

---

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan „D 9-Änderung,  
1. Teiländerung – Am Messplatz“**

---

**Änderungsübersicht vom 15.05.2017**

aufgrund der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## Änderungen der Planzeichnung

Nr.	Festsetzung	Fassung zur Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	Geltungsbe- reich	-	Ergänzung um Flurstück 1296/6 und Festsetzung des den Fuß- und Radweg beidseitig begleitenden Begleitgrüns als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Fläche „M1“.
2	Mindest- gebäu- dehöhe zum Mes- seplatz	10,0 m	11,0 m
3	Max. Gebäu- dehöhe	10,5 m	12,0 m

## Änderungen der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Fassung zur Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	1. Art der baulichen Nutzung	-  Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind bei Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevante Sortimente nur auf maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig.	<u>Ergänzende Festsetzung:</u> Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Landauer Sortimentsliste auf der Basis des Einzelhandelskonzepts (einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21) sind bis max. 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.  <u>Klarstellende Festsetzung:</u> Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß der nachfolgenden Landauer Sortimentsliste auf der Basis des Einzelhandelskonzepts (einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21) nur als Randsortiment bis zu 15 % der Verkaufsfläche bei Einzelhandelsbetrieben und bis zu 120 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche bei Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben zulässig.
2	9. Arten- schutz- maß- nahmen	-	<u>Neue Festsetzung:</u> 9.1 Vor Beantragung einer Baugenehmigung, vor Beginn eines jeden Bauvorhabens oder vor sonstigen Maßnahmen (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Anlegen von Stellplätzen, Baufeldfreimachung, Rodung von Vegetation) ist der betroffene Bereich durch den Bauherrn auf das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützten Tierarten (z.B. Haubenlerchen, Mauer-/ Zauneidechsen) durch einen von der Unte-

		<p>ren Naturschutzbehörde anerkannten Fachgutachter (Ornithologen/ Biologen) zu kontrollieren. Die Überprüfung ist während den jeweiligen Aktivitätsphasen der Tiere im Zeitraum März bis September durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist hierüber bei Beantragung einer Baugenehmigung bzw. bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben vor Durchführung der Maßnahme ein Bericht vorzulegen.</p> <p>9.2 Aus dem Bericht gemäß Ziff. I.9.1 müssen in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde konkrete Maßnahmen hinsichtlich Art, Lage und Umfang bestimmt werden, um das Eintreten von Straftatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 2 und 3 und Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen mindestens die Maßnahmen gemäß Ziffer I.12.1 umfassen. Zusätzlich wird die Herstellung von Ersatznistplätzen auf Dachflächen in der Form eines Igelhauses pro 500 m<sup>2</sup> Dachfläche als Sicht-, Sonnen- und Regenschutz empfohlen.</p> <p>9.3 Mit der jeweiligen Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Maßnahmen gemäß Ziff. I.9.2 umgesetzt wurden und wirksam sind. Die ordnungsgemäße Umsetzung und Wirksamkeit ist bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und bedarf der Zustimmung. Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Fachgutachter zuvor bestätigt wurde, dass keine artenschutzrechtlich geschützten Tierarten vorhanden sind bzw. vorhandene Tierarten nicht gestört oder getötet werden.</p> <p>9.4 Die Ruderalstreifen innerhalb der im Zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Fuß- und Radweg mit beidseitigem Begleitgrün in Form von Ruderalflur) sind dauerhaft zu erhalten. Direkt angrenzend dürfen keine verspiegelten Flächen oder Glasfronten sowie Beleuchtungen in die Fläche hinein errichtet werden. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft als besonnte, magere und lückige Ruderalflächen (Wildgräser, Wildkräuter) zu erhalten sowie von Sträuchern und Gebüsch freizuhalten.</p> <p>9.5 Sämtliche Maßnahmen sind nach Durchführung jährlich, über einen Zeitraum von 5 Jahren, durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten und vom Grundstückseigentümer der Flurstücke 1169/32 und 1169/33 beauftragten Fachgutachter (Or-</p>
--	--	--

			<p>nithologen/ Biologen) auf Akzeptanz und Zustand zu überprüfen (Monitoring). Der Unteren Naturschutzbehörde ist jeweils bis Ende Oktober ein Bericht vorzulegen. Gegebenenfalls sind in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen festzulegen.</p> <p>9.6 Baumpflanzungen entlang der Westseite des Fußweges innerhalb der im Zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Fuß- und Radweg mit beidseitigem Begleitgrün in Form von Ruderalflur) sind nur einreihig und in einem Abstand von 20 Metern zulässig. Die den Baumpflanzungen zugehörigen Vegetationsflächen sind als besonnte, magere und lückige Wildkrautflächen herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.</p> <p>9.7 Als Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und der im Zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur offene und für die Haubenlerche durchlaufbare Einfriedungen ohne Hinterpflanzungen zulässig, wie z.B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun.</p>
3.	12. Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	-	<p><u>Neue Festsetzung:</u></p> <p>12.1 Mindestens ein Jahr vor Baubeginn sind im Bereich des rund 100m entfernten Grünzuges am Birnbach, „Haubenlerchen Revier Nord“ (Teilflächen der Flurstücke 1169/11, 1440/22, 1440/27, 1441/12, 1352/2, 1477/2 in der Gemarkung Queichheim; siehe Planzeichnung und Begründung) durch den Grundstückseigentümer der Flurstücke 1169/32 und 1169/33 zwei Brutplätze für die Haubenlerche als Ersatzmaßnahmen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Lage ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Sie sind als besonnte, magere und lückige Ruderalflächen (Wildgräser, Wildkräuter) mit einer Größe von je 200 m<sup>2</sup> in ruhigen, abseitsgelegenen Bereichen, möglichst ohne Störungspotential von Spaziergängern und freilaufenden Hunden, herzustellen sowie von Sträuchern und Gebüsch freizuhalten. Die Flächen dürfen nicht mit Pflanzenschutzmitteln oder Dünger behandelt werden.</p> <p>12.2 Die Maßnahmen gemäß Ziffer I.12.1 sind nach Durchführung jährlich über einen Zeitraum von 5 Jahren durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten und vom Grundstückseigentümer der Flurstücke 1169/32 und 1169/33 beauftragten Fachgutachter (Ornithologen/ Biologen) auf Akzeptanz</p>

			und Zustand zu überprüfen (Monitoring). Der Unteren Naturschutzbehörde ist jeweils bis Ende Oktober ein Bericht vorzulegen. Gegebenenfalls sind in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen festzulegen.
--	--	--	---

### Änderungen der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Fassung zur erneuten Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	2.8 Gestaltung von Werbeanlagen	Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1.50 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m zurückstehen	<u>Ergänzung:</u> ... und dürfen die Sicht auf den ein- und abbiegenden Verkehr nicht beeinträchtigen.

### Änderungen der Hinweise

Nr.	Hinweis	Fassung zur Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	1. Artenschutz und ökologische Baubegleitung (Neu)	-	<p><u>Neuer Hinweis:</u> Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von streng geschützten Arten zu rechnen, insbesondere mit Haubenlerchen, Mauer- und Zauneidechsen. Die Haubenlerche ist als europäischer Singvogel streng geschützt und in der rheinlandpfälzischen Roten Liste als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. Das Plangebiet ist Teil eines für Landau bedeutsamen Brut- und Nahrungsreviers, welches zu erhalten ist. Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tieren weder beschädigt noch zerstört werden (Schädigungsverbot). Auch muss nach § 44 Abs.5 BNatSchG die ökologische Funktion des Bereichs im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, d.h. die Population der Haubenlerchen darf sich nicht verschlechtern (Verschlechterungsverbot). Daher sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen unter Ziff. I.9 und I.12 festgesetzt.</p> <p>Es wird eine ökologische Baubegleitung für die Zeit der Bauphase und zur Herstellung der Maßnahmen empfohlen.</p> <p>Nachfolgende Handlungspflichten und Verbote zum Erhalt des Lebensraums der Haubenlerchen sind in die Baugenehmigung zur Nutzung der Flurstücke 1169/32 und 1169/33 als Auflagen zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die im Zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichnete Fläche ist während der Bauphase auf den Flurstücken 1169/32, 1169/33 und 1348/3 ei-</li> </ul>

			<p>ne Bautabuzone. Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Baustoffen/ Fahrzeugen, Abgrabungen, Aufschüttungen sind unzulässig. Die Fläche ist vor Überfahren mit einem Bauzaun zur Seite des Baufeldes abzusperren, zum Fußweg hin aber offen zu halten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die im Zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichnete Fläche darf während der Brutzeit nicht durch einen Kran o.ä. überschwenkt oder ausgeleuchtet werden.</li> <li>• Die im Zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichnete Fläche darf nicht mit Pflanzenschutzmitteln oder Dünger behandelt werden.</li> <li>• Müssen im Bereich der im Zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichneten Fläche Flächen aufgeschüttet oder Gehölze gerodet werden, ist dies nur vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Als Aufschüttungsmaterial darf kein bindiger, nährstoffreicher Boden verwendet werden. Die Vegetationsfläche ist als magere Ruderalfläche wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.</li> <li>• Versorgungsleitungen innerhalb der im Zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichnete Fläche dürfen möglichst nicht oder nur randlich sowie möglichst gebündelt und nur vom 1. Oktober bis Ende Februar verlegt werden.</li> </ul>
2	3. Barrierefreies Bauen (vorher Ziffer 2)	...	<p><u>Ergänzung:</u> Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Behindertenbeauftragte der Stadt Landau in der Pfalz anzuhören.</p>
3	6. Bergrechtliche Bewilligungsfelder für Kohlenwasserstoffe und Erdwärme (Neu)	-	<p><u>Neuer Hinweis:</u> Das Plangebiet wird von den Bewilligungen für Kohlenwasserstoffe „Landau Ost IV“ und für Erdwärme „Landau“ überdeckt. Inhaberin der Berechtigung „Landau Ost IV“ ist die Firma Hermann von Rautenkranz, Internationale Tiefbohr GmbH &amp; Co. KG ITAG, Itagstraße in 29221 Celle. Die Inhaberin der Bewilligung „Landau“ ist die Firma Wintershall Holding GmbH, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.</p>
4.	8. Bodenbeschaffenheit/ Baugrund im Plangebiet (vorher Ziffer 6)	...	<p><u>Ergänzung:</u> .... Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p>
5.	11. Dachbegrünung (Neu)	-	<p><u>Neuer Hinweis:</u> Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sollen dauerhaft mindestens extensiv begrünt werden.</p>
6.	12. Denkmalschutz/ Archäologische Funde (vorher Ziffer 9)	...	<p><u>Ergänzung:</u> Das Plangebiet liegt in der Festung Landau und es ist möglich, dass sich festungszeitliche, nachfestungszeitliche oder Baureste aus dem Mittelalter (Mauern, Fundamente, Keller, etc.) im Baufeld befinden; daher wird für Baumaßnahmen von Baufir-</p>

			men und Bauherren eine erhöhte Sorgfalt gefordert.
7.	18. Plangrundlage (vorher Ziffer 15)	Liegenschaftskataster (Stand: Juli 2014)	Liegenschaftskataster (Stand: Mai 2017)
8.	20. Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (vorher Ziffer 17)	...	<p><u>Ergänzung:</u> Bei Vorhabenplanungen ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern. Ansprechpartner ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße. 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstr., E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p>
9.	21. Verkehrssicherheit (Neu)	-	<p><u>Neuer Hinweis:</u> Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass Blendungen/ Beeinträchtigungen (z.B. Rauch, Staub, Blendung) der Straßenverkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen durch das Gewerbegebiet auszuschließen sind.</p>

### Änderungen der Begründung

Nr.	Kapitel	Fassung zur erneuten Offenlage
1	Mehrere Kapitel	Redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen
2.	10.3 Artenschutz	Neues Kapitel
3.	11 Planungsalternativen	Neues Kapitel