben“ und „Weller Sielgraben“ in die „Alte Lune“. Der „Weller Sielgraben“ unterquert die B 6 rd. 550 m südlich der Straße „Zur Siedewurt“. Derzeit wird das auf der B 6 anfallende Oberflächenwasser beidseitig über Straßenseitengräben dieser Querung zugeleitet (siehe Anhang III, Seite 2).

Aufgrund des beabsichtigten Ausbaus der Kreuzung B 6 / Zur Siedewurt und der Herstellung einer Linksabbiegespur, siehe Kapitel 8.3 Verkehr, kommt es laut den Entwässerungskonzept (Anhang III, Seite 2) nur zu einer geringfügigen Vergrößerung der befestigten Flächen. *„Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen an der Westseite der B 6 (Rinne, Bordanlage, Abläufe) werden nicht verändert und nehmen das durch die Ausbaumaßnahme anfallende Oberflächenwasser mit auf“* (Anhang III, Seite 2). Vorgesehen ist es, mittels Längs- und Querneigungen das Niederschlagswassers in die vorhandene Entwässerungsrinne westlich der B 6 einzuleiten, so dass die generellen Vorflutverhältnisse nicht verändert werden. Dabei wurde auch in die Betrachtung eingestellt, dass ein Teil des anfallenden Wassers in der Rinne, aber auch den bewachsenen Seitenstreifen versickert (Anhang III, Seite 5). Der hydraulische Leistungsfähigkeitsnachweis der weiterführenden Gräben ist ebenfalls der Wassertechnischen Untersuchung des Anhanges III, Seite 6f zu entnehmen. Damit ist auch für diese Straßenausbaumaßnahme die Entwässerung sichergestellt.

Entsprechend den Angaben des zuständigen Unterhaltungsverbandes Nr. 80 Lune darf bei einer Einleitung in ein Verbandsgewässer die Einleitung einen Wert von $1,0 \text{ l/(s*ha)}$ nicht überschreiten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange teilte der Unterhaltungsverband Nr. 80 Lune auch mit, dass ein **Verbandsgewässer III. Ordnung, der „Wulsdorfer Grenzgraben“**, von der Planung berührt wird. Dieser grenzt allerdings nur in einem kleinen Bereich an das Plangebiet an und zwar dort, wo die Straße Zur Siedewurt den Graben quert. Da in diesem Bereich der Graben verrohrt ist, ist die Einhaltung eines Räumstreifens nicht erforderlich.

Aufgrund der vergleichsweise geringen zusätzlichen Versiegelungen durch die benannten Ausbaumaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass die Gräben überlastet werden. Zudem wird die Entwässerung im Rahmen der Straßenplanung bzw. begleitenden wasserrechtlichen Verfahren verbindlich geregelt.

Die Belange der Wasserwirtschaft sind damit, bezogen auf den vorliegenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, nicht nachteilig betroffen.

8.3

Verkehr

Der Anschluss des geplanten Vorhabens „Erlebnis-Dorf“ (Teilbereich 1) erfolgt über die teilweise innerhalb des Plangebietes, hier dem Teilbereich 2, gelegene Gemeindestraße Zur Siedewurt, die im Westen Anschluss an die Bundesstraße 6 (B 6) hat.

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ eingegangenen Stellungnahmen, die mehrfach auf den im Bestand unzureichenden Ausbau der Straße Zur Siedewurt und auch den kritischen Kreuzungsbereich mit der B 6 hingewiesen haben, wurde ein Verkehrsgutachten (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 21.09.2023, Aktualisierung vom 25.01.2024, siehe Anhang I) beauftragt. Ziel war es, die Bestandssituation zu analysieren und zu ermitteln, welche Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkehre entstehen, wenn das „Erlebnis-Dorf“ an diesem Standort entwickelt wird.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Straße Zur Siedewurt sowie der Knotenpunkt mit der B 6 bereits im Bestand nicht richtlinienkonform ausgebaut sind. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist jedoch trotz der zu erwartenden Mehrverkehre durch Karls Erlebnis-Dorf und den neuen Gewerbebereichen in Bremerhaven noch ausreichend. Allerdings können sich in Spitzenzeiten Änderungen im Verkehrsablauf ergeben. Im Bereich der Straße zur Siedewurt sind derzeit insbesondere Begegnungsfälle für LKW-LKW kaum möglich, aber auch Begegnungsfälle LKW-PKW sind nur mit verminderter Geschwindigkeit und ggf. teilweisem Ausweichen des PKW in den Seitenraum möglich. Das Ausweichen in das Straßenbankett ist aufgrund des unbefestigten Untergrundes gefährlich. Insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Mehrverkehre durch die Ansiedlung eines Karls Erlebnis-Dorfes sind häufigere Begegnungsverkehre LKW-PKW zu erwarten.

Auf Grundlage der Empfehlungen des Verkehrsgutachters werden zur Verbesserung und Sicherung der Erschließung folgende Maßnahmen ausgeführt:

- Der Knotenpunkt B 6 / Zur Siedewurt ist zu signalisieren und richtlinienkonform auszubauen. Hierbei soll auch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt werden.
- Die Straße Zur Siedewurt ist derart auszubauen und zu verbreitern, dass dort Begegnungsfälle LKW-LKW ermöglicht werden und ein neuer Fuß-/Radweg in der Straße Zur Siedewurt angelegt wird.

Aufgrund dieser Ergebnisse fand am 20. Juni 2023 ein Abstimmungstermin mit den Straßenbaulastträgern statt. Einvernehmlich wurde festgelegt, dass es rechtlich und zeitlich am zielführendsten ist, die benannten Maßnahmen über einen Bebauungsplan planungsrechtlich vorzubereiten, da diese der Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebietes „Siedewurt“ dienen. Als Folge wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ um den vorliegenden Teilbereich 2 erweitert.

Abgesehen von der nach Planumsetzung deutlich verbesserten Erschließungssituation für das Gewerbegebiet können Besucher das Plangebiet sehr gut über die nördlich gelegene Bundesstraße 71 N erreichen. Sowohl die B 6, als auch die B 71N haben jeweils über eine eigene Auf-/Abfahrt (Abfahrt „Bremerhaven Süd“ und Abfahrt „Bremerhaven Wulsdorf“) Anschluss an die Bundesautobahn 27 (BAB 27). Die BAB 27 führt nach Norden in Richtung Cuxhaven und nach Süden in Richtung Bremen. Dementsprechend besteht über den Wesertunnel auch eine gute Erreichbarkeit für die westlich der Weser gelegenen Städte und Gemeinden.

Im Plangebiet sind innerhalb des Teilbereiches 1 aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung bereits Parkplätze vorhanden. Diese sollen für das „Erlebnis-Dorf“ weiter genutzt und durch eine weitere, neu zu errichtende Stellplatzanlage im Norden des Teilbereiches 1 ergänzt werden. Damit stehen ausreichende Stellplätze für das Vorhaben zur Verfügung.

Bezogen auf die Straße Zur Siedewurt innerhalb des Teilbereiches 2 sind im Rahmen der Ertüchtigung der Verkehrsfläche keine Stellplätze vorgesehen, da dies aufgrund der eingeschränkten Flächensituation nicht darstellbar ist. Der Fokus liegt hier vielmehr auf der Verbreiterung der Fahrbahn und dem Bau eines neuen Fuß- und Radweges. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen (siehe auch Anhang IV):

- Verbreiterung der Asphaltfahrbahn von 5,5 – 5,8 m auf durchgängig 6,35 m mit Absicherung der Fahrbahn durch seitliche Leitplanken
- Neubau eines Rad-/Gehweges an der Südseite des Straßengrabens mit Anlage einer südlichen Entwässerungsmulde

Betreffend den Knotenpunkt B 6 / Zur Siedewurt muss für die Herstellung einer Linksabbiegespur die Fahrbahn um ca. 1,5 m verbreitert werden. Zudem wird die Einmündung der Straße Zur Siedewurt neugestaltet und für Sonderfahrzeuge der bereits ansässigen Gewerbebetriebe ausgebaut (siehe Anhang III, Seite 2). Zusammen mit der Querungshilfe, die einen Anschluss an den neuen Geh- / Radweg südlich der Straße Zur Siedewurt erhält, und der Lichtsignalanlage ist damit eine deutlich verbesserte Erschließungssituation für das Gewerbegebiet „Siedewurt“ gegeben.

Damit ist auch das geplante „Erlebnis-Dorf“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal zu erreichen, da die unmittelbar am Knotenpunkt B 6 / Zur Siedewurt gelegene Bushaltestelle „Bremerhaven Siedewurt“ durch die vorstehenden Maßnahmen direkt und gefahrlos zu erreichen ist. Weiterhin existiert nordwestlich, in der Hauptstraße, die Bushaltestelle „Brhv Abzweigung Lanhausen“. Der Bahnhof Loxstedt ist circa 3,9 km entfernt und der Bahnhof Bremerhaven Wulsdorf circa 3,6 km. Diese Bahnhöfe gestatten eine Anbindung an die Städte Bremen / Bremerhaven und an das weitere Gebiet des Landkreises Cuxhaven.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen, werden die verkehrlichen Belange durch die Planung, und hier insbesondere den vorliegenden Teilbereich 2, positiv berührt.

8.4

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, betreffend den hier vorliegenden Teilbereich 2, dadurch tangiert, dass erhebliche bauliche Eingriffe in bestehende Straßen geplant sind, da diese auf Grund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens geboten scheinen. Entsprechend § 41 Abs. 1 (Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) ist *„bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sowie von Eisenbahnen, Magnetschwebebahnen und Straßenbahnen [...] sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind“*.

Basierend auf den im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelten Verkehrsmengen und den durch das Ingenieurbüro Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbH, für die Straße Zur Siedewurt, sowie durch die Dr. Born – Dr. Ermel GmbH, für den Knotenpunkt B 6 / Zur Siedewurt, bereitgestellten Straßenplanungen wurde durch das Büro UmweltPlan GmbH Stralsund eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Anhang II der Begründung). In einem ersten Arbeitsschritt wurde durch den Gutachter geprüft, ob die Anspruchsvoraussetzungen zur Gewährung von Lärmschutzmaßnahmen nach den Grundsätzen der Lärmvorsorge entsprechend § 1 der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) überhaupt bestehen, siehe dazu auch das Schallgutachten Seite 6f). Den Seiten 12 f des Gutachtens sind die Prüfergebnisse wie folgt zu entnehmen:

- a) Prüfergebnis für die baulichen Eingriffe in die B 6

„Ein Anspruch auf Lärmvorsorge besteht für Teile der Ostfassade des Objektes Hotel Landhaus, Weserstr. 2.“ (Schallgutachten Seite 12). In der Abbildung 1 des Gutachtens wurden die Fassaden mit Anspruch auf Lärmvorsorge durch eine rote Volllinie gekennzeichnet, siehe nachfolgende Abbildung.

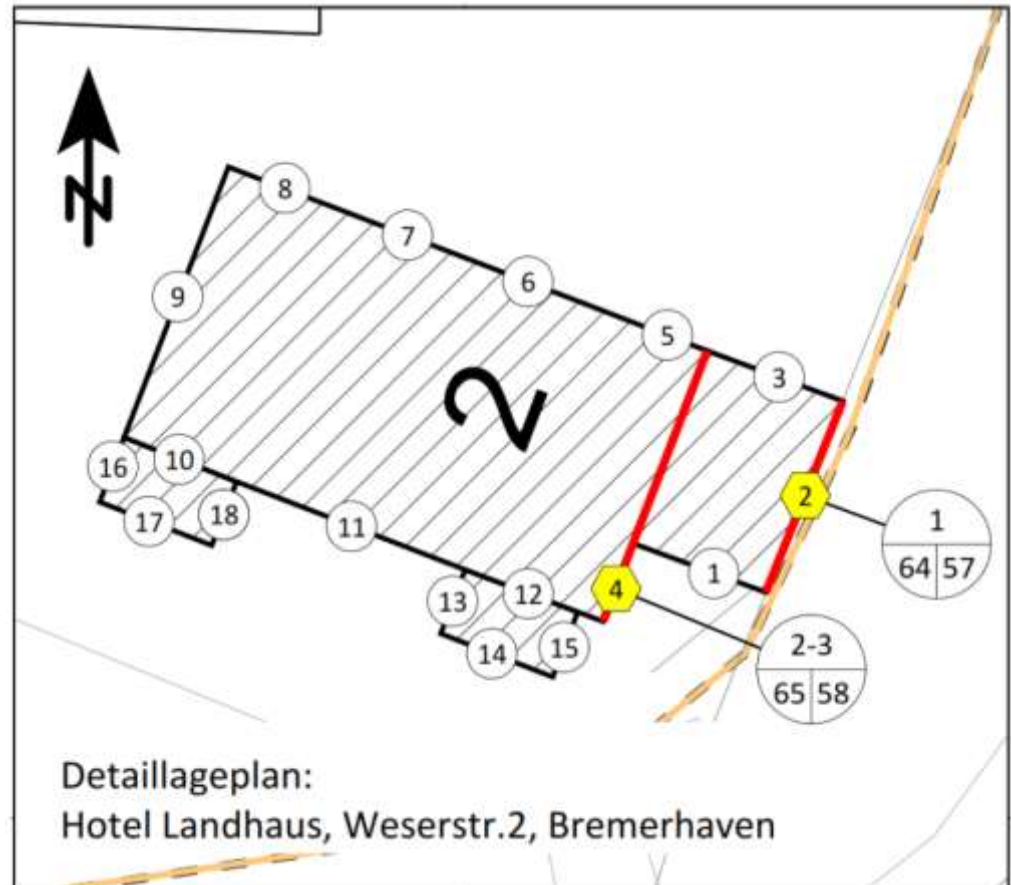


Abb. 3: Ansprüche auf Lärmvorsorge am Objekt Weserstr. 2 (Quelle: Abbildung 1 des Schallgutachtens, Seite 13, siehe Anhang II der Begründung)

b) Prüfergebnis für die baulichen Eingriffe in die Straße Zur Siedewurt

„Durch die baulichen Eingriffe in die Straße Zur Siedewurt treten am Wohnhaus Zur Siedewurt 3 wesentliche Änderungen im Sinne der 16.BImSchV ein. Primär ursächlich für die Wesentliche Änderung ist die Verdopplung des Verkehrsaufkommens und die Erhöhung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 auf 50 km/h. Bezogen auf den Prognose-0- Fall 2035 (vor baulichem Eingriff) erhöht sich der Beurteilungspegel im Planfall 2035 (nach Ausbau) um ca. 6-7 dB(A).“

Ein Anspruch auf Lärmvorsorge besteht jedoch nicht, da die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) nicht überschritten werden. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen auf Basis der 16. BImSchV sind nicht erforderlich“ (Schallgutachten Seite 13 f).

Weiter führt das Gutachten aus, dass „unter Berücksichtigung der örtlichen Platz- und Sichtverhältnisse [...] aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden aus Sicht des Verfassers nicht umsetzbar [sind].“

Unbeschadet der Tatsache, dass eine weitergehende „akustische“ Verbesserung der geplanten Straßendeckschicht (Asphaltbeton AC11) wirtschaftlich nicht darstellbar wäre ist es objektiv auch nicht möglich offenporige Asphalt einzusetzen, da für diese Beläge erst bei

Geschwindigkeiten >60 km/h eine Pegelminderung nachgewiesen werden kann“ (Schallgutachten Seite 15).

Damit kommen passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen, wobei in der Regel das schwächste Bauteil, welches zumeist das Fenster darstellt, verbessert wird. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass „alle Räume hinter den dem Grunde nach anspruchsberechtigten Fassaden einen Anspruch auf eine schallgedämmte Raumlüftung haben“ (Schallgutachten Seite 15) und die überschlägigen Gesamtkosten im „worst case“ ca. € 13.000 betragen.

Zusammenfassend stellt das Schallgutachten die Ergebnisse auf den Seiten 16f wie folgt dar:

„1. Durch den **erheblichen baulichen Eingriff in die B6** entsteht am Objekt Weserstr.2 ein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Die primär auf den Nachtzeitraum beschränkten Grenzwertüberschreitungen von max. 4 dB(A) [...] im Bereich der Ostfassaden können nicht durch aktive Maßnahmen bis zur Grenzwerteinhaltung verringert werden. Damit verbleiben am Objekt Weserstr. 2 im Bereich des Ostgiebels Ansprüche auf passiven Schallschutz dem Grunde nach.

Die dem Grunde nach anspruchsberechtigten Fassaden sind in [...; Anmerkung Instara: der vorstehenden Abbildung] durch eine rote Volllinie gekennzeichnet“.

2. Durch den **erheblichen baulichen Eingriff in die Straße „Zur Siedewurt“** entsteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Die Beurteilungspegel am Wohnhaus Zur Siedewurt 3 erhöhen sich nach baulichem Eingriff bezogen auf den Zustand vor baulichem Eingriff um bis ca. 6-7 dB(A) [...]. Ursächlich für die Erhöhung sind die deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die Erhöhung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit.

Infolge der Erhöhung der Beurteilungspegel (bez. auf den Prognose-0-Fall) tritt am Wohnhaus Zur Siedewurt 3 eine wesentliche Änderung im Sinne der 16.BImSchV ein. Da die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16. BImSchV nicht überschritten werden, entsteht jedoch kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

3. Die voraussichtlichen Kosten des Lärmschutzes betragen ca. 13.000 €“.

Dem Schallgutachten ist zudem der Hinweis zu entnehmen, dass „Art und Umfang der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen [...] auf der Grundlage der 24.BImSchV in einem nachgelagerten Verfahren ermittelt [werden]“ (Seite 15).

Bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes ist damit zu konstatieren, dass diese bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht nachteilig berührt werden.

8.5

Wirtschaft

Die Wirtschaftskraft von Loxstedt und der Region wird durch die vorliegende Planung gestärkt. Mit der Entwicklung des Standortes „Erlebnis-Dorf“, konkret „Karls Erlebnis-Dorf“, werden circa 80 bis 100 neue Arbeitsplätze geschaffen. Zudem erhalten die Einwohner von Loxstedt und Bremerhaven, aber auch der gesamten Region, neue Möglichkeiten Produkte rund um die Erdbeere zu erwerben. Auf die überregionale Anziehungskraft wird sich aber auch das gesamte Angebot „rund um die Erdbeere“ und vor allem die Freizeitattraktionen und das Edu-tainmentangebot, das gerade für Familien mit Kindern interessant sind, auswirken.

Mit der vorliegenden Ansiedlung eines „Erlebnis-Dorfes“ geht aber auch die Verbesserung der Erschließungssituation einher, die nicht nur dem hier geplanten Vorhaben, sondern auch den gesamten Anliegern der Straße Zur Siedewurt zu Gute kommt, bei denen es sich überwiegend um Gewerbebetriebe handelt.

Die Belange der Wirtschaft sind damit positiv berührt.

8.6

Freizeit / Erholung / Tourismus

Die Errichtung von „Karls Erlebnis-Dorf“ wird sich positiv auf die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus auswirken, da eine neue Freizeitattraktion geschaffen wird, die es in dieser Form noch nicht in Niedersachsen gibt. Dieses Ausflugsziel ist gerade für Familien mit Kindern relevant, da es in dem Freizeitpark sowohl ein ansprechendes, themenbezogenes Warensortiment mit Schau-Manufakturen und gastronomischen Einrichtungen gibt, als auch die vielen verschiedenen Freizeitattraktionen und Spielgeräte für Kinder. Das „Erlebnis-Dorf“ stärkt den Tourismus der Region, da neben dem „Erlebnis-Dorf“ wahrscheinlich noch weitere touristische Einrichtungen von Loxstedt und Bremerhaven besucht werden.

Bestandteil des Bebauungsplanes (hier: Teilbereich 2) ist auch die Verbesserung der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Straße Zur Siedewurt, da diese nunmehr einen eigenen und damit sicheren Verkehrsraum erhalten. Aber auch der Ausbau des Knotenpunktes B 6 / Zur Siedewurt wird sich positiv auswirken, da die Anbindung der westlich der B 6 gelegenen Bushaltestelle (südlich der Hauptstraße) durch die geplante Lichtsignalanlage und die Querungshilfe deutlich verbessert wird.

Die Belange sind damit positiv berührt.

8.7 Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden insofern berührt, als dass die Verbesserung der Straße Zur Siedewurt auch den südlich anliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu Gute kommt, da Begegnungsverkehre nunmehr gefahrloser möglich sind.

Im Bereich der Straße Zur Siedewurt werden allerdings auch landwirtschaftliche Flächen für die Anlage des Fuß- und Radweges in Anspruch genommen. Dies allerdings in einem ausgesprochen geringen und damit landwirtschaftlich vertretbaren Umfang. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

8.8 Ver- und Entsorgung

In dem vorliegenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei den Maßnahmen zum Straßenausbau entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z. B. Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH sowie der Telekom Deutschland GmbH, die in ihrem Bestand grundsätzlich erhalten bleiben sollen. Im Falle einer erforderlichen Verlegung / Umlegung wird frühzeitig Kontakt mit der EWE Netz GmbH aufgenommen, gleiches gilt auch für alle anderen Leitungsträger.

Die Telekom Deutschland GmbH wies darauf hin, dass sich im Seitenstreifen östlich der B 6 Kabelrohre inkl. LWL und erdverlegte Kupferkabel befinden. Des Weiteren quert ein Kabelrohr inkl. LWL im Kreuzungsbereich die B6 zur Anbindung des in der Straße „Zur Siedewurt“ vorhandenen Kabelverzweigers. Im Bereich der Straße Zur Siedewurt befinden sich ebenfalls erdverlegte Kupferkabel. Es wird darauf hingewiesen, dass das Versetzen eines Kabelverzweigers und Verlegungen im Bereich LWL mit einem hohen Zeitaufwand von ca. 6 Monate verbunden sind und der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikations-Linien weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Zudem befinden sich eine Trafostation sowie Mittel- und Niederspannungskabel-Kabel der wesernetz Bremerhaven GmbH im Plangebiet. Der Wasserverband Wesermünde hat zudem mitgeteilt, dass sich südlich der Straße Zur Siedewurt auf den landwirtschaftlichen Flächen die Trinkwasserhauptleitung (DN 125 PVC) befindet und eine DN 100 PVC Hauptleitung zum Hydranten auf dem Flurstück 58, Flur 15, Gemarkung Loxstedt sowie die Hausanschlussleitungen (DN 40 PVC / DA 50 PE) zum Gebäude (Zur Siedewurt 3) verlaufen. Für die vorhandenen Trinkwasserleitungen sind Sanierungsmaßnahmen beabsichtigt, so dass eine frühzeitige Beteiligung an der Straßenausbauplanung erfolgen sollte.

Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht ersichtlich.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Loxstedt

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vom 25.03.2014 innerhalb des Gebietes der Gemeinde Loxstedt wird hingewiesen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt, damit besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

10.

HINWEISE

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie

von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

- b) Im Plangebiet sind Baumaßnahmen in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli zum Schutz von Offenbodenbrütern nur zulässig, wenn spätestens am 15. Februar Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt wurden, um eine Brut von Offenbodenbrütern zu verhindern.
- c) Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche erhebliche Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Bruthabitate (Offenbodenbrüter) während der Bauphase ausschließen zu können, ist in der Brutzeit vom 1. März bis 31. Juli durch regelmäßige Untersuchungen der Umgebung des Plangebietes (150 m Umkreis) sicherzustellen, dass beim Vorhandensein von Gelegen ein der jeweiligen Art entsprechender Schutzabstand zum Gelege eingehalten wird.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Loxstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 30.11.2023 / 14.02.2024 / 07.05.2024



L.S.

Gez. i.V. S. Thein

Loxstedt, den 25.09.2024

L.S.

Gez. Wellbrock
(Wellbrock)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 09.01.2024 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2023 bis 22.01.2024.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2024. bis 18.04.2024 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Loxstedt, den 25.09.2024

L.S.

Gez. Wellbrock
(Wellbrock)
Bürgermeister

Anhang I: Verkehrsuntersuchung Karls Erlebnis-Dorf in der Gemeinde Loxstedt (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 21.09.2023/ Aktualisierung vom 25.01.2024)

Anhang II: Unterlage 17.1 Schalltechnische Berechnungen - Ausbau des Knotenpunktes an der B6 Einmündung Zur Siedewurt und Ausbau der Straße „Zur Siedewurt“ (UmweltPlan GmbH Stralsund, 05.06.2024)

Anhang III: Wassertechnische Untersuchung – Ausbau des Knotenpunktes an der B 6 Einmündung
„Zur Siedewurt“ (Dr. Born – Dr. Ermel GmbH, Aurich, 09.02.2024)

Anhang IV: Ausbau der Straße „Zur Siedewurt“ in der Gemeinde Loxstedt – Oberflächenentwässerung
(Ingenieurbüro Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbH, Ritterhude, 06.02.2024)

Anhang V: Biototypenkarte (INSTARA GmbH, Bremen, 12.02.2024)

Anhang VI: Artenschutzrechtliche Begutachtung zum BP 56 "Erlebnisdorf", Teilbereich 2 Gemeinde Loxstedt (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen, Februar 2024)

Anhang VII: Auszug aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Loxstedt Fläche Nr. 8 „Piepenkuhl“ (Gemeinde Loxstedt, Stand 20.04.2015)

Anhang VIII: Baumbestandsplan (INSTARA GmbH, Bremen, 12.04.2024)