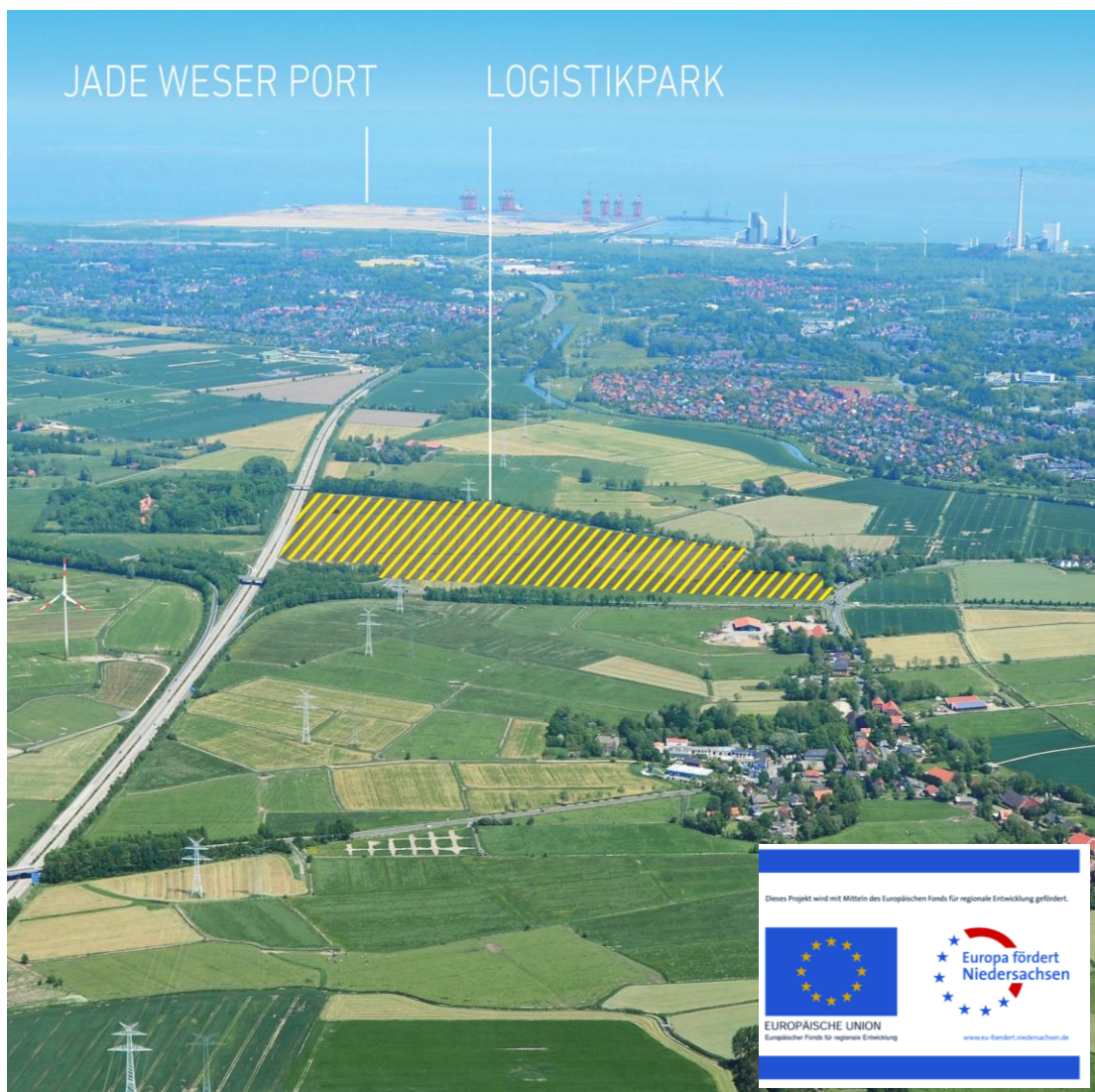

VERKAUF

Logistikpark Wilhelmshaven

Logistik- und Gewerbeflächen

Bebauungsplan 174



GGG STADT
Grundstücke **WILHELMS**
und Gebäude **HAVEN**



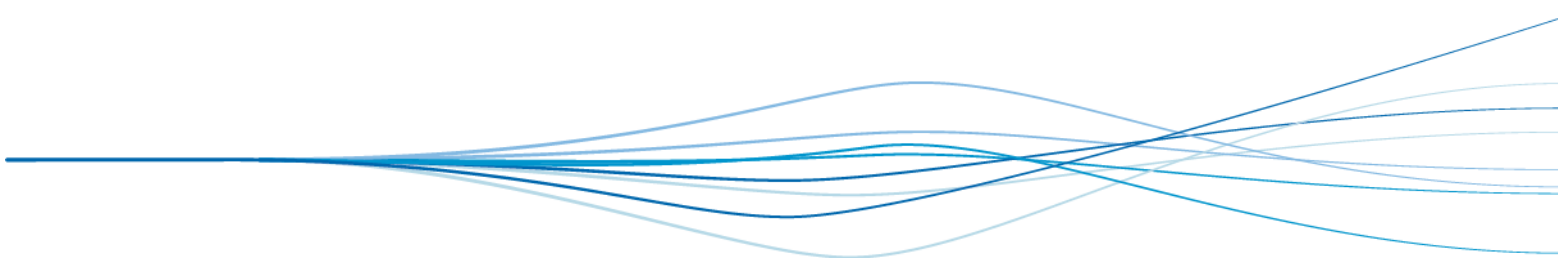
Wilhelmshaven ist bereits zum heutigen Zeitpunkt eine wichtige Energiedrehscheibe Deutschlands. Durch den Tiefwasser-Containerhafen, den JadeWeserPort, wird die kreisfreie Jadestadt auch als Logistikstandort international bedeutsam.

Geschwindigkeit ist das, was beim Warenums Schlag zählt. Unabhängig von Uhrzeit und auf schnellstem Wege müssen die Produkte vom Hafen weltweit transportiert werden.

Der Logistikpark Wilhelmshaven bietet dazu optimale Bedingungen.

Nur wenige Kilometer vom JadeWeserPort entfernt, ist er ohne störende Ampeln zu erreichen und unmittelbar am Autobahnanschluss Fedderwarden gelegen. 15 Hektar Fläche sind im Bebauungsplan 174 als Sonderbaufläche „Logistik“ ausgewiesen. Diese Fläche steht für Speditionen, Sammel- und Verteillager zur Verfügung. Des Weiteren werden ca. 8 Hektar als allgemeines Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser Bereich ist sowohl für Distributionsunternehmen als auch für verkehrsintensive Gewerbeansiedlung prädestiniert.

Öffnungszeiten? Kennt der Logistikpark Wilhelmshaven nicht – er kann rund um die Uhr genutzt werden. Keine Frage: So sieht effizienter Warenums Schlag von heute aus.



Kurzinformationen:

- 23 ha Gewerbegebiet; davon 15 ha Sonderbaufläche „Logistik“, wie z. B. Speditionen, Sammel- und Verteillager, Distributionszentrum,
- 24-Stunden-Betrieb möglich,
- unmittelbar an der BAB 29 Abfahrt gelegen,
- Entfernung zum JadeWeserPort ca. 7,5 km (ampellos!),
- 8 ha allgemeine Gewerbeflächen

Kaufpreisvorstellung:

- 35,00 €/m² (inklusive öffentliche Erschließungs- und Naturersatzkosten)

Der Kaufpreis beinhaltet:

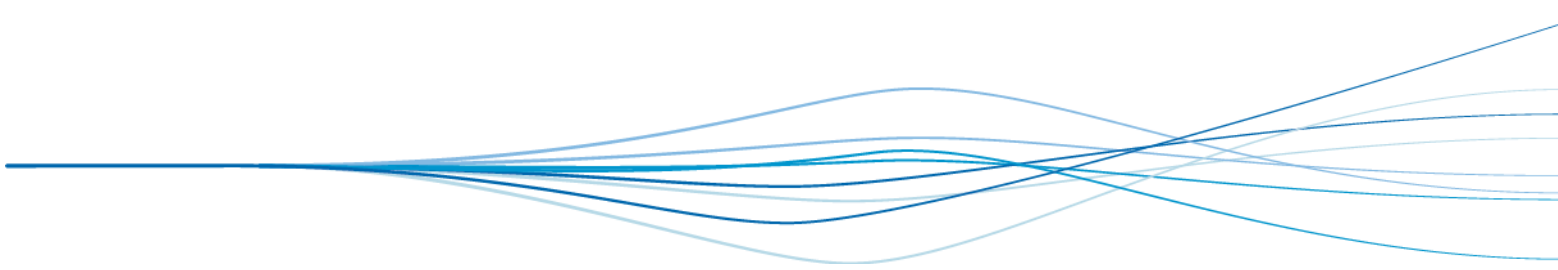
- den Wert der Immobilie,
- Planungskosten, wie Aufstellung Bebauungsplan, Gutachten etc.

Nicht im Kaufpreis enthalten und vom Erwerber zu tragen:

- Vermessungs-, Vertrags- und Umschreibungskosten
- Grunderwerbsteuer
- Erschließungskosten auf dem Grundstück
- Kosten für Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telefonie etc.)
- Kosten für die Bauplanung, wie Bauvoranfragen, Baugenehmigungen.

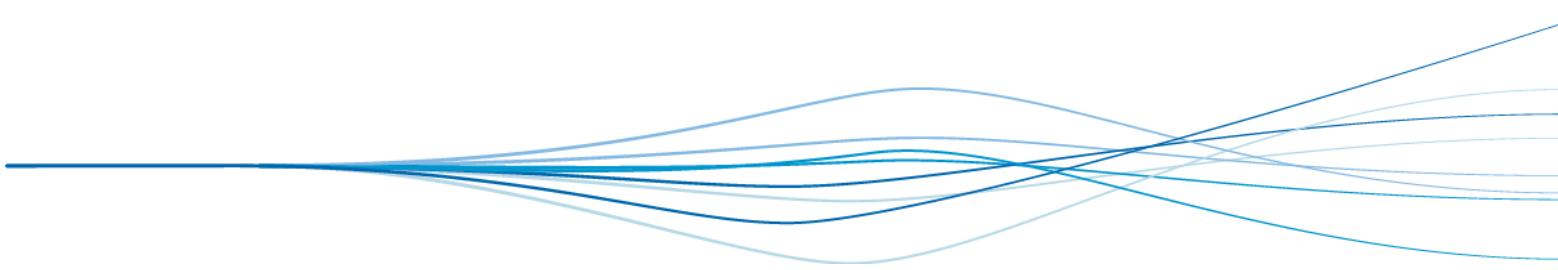
Besondere Vereinbarungen:

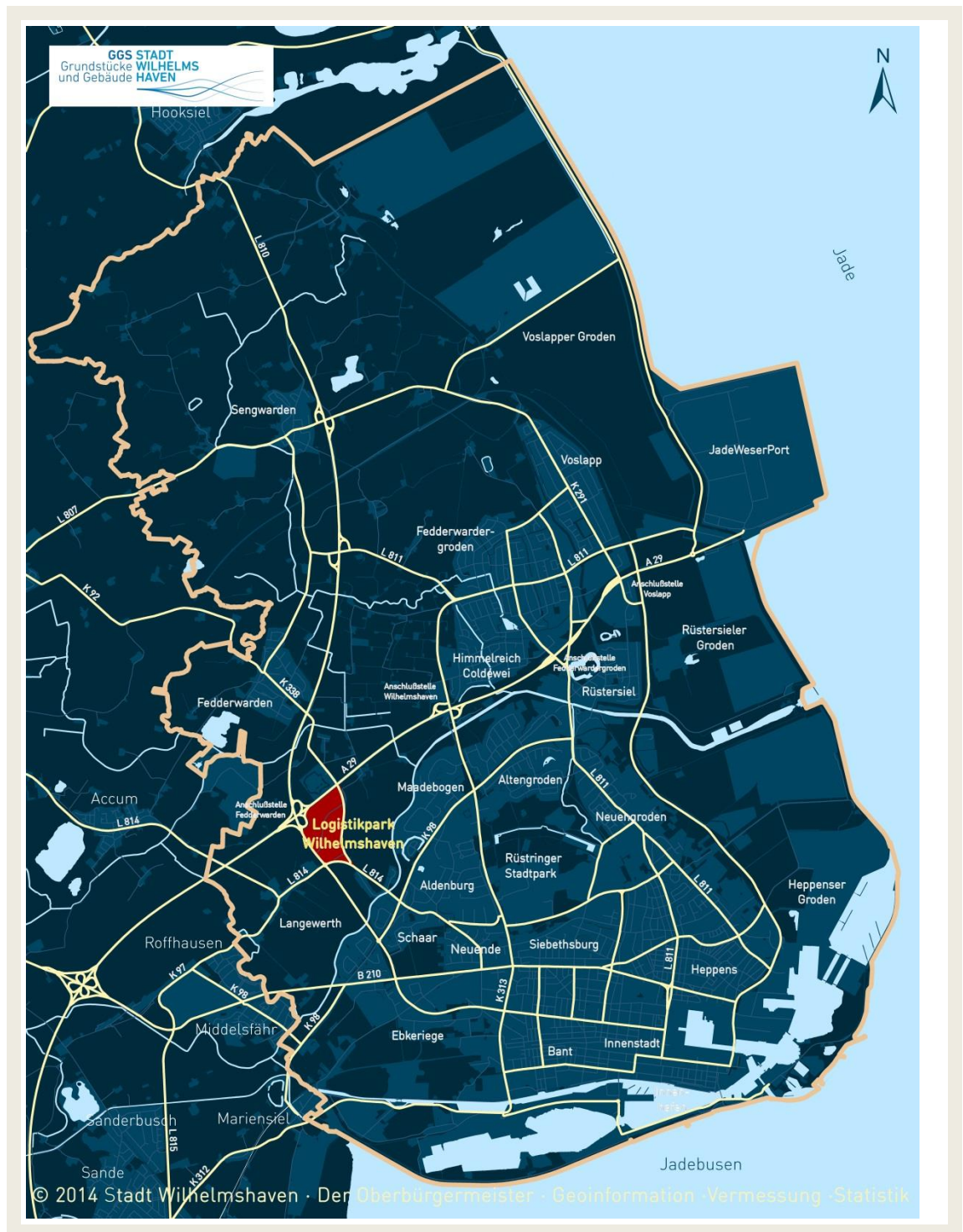
Der Käufer verpflichtet sich innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss die Planung zu realisieren.



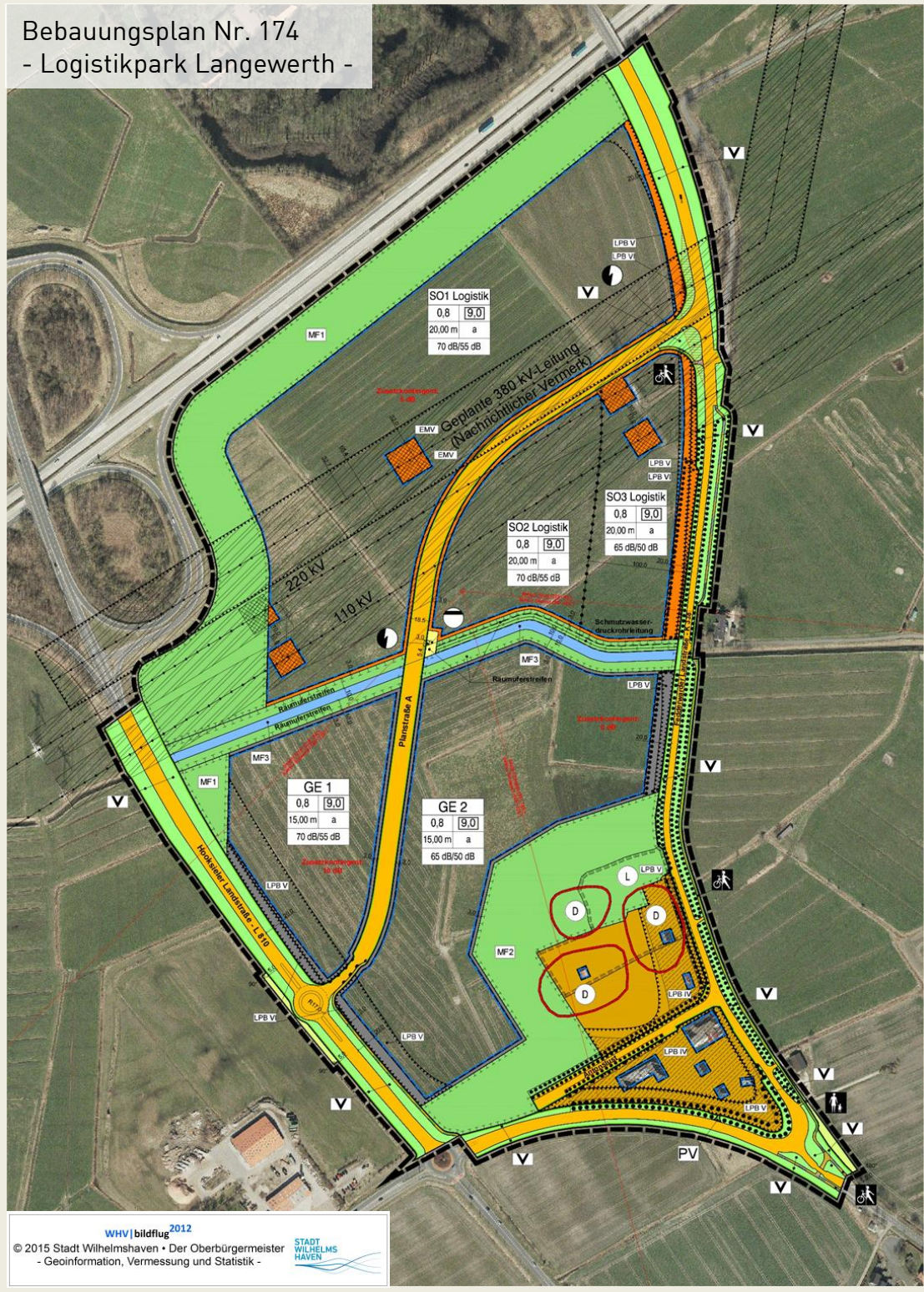
Kontakt:

Patricia Schlotmann
Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude
der Stadt Wilhelmshaven (GGG)
Rathausplatz 9
Technisches Rathaus, Zimmer 4.17
26382 Wilhelmshaven
Tel.: 0 44 21 16-17 75
Fax: 0 44 21 16-41 17 75
Mail: patricia.schlotmann@wilhelmshaven.de
www.ggs-whv.de








Bebauungsplan Nr. 174
 - Logistikpark Langwerth -





Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

-  Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Im Bereich der Mischgebiete einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB
-  Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
-  Sondergebiete Logistikpark (§ 11 BauNVO)

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

-  Baugrenze überbaubar
-  Baugrenze nicht überbaubar

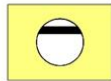
Füllschema der Nutzungsschablone

SO1 Logistik		Art der baulichen Nutzung	
0,8	9,0	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis von Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche
20,00 m	a	max. Gebäudehöhe ü.NN	Bauweise
70 dB/55 dB		Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) Wert links tagsüber / Wert rechts nachts	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Rad- und Fußweg
-  Fußweg
-  Private Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Pumpwerk



Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



oberirdisch



unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

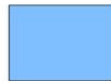


Öffentliche Grünflächen



Straßenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



Wasserflächen (Gewässer III. Ordnung)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

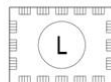
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



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



Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)



Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB) Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet

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

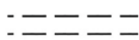


Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
für die Schmutzwasserdruckrohrleitung (Breite 6 m) (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Freileitungsschutzbereiche der 110 kV, 220 kV und geplanten 380kV-Leitungen
Bauliche Anlagen in diesem Bereich sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
Bauhöhe im Bereich der niedrigsten Stelle: 110 kV: max. 5,5 m ü.NN.; 220 kV: max. 9,0 m ü.NN.



10,00 m Schutzstreifen um die Maststandorte der Hochspannungsleitungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



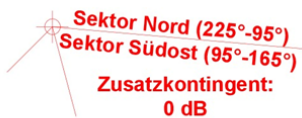
Ausschluss von Gebäuden oder Gebäudeteilen für den ständigen Aufenthalt von Menschen
(gemäß §4 (3) der 26. BImSchV)



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (LPB VI, LPB V und LPB IV)



nachts > 50 dB(A): schallgedämpfte Fenster für zum Schlafen geeignete Räume
gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen)



Zusatzkontingente innerhalb der drei Sektoren Südost, Südwest und Nord
(in Anlehnung an die DIN 45691)
UTM-Koordinaten des Bezugspunkts: x = 32.437.384,37; y = 5.933.367,30



Sichtdreieck (Anpflanzungen, Aufwuchs und Röhrichte sind zu vermeiden bzw. zu beseitigen)

Textliche Festsetzungen

§1 **Mischgebiet** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 1 Abs.5, 6 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Gewerbebebietsflächen sind Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzungen gem. §6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebs als Nebenanlage zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht sowie der Betriebsfläche räumlich angegliedert und untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten Sortimenten gem. Liste des Wilhelmshavener Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (CIMA, 2007) darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen.

Zentrenrelevante Sortimente: Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Computer, Telekommunikation, Hausrat, Glas-Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren-Schmuck, Musikinstrumente, Heimtextilien-Kurzwaren, Unterhaltungselektronik, Beleuchtung, Schreibwaren, Sanitätswaren und Fahrräder.

(2) Innerhalb der festgesetzten Gewerbebebietsflächen sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §6 Abs. 2 Nr. 7 + 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO).

§2 **Gewerbegebiet (GE1 und GE2)** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 1 Abs.5, 6 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Gewerbebebietsflächen sind Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzungen gem. §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebs als Nebenanlage zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht sowie der Betriebsfläche räumlich angegliedert und untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten Sortimenten gem. Liste des Wilhelmshavener Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (CIMA, 2007) darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen.

Zentrenrelevante Sortimente: Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Computer, Telekommunikation, Hausrat, Glas-Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren-Schmuck, Musikinstrumente, Heimtextilien-Kurzwaren, Unterhaltungselektronik, Beleuchtung, Schreibwaren, Sanitätswaren und Fahrräder.

(2) Innerhalb der festgesetzten Gewerbebebietsflächen sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §8 Abs. 2 Nr. 3 + 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO).

(3) Innerhalb der festgesetzten Gewerbebebietsflächen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §8 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO).

§3 **Sondergebiet Logistikpark (S0 Logistik)** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 11 BauNVO)

(1) In den Sondergebieten S01, S02 und S03 sind Betriebe und Anlagen der Beschaffung, Distribution, Sammlung, Lagerung, für den Umschlag oder die Zwischenproduktion von Gütern unterschiedlichster Art,

- (2) Betriebe und Anlagen zur Herstellung technischer Systeme und Hilfsmittel für die Transport- und Logistiktätigkeit und
- (3) Tankstellen, sofern sie Betrieben gemäß (1) untergeordnet sind, zulässig.

(4) Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.

§4 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16, 18 BauNVO)

- (1) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt in den SO1 - SO3 maximal 20 m über NN. In GE1 - GE3 sind es maximal 15 m über NN.
- (2) Innerhalb der Freileitungsschutzbereiche gelten abweichende Bauhöhen, die mit dem zuständigen Netzbetreiber abzustimmen sind.
- (3) Gebäude und Gebäudeteile, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind innerhalb der EMV-Fläche (gemäß §4 (3) der 26. BImSchV) nicht zulässig.

§5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- (1) Als abweichende Bauweise wird eine von der offenen Bauweise insofern abweichende Bauweise festgesetzt, als Gebäudelängen von mehr als 50,0m zulässig sind.

§6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

- (1) Ein- und Ausfahrten für die GE- und SO-Flächen sind im Bereich der K338, L814 und L810 ausgeschlossen.
- (2) Innerhalb des Plangebiets sind Ein- und Ausfahrten in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

§7 Regelungen zum Schallschutz - Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- (1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w je m^2 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Flächenbezogene Schallleistungspegel L_w der Teilflächen

Teilfläche	L_w in dB(A) tags	L_w in dB(A) nachts
GE 1	70	55
GE 2	65	50
SO 1	70	55
SO 2	70	55
SO 3	65	55

Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w um folgende Zusatzkontingente:

Sektor Südost	95° - 165°	0
Sektor Südwest	165° - 225°	10
Sektor Nord	225° - 95°	5
<i>Bezugspunkt:</i>	<i>Gauß-Krüger-Koordinaten</i> x = 3.437.430,00 y = 5.935.300,00	<i>UTM-Koordinaten</i> x = 32.437.384,37 y = 5.933.367,30
<i>Bezugsachse 0°: Nord</i>		

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent, unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen, nicht überschreiten. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen des Bebauungsplans zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation). Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel die für die Summe aller Teilflächen dieses Bebauungsplans zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

(2) Innerhalb der GE- und SO-Flächen sind keine Betriebsleiterwohnungen zulässig.

§8 Regelungen zum Schallschutz - Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

(1) Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche wie Terrassen etc. ohne zusätzliche schallabschirmenden Maßnahmen nicht zulässig.

Als abschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

(2) Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bis V sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV (LPB IV)

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 40 dB

Büroräume, Unterrichtsräume o.ä.: erf. R'w,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V (LPB V)

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 45 dB

Büroräume, Unterrichtsräume o.ä.: erf. R'w,res = 40 dB

Lärmpegelbereich VI (LPB VI)

Keine weiteren Festsetzungen notwendig, da nur im Bereich nicht überbaubarer Flächen vorhanden.

(3) Schallschutz von Schlafräumen (nachts > 50 dB(A) gemäß VDI 2719)

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind bei Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme über die komplett von den Straßen abgewandte Fassadenseite erfolgen.

§9 Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a (3) BauGB)

- (1) Die vorhandenen Gehölzbestände sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu erhalten, zu schützen und zu pflegen, sowie bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Eine Nutzung der Gehölzstreifen für Material- oder Gerätelagerungen, Überwegungen o.ä. ist, auch vorübergehend, unzulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen (MF) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahmenfläche MF 1

Im Norden des Plangebietes ist eine etwa 50 m breite Fläche parallel zur Autobahn 29 bzw. parallel zur Autobahnab- und zufahrt mit standortgerechten Gehölzen (Kombination Bäume/Sträucher) zu bepflanzen. Konkret sind auf der insgesamt 4,87 ha umfassenden Fläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Gehölzpflanzung ist als abwechslungsreiches, „lebendiges“ Gehölzbiotop anzulegen. Die Gehölzarten dafür sind aus der unten stehenden Gehölzliste auszuwählen. Die bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten und in die Neupflanzungen zu integrieren.
- Es sind 100 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden sowie mindestens 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100/150 cm.
- Die Bäume sind in zwei Reihen versetzt in Abständen von 10 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in Pflanzreihen mit einem Abstand von etwa 1,50 m anzulegen, der Abstand der Pflanzen innerhalb einer Reihe hat ebenfalls etwa 1,50 m zu betragen.

Die konkrete Ausgestaltung, Durchführung sowie Pflege der Gehölzpflanzungen hat im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu erfolgen, sofern diese die Maßnahmen nach entsprechender Abstimmung nicht selbst durchführt.

Die Fläche unterhalb der Hochspannungsleitungen ist der freien Sukzession zu überlassen. Gezielte Baum- und/oder Strauchpflanzungen sind hier nicht vorzunehmen.

Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Errichtung des ersten Gewerbe- bzw. Logistikbetriebes durchzuführen. Eine Nutzung der Maßnahmenfläche für Material- oder Gerätelagerungen, Überwegungen o.ä. ist jederzeit, auch vorübergehend sowie im Zeitraum vor der Maßnahmendurchführung, unzulässig. Während der Bauphase ist ein Schutzzaun zwischen der Maßnahmenfläche sowie dem angrenzenden Logistikpark zu errichten.

Maßnahmenfläche MF2

Die nördliche Randbegrenzung der Maßnahmenfläche ist auf einer Breite von etwa 15-25 m als Gehölzstreifen aus standortgerechten Sträuchern herzurichten (insgesamt ca. 0,7 ha). Ein etwa 10 m breiter Pflegestreifen ist parallel zum angrenzenden Gewerbegebiet freizuhalten. Südlich des Gehölzstreifens verläuft der gem. dem Entwässerungskonzept neu anzulegende naturnahe Entwässerungsgraben.

Die anschließende Grünlandfläche (etwa 0,5 ha) bis zum Siedlungsrand Antonslust ist extensiv zu nutzen. Der südwestliche Bereich der Kompensationsfläche (etwa 0,5 ha) ist als extensiv genutzte Obstbaumwiese anzulegen.

Konkret sind auf der insgesamt 3,09 ha umfassenden Fläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der nördliche Randbereich der Fläche ist auf einer Breite von etwa 15-25 m als abwechslungsreiches, „lebendiges“ Gehölzbiotop aus standortgerechten Straucharten herzurichten. Die zu verwendenden Straucharten sind aus der unten stehenden Gehölzliste auszuwählen. Es sind mindestens 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100/150 cm zu verwenden. Die Pflanzreihen sind mit einem Abstand von etwa 1,50 m anzulegen, der Abstand der Pflanzen innerhalb einer Reihe hat ebenfalls etwa 1,50 m zu betragen.

Zwischen dem Gehölzstreifen und dem angrenzenden Gewerbegebiet ist ein etwa 10 m breiter Pflegestreifen von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Dieser ist, falls erforderlich, mit einer regionaltypischen Saatmischung zu begrünen und extensiv zu nutzen.

Der neuanzulegende Entwässerungsgraben ist gem. dem Entwässerungskonzept mit einem natürlich geschwungenen Verlauf, flach auslaufende Uferbereichen und variierende Breiten (etwa 7 m bis 15 m) zu gestalten. Zwischen dem Graben und dem Gehölzstreifen ist eine etwa 5 m breite Fläche zur Entwicklung einer natürlichen Ufervegetation zu belassen. Der südlich des Grabens verlaufende Räumstreifen von etwa 15 m Breite ist, falls erforderlich, mit einer regionaltypischen Saatmischung zu begrünen und extensiv zu nutzen.

Die verbleibende etwa 0,5 ha umfassende Grünlandfläche bis zum Siedlungsrand Antonslust ist als extensive Mähwiese, Weide oder Mähweide zu nutzen.

Bei einer Nutzung als Mähwiese ist die Fläche zweimal jährlich (ab dem 15. Juni sowie ab dem 15. September eines jeden Jahres) zu mähen und im Anschluss daran vom Mähgut zu räumen. Pestizide dürfen nicht eingesetzt werden. Gleiches gilt für die extensive Nutzung des Räum- sowie des Pflegestreifens. Bei Nutzung der Fläche als Weide darf diese mit maximal 2 Großvieheinheiten pro ha beweidet werden. Mittig der Fläche ist ein standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen.

Die im südwestlichen Randbereich verbleibende Fläche von etwa 0,5 ha ist als Obstbaumwiese herzurichten. Es sind Hochstämme regionaltypischer Obstbaumarten zu verwenden, welche in einem Abstand von 12 m in Reihe zu pflanzen sind. Insgesamt sind 22 Obstbäume zu pflanzen.

Die konkrete Standortplanung und Sortenauswahl ist einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven abzustimmen, sofern diese die Maßnahmen nicht selbst durchführt.

Folgende Pflegemaßnahmen sind im Bereich der Obstbaumwiese durchzuführen:

- o Es hat ein jährlicher Erziehungsschnitt der Jungbäume bis zum 10. Standjahr zu erfolgen. Ab dem 10. Standjahr sind regelmäßige Überwachungsschnitte im Abstand von 3 bis 5 Jahren durchzuführen.
- o Es sind Nachpflanzungen mit Hochstämmen regionaltypischer Obstbaumarten bei Abgängen vorzunehmen.
- o Chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln dürfen nicht eingesetzt werden.
- o Die Unternutzung hat als extensive zweischürige Mahdnutzung zu erfolgen. Der erste Schnitt ist nach dem Blühhöhepunkt ab dem 15. Juni eines jeden Jahres durchzuführen, der zweite Schnitt ab dem 15. September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Pestizide dürfen nicht eingesetzt werden.

Die konkrete Ausgestaltung sowie Pflege der Maßnahmenfläche MF 2 hat im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu erfolgen, sofern diese die Maßnahme nach entsprechender Abstimmung nicht selbst durchführt.

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Deichzug Langewerth“ befindliche Wurt „Hölle bzw. Helle“ (FStNr. 212) ist von Bepflanzungen freizuhalten.

Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Errichtung des ersten Gewerbe- bzw. Logistikbetriebes durchzuführen. Die Neuanlage des Entwässerungsgrabens muss bereits vorab erfolgen. Eine Nutzung der Maßnahmenfläche für Material- oder Gerätelagerungen, Überwegungen o.ä. ist jederzeit, auch vorübergehend sowie im Zeitraum vor der Maßnahmendurchführung, unzulässig. Die angrenzenden Gewerbebetriebe haben einen dauerhaften Schutzzaun von mindestens 2 m Höhe zwischen der Maßnahmenfläche sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet zu errichten.

Sowohl die Maßnahme MF1 als auch die Maßnahme MF2 dienen neben der Kompensation von Eingriffen gemäß Eingriffsregelung der Verminderung von Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter sowie Erholung (Schutzgut Mensch).

Maßnahmenfläche MF3

Der Graben ist in seinem Bestand zu erhalten. Versiegelungen, Befestigungen, sowie nicht naturnahe Ausbaumaßnahmen sind unzulässig. Die Uferstreifen sind, falls erforderlich, mit einer regionaltypischen Saatmischung zu begrünen und mittels einer zweischürigen Mahdnutzung extensiv zu pflegen. Der erste Schnitt ist nach dem Blühhöhepunkt ab dem 15. Juni eines jeden Jahres durchzuführen, der zweite Schnitt ab dem 15. September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Pestizide dürfen nicht eingesetzt werden. Aufschüttungen und / oder Abböschungen sind im Bereich der Maßnahmenfläche unzulässig.

Gehölzliste:

Bäume			<i>Ulmus laevis</i>	g	Flatter-Ulme
<i>Acer campest-</i>	m	Feld-	<i>Ulmus minor</i>	g	Feld-Ulme
<i>Acer platanoi-</i>	g	Spitz-	Sträucher		
<i>Acer pseu-</i>	g	Berg-	<i>Corylus avella-</i>	n	Hasel
<i>Alnus glutino-</i>	m	Schwarz-	<i>Crataegus</i>	n	Zweiggriffliger
<i>Betula pendu-</i>	m	Sand-	<i>Crataegus</i>	n	Eingrifflicher
<i>Betula pube-</i>	m	Moor-	<i>Euonymus</i>	n	Pfaffenhütchen
<i>Carpinus</i>	m	Hainbu-	<i>Frangula alnus</i>	n	Faulbaum
<i>Fraxinus</i>	g	Esche	<i>Prunus spino-</i>	n	Schlehe
<i>Malus sylvest-</i>	m	Wild-	<i>Salix aurita</i>	n	Ohrweide
<i>Populus alba</i>	g	Silber-	<i>Salix caprea</i>	n	Salweide
<i>Populus nigra</i>	g	Schwarz-	<i>Salix cinerea</i>	n	Grauweide
<i>Populus</i>	g	Zitter-	<i>Salix fragilis</i>	n	Bruchweide
<i>Prunus avium</i>	m	Vogel-	<i>Salix pen-</i>	n	Lorbeerweide
<i>Pyrus pyra-</i>	m	Wild-	<i>Salix purpurea</i>	n	Purpurweide
<i>Quercus robur</i>	g	Stiel-	<i>Salix triandra</i>	n	Mandelweide
<i>Salix alba</i>	g	Silber-	<i>Salix viminalis</i>	n	Korbweide
<i>Sorbus aucu-</i>	m	Eber-	<i>Sambucus</i>	n	Schwarzer Ho-
<i>Ulmus glabra</i>	g	Berg-	<i>Viburnum</i>	n	Schneeball

Abkürzungen: g = großkronige/hochwüchsige Bäume; m = mittelkronige/kleinwüchsige Bäume; n = mittel- bis großwüchsige Sträucher

- (2) Die Flächen der Gemarkung Rüstringen (**FL. 8**, Flst. 6/6, 158/6; **FL. 13**, Flst. 139/313 tlw., 536/137; **FL. 14**, Flst. 20/1 tlw., 31/52 tlw., **FL. 17**, Flst. 115/1 tlw., 115/4 tlw.) und Gemarkung Sengwarden (**FL. 5**, Flst. 78,79,80,81, **FL. 6**, 84/5, Fl. 8, Flst. 1/5, 2/5, 6/3, **FL. 10**, Flst. 31/6, **FL. 13**, Flst. 6/2 tlw., 7/2 tlw., 20/3 tlw.) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 174 "Logistikpark Langewerth" (Ersatzflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft umgesetzt.