

Drucksache Nr.: 299/2025

Dezernat IV
Federführend: Stadtplanung
Anlagen: 18
Az.: 220.Py

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Hambach	06.11.2025	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Königsbach	12.11.2025	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Diedesfeld	12.11.2025	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Haardt	12.11.2025	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Duttweiler	18.11.2025	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Gimmeldingen	20.11.2025	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Geinsheim	26.11.2025	Ö	zur Vorberatung
Innenstadtbeirat	02.12.2025	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Mußbach	03.12.2025	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	09.12.2025	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	09.12.2025	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.12.2025	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	16.12.2025	Ö	zur Beschlussfassung

Flächennutzungsplan 2040 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße

a) Abwägung der während der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen

b) Feststellungsbeschluss

Antrag:

Der Stadtrat

- beschließt die Behandlung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB laut Verwaltungsvorschlag und
- fasst den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2040 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan legt für das gesamte Gebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung bis zum Zieljahr 2040 dar.

1. Verfahren

Der Stadtrat hatte in öffentlicher Sitzung am 27.05.2025 (Vorlage 097/2025) dem Entwurf zum FNP 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße zugestimmt sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beschluss sowie den Zeitraum der förmlichen Beteiligung vom 10.06.2025 bis einschließlich 18.07.2025 erfolgte am 05.06.2025 im

Amtsblatt Nr. 24-2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2025 über die Auslegung informiert und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Mit Schreiben vom 06.06.2025 wurde bei der Oberen Landesplanungsbehörde eine ergänzende landesplanerische Stellungnahme beantragt.

Seitens der **Öffentlichkeit** gingen 11 Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken ein.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB)** gingen 28 Stellungnahmen ein. 8 Stellungnahmen waren ohne Einwände. 7 Stellungnahmen verwiesen lediglich auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen. Da diese durch den Stadtrat bereits abgewogen wurden, ergaben sich keine neuen Belange. 13 Stellungnahmen formulierten neue Anregungen oder Bedenken.

Von den **Nachbargemeinden** gingen zwei Stellungnahmen ein, allerdings ohne Anregungen oder Bedenken.

2. Abwägung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung

Der Verwaltungsvorschlag für die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Nachfolgend werden zur besseren Übersichtlichkeit die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Sachverhalte aufgelistet.

2.1 Ergänzende landesplanerische Stellungnahme

Für die im Entwurf des FNP 2040 neu aufgenommenen gewerblichen Bauflächen **G5 „Winterhalt – westlicher Teilbereich“**, **G6 „Arrondierung Nachweide-Süd“** und **G7 „Arrondierung Theodor-Haubach-Straße“** liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme vor. D.h., die Flächenausweisungen sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (B64.1).

Im Entwurf des FNP 2040 wurde östlich des DLR in Mußbach eine **geplante Sonderbaufläche S2 „Agri-PV“** neu aufgenommen. Es handelt sich um den Bereich, in dem das DLR eine Agri-PV Versuchsanlage plant. Die landesplanerische Stellungnahme hat ergeben, dass bei Weiterverfolgung der Planung ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird (B64.2), da freiraumsichernde Zielaussagen (Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug) betroffen sind.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat den Vorhabenträger über diese Notwendigkeit informiert. An der Planung soll festgehalten werden. Entsprechende Abstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde sind vorzunehmen. Falls das Zielabweichungsverfahren noch nicht beendet ist, wenn die Genehmigung des FNP 2040 ansteht – wovon auszugehen ist, da der FNP möglichst zeitnah nach dem Feststellungsbeschluss zur Genehmigung eingereicht werden soll – könnte die Agri-PV-Fläche zunächst aus der Genehmigung ausgenommen und nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens nachträglich genehmigt werden.

2.2 Stellungnahmen zu geplanten Bauflächen

Die **geplante Wohnbaufläche Mußbach 1 „Rechts am Bischofsweg / L 516“** wird unverändert weiterverfolgt. Die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer (B27.3) thematisiert erneut das Heranrücken von Wohnnutzung an einen Betriebsstandort. Die vorgetragenen Bedenken wurden bereits in die Abwägung eingestellt und finden Berücksichtigung.

Die **geplanten Wohnbauflächen Diedesfeld 1 „Im Brühl“ und Hambach 2 „Diedesfelder Weg – Teil Süd“** werden unverändert weiterverfolgt. Die agrarstrukturellen Bedenken des DLR Rheinpfalz, Abteilung Landentwicklung, Ländliche Bodenordnung (B13), bezogen auf den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen und die verbleibenden, z.T. nicht wirtschaftlich nutzbaren landwirtschaftlichen Strukturen, wurden in die Abwägung eingestellt. Die Interessen an einer wohnbaulichen Entwicklung in den beiden Weindörfern überwiegen diese Bedenken.

Die **geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich Neustadt-Ost** werden unverändert weiterverfolgt. Eine Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen. Die Untersuchung wurde im September 2025 noch einmal an das neue Flächenportfolio des FNP 2040 angepasst und umfasst auch die im Entwurf zusätzlich aufgenommenen gewerblichen Bauflächen G6 „Arrondierung Nachweide-Süd“ und G7 „Arrondierung Theodor-Haubach-Straße“. Damit wird den Forderungen des LBM Speyer Rechnung getragen (B34.3). Hinzuweisen ist auch auf die erneute Stellungnahme eines landwirtschaftlichen Aussiedlers mit Tierhaltung (A10) zum Thema Immissionsschutz / Heranrücken von geplanten Nutzungen im Bereich Neustadt-Ost (Gebiet Speyerdorfer Straße / Louis-Escande-Straße) an das Betriebsgelände. Änderungen für den FNP 2040 ergeben sich nicht.

Die **geplante Gemeinbedarfsfläche „GBD1 – Grundschule“** wird unverändert beibehalten. Die Bedenken eines Privaten (A6) gegen die Darstellung (z.B. fehlende Erforderlichkeit, unzureichende Alternativenprüfung, Immissionskonflikte mit angrenzenden Mehrfamilienhäusern, verkehrliche Probleme) werden ausführlich behandelt und überwiegend zurückgewiesen. Ebenso zurückgewiesen werden Bedenken hinsichtlich einer nicht ordnungsgemäßen Veröffentlichung der Planunterlagen. Der Anregung, anstelle der Gemeinbedarfsfläche Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder gewerbliche Bauflächen darzustellen, wird nicht gefolgt.

2.3 Stellungnahmen zu Übernahmeflächen aus dem FNP 2005

Die aus dem FNP 2005 übernommene **Wohnbaufläche Gimmeldingen „Am Mandelgarten“** wird unverändert beibehalten. Schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte sich ein Bürger gegen die Fläche eingewendet. Einzelne Bedenken wurden zurückgewiesen, andere in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der Offenlage erfolgte eine erneute, umfängliche Einwendung (A9).

Die aus dem FNP 2005 übernommene Darstellung des **Roßlauf-Geländes sowie des östlich daran angrenzenden Bereichs bis zur Adolf-Kolping-Straße** als **gemischte Baufläche** wird unverändert beibehalten. Die Bedenken eines privaten Betriebsinhabers (A5 und A5a), der eine Darstellung als gewerbliche Baufläche fordert, werden zurückgewiesen. Wenngleich aktuell noch teilweise gewerblich geprägt, ist die behutsame Transformation in ein gemischtgenutztes Quartier städtebauliche Zielvorstellung in diesem Bereich. Bei den aktuellen Planungen auf dem Roßlauf-Gelände (Bebauungsplanverfahren „Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach“) sind die Belange des Betriebes (Heranrücken neuer Nutzungen an einen bestehenden Betrieb) angemessen zu berücksichtigen.

2.4 Stellungnahmen zu gewünschten Bauflächen

Der erneuten Anregung eines Privaten (A2) Flurstücke in der Gewanne **„Auf dem Schieferkopf“ in Hambach** als Wohnbaufläche darzustellen, wird nicht gefolgt. Die Abwägungsentscheidung aus der frühzeitigen Beteiligung bleibt bestehen. Abgesehen davon wird ein in diesem Bereich gelegener Suchraum für Kompensationsmaßnahmen (Schwerpunkt 2 „Sekundärbiotope in historischen Steinbrüchen“) im südlichen Teilbereich geringfügig angepasst.

Der erneuten Anregung eines Privaten (A3) zur **Aufnahme der Fläche „In den Oberwiesen / Östlich Schwimmbach“ in Mußbach** als geplante Wohnbaufläche wird nicht gefolgt. Die Abwägungsentscheidung aus der frühzeitigen Beteiligung bleibt bestehen. Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Fläche werden fachlich grundlegend als schwierig bewertet. Daran ändern auch die sehr detailliert vorgetragenen Argumente des Stellungnehmers nichts.

Den Anregungen zweier Privater (A7 und A8) im **Bereich Diakonissen-Gelände und Umgebung in Lachen Speyerdorf** Anpassungen am FNP 2040 vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Auf Basis einer gemeinsamen Absichtserklärung (Letter of Intent) zur Fortentwicklung des Geländes des Diakonissen-Mutterhauses zu einem „Lebenspark“ wird eine zukünftige Erweiterung des Standortes zusammen mit dem Träger des Campus Lachen geprüft. Aufgrund der zeitlichen Diskrepanz zwischen der konkreten Projektentwicklung und dem Verfahren für den FNP 2040 sind die Überlegungen nicht Teil des vorliegenden Gesamtverfahrens. Für den Bereich des Diakonissen-Mutterhauses und Umgebung wird

es ein Bebauungsplanverfahren mit dazugehörigem FNP-Änderungsverfahren (Parallelverfahren) geben.

2.5 Stellungnahmen zum Kompensationskonzept (Gemarkung Geinsheim)

Ein Teil der **Suchräume für Kompensationsmaßnahmen (Gemarkung Geinsheim)** wird besonders gekennzeichnet (klarstellende redaktionelle Präzisierung). Auf Geinsheimer Gemarkung gibt es die Besonderheit, dass Suchräume für Kompensationsmaßnahmen in größerer Ausdehnung auch außerhalb von Schutzgebieten liegen. Gekennzeichnet wird ein Bereich zwischen Ortslage und Golfplatz, der im Rahmen verschiedener Flurbereinigungsverfahren neugeordnet wurde. Entsprechende Klarstellungen werden im Landschaftsplan (Plan 8, Erläuterungsbericht Band II), in der Übersichtsskizze zum Kompensationskonzept auf der Planzeichnung des FNP 2040 sowie in der Begründung vorgenommen. Für die gekennzeichneten Bereiche gilt:

Es geht zukünftig nicht um flächenhafte Extensivierungen bisher landwirtschaftlich genutzter und agrarstrukturell geordneter Bereiche, vielmehr um behutsame Ergänzungen der vorhandenen, linearen Vernetzungsstrukturen. Eine kleinräumigere Abgrenzung des Suchraums ist fachlich nicht anzuraten, um eine ausreichende Flexibilität für mögliche Vernetzungselemente im Suchraum zu schaffen.

Etwaige Maßnahmen sollen aufgrund der agrarstrukturellen Bedeutung der Flächen eng mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt werden. Die Bereiche sollen nachrangig zu den Bereichen in Schutzgebieten in Anspruch genommen werden.

Damit wird den seitens der Landwirtschaftskammer (B36.4) und des Bauern- und Winzerverbandes, Ortsverband Geinsheim (B79a.1) nachvollziehbar vorgetragenen agrarstrukturellen Belangen stärker Rechnung getragen. Der Themenkomplex wurde, ebenso wie aufgeworfene Fragestellungen zur Biotopbewertung, in einem gemeinsamen Gesprächstermin der beiden Stellungnehmer mit den Abteilungen Landwirtschaft und Umwelt sowie Stadtplanung im August 2025 erörtert.

Eine komplette Rücknahme größerer Teilbereiche der Suchräume für Kompensationsmaßnahmen kann nicht empfohlen werden, da dies eine erneute Offenlage des FNP 2040 nach sich ziehen würde.

Die Bedenken eines Privaten (A1), der durch den FNP 2040 eine Einschränkung der weiteren Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlich verpachteter Flurstücke befürchtet, konnten entkräftet werden.

2.6 Stellungnahmen zu sonstigen Themen

- Ein Privater (A4) gibt umfängliche Hinweise zum Themenkomplex Klimaschutz (Windkraft, Photovoltaik, Kompensationsflächen, Nachverdichtungen, Wasserrückhaltungen). Die Hinweise werden in der Abwägung fachlich eingeordnet. Änderungen für den FNP 2040 ergeben sich nicht.
- Amprion (B1) gibt Hinweise, die zu einer redaktionellen Änderung des Planeinschriebs an einer Höchstspannungsfreileitung ganz im Osten der Gemarkung Geinsheim von bisher 110 kV zu jetzt 380 kV führen.
- Die GDKE, Direktion Landespflege (B23) gibt Hinweise zur redaktionellen Präzisierung bzw. zur Ergänzung des Umweltberichts bezogen auf Kulturdenkmäler im Umfeld geplanter Bauflächen. Außerdem erfolgt die Neuaufnahme des Kulturdenkmals Westwall (bestehend aus einzelnen Westwall-Objekten) als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung.
- Die GDKE, Direktion Landesarchäologie (B24) gibt Hinweise zur redaktionellen Ergänzung des Umweltberichts und der Begründung, bezogen auf archäologische Fundstellen im Bereich geplanter Bauflächen. Außerdem werden die Datengrundlagen zu archäologischen Fundstellen aktualisiert.

- Die sehr umfänglichen Hinweise und Anregungen der Unteren Wasser- bzw. Bodenbehörde (B53 bzw. B54) zu Themen wie Fließgewässer, Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse oder Trinkwasserschutz gehen in großen Teilen in ihrem Detaillierungsgrad weit über die Ebene der Flächennutzungsplanung hinaus und sind daher nur zur Kenntnis zu nehmen. Bezogen auf einzelne Begrifflichkeiten erfolgen redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen.
- Verschiedene Hinweise der Abteilung Verkehrsplanung (B60) zu den im Rahmen der Offenlage zusätzlich dargestellten Bauflächen führen nicht zu Änderungen an den Planunterlagen.
- Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht (B62) zu den Themen Lärm-, Licht-, Staub- oder Geruchsimmissionen sind auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene vertieft zu prüfen.

Es wird empfohlen, über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß Verwaltungsvorschlag zu beschließen. Auf Grundlage der Abwägung wurden nur redaktionelle Ergänzungen oder Präzisierungen an den Planunterlagen vorgenommen. Es gab keine Änderungen oder Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung berühren.

3. Feststellungsbeschluss

Mit diesem Hintergrund wird nun der **Flächennutzungsplan 2040 mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung zur Feststellung** vorgelegt. Es wird empfohlen, den Feststellungsbeschluss zu fassen.

Die Unterlagen zum „FNP 2040 mit integriertem Landschaftsplan“ bestehen aus:

- Planzeichnung im M 1:10.000
- Begründung – Teil A Grundlagen und B Konzeption
- Themenkarten zur Begründung
 - 1 Planungshinweiskarte (Stadtklimaanalyse)
 - 2 Rad- und Wanderwege
 - 3 Denkmalschutz
- Begründung – Teil C Umweltbericht

Die Unterlagen zum Landschaftsplan bestehen aus:

- Zustand von Natur und Landschaft (Band I) - Erläuterungsbericht
- Analysepläne*
 - 1 Flächennutzungen / Schutzgebiete*
 - 2 Biotope, Lebensräume und Verbundsysteme*
 - 3 Schutzgut Klima / Luft*
 - 4 Schutzgut Boden*
 - 5a Schutzgut Wasser*
 - 5b Sturzflut- und Hochwasserrisiken*
 - 6 Landschaftserleben und Erholung*
- Zielkonzept (Band II) – Erläuterungsbericht*
- Konzeptionelle Pläne*

7 Ziele und Leitbilder*

8 Schwerpunkträume (Kompensationskonzept) *

Die mit * gekennzeichneten Dokumente des Landschaftsplans sind Bestandteil der Begründung.

Neustadt an der Weinstraße, 30.09.2025

Oberbürgermeister

