

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Bozinger, II. Änderung

im Ortsbezirk Diedesfeld

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

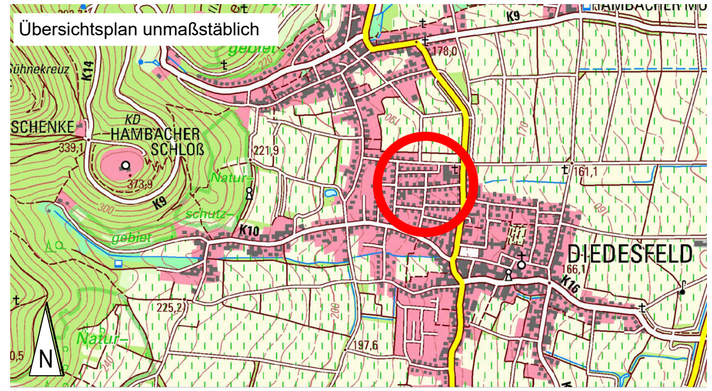
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

DIE 01B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Bozinger, II. Änderung“

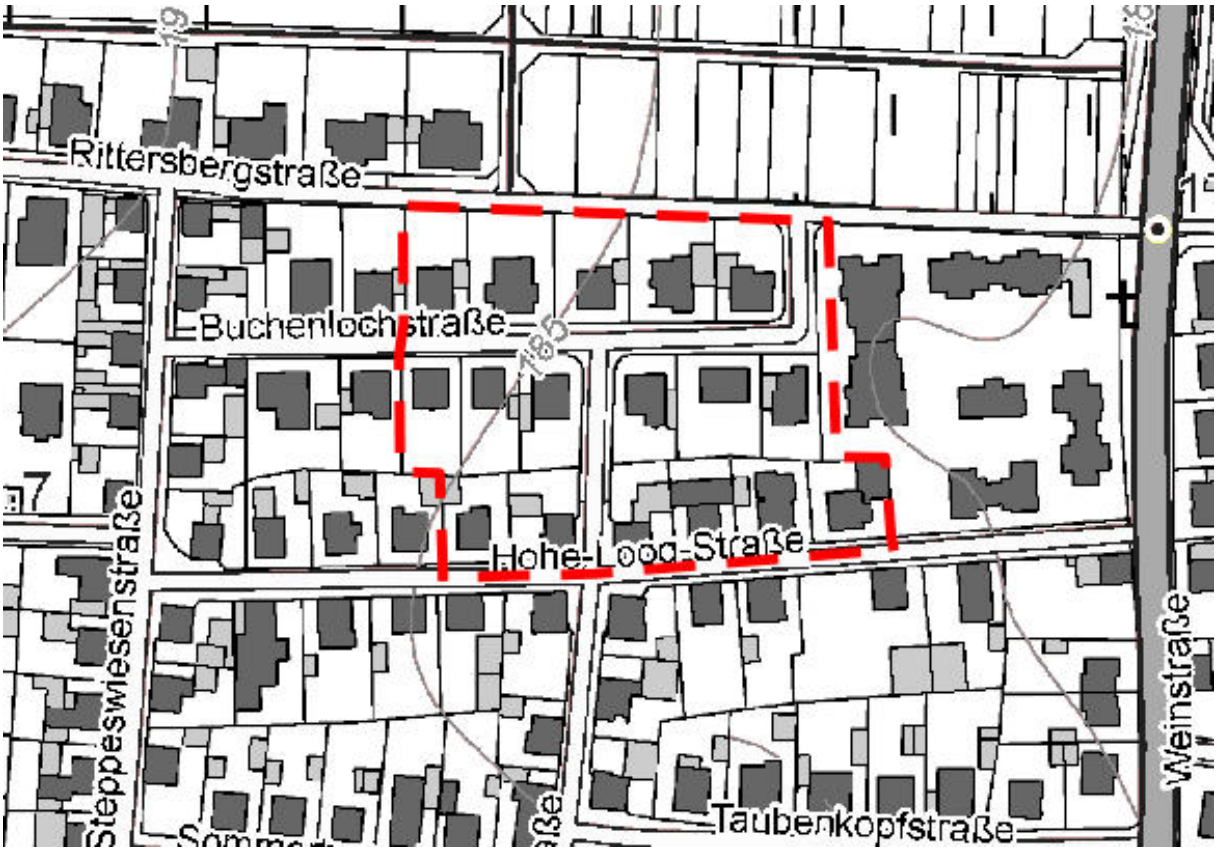
im Ortsbezirk Diedesfeld

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

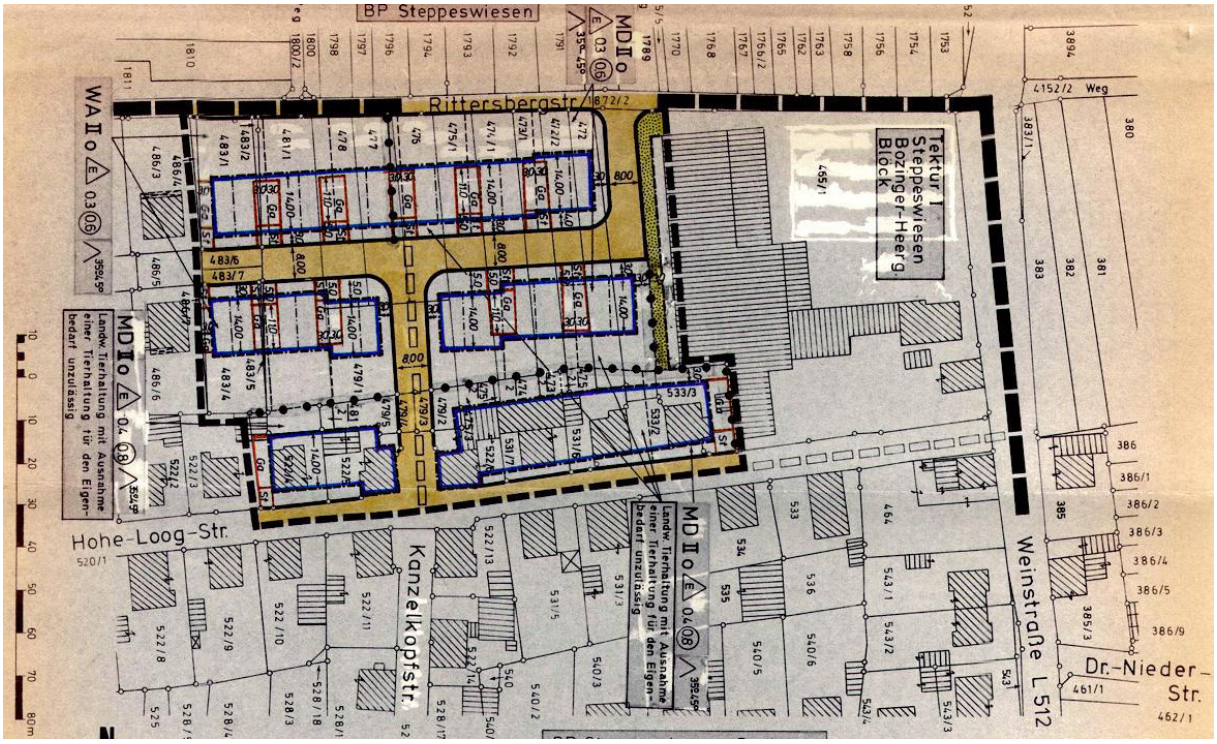
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Diedesfeld der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nördlichen Teil des Ortsbezirks (nahe der Ortseinfahrt) und wird im Norden durch die Rittersbergstraße, im Osten durch ein Wohnensemble (Flurstücksnummer 465/3, Gemarkung Diedesfeld), im Süden durch die Hohe-Loog-Straße sowie im Westen durch Wohngrundstücke begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt sowie der Planzeichnung (schwarz gestrichelte Linie) in Abbildung 2 zu entnehmen. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Bozinger, II. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans „Im Bozinger, II. Änderung“ aus dem Jahr 1984 war es, die damals verbindliche, aber noch nicht verwirklichte Bauleitplanung aus den 1950er Jahren an (damals) aktuelle städtebauliche Erfordernisse anzupassen. Hierzu wurde das Erschließungssystem geändert, um circa 12 größere Bauplätze zu erhalten. Teilweise wurde auch die Bestandsbebauung entlang der Hohe-Loog-Straße in die Planung miteinbezogen.

Der Bebauungsplan setzte Dorfgebiete (MD) in der Nähe des damaligen Weinkellereibetriebes und entlang der Hohe-Loog-Straße sowie allgemeine Wohngebiete (WA) im nordwestlichen Teil fest. Die Bebauung durfte erfolgen mit maximal zwei Vollgeschossen sowie in offener Bauweise mit Einzelhäusern. Für die allgemeinen Wohngebiete war eine GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 vorgeschrieben. Für die in den Geltungsbereich einbezogene Bestandsbebauung (Dorfgebiete) entlang der Hohe-Loog-Straße wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Für die weiteren Dorfgebiete galt eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6. Im zeichnerischen Teil wurden insbesondere Baufenster sowie Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Im Bozinger, II. Änderung“ wurde grundsätzlich umgesetzt, jedoch wurden anstatt der 12 vorgeschlagenen neuen Grundstücke nur 11 parzelliert. Folglich wurden zusätzlich zur bestehenden Bebauung entlang der Hohe-Loog-Straße 11 Einzelhäuser errichtet. Das Plangebiet ist damit vollständig bebaut (gemäß Luftbild, Stand: April 2024). Auf dem Gelände der benachbarten Weinkellerei bestehen nun Mehrfamilienhäuser.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Im Bozinger, II. Änderung“ wurde am 08.03.1984 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 05.07.1984 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 23.07.1984 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 27.08.1984 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Bozinger, II. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

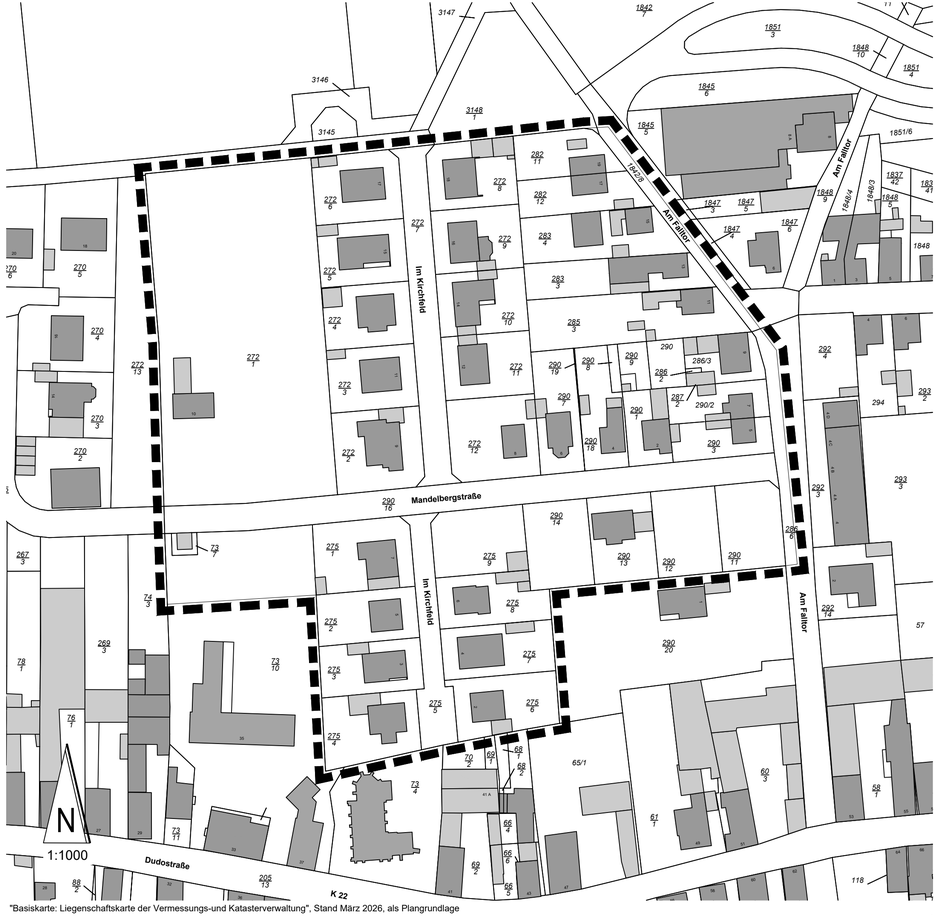
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Kirchfeld

im Ortsbezirk Duttweiler

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

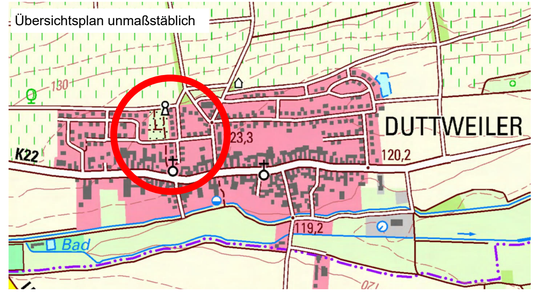
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

DU 04

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Kirchfeld“

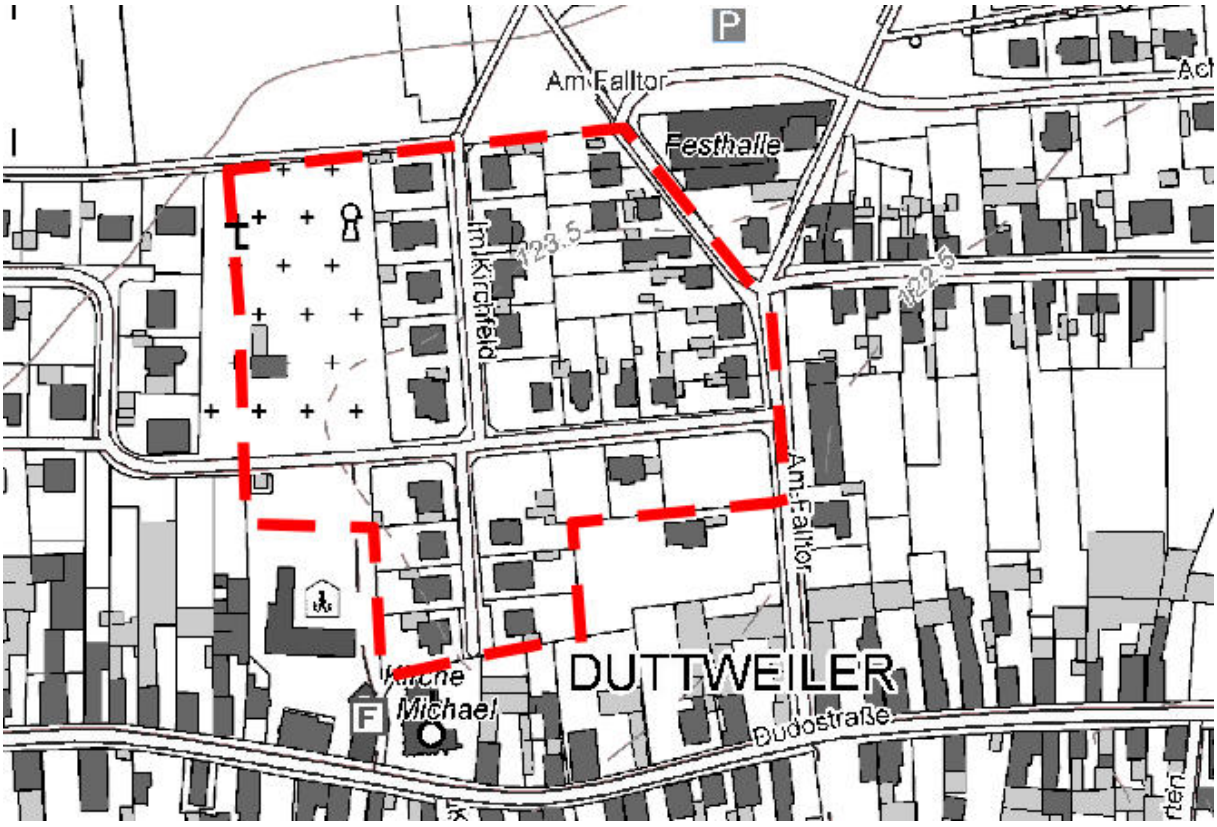
im Ortsbezirk Duttweiler

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Duttweiler der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt nördlich der Katholischen Kirche St. Michael und wird im Norden durch den Kirchfeldweg, im Osten durch die Straße Am Falltor, im Süden durch die Bebauung nördlich der Hauptstraße sowie im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Friedhofs (dahinter: Wohnbebauung) begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt sowie der Planzeichnung (schwarz gestrichelte Linie) in Abbildung 2 zu entnehmen. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kirchfeld“.

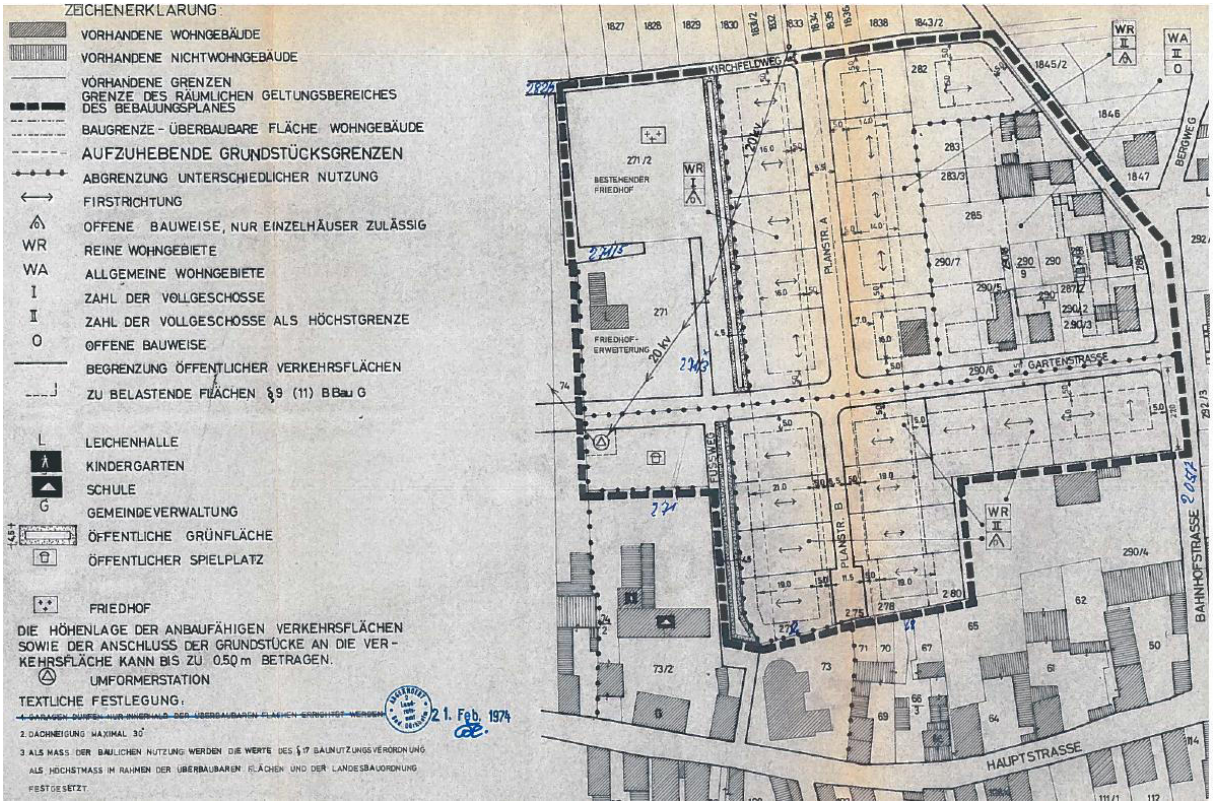
Ziel des Bebauungsplans „Im Kirchfeld“ aus dem Jahr 1974 war es, 22 Bauparzellen zu erschließen, um dem damaligen Bedarf an Baugrundstücken und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan setzte hauptsächlich Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) fest und bezog hierbei auch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Am Falltor bzw. nördlich der Gartenstraße mit ein. Er sicherte außerdem den damals bereits bestehenden Friedhof und dessen Erweiterung (Leichenhalle). Darüber hinaus setzte der Bebauungsplan einen Spielplatz (nördlich des Kita-Außenbereichs) sowie eine Umformerstation fest.

Die Bebauung in WR und WA durfte erfolgen mit maximal zwei Vollgeschossen sowie in offener Bauweise, teilweise hierbei nur mit Einzelhäusern. Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstmaß festgesetzt. Im zeichnerischen Teil wurden die überbaubaren Grundstückflächen mit Baugrenzen festgelegt.

Der Bebauungsplan „Im Kirchfeld“ wurde grundsätzlich umgesetzt (gemäß Luftbild, Stand: April 2024), vier der 22 parzellierten Baugrundstücke sind jedoch noch nicht bebaut (Baulücken südlich der Mandelbergstraße).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Im Kirchfeld“ wurde am 04.02.1974 als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 21.02.1974 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 05.03.1974 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan leidet an einem Ausfertigungsfehler, da nach der Genehmigung keine Ausfertigung erfolgt ist und der Plan ohne Ausfertigung bekanntgemacht wurde.

Den Verfahrensvermerken ist zudem zu entnehmen, dass die Auslegungsfrist nicht eingehalten wurde.

Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, zudem sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Teilweise liegt die Straße Am Falltor innerhalb des wirksamen Bebauungsplans „Am Achtzehnmorgenpfad“ und ist darin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den übrigen Teil des Geltungsbereiches besteht kein wirksamer Bebauungsplan. Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden dort Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft dort auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3

und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Im Kirchfeld", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Duderweg“

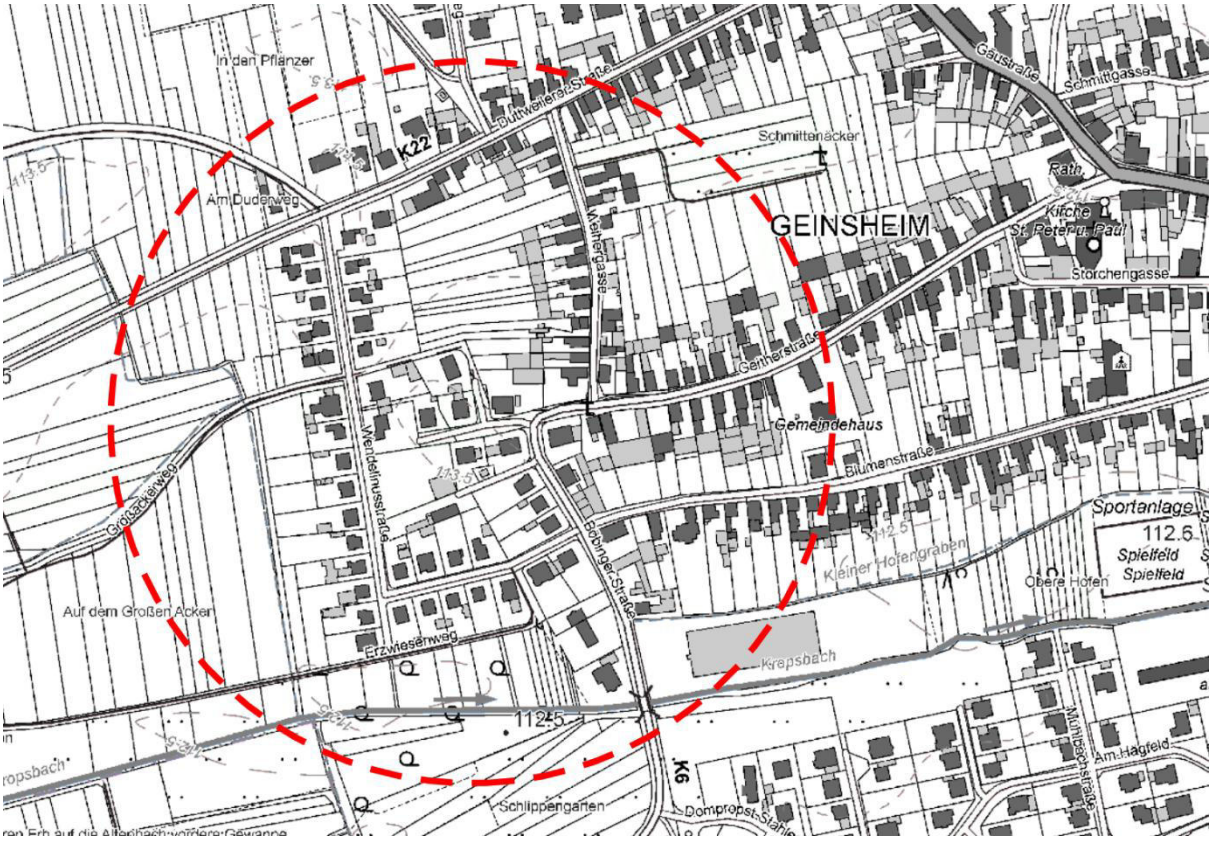
im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Am Duderweg“ im Ortsbezirk Geinsheim ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 28.03.1960 genehmigt und am 19.04.1960 bekannt gemacht worden sei. Demnach wäre der Bebauungsplan nach dem Aufbaugesetz erlassen worden und damit ohne weitere Verfahrensschritte unwirksam. Da keinerlei Plandokumente vorliegen, ist dies jedoch nur eine Vermutung.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde, eine formelle Dokumentation über die Nichtanwendung besteht nicht. Klarstellend wird der Bebauungsplan daher aufgehoben.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung und aufgrund von anderen Bebauungsplänen mit gleicher oder ähnlicher Bezeichnung, deren Inhalte wiederum bekannt sind, im **Bereich der Wendelinusstraße (am westlichen Ortsrand Geinsheims)** befindet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Am Duderweg“
im Ortsbezirk Geinsheim

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 02A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Duderweg, I. Erweiterung“

im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Am Duderweg, I. Erweiterung“ im Ortsbezirk Geinsheim ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 06.12.1961 genehmigt und am 15.02.1962 bekanntgemacht worden sei. Ob und wann der Bebauungsplan ausgefertigt wurde, lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Es handelt sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan nach Bundesbaugesetz.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde bzw. mangels Plandokumente nicht mehr angewendet werden konnte. Da der Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung und aufgrund von anderen Bebauungsplänen mit gleicher oder ähnlicher Bezeichnung, deren Inhalte wiederum bekannt sind, im **Bereich der Wendelinusstraße (am westlichen Ortsrand Geinsheims)** befindet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Am Duderweg, I. Erweiterung“
im Ortsbezirk Geinsheim

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 02B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Duderweg, I. Änderung und II. Erweiterung“

im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Am Duderweg, I. Änderung und II. Erweiterung“ im Ortsbezirk Geinsheim ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 06.12.1961 genehmigt und am 15.02.1962 bekanntgemacht worden sei (ebenso wie der Bebauungsplan „Am Duderweg, I. Erweiterung“ [Gei 02a]). Ob und wann der Bebauungsplan ausgefertigt wurde, lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Es handelt sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan nach Bundesbaugesetz.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde bzw. mangels Plandokumente nicht mehr angewendet werden konnte. Da der Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung und aufgrund von anderen Bebauungsplänen mit gleicher oder ähnlicher Bezeichnung, deren Inhalte wiederum bekannt sind, im **Bereich der Wendelinusstraße (am westlichen Ortsrand Geinsheims)** befindet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Am Duderweg, I. Änderung und II. Erweiterung“
im Ortsbezirk Geinsheim

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 02C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Duderweg, II. Änderung“

im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Am Duderweg, II. Änderung“ im Ortsbezirk Geinsheim ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 06.11.1967 genehmigt und am 11.12.1992 erneut bekanntgemacht worden sei. Ob und wann der Bebauungsplan ausgefertigt wurde, lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Es handelt sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan nach Bundesbaugesetz.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde bzw. mangels Plandokumente nicht mehr angewendet werden konnte. Da der Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung und aufgrund von anderen Bebauungsplänen mit gleicher oder ähnlicher Bezeichnung, deren Inhalte wiederum bekannt sind, im **Bereich der Wendelinusstraße (am westlichen Ortsrand Geinsheims)** befindet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Am Duderweg, II. Änderung“
im Ortsbezirk Geinsheim

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den
S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Hägfeld am Mühlbach

im Ortsbezirk Geinsheim

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

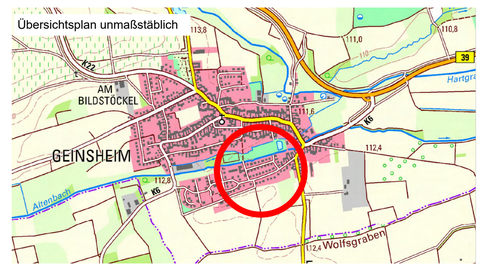
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 04

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Hägfeld am Mühlbach“

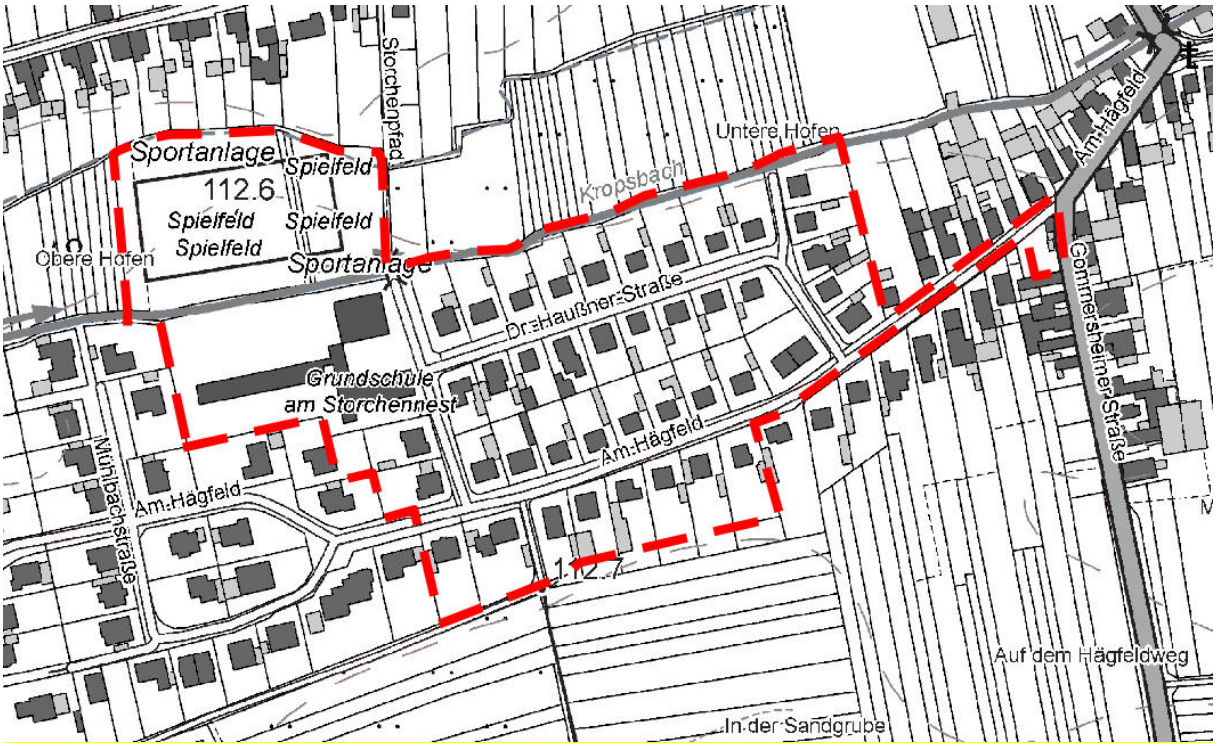
im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Geinsheim der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im südöstlichen Teil des Ortsbezirks, westlich der Gommersheimer Straße und wird im Norden durch den Kropsbach bzw. Rottwiesengraben, im Osten durch die Gommersheimer Straße, im Süden durch Landwirtschaftsflächen sowie im Westen durch Wohngrundstücke begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach“.

Ziel des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach“ aus dem Jahr 1963 war es, den zahlreichen Wünschen von Bauwilligen nach Baugelände nachzukommen und eine weiteres Wohnbaugebiet zu erschließen. Durch den damaligen Neubau der Volksschule (Baubeginn 1962) war der Bau einer Erschließungsstraße ohnehin erforderlich.

Der Bebauungsplan setzte ein reines Wohnsiedlungsgebiet (entspricht einem reinen Wohngebiet (WR)) mit etwa 43 Bauplätzen fest und bezog auch die Volksschule und deren Sportplatz in den Geltungsbereich mit ein. Für den Großteil des Plangebietes war eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen sowie die offene Bauweise mit Einzelhäusern (ersichtlich aus der Planzeichnung sowie aufgrund der textlichen Festsetzung zum Mindestgrenzabstand) vorgeschrieben. Nebengebäude innerhalb des Vorgartenbereichs waren nicht erlaubt. Bis zur rückwärtigen Bebauungsgrenze durften eingeschossige Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 1/3 der Wohnhausfläche errichtet werden.

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach“ wurde entsprechend umgesetzt, es sind nur wenige Abweichungen ersichtlich. Das Plangebiet ist vollständig bebaut (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach“ wurde am 20.06.1962 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 23.04.1963 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 28.05.1963 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grundschule und der zugehörige Sportplatz / Spielplatz sind als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben in weiten Teilen des Geltungsbereichs gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 beurteilt. Im westlichen Teil des Plangebietes besteht der wirksame Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und 4. Änderung“, welcher dort einerseits eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Grundschule und andererseits, südlich der Schule, allgemeines bzw. reines Wohngebiet festsetzt.

Nach der Aufhebung sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), zukünftige Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB oder nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und 4. Änderung“ zu prüfen. Dies wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Im Hägfeld am Mühlbach", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB oder nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und 4. Änderung“ planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt an ein Überschwemmungsgebiet an.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 04A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Hägfeld am Mühlbach, I. Änderung“

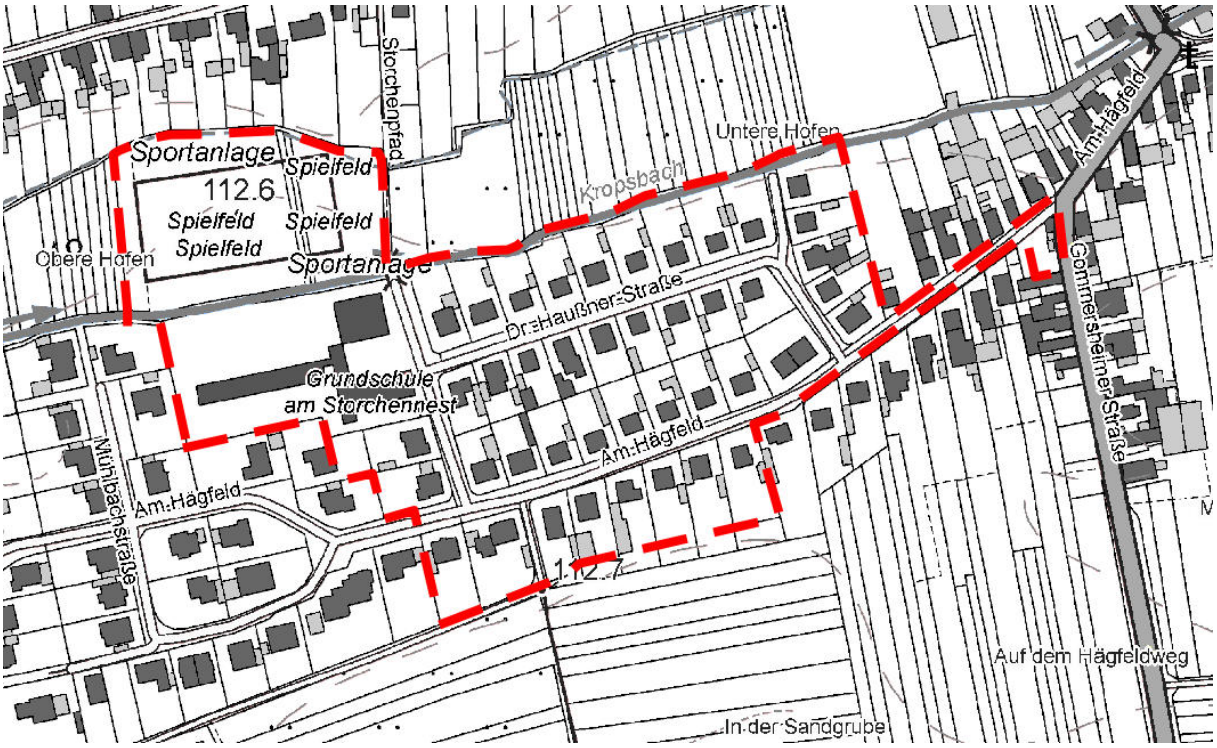
im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, I. Änderung“ im Ortsbezirk Geinsheim ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 31.08.1972 bekanntgemacht worden sei. Im ROK25 ist zudem vermerkt, dass der Bebauungsplan nicht ausgefertigt worden sei – dies lässt sich aber aufgrund der fehlenden Plandokumente nicht nachvollziehen. Es handelt sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan nach Bundesbaugesetz.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde bzw. mangels Plandokumente nicht mehr angewendet werden konnte. Da der Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet der I. Änderung im Bereich deren ursprünglichen Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach“ (Gei 04) – und damit **im Bereich der Straßen „Am Hägfeld“ und Dr.-Haußner-Straße“ in Geinsheim** – befindet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Im Hägfeld am Mühlbach, I. Änderung“
im Ortsbezirk Geinsheim

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt ..... -.....)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 04B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Hägfeld am Mühlbach, II. Änderung und I. Erweiterung“

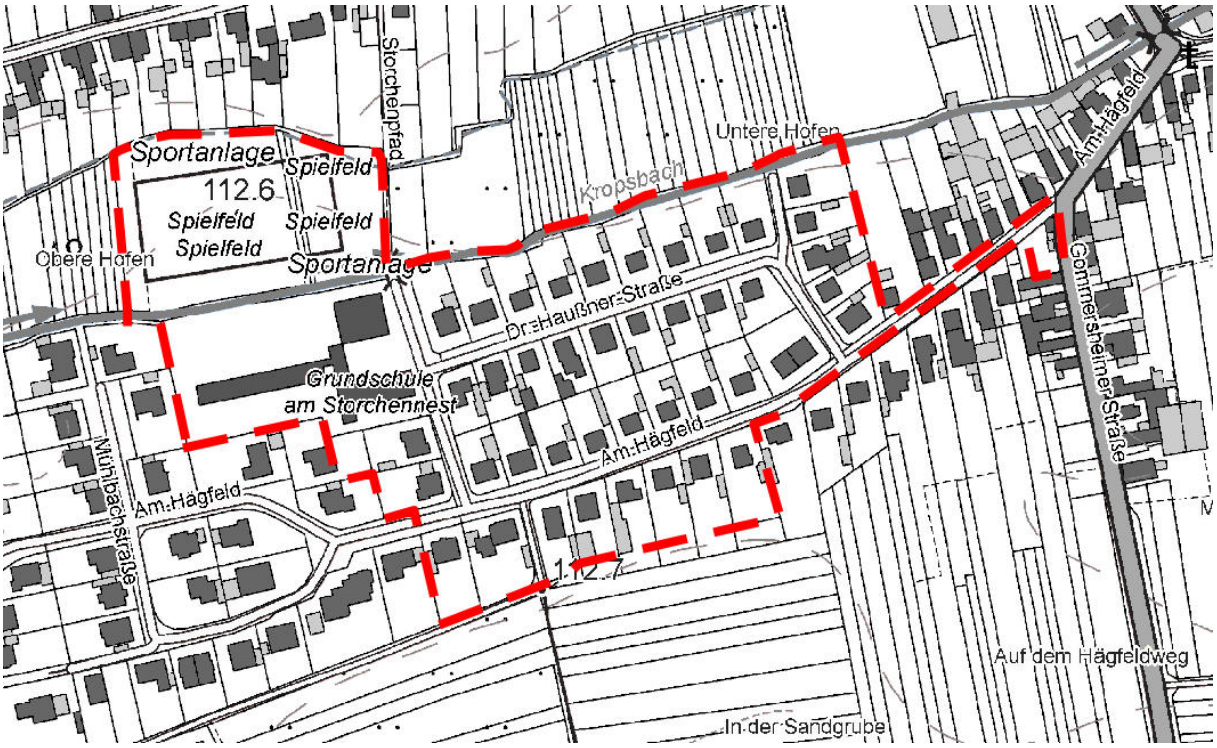
im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, II. Änderung und I. Erweiterung“ im Ortsbezirk Geinsheim ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 29.04.1976 genehmigt und am 20.03.1979 bekanntgemacht worden sei. Im ROK25 ist zudem vermerkt, dass der Bebauungsplan nicht ausgefertigt wurde – dies lässt sich aber aufgrund der fehlenden Plandokumente nicht nachvollziehen. Es handelt sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan nach Bundesbaugesetz.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde bzw. mangels Plandokumente nicht mehr angewendet werden konnte. Da der Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet der II. Änderung und I. Erweiterung im Bereich deren ursprünglichen Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach“ (Gei 04) – und damit **im Bereich der Straßen „Am Hägfeld“ und „Dr.-Haußner-Straße“ in Geinsheim** – befindet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Im Hägfeld am Mühlbach, II. Änderung und I. Erweiterung“
im Ortsbezirk Geinsheim

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt ..... -.....)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung

im Ortsbezirk Geinsheim

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

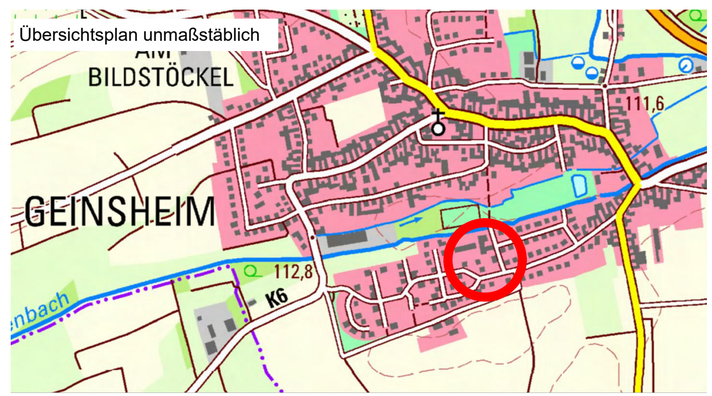
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 04C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung“

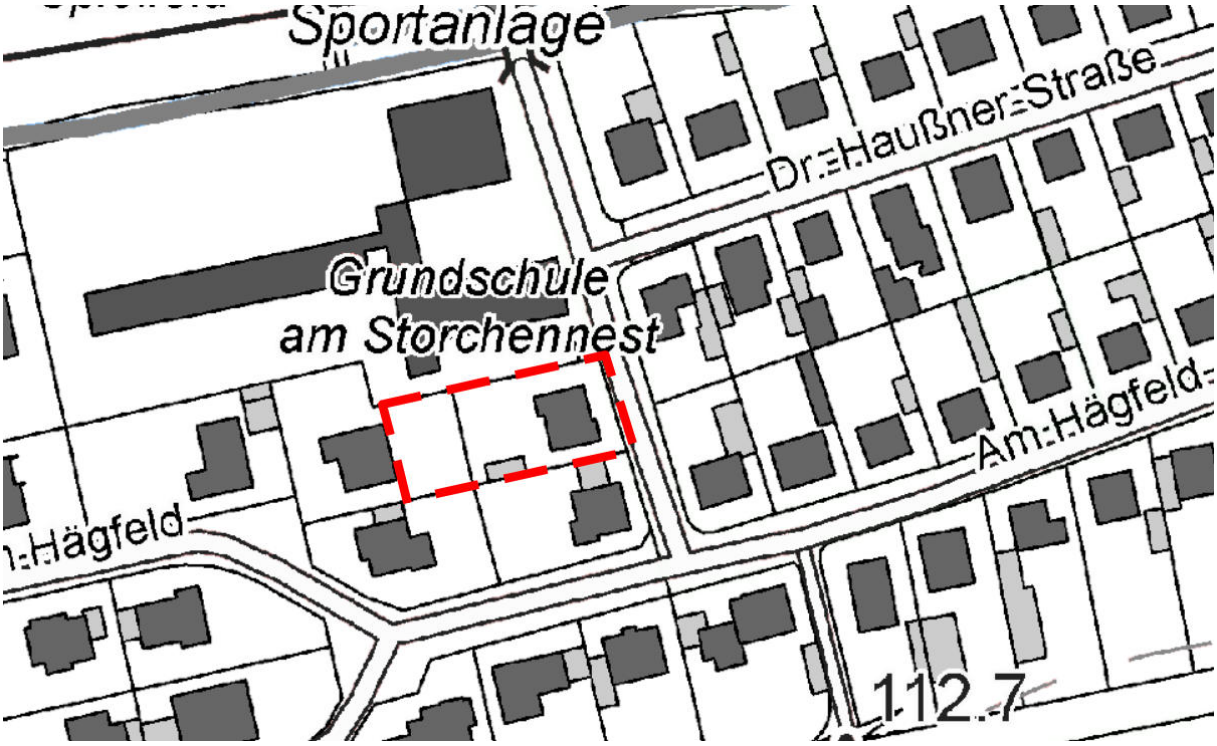
im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

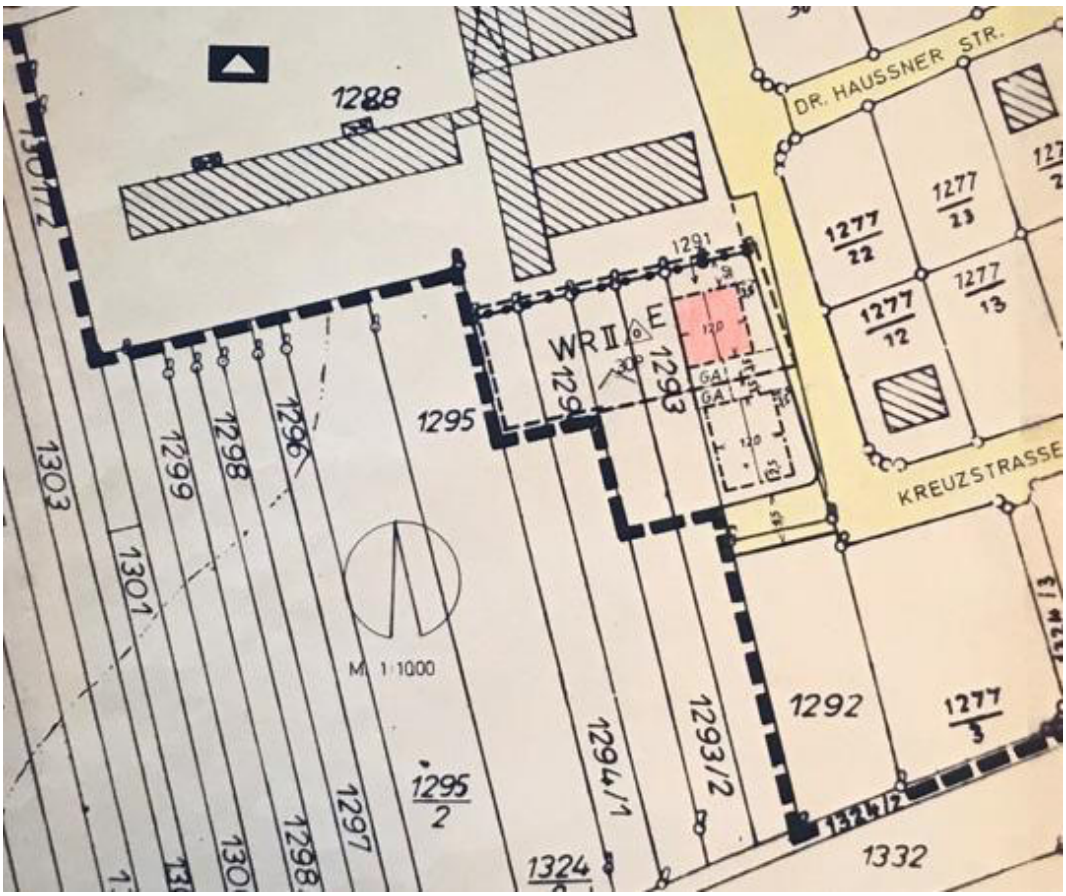
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Geinsheim der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es handelt sich um die Flurstücke Nrn. 1291 (vollständig) und 1291/3 (teilweise) bzw. die Adressen Am Hägfeld 46 und Am Hägfeld 52, südlich der Grundschule. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung" aus dem Jahr 1972 war es, die im Urplan als öffentliche Vorbehaltsflächen für die Erweiterung der örtlichen Volksschule vorgesehenen Grundstücke als weiteren Bauplatz für ein Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze auszuweisen. Es war folglich nicht mehr beabsichtigt, das Schulgelände zu erweitern.

Die Bebauungsplanänderung wurde entsprechend umgesetzt, wobei der westliche Teil des Geltungsbereichs dem rückwärtig benachbarten Wohngrundstück (Am Hägfeld 52) als Garten zugerechnet wurde (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung" wurde am 30.06.1972 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 31.08.1972 trat der Bebauungsplan in Kraft, am selben Tag wurde der Bebauungsplan ausgefertigt.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da Ausfertigung und Bekanntmachung taggleich erfolgten. Da dieses Datum vor dem 27.02.1974, dem Datum des Inkrafttretens der GemODVO RLP, liegt, ist die Verfahrensabfolge fehlerhaft. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler

bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Im Jahr 1976 (bzw. 1979 wg. erneuter Bekanntmachung) wurde der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“ wirksam. Dessen Geltungsbereich bezog das Plangebiet der „III. Änderung“ mit ein und überplante dieses. Seither wurde der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung“ nicht mehr angewendet.

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“ wurde irrtümlicherweise seit Anfang der 1990er Jahre (seit Bekanntwerden des Ausfertigungsfehlers) als fehlerhaft bewertet und fortan nicht mehr angewendet. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung“ wurde folglich nach § 34 BauGB bestimmt.

Aufgrund eines Urteils aus dem Jahr 2021 und der darauffolgenden erneuten Überprüfung archivierter Bebauungspläne zeigte sich, dass die Verfahrensabfolge des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“, hingegen der damaligen Einschätzung, doch korrekt war, sodass dieser Bebauungsplan nun wieder anzuwenden ist. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“ planungsrechtlich zu beurteilen (§ 30 BauGB).

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

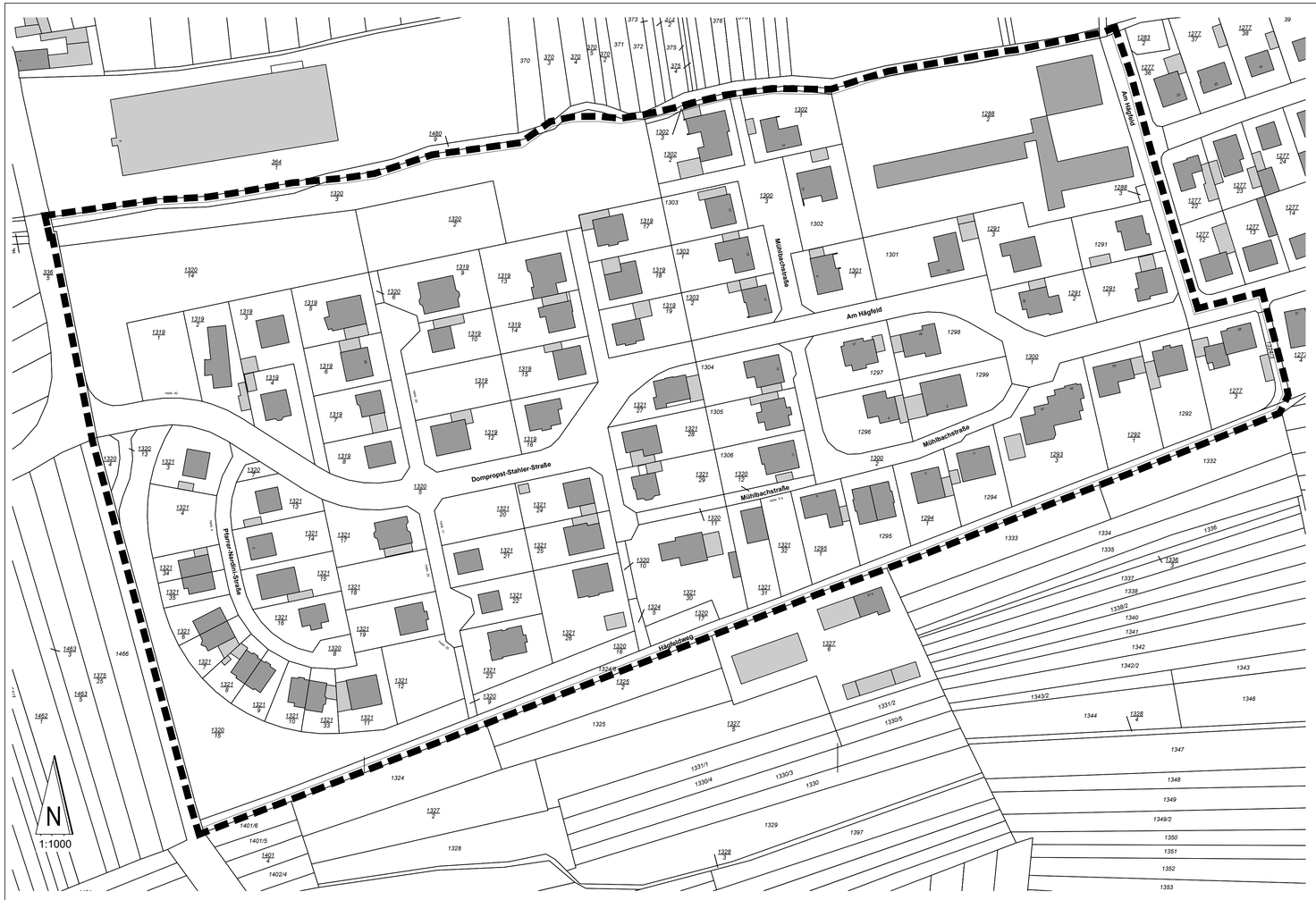
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....
Bernhard Adams Beigeordneter	

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Hägfeld am Mühlbach, V. Änderung - Textfestsetzungen

im Ortsbezirk Geinsheim

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

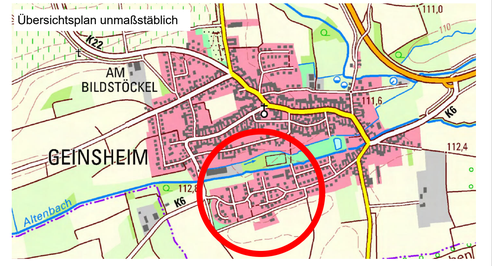
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 04E

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Hägfeld am Mühlbach, V. Änderung - Textfestsetzungen“

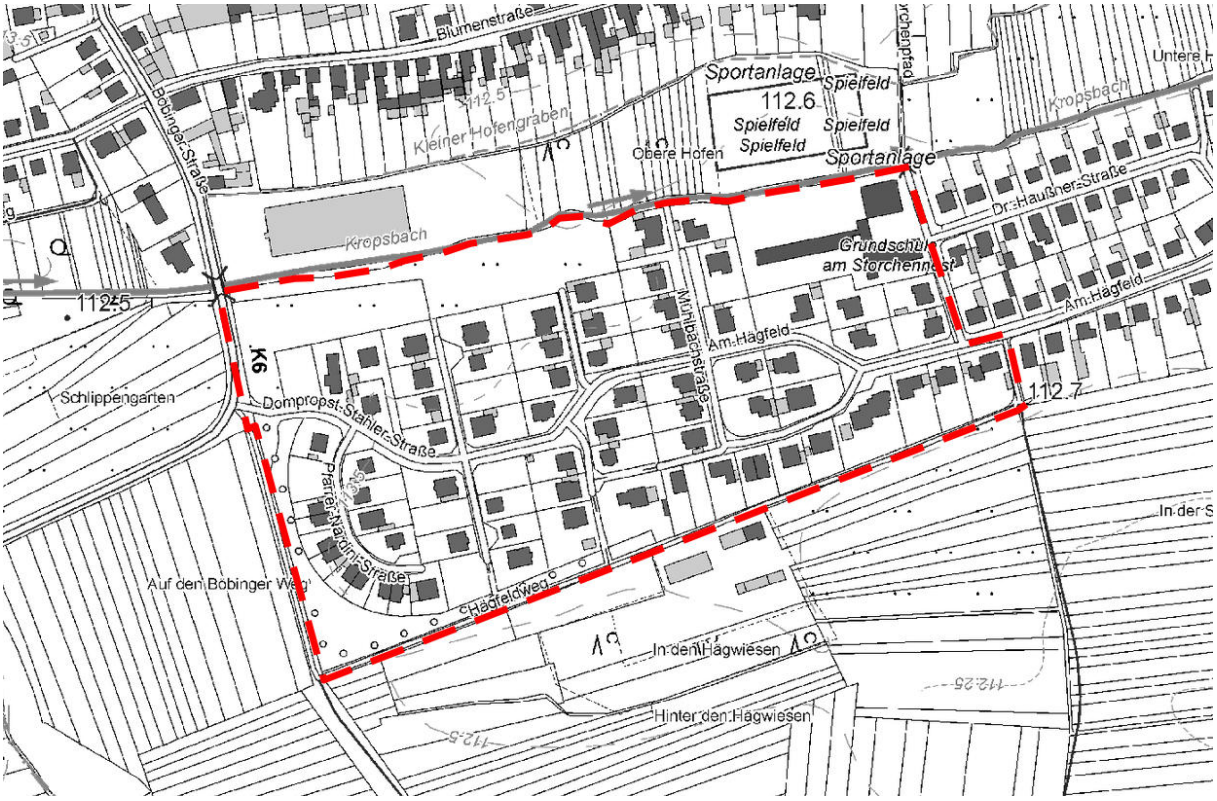
im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung

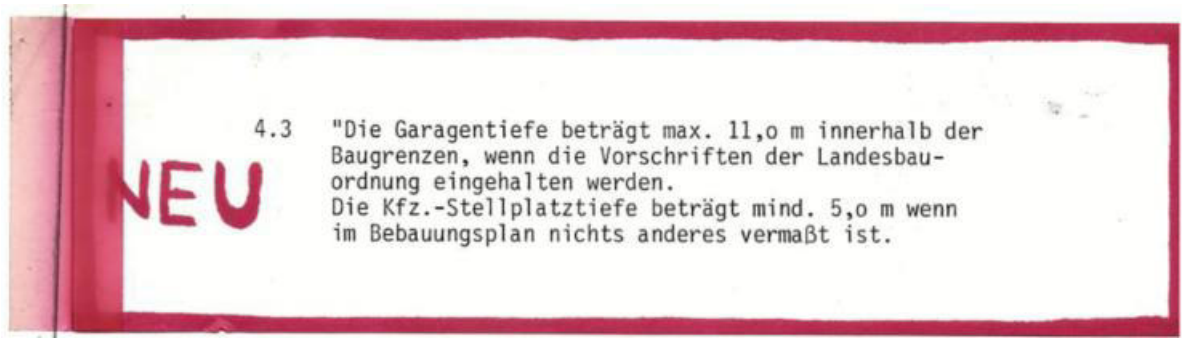


Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Geinsheim der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Bebauungsplan bezieht sich auf den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“ aus dem Jahr 1976 und ändert (ausschließlich) dessen textliche Festsetzungen. Der Geltungsbereich wird demnach begrenzt im Norden durch den Rottwiesengraben (Kropsbach), im Süden durch den Hägfeldweg, im Westen ebenfalls durch den Hägfeldweg und im Osten durch die Straße „Am Hägfeld“. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, V. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, V. Änderung“ aus dem Jahr 1984 war es (lediglich), die Tiefe von Garagen von 6,5 m auf 11,0 m zu verlängern, sodass die Errichtung von langen Garagen und damit das Parken von zwei Fahrzeugen hintereinander möglich wurde. Die Kfz-Stellplatztiefe war zuvor bereits mit mindestens 5 m vorgegeben. Einige Bauverantwortliche nahmen diese Möglichkeit in Anspruch, wie im Luftbild ersichtlich ist (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Textteil



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, V. Änderung“ wurde am 08.03.1984 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 16.05.1984 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 23.07.1984 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da keine Ausfertigung erfolgt ist. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Im Jahr 1976 (bzw. 1979 wg. erneuter Bekanntmachung) wurde der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“ wirksam.

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“ wurde irrtümlicherweise seit Anfang der 1990er Jahre (seit Bekanntwerden des Ausfertigungsfehlers) als fehlerhaft bewertet und fortan nicht mehr angewendet. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, III. Änderung“ wurde folglich nach § 34 BauGB bestimmt.

Aufgrund eines Urteils aus dem Jahr 2021 und der darauffolgenden erneuten Überprüfung archivierter Bebauungspläne zeigte sich, dass die Verfahrensabfolge des Bebauungsplans „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“, entgegen der damaligen Einschätzung, doch korrekt war, sodass dieser Bebauungsplan nun wieder anzuwenden ist. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben im westlichen Teil des Geltungsbereichs nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches gilt seit dem Jahr 1998 (bzw. erneute Bekanntmachung im Jahr 2001) der wirksame Bebauungsplan „Hägfeld West“.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Hägfeld am Mühlbach, V. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind nach den Festsetzungen der Bebauungspläne „Im Hägfeld am Mühlbach, Erweiterung und IV. Änderung“ sowie „Hägfeld West“ planungsrechtlich zu beurteilen (§ 30 BauGB).

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Überschwemmungsgebiet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Birkig

im Ortsbezirk Geinsheim

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

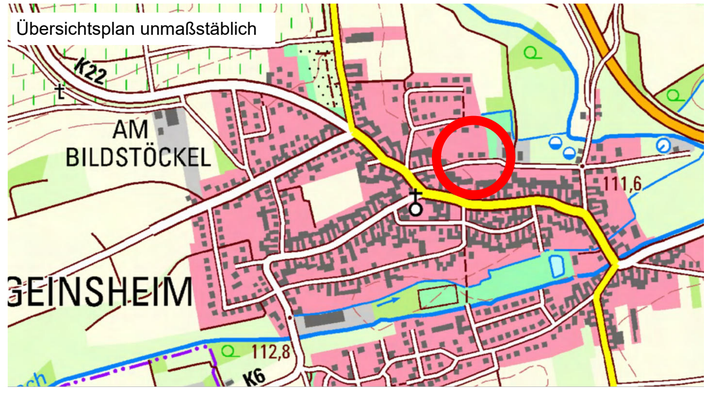
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 05

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Birkig“

im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

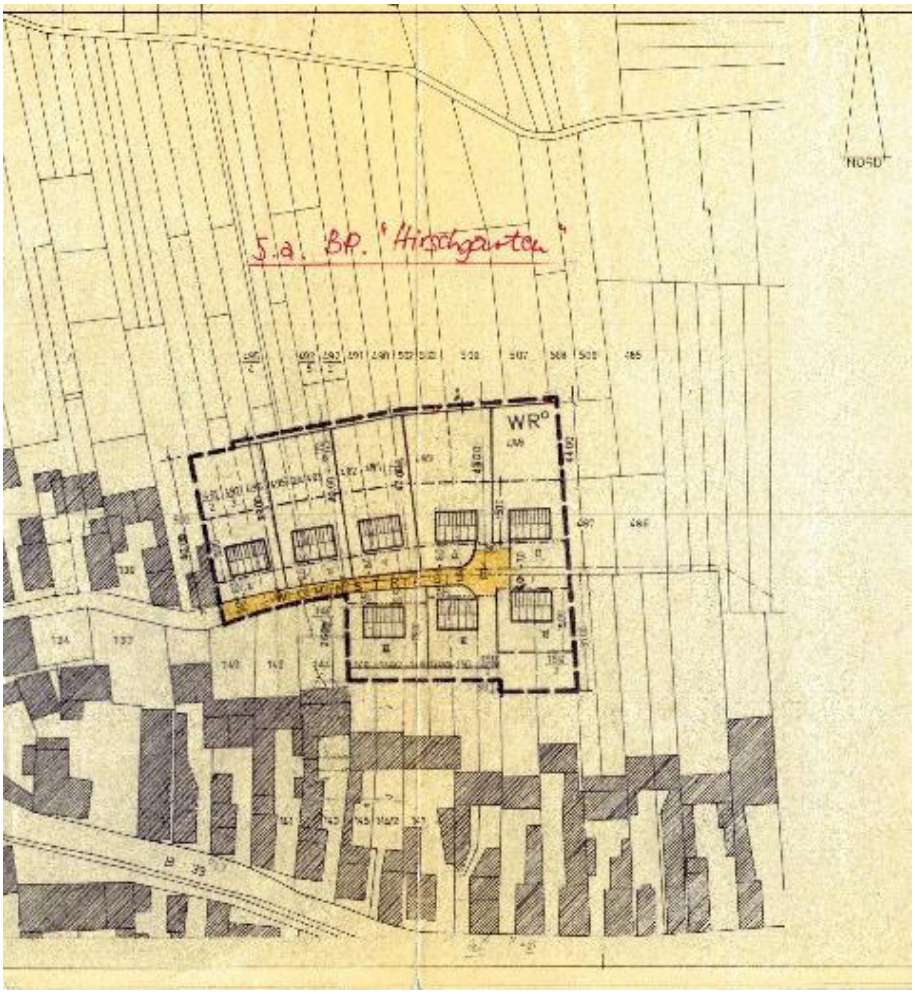
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Geinsheim der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ende der Schmittgasse. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Birkig“.

Ziel des Bebauungsplans „Im Birkig“ aus dem Jahr 1968 war es, acht Bauparzellen zu erschließen und damit dem Bedarf an Baugrundstücken in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan setzte ein reines Wohngebiet, die offene Bauweise und maximal zwei Vollgeschosse fest.

Fünf der acht Baugrundstücke sind mittlerweile bebaut (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Im Birkig“ wurde am 06.09.1967 vom Gemeinderat Geinsheim als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 18.09.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 27.11.1968 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Zwar enthält die Planurkunde eine Unterschrift des Bürgermeisters, jedoch fehlt hierbei ein Datum.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da keine korrekte Ausfertigung erfolgt ist. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht

mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 für den Teilbereich nördlich der Schmittgasse als Mischbaufläche und für den Teilbereich südlich der Schmittgasse als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 / § 35 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Birkig“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 bzw. § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Neustadter Straße

im Ortsbezirk Geinsheim

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

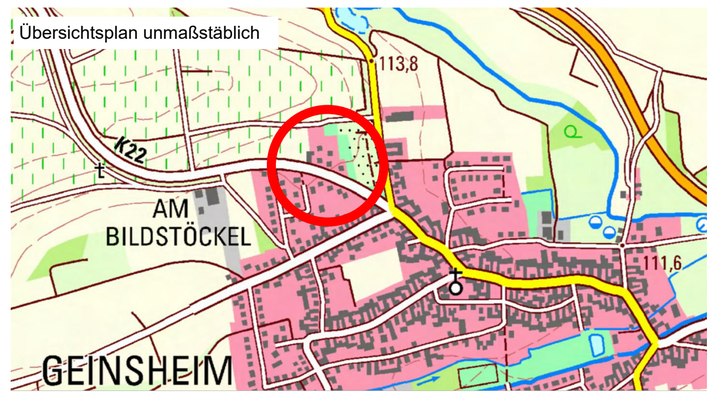
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

GEI 06

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Neustadter-Straße“

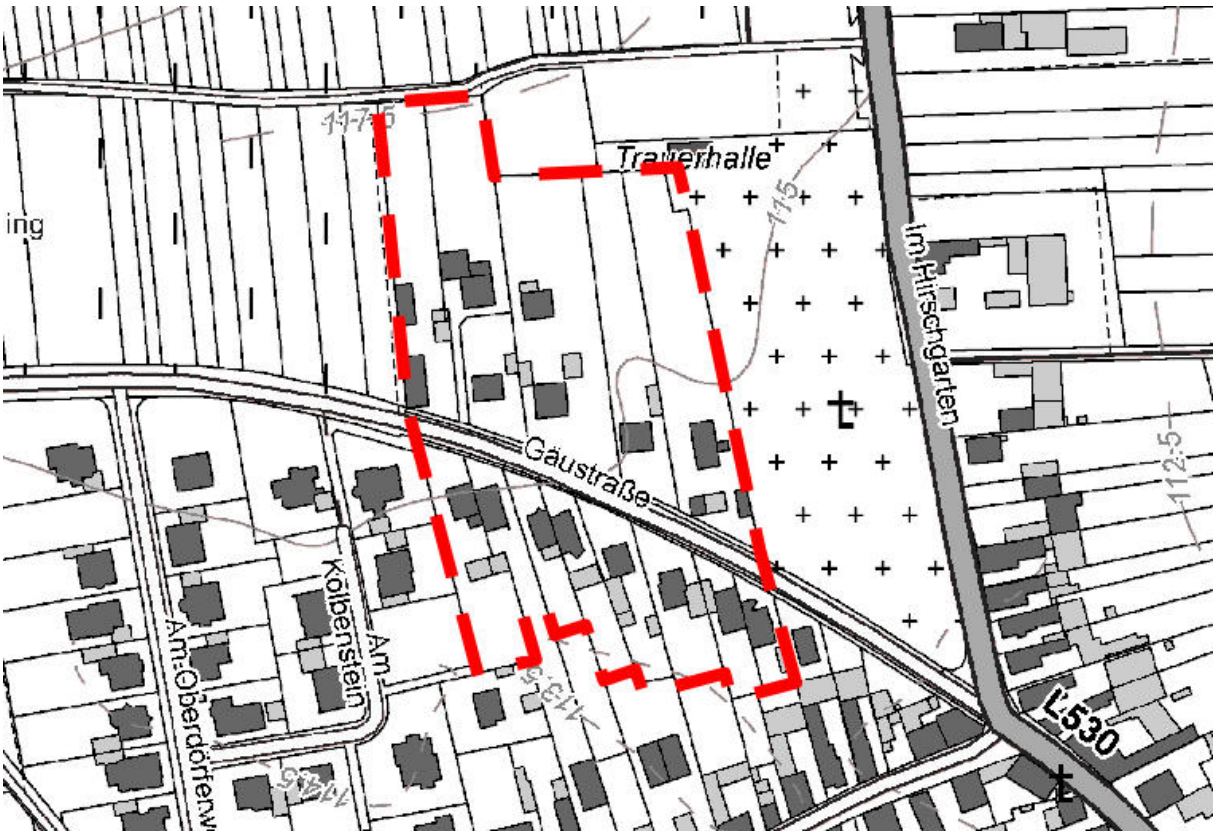
im Ortsbezirk Geinsheim

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

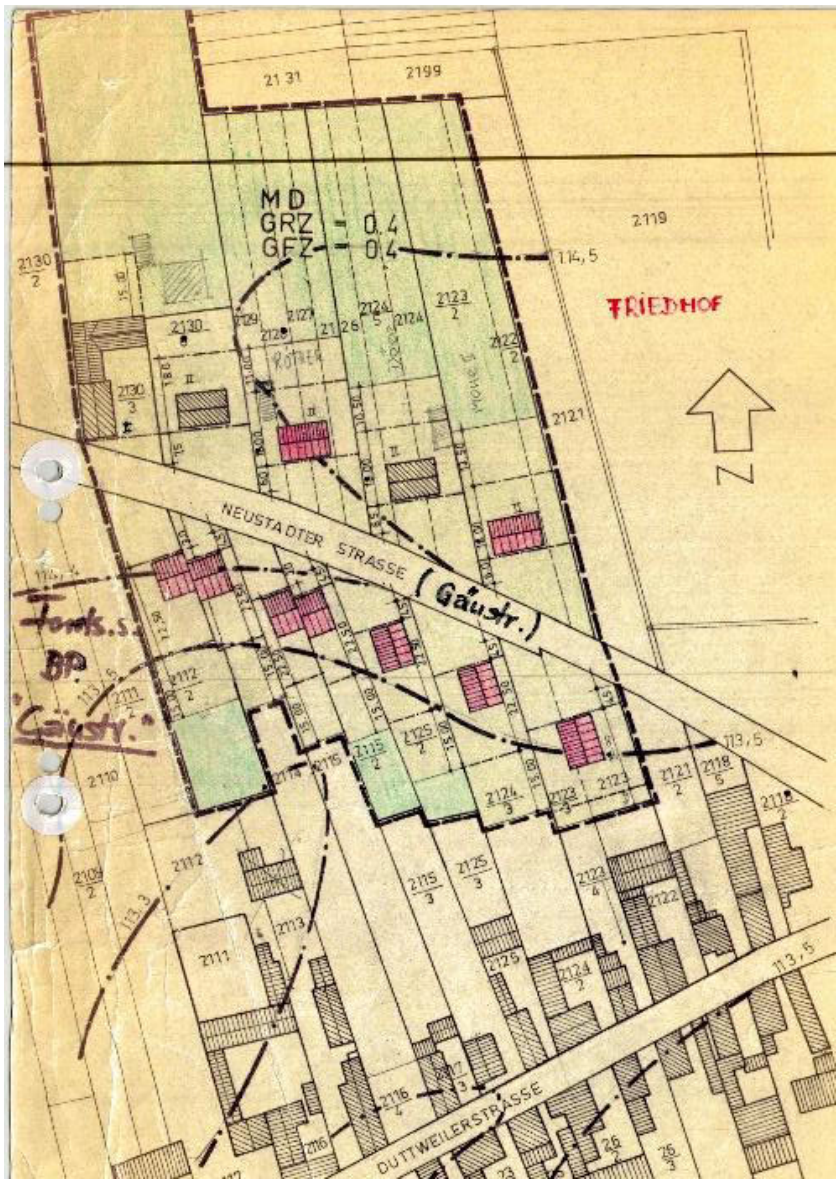
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Geinsheim der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Geinsheimer Friedhofs, nördlich und südlich der Gäustraße (K22, ehem. Neustadter Straße). Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neustadter-Straße“.

Ziel des Bebauungsplans „Neustadter-Straße“ aus dem Jahr 1968 war es, die unbebauten Teilflächen südlich der Neustadter Straße (heute Gäustraße) bebaubar zu machen, auch um die Ortseinfahrt von Geinsheim besser zu gestalten (bzw. räumlich zu fassen). Vorgesehen waren 5 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser. Der Bebauungsplan setzte ein Dorfgebiet (MD) sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 fest, wobei maximal zwei Vollgeschosse zulässig waren. Rückwärtig waren jeweils landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzungen festgeschrieben.

Die Baugrundstücke sind mittlerweile vollständig bebaut (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Neustadter-Straße“ wurde am 06.07.1967 vom Gemeinderat Geinsheim als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 13.02.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 09.03.1968 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Zwar enthält die Planurkunde eine Unterschrift des Bürgermeisters, jedoch fehlt hierbei ein Datum.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da keine korrekte Ausfertigung erfolgt ist. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 / § 35 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Neustadter-Straße“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 bzw. § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

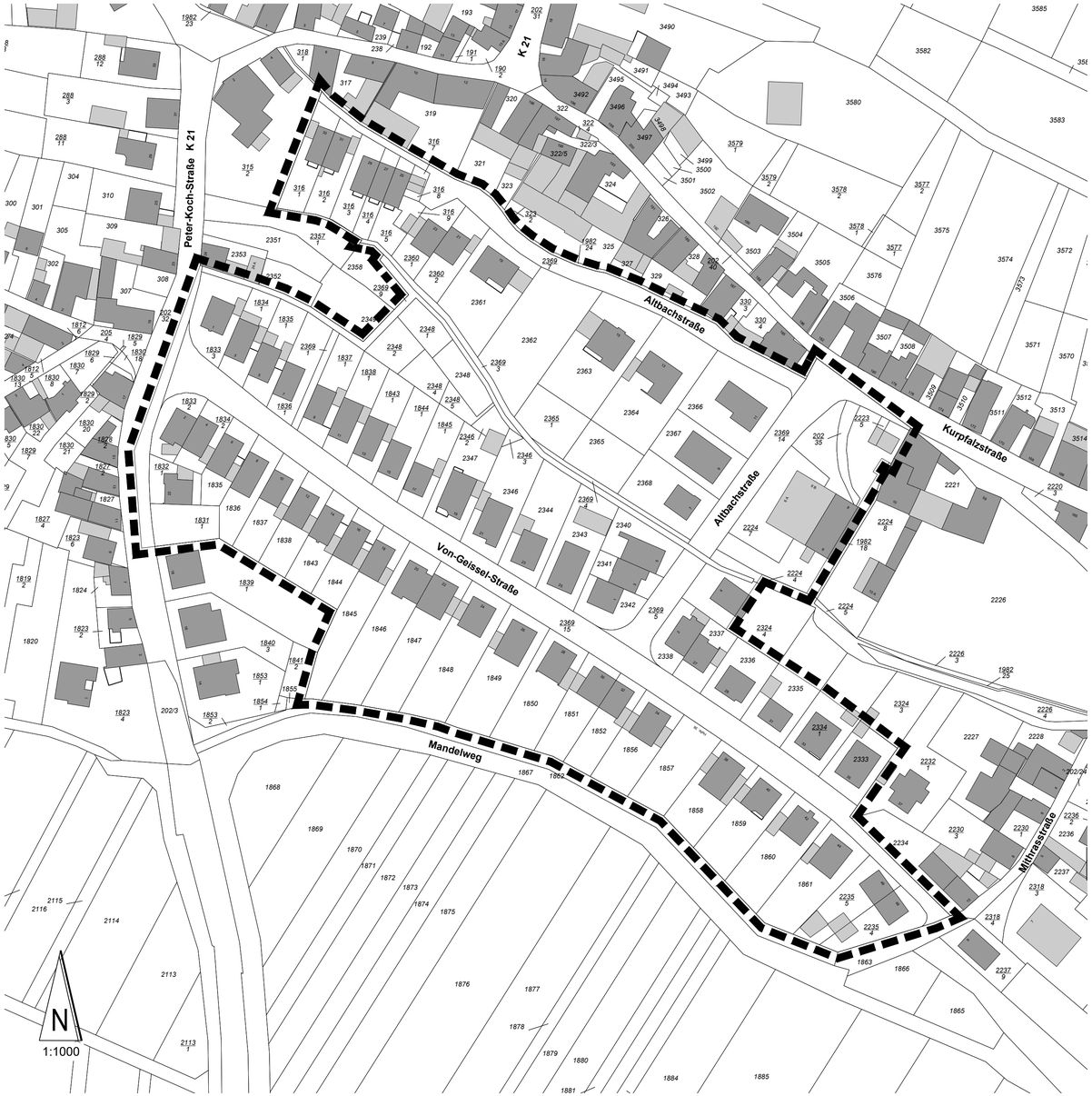
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Im Buffert

im Ortsbezirk Gimmeldingen

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

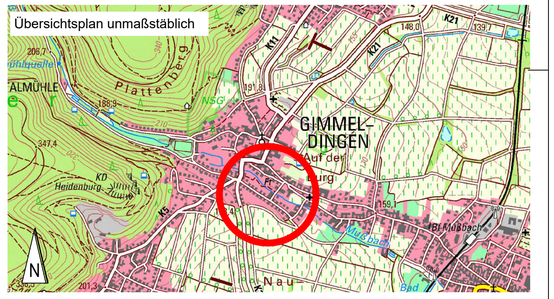
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Buffert“

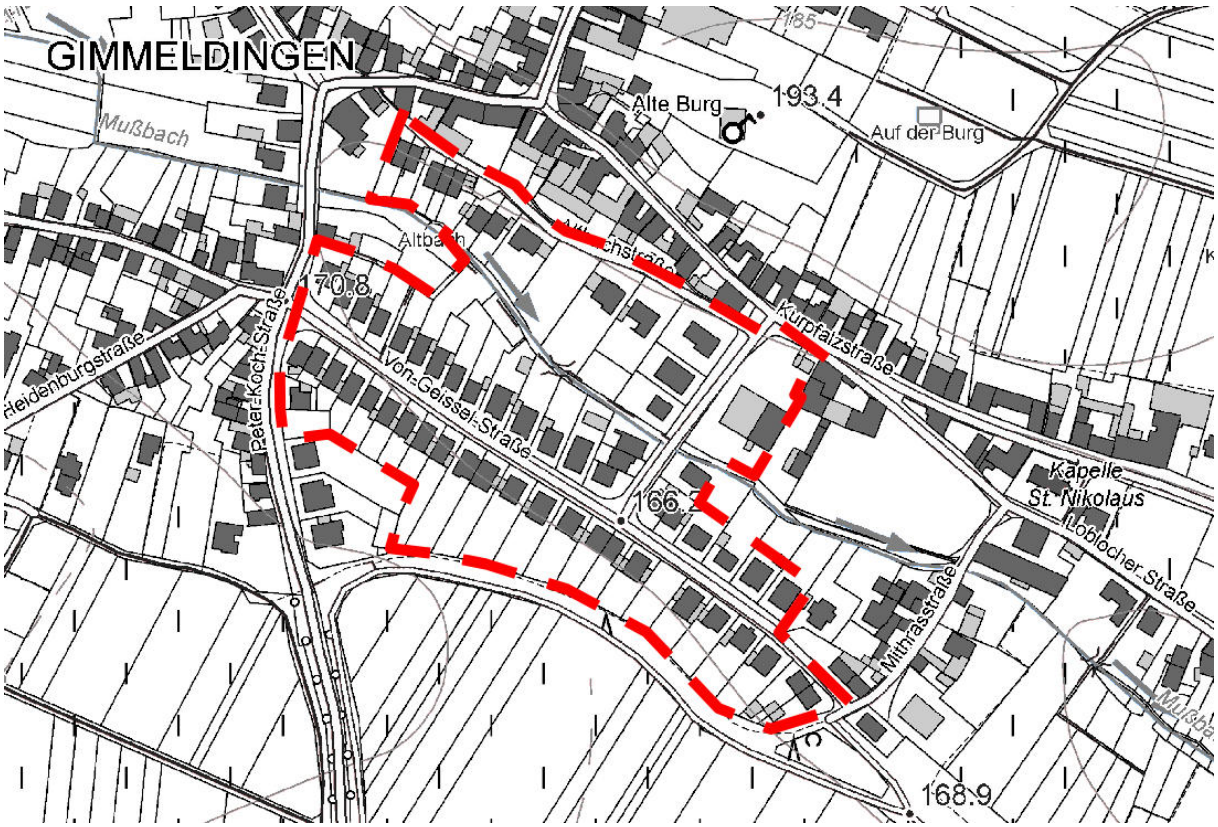
im Ortsbezirk Gimmeldingen

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

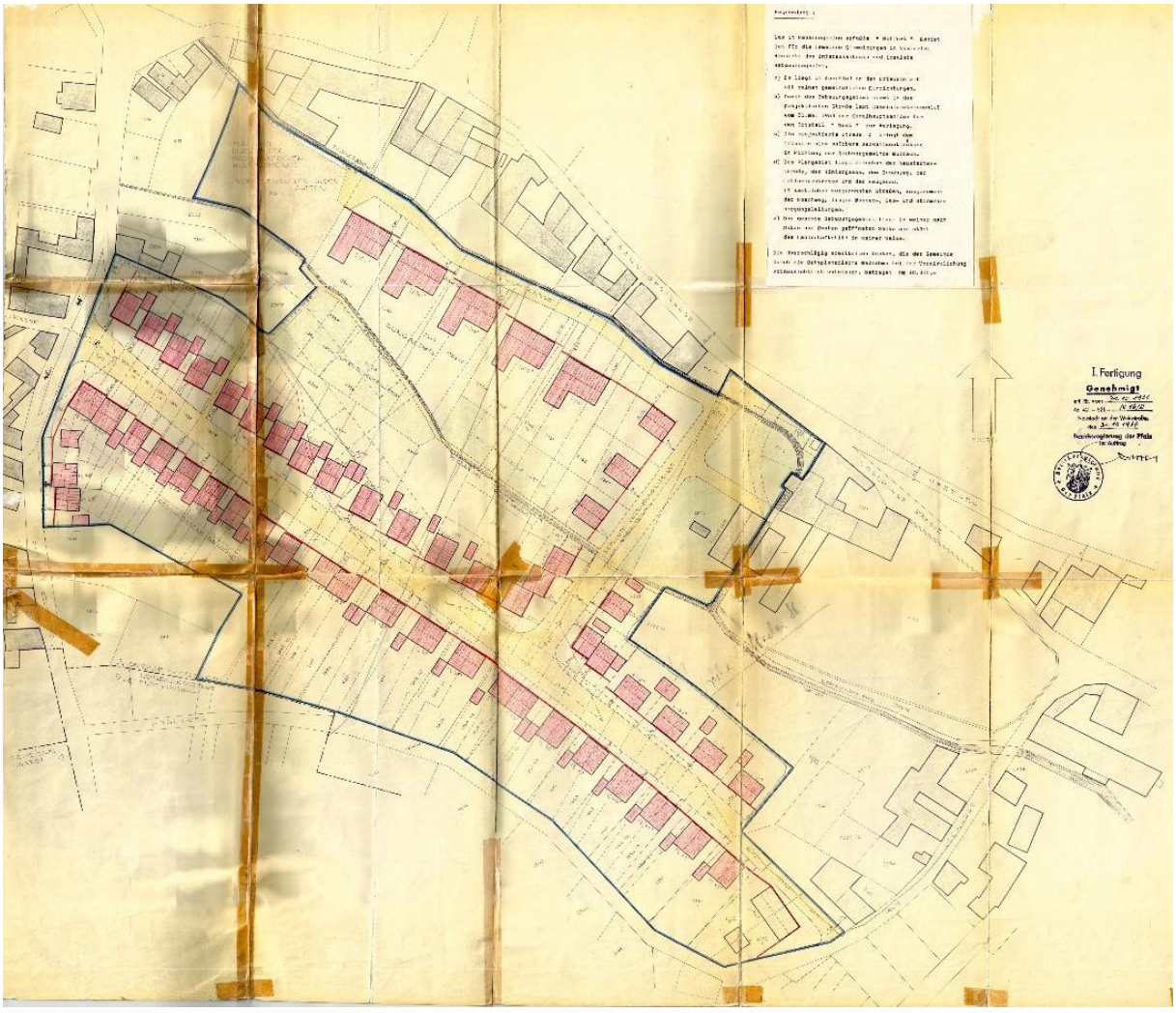
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Gimmeldingen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Altbachstraße sowie nördlich und südlich der Von-Geissel-Straße. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Buffert“.

Ziel des Bebauungsplans „Im Buffert“ aus dem Jahr 1967 war es, das zu damaliger Zeit für Gimmeldingen „interessanteste und idealste Bebauungsgebiet“ bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Zahlreiche Baugrundstücke wurden neu ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzte ein reines Wohngebiet fest, mit Ausnahme eines Sondergebiet-Grundstücks (damals Fläche der prot, Kirchengemeinde) mit dem Zweck „Kindergarten“ am westlichen Ende der Altbachstraße. Südlich der Altbachstraße setzte der Bebauungsplan eine Bungalow-Bebauung (eingeschossig) fest. Entlang der Von-Geissel-Straße war eine maximal eineinhalb oder maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

Bis auf zwei Grundstücke ist der Geltungsbereich mittlerweile entsprechend bebaut. Anstelle des Kindergartens wurden jedoch Reihenhäuser realisiert (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Im Buffert“ wurde am 01.06.1966 vom Gemeinderat Gimmeldingen als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 31.10.1966 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 20.02.1967 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ausgefertigt. Zudem liegt ein Urteil des VG Neustadt vom 24.03.1983 vor, was den Bebauungsplan „Im Buffert“ für nichtig erklärt. Die Nichtigkeit des Bebauungsplanes resultiert aus der Tatsache, dass dieser Plan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Jedoch hätte die Nichtigkeit durch ein OVG festgestellt werden müssen, um rechtmäßig zu sein.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da keine korrekte Ausfertigung erfolgt ist. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen der §§ 34 / 35 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Buffert“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 bzw. § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich archäologische Fundstellen. Nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt eine Denkmalzone an.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

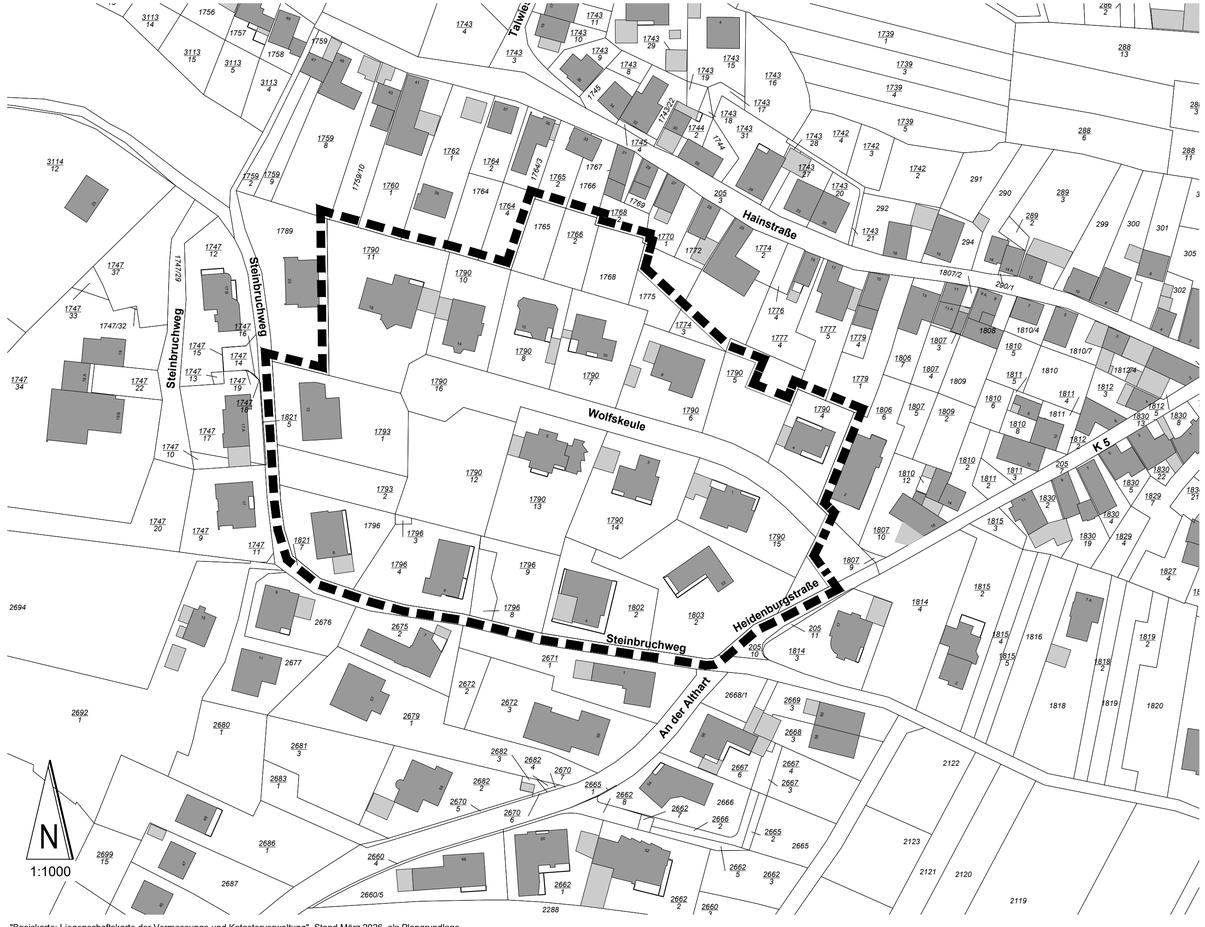
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Haingasse - Wolfskeule

im Ortsbezirk Gimmeldingen

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

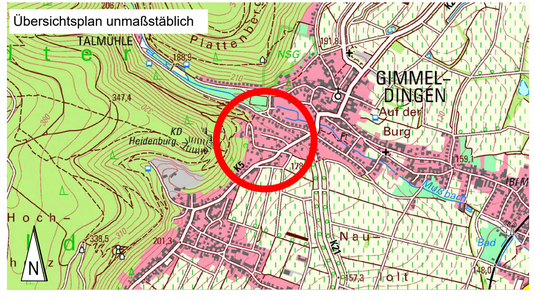
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Haingasse – Wolfskeule“

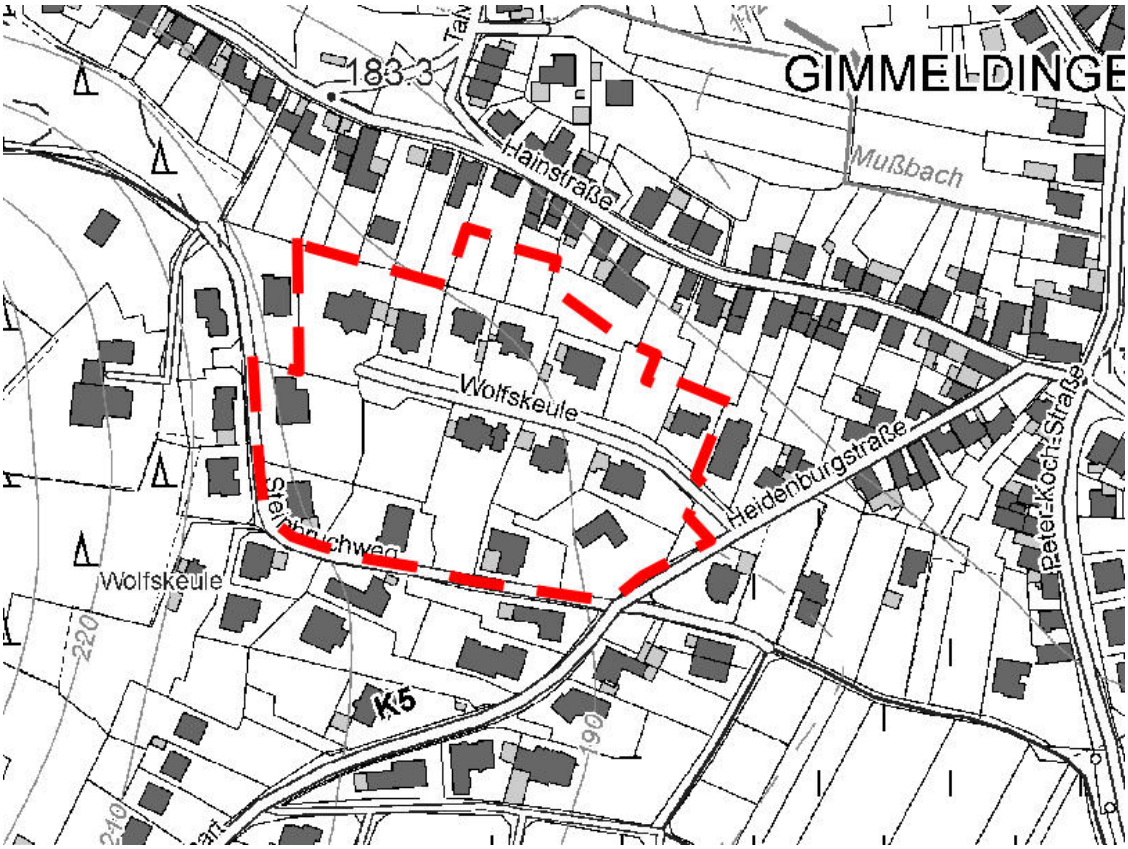
im Ortsbezirk Gimmeldingen

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Gimmeldingen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Heidenburgstraße, im Bereich der Straße Wolfskeule und dem Steinbruchweg. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haingasse – Wolfskeule“.

Ziel des Bebauungsplans „Haingasse – Wolfskeule“ aus dem Jahr 1966 war es, im Zusammenhang mit bereits durchgeführten und kommenden Baumaßnahmen eine umfassende und verbindliche Klärung und Regelung aller bautechnischen Belange herbeizuführen.

Der Bebauungsplan setzte ein reines Wohngebiet fest, wobei für Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig waren. Die Bebauung durfte mit einem oder zwei Vollgeschossen erfolgen. Aufgrund der bewegten Topografie wurden unterschiedliche Gebäudetypen (Hangbebauung, Typen A und B) definiert.

Bis auf zwei Grundstücke ist der Geltungsbereich mittlerweile bebaut (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Haingasse – Wolfskeule“ wurde am 01.06.1966 vom Gemeinderat Gimmeldingen als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 11.10.1966 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 22.11.1966 trat der Bebauungsplan in Kraft, am selben Tag erfolgte die Ausfertigung.

Ausfertigung und Bekanntmachung erfolgten taggleich am 22.11.1966. Da dieses Datum vor dem 27.02.1974, dem Datum des Inkrafttretens der GemODVO RLP, liegt, ist die Verfahrensabfolge fehlerhaft und der Bebauungsplan unwirksam.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da keine korrekte Ausfertigung erfolgt ist. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans ist seit dem 31.01.1980 der Bebauungsplan „Wolfskeule – Haingasse, Abschnitt B“ wirksam. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich seither folglich nach dessen Festsetzungen. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Haingasse – Wolfskeule“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch seit Anfang 1980 nicht mehr angewendet (überplant durch den Bebauungsplan „Wolfskeule – Haingasse, Abschnitt B“. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

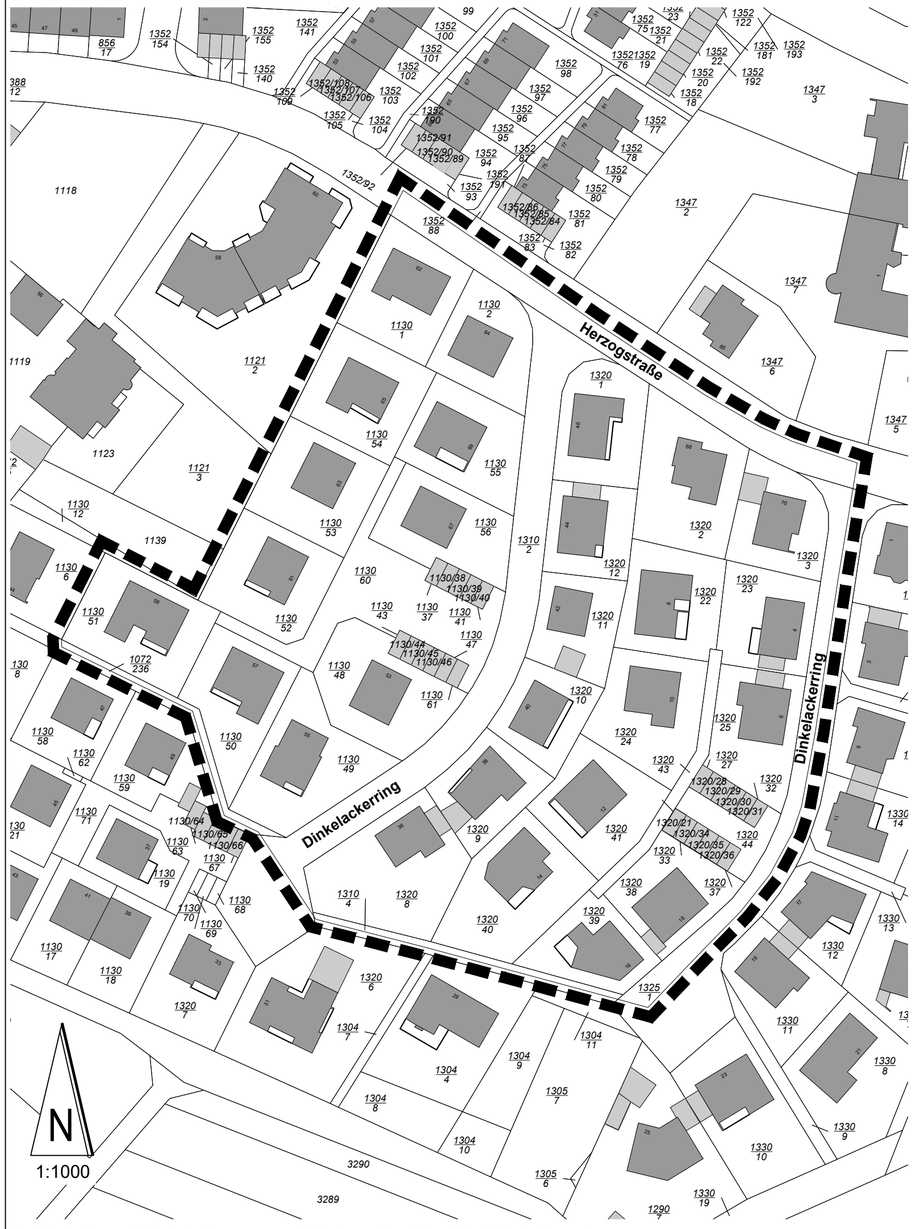
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Jesuitengarten-Süd, Abschnitt C, Änderung I

im Ortsbezirk Gimmeldingen

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

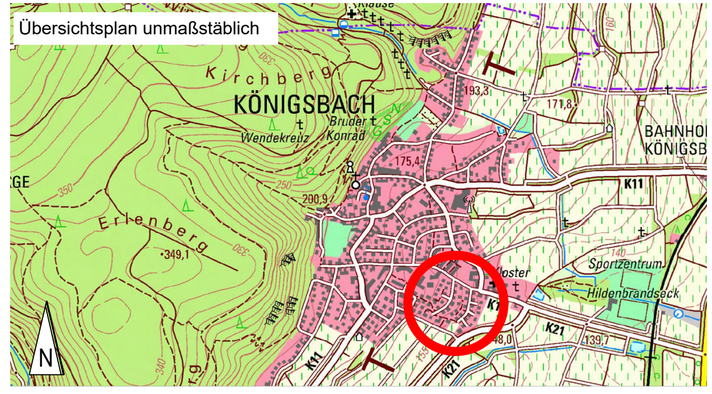
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

GIM 04A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Jesuitengarten-Süd, Abschnitt C, Änderung I“

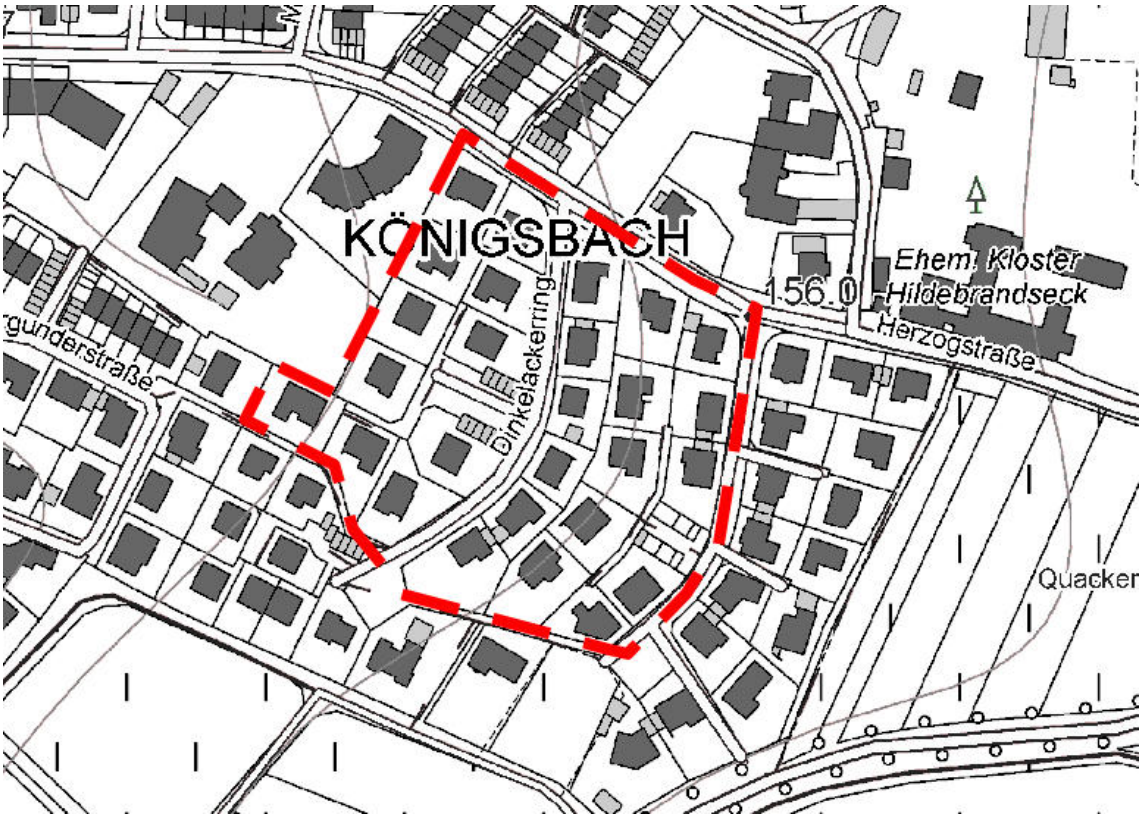
im Ortsbezirk Gimmeldingen

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Gimmeldingen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Herzogstraße, im Süden durch öffentliche Wege (Fußwegeverbindung am Rand des Dinkelackerrings), im Westen durch Wohnbebauung (Hofgut sowie Wohnkomplex) und im Osten durch die (östlich gelegene) Straße Dinkelackerring. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

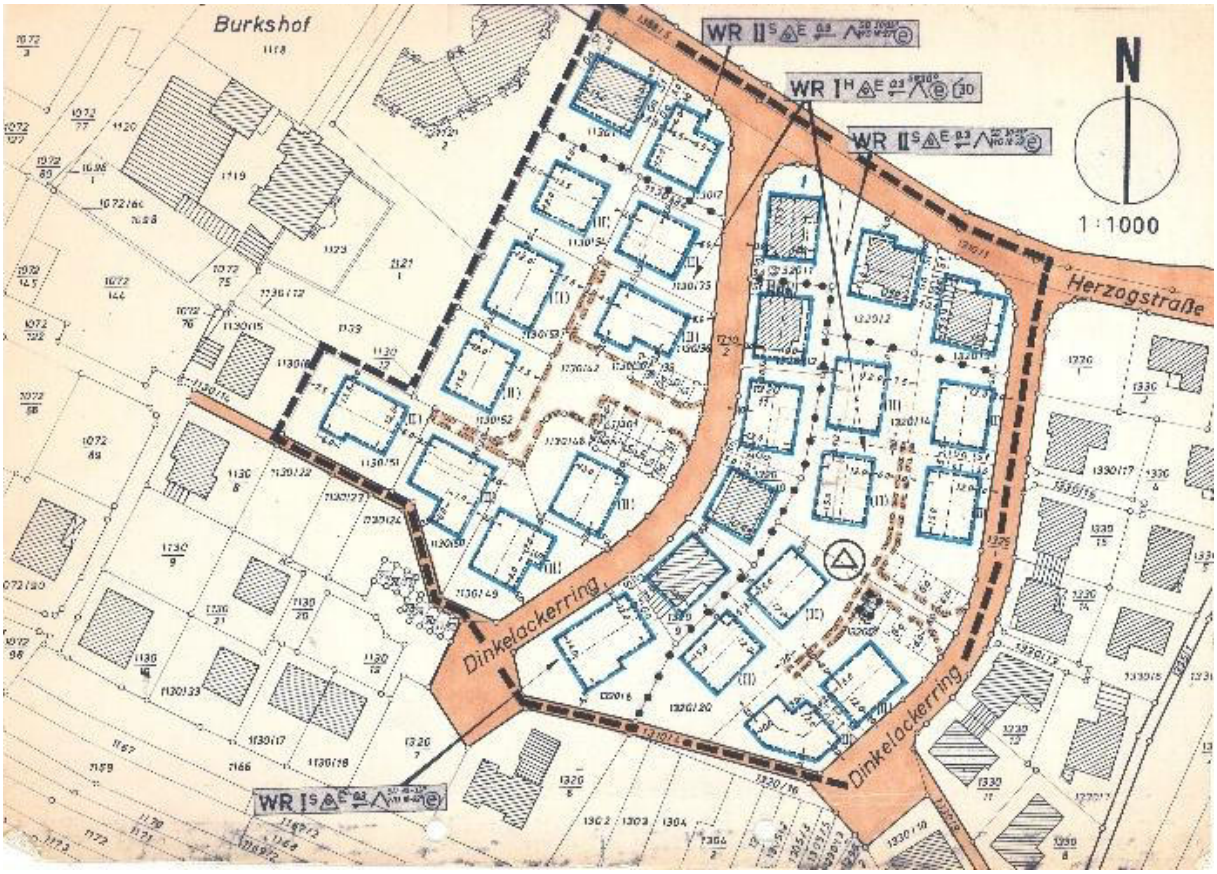
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jesuitengarten-Süd, Abschnitt C, Änderung I“.

Ziel des Bebauungsplans „Jesuitengarten-Süd, Abschnitt C, Änderung I“ aus dem Jahr 1977 war es, den seit 23.06.1973 wirksamen Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“ im Bereich C so abzuändern, dass eine Bebauung durch Einzelbauherren durchgeführt werden konnte, da die bisher geplante, dichte Mehrfamilienhausbebauung mangels Käuferinteressen nicht realisiert werden konnte.

Der Bebauungsplan wies folglich in dem durch die Herzogstraße und den Dinkelackerring erschlossenen Wohngebiet (reines Wohngebiet) 17 freistehende Einfamilienhäuser (1-2-geschossig) aus.

Der Geltungsbereich ist mittlerweile vollständig bebaut (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd, Abschnitt C, Änderung I“ wurde am 22.03.1977 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 07.07.1977 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 20.07.1977 trat der Bebauungsplan in Kraft. Die Ausfertigung erfolgte ebenfalls am 20.07.1977.

Ausfertigung und Bekanntmachung erfolgten taggleich am 20.07.1977. Da dieses Datum später als der 27.02.1974, dem Datum des Inkrafttretens der GemODVO RLP, ist, wäre die Verfahrensabfolge korrekt und der Bebauungsplan eigentlich wirksam. Jedoch fehlt der Bekanntmachung (RP 20.07.1977) eine ausreichende Beschreibung des Geltungsbereichs, wodurch der Plan letztlich fehlerhaft ist.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da keine korrekte Bekanntmachung erfolgt ist. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Fehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des seit 1973 wirksamen Bebauungsplans „Jesuitengarten-Süd“ beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd, Abschnitt C, Änderung I“, welcher an einem Bekanntmachungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen (wirksamer Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“).

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

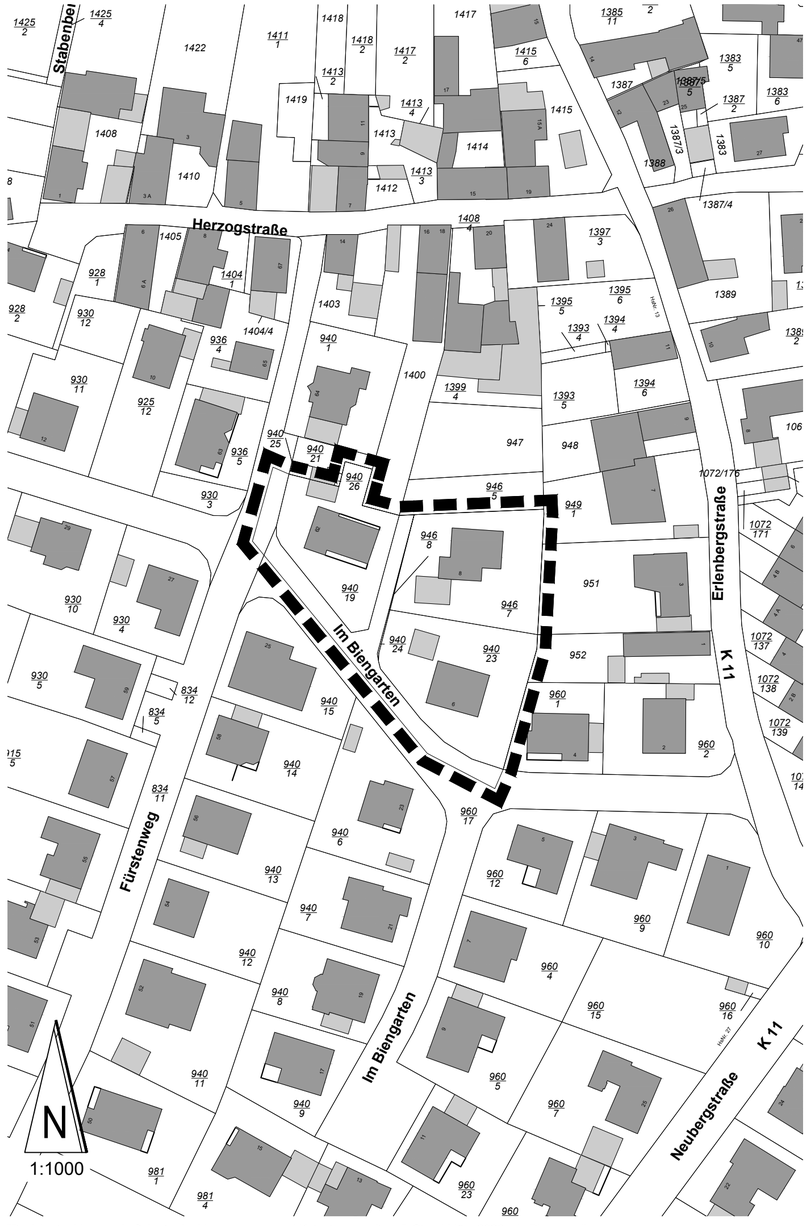
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Jesuitengarten-Süd, Abschnitt A, II. Änderung

im Ortsbezirk Gimmeldingen

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

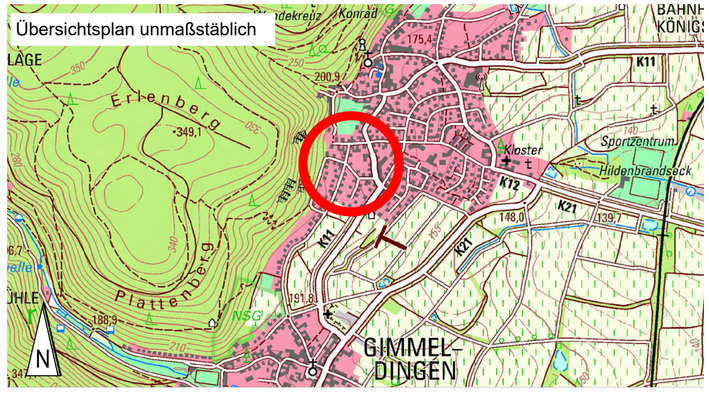
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

GIM 04D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Jesuitengarten-Süd, Abschnitt A, II. Änderung“

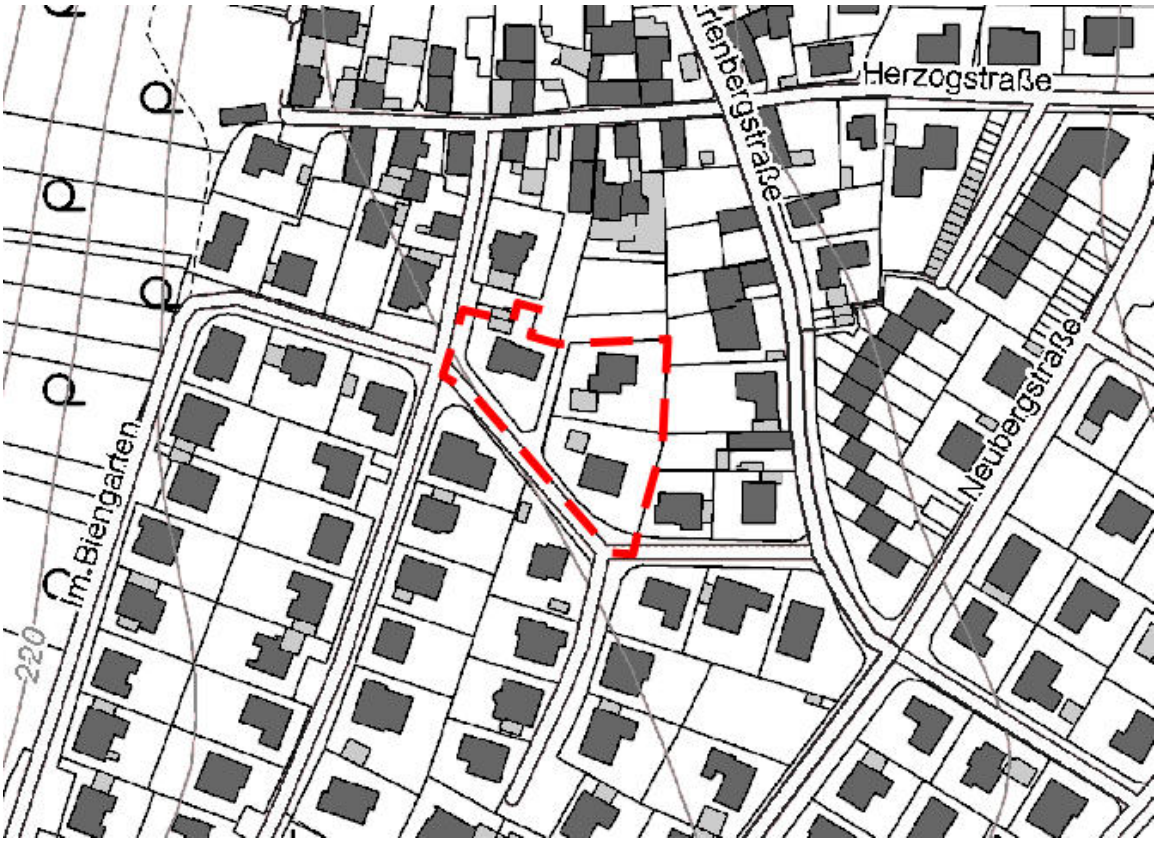
im Ortsbezirk Gimmeldingen

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Gimmeldingen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Straße Im Biengarten und bezieht die Grundstücke mit den Adressen Im Biengarten 6, Im Biengarten 8 sowie Fürstenweg 62 mit ein. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

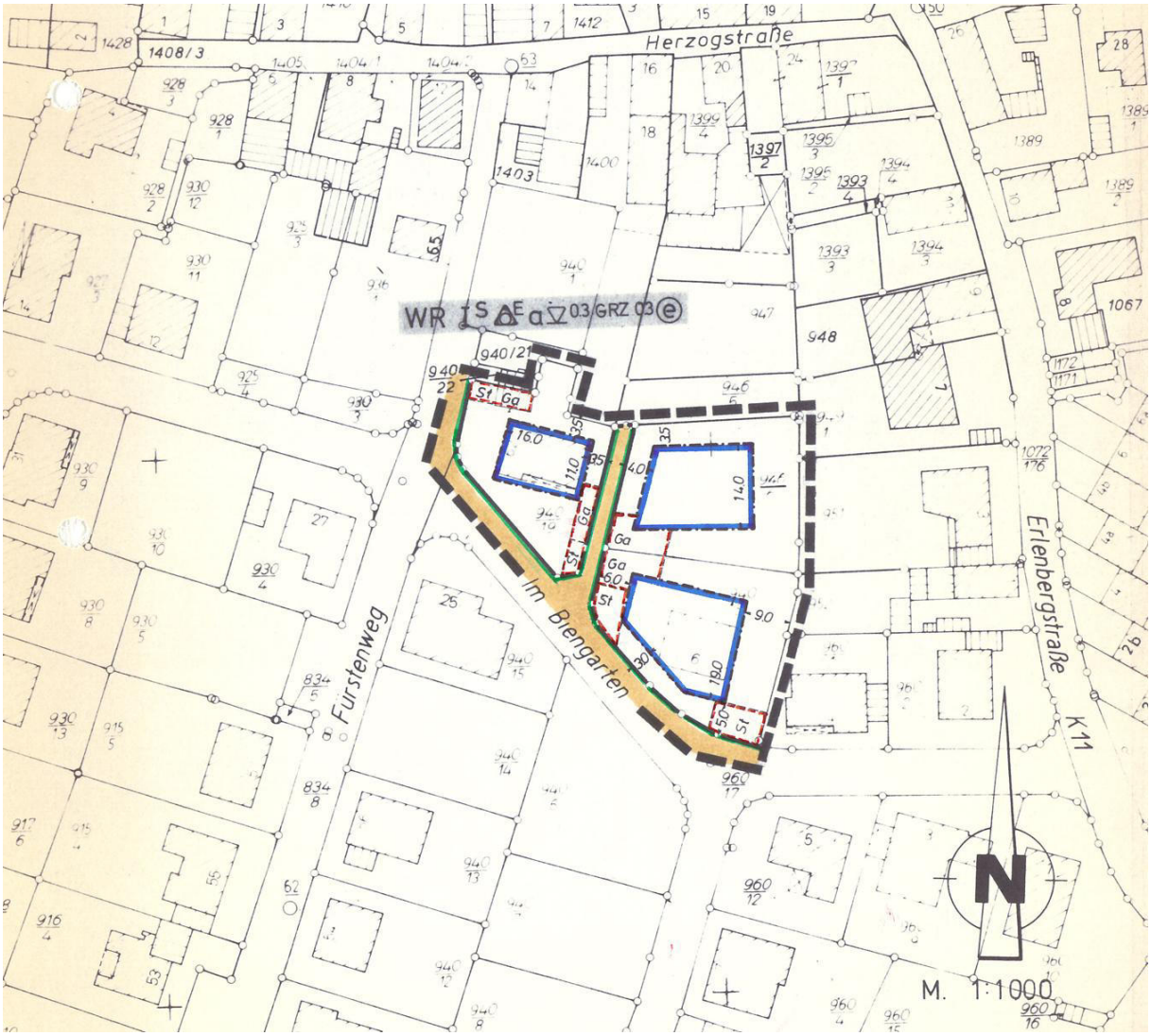
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jesuitengarten-Süd, Abschnitt A, II. Änderung“.

Der Änderungsbebauungsplan aus dem Jahr 1984 wurde erforderlich wegen der Umwandlung von durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belasteten Flächen (Stichstraße) in öffentliche Verkehrsflächen sowie zur Sicherung einer geordneten Anschluss-Erschließung des Baugrundstückes Fl.-Nr. 946/6 (heute: 946/7 bzw. Im Biengarten 8). Außerdem erfolgte gleichzeitig eine verkehrstechnisch verbesserte Ausrundung der Einmündung in die Straße „Im Biengarten“.

Der Bebauungsplan sah 3 Einfamilienhäuser in Gartenhof-Bauweise (straßenseitig max. 1-geschossig) vor. Festgesetzt war ein reines Wohngebiet sowie eine GRZ von 0,3.

Der Geltungsbereich ist mittlerweile vollständig bebaut (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd, Abschnitt A, II. Änderung“ wurde am 08.03.1984 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 22.06.1984 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 23.07.1984 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Die Ausfertigung erfolgte am 27.08.1984 und damit erst nach der Bekanntmachung, was einen Verfahrensfehler darstellt.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da die Ausfertigung nach der Bekanntmachung erfolgt ist. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Fehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des seit 1973 wirksamen Bebauungsplans „Jesuitengarten-Süd“ (Abschnitt A) beurteilt.

Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd, Abschnitt A, II. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen (wirksamer Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“).

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt .... -................ und Internet)	....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	.... - ....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	.... - ....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt .... -................) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Textfestsetzungsänderungen Jesuitengarten-Süd (ABC)

im Ortsbezirk Gimmeldingen

Betrifft die Bebauungspläne:
„Jesuitengarten-Süd", Abschnitt A, III. Änderung (Textfestsetzungen)
„Jesuitengarten-Süd", Abschnitt B, II. Änderung (Textfestsetzungen)
„Jesuitengarten-Süd", Abschnitt C, II. Änderung (Textfestsetzungen)

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

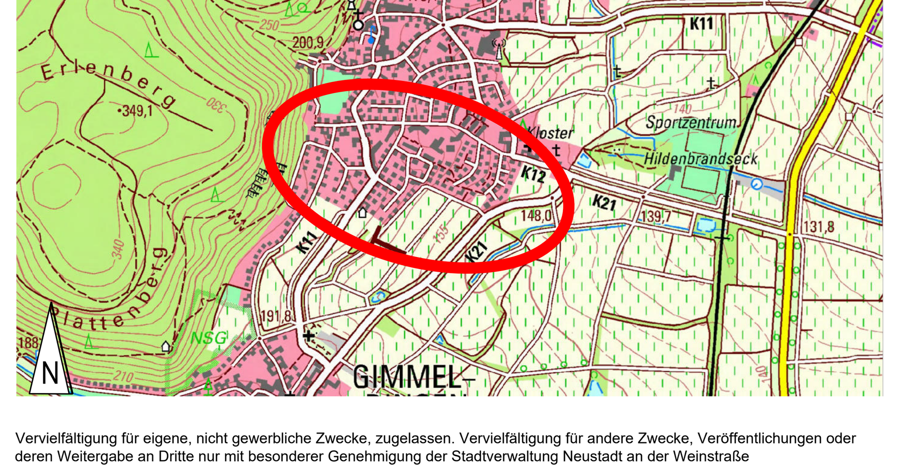
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Textfestsetzungsänderungen Jesuitengarten-Süd (ABC)“

im Ortsbezirk Gimmeldingen

Information: Die „Textfestsetzungsänderungen Jesuitengarten-Süd (ABC)“ wurden für alle drei Teilabschnitt A, B und C identisch beschlossen und trugen die folgenden separaten Bezeichnungen:

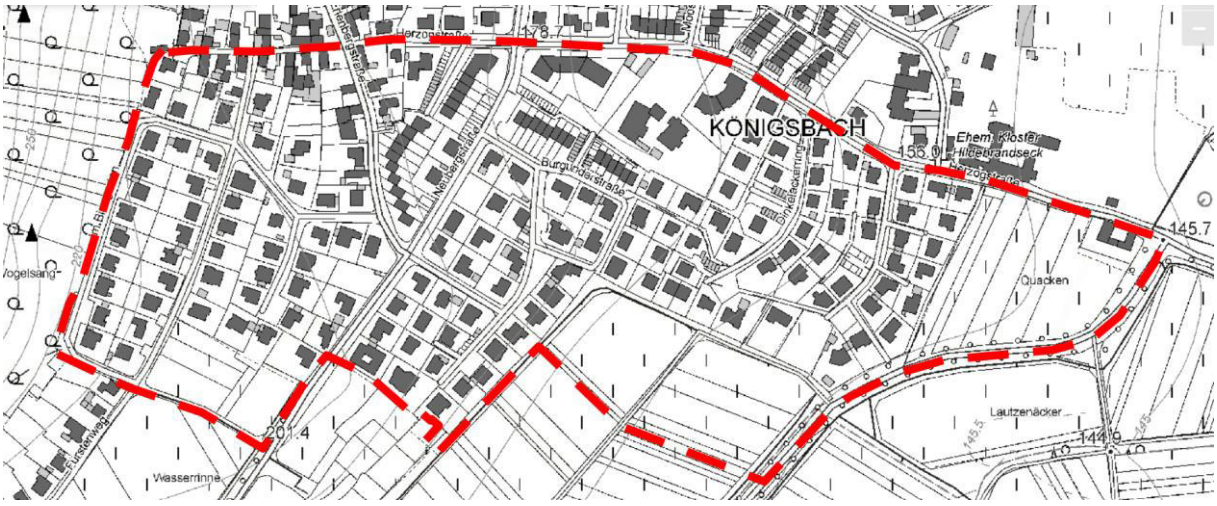
Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“, Abschnitt A, III. Änderung (Textfestsetzungen)
Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“, Abschnitt B, II. Änderung (Textfestsetzungen)
Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“, Abschnitt C, II. Änderung (Textfestsetzungen)

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Gimmeldingen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Die Textfestsetzungsänderung bezieht sich auf den gesamten wirksamen Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“ (mit seinen Teilabschnitten A, B und C), welcher sich über die komplette Bebauung südlich der Herzogstraße erstreckt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Textfestsetzungsänderungen Jesuitengarten-Süd (ABC)“.

Mit dem Änderungsbebauungsplan aus dem Jahr 1985 wurde die textliche Festsetzung mit der Nummer „1. Garagen und Kfz.-Stellplätze a)“ des Urplans „Jesuitengarten-Süd“ aus dem Jahr 1973 für alle drei Teilabschnitte (A, B und C) geändert. Kfz-Stellplätze durften gemäß Urplan nicht überdacht werden. Der Änderungsplan ermöglichte folglich eine Überdachung und machte hierzu aber gestalterische Vorgaben.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Textteil

1.a Garagen und Kfz-Stellplätze können nur auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden (innerhalb der Baulinien und Baugrenzen sowie auf den als Garagenflächen festgesetzten Grundstücksflächen). Garagenbauten auf den als Kfz-Stellplätzen ausgewiesenen Flächen sind nicht zulässig. Kfz-Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion in einer pergolenartigen Holzkonstruktion ausgeführt wird (Pfosten-, Balken- oder Zangenkonstruktion). Die Eindeckung muß in durchsichtigem, ebenem und farblosem Glas (Drahtglas) oder Acrylglas erfolgen und sollte aus gestalterischen Gründen zwischen den Balken vorgenommen werden. Der Stellplatz muß allseitig offen bleiben. Begrünung durch Kletter- oder Schlingbepflanzung ist erwünscht. sind im Bebauungsplan in beiden Bauwichen Garagenflächen ausgewiesen, so dürfen Garagen nur in einem Bauwich gebaut werden. Einer von beiden Bauwichen eines Grundstückes muß von jeglicher Bebauung freibleiben.

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Textfestsetzungsänderungen Jesuitengarten-Süd (ABC)“ wurde am 06.02.1985 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 14.05.1985 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 07.06.1985 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Die Ausfertigung erfolgte am 22.03.1985 und damit bereits vor der Genehmigung, was einen Verfahrensfehler darstellt. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Fehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des seit 1973 wirksamen Bebauungsplans „Jesuitengarten-Süd“ beurteilt.

Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Textfestsetzungsänderungen Jesuitengarten-Süd (ABC)“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen (wirksamer Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“).

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich archäologische Fundstellen.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

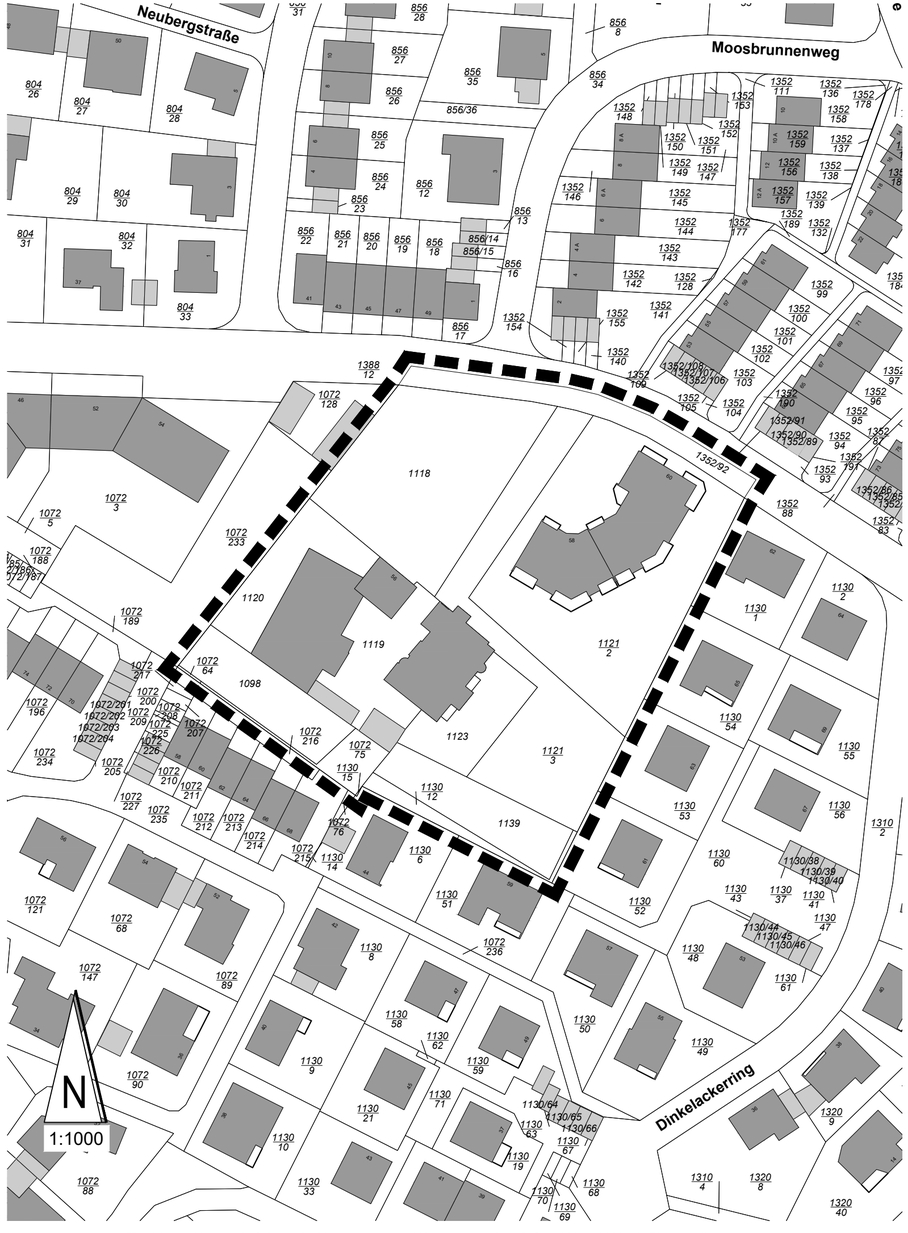
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Jesuitengarten-Süd, Abschnitt B, III. Änderung

im Ortsbezirk Gimmeldingen

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

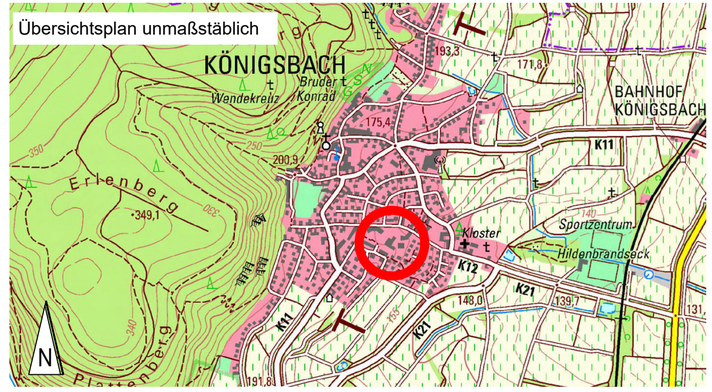
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

GIM 04F

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Jesuitengarten-Süd, Abschnitt B, III. Änderung“

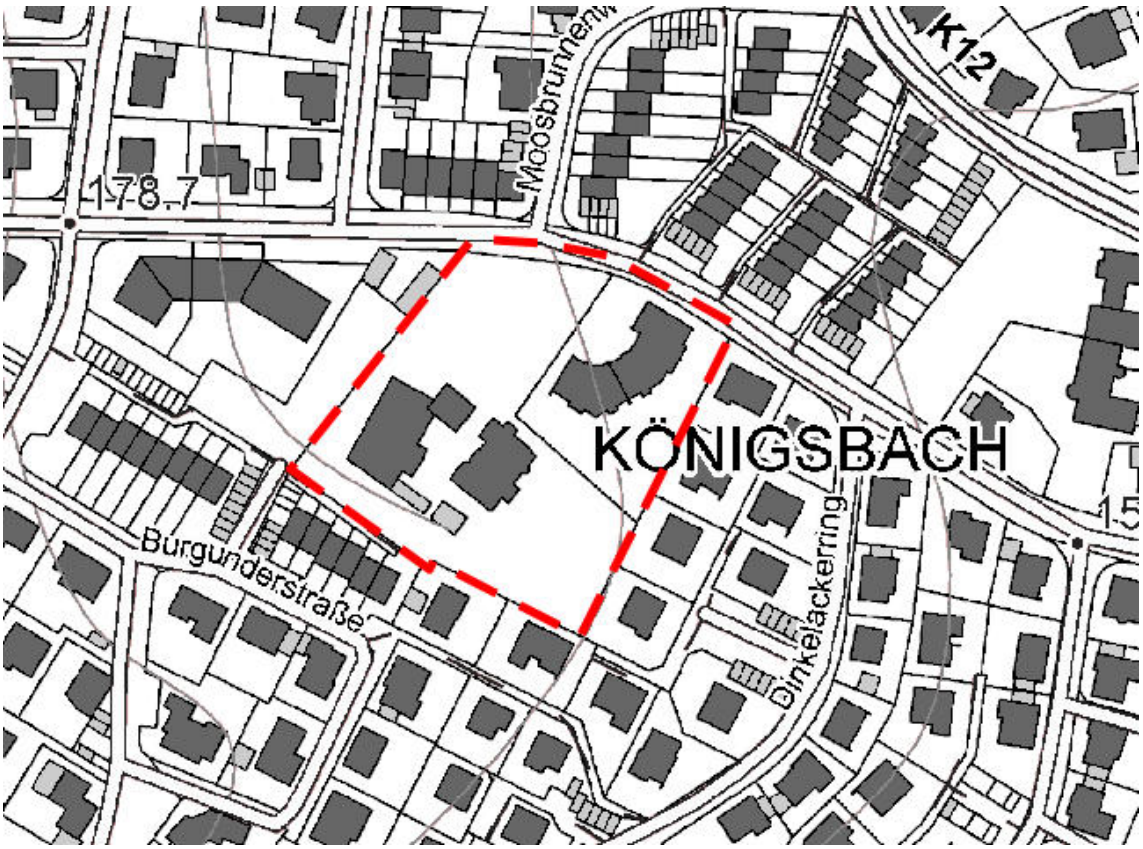
im Ortsbezirk Gimmeldingen

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

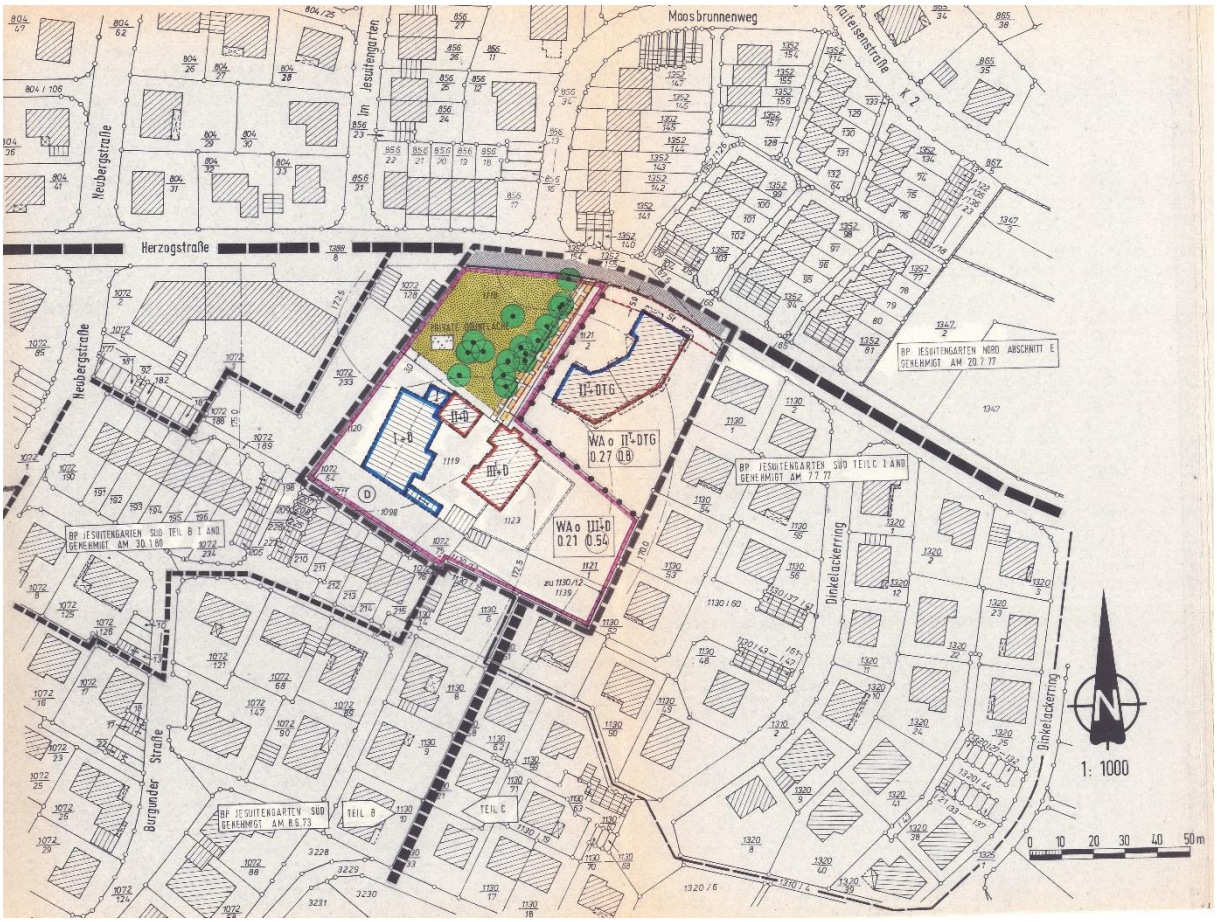
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Gimmeldingen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich liegt südlich der Herzogstraße, in südlicher Verlängerung des Moosbrunnenwegs. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jesuitengarten-Süd, Teil B, III. Änderung“.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 hatte zum Ziel, das ehemalige Ökonomiegebäude (ein Nebengebäude des Burckhofes), welches gemäß Urplan „Jesuitengarten-Süd“ zum Abriss vorgesehen war, aus denkmalpflegerischen Gründen und erheblichem öffentlichen Interesse zu erhalten. Gleichzeitig mit dem Erhalt sollte die öffentliche Grünfläche in private Grünfläche (Parkanlage mit erhaltenswerten Bäumen) erfolgen. Um den „Hotelbetrieb“ zu sichern, wurden darüber hinaus in dem als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baugebiet ausnahmsweise Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Die damaligen Bestandgebäude (Hofgut und Wohnkomplex) bestehen auch heute noch und werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd, Teil B, III. Änderung“ wurde am 09.12.1986 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 04.03.1987 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 11.04.1987 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Die Ausfertigung erfolgte am 13.04.1987 und damit erst nach der Bekanntmachung, was einen Verfahrensfehler darstellt.

Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des seit 1973 wirksamen Bebauungsplans „Jesuitengarten-Süd“ (Abschnitt B) beurteilt.

Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd, Teil B, III. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen (wirksamer Bebauungsplan „Jesuitengarten-Süd“).

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Friedhof

im Ortsbezirk Gimmeldingen

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

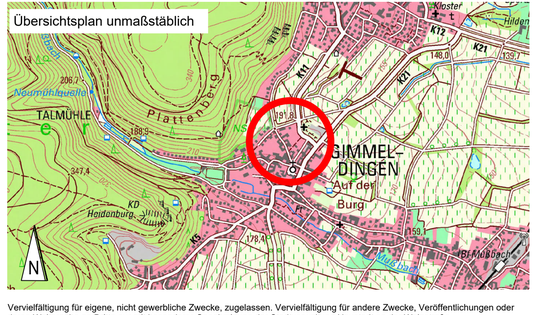
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Friedhof“

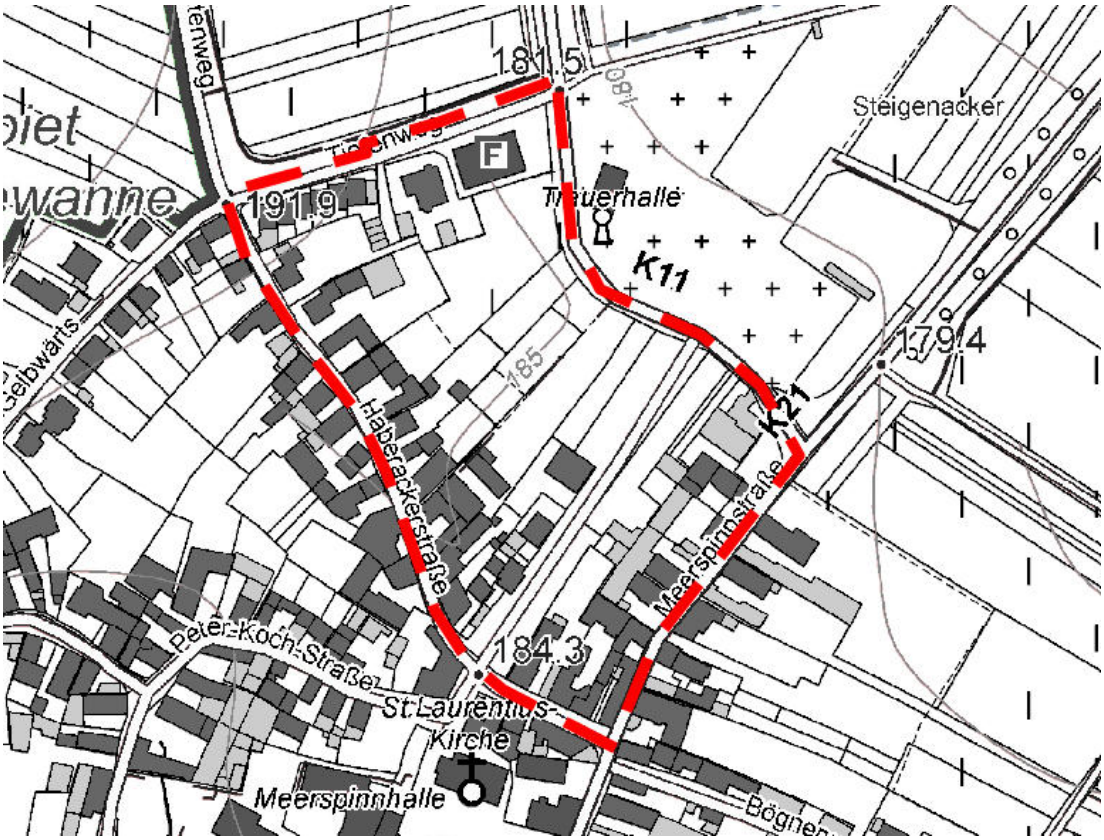
im Ortsbezirk Gimmeldingen

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Gimmeldingen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich des Friedhofs bzw. der Neubergstraße (K11), und wird weiterhin begrenzt im Süden durch die Haberackerstraße, im Westen durch den Tiefenweg und im Osten durch die Meerspinnstraße. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Friedhof“.

Ziel des Bebauungsplans „Am Friedhof“ aus dem Jahr 1980 war es, den nördlichen Bebauungsabschluss der Ortslage Gimmeldingen auszubilden. Ein Ziel war dabei auch die Sicherung des Ausbaus der Neubergstraße, wobei diese nicht zur Erschließung einer Neubebauung dienen, sondern westlich der Peter-Koch-Straße anbaufrei sein sollte.

Der Bebauungsplan setzte hauptsächlich Dorfgebiete (MD) sowie für die Bebauung entlang des Tiefenwegs ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig waren maximal zwei Vollgeschosse. GRZ und GFZ wurden je nach Nutzungsabschnitt unterschiedlich festgesetzt.

Die Flächen, die in der Planzeichnung für eine Bebauung vorgesehen waren, sind mittlerweile bebaut (gemäß Luftbild, Stand: April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Am Friedhof“ wurde am 30.04.1980 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 17.10.1980 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 14.11.1980 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ordnungsgemäß ausgefertigt, da die Unterschrift des Oberbürgermeisters unter dem Ausfertigungsdatum (14.11.1980) fehlt.

Der Bebauungsplan leidet an einem Verfahrensfehler, da keine korrekte Ausfertigung erfolgt ist. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 im Bereich der Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche, nördlich Haberackerstraße größtenteils als Mischbaufläche und im westlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich südlich der Neubergstraße ist als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 / § 35 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Am Friedhof“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 bzw. § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich archäologische Fundstellen. Teile des Geltungsbereichs liegen zudem innerhalb einer Denkmalzone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

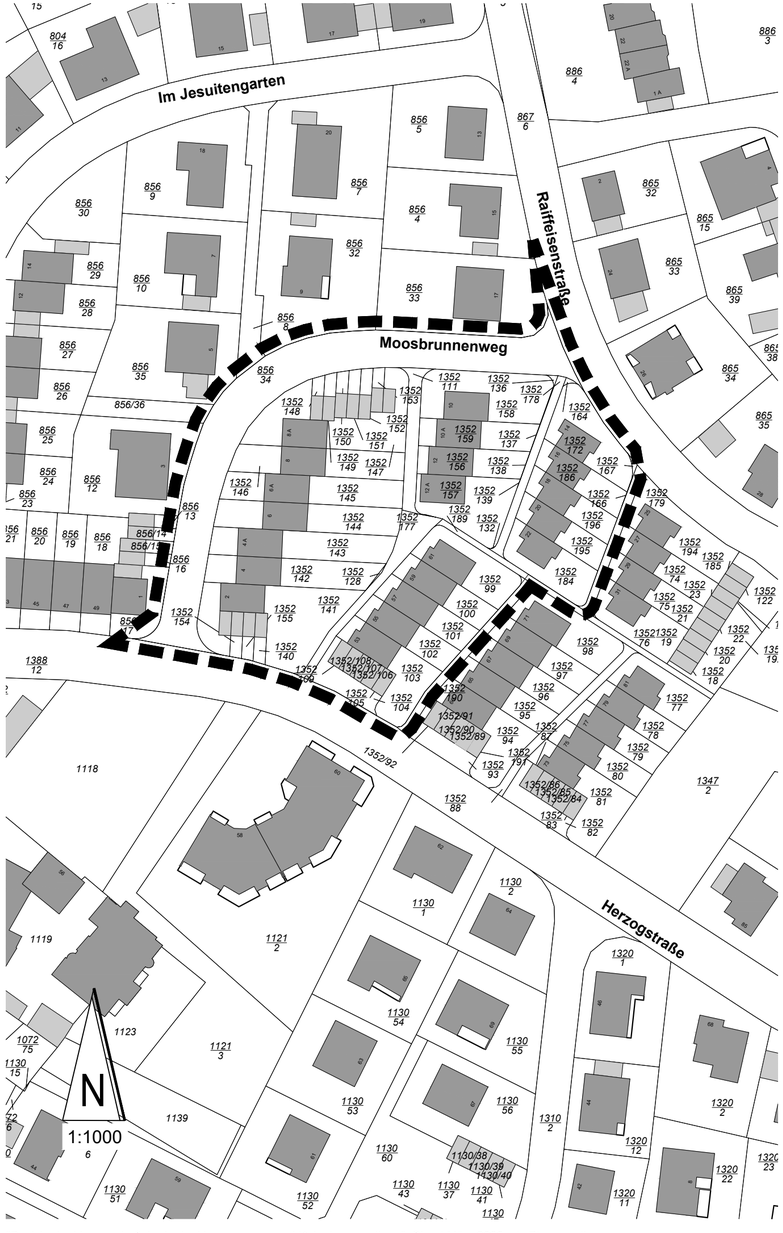
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück, I. Änderung

im Ortsbezirk Gimmeldingen

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

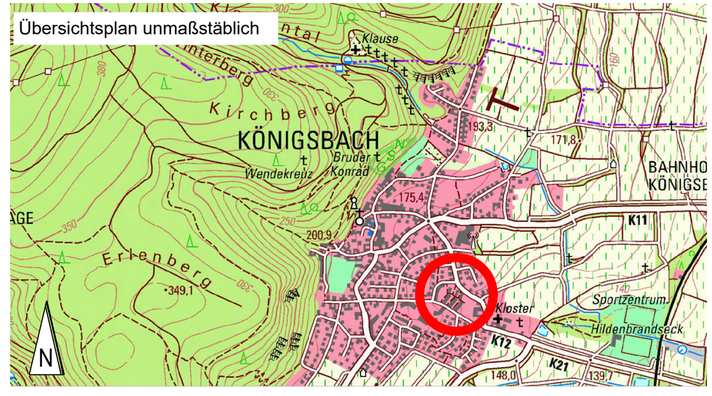
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

KÖ 02A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück, I. Änderung“

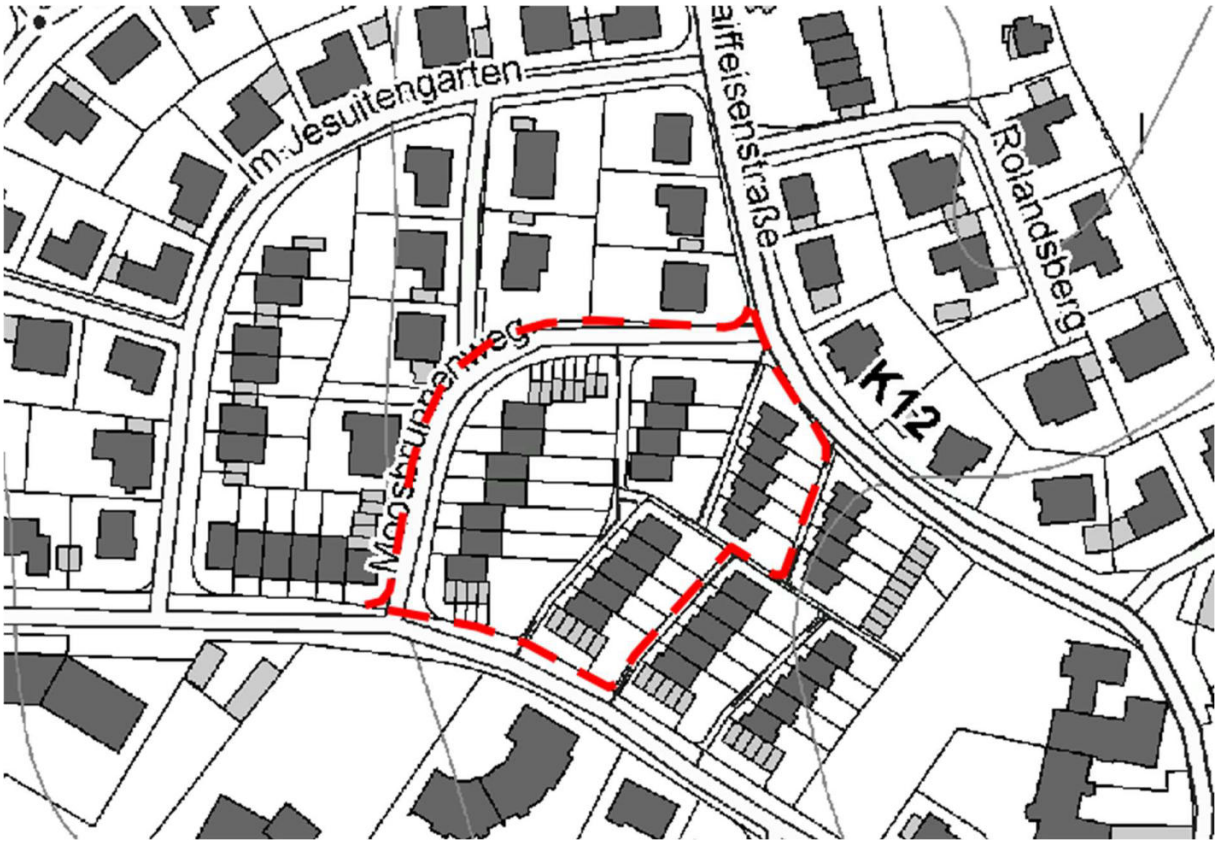
im Ortsbezirk Gimmeldingen

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich m Ortsbezirk Gimmeldingen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nordöstlichen Ortsteil und betrifft die Bebauung entlang des Moosbrunnenwegs 2-22 (gerade Hausnummern) und der Herzogstraße 53-61 (ungerade Hausnummern). Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück, I. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans war die Anpassung an die damaligen Bauwünsche in Abstimmung mit den Eigentümern. Der Änderungsplan setzte ein reines Wohngebiet mit einer zulässigen Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen für eine Reihenhausbebauung fest. Der Bebauungsplan definierte darüber hinaus Baugrenzen und Flächen für Stellplätze und Garagen (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.10.1979 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 15.12.1979 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 17.12.1979 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück" (Urplan von 1977 bzw. erneute Ausfertigung 1993).

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans „Jesuitengarten – Nord, Teilgebiet E, Hofstück, I. Änderung“ wurde die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des Urplans (§ 30 BauGB) beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Jesuitengarten - Nord, Teilgebiet E, Hofstück, I. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus ist eine archäologische Fundstelle innerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

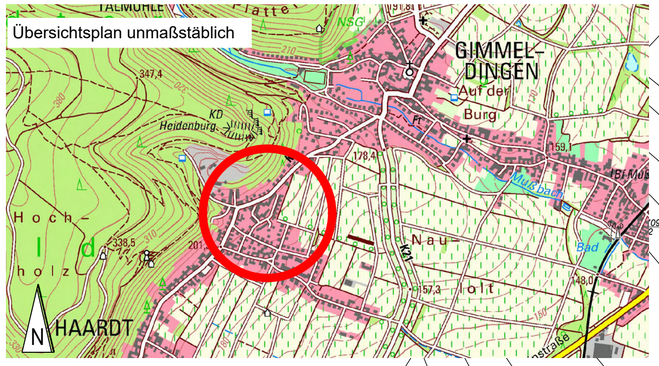
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Lavendelloch

im Ortsbezirk Haardt

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Lavendelloch“

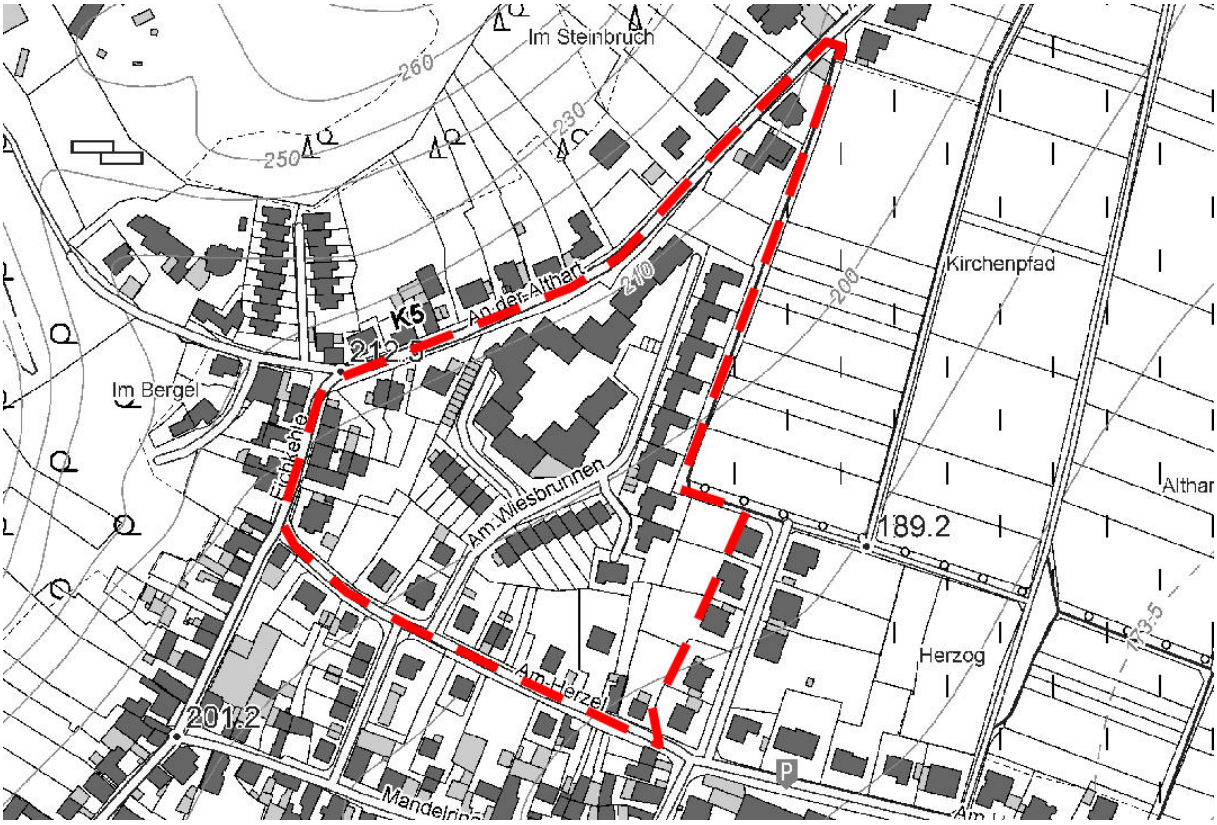
im Ortsbezirk Haardt

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



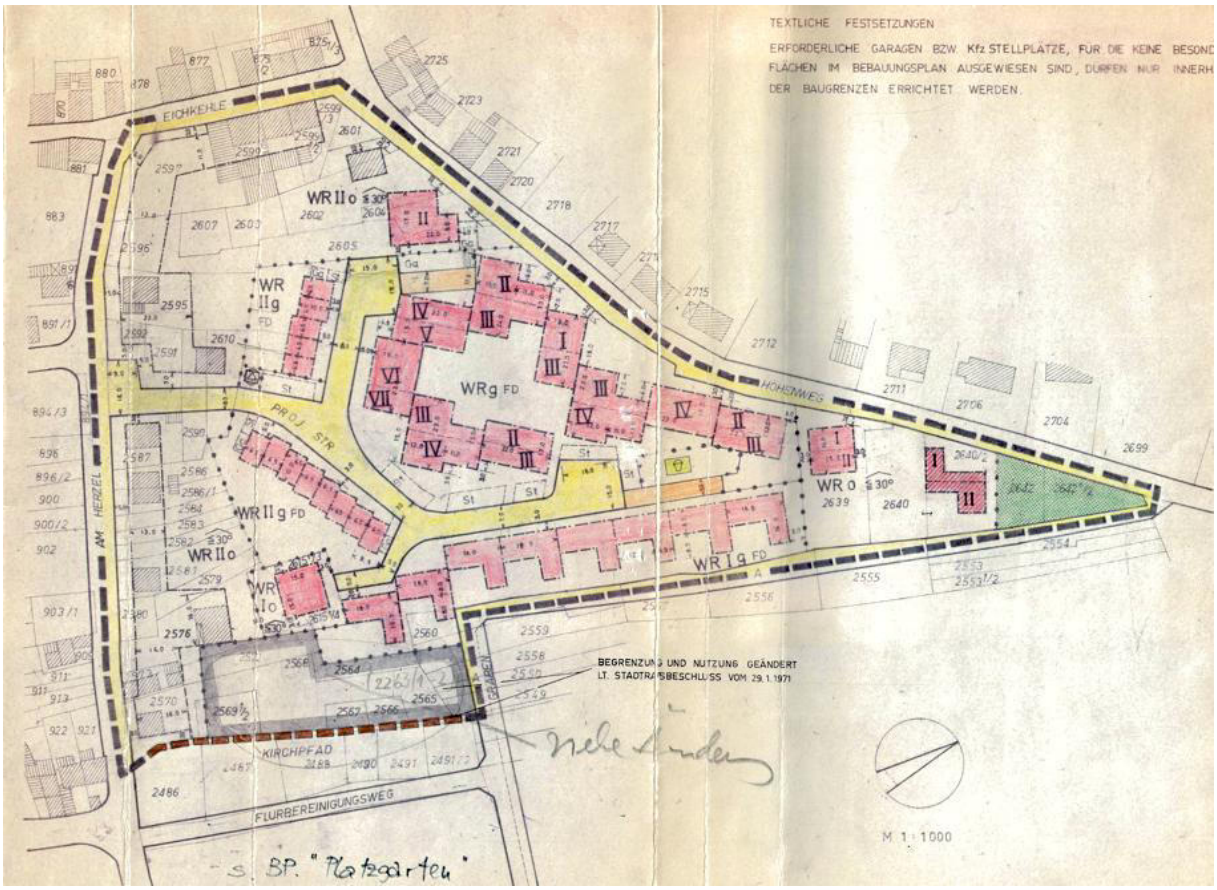
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Haardt der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt südlich der Straße An der Althart, östlich der Straße Altkehle und nördlich der Straße Am Herzel. Im Osten grenzen Weinbergszeilen sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Platzgarten Neufassung mit Erweiterung“ an. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lavendelloch“.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 formulierte seinerzeit die Zielsetzung, die Hanglage zu bebauen, um weiteres Baugelände in einer ruhigen, landschaftlich reizvollen Lage zu ermöglichen. Aufgrund vieler eingegangener Bedenken bezüglich der Erhaltung des Landschaftscharakters, wurde die Planung so geändert, dass sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt und hinsichtlich der Bauweise den Bedenken der Anwohner Rechnung trägt. Das Baugebiet wurde als reines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Höchstwerte der BauNVO galten. Ausgenommen war der Mittelpunkt des Baugebietes. Hier sollte ein städtebaulicher Akzent die hervorragende Wohnlage betonen und die Vorteile der Aussicht und der Umgebung voll ausnutzen. Die Dominante war unbedingt erforderlich, um eine Zersiedlung der Wohnlage zu vermeiden, um die Entstehung einer Eigenheim-Plantage zu verhindern und um den kostbaren Grund und Boden wirtschaftlich zu verwerten (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Mittlerweile ist auch die damals als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 29.04.1971 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 24.06.1971 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 22.07.1971 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 23.07.1971 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich eine Teilfläche im Südwesten ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Teilbereich, welcher im Bebauungsplan „Lavendelloch“ als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist, wird fast vollständig durch den wirksamen Bebauungsplan „Platzgarten Neufassung mit Erweiterung“ (1986) überplant. Bauvorhaben innerhalb des wirksamen Bebauungsplans wurden und werden weiterhin gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt.

Bauvorhaben auf Grundstücken, die im anderen bzw. übrigen Teilbereich des Bebauungsplans „Lavendelloch“ lagen, wurden durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Lavendelloch“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen der Bereich in dem der rechtskräftige Bebauungsplan „Platzgarten Neufassung mit Erweiterung“ vorliegt.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Meisental

im Ortsbezirk Haardt

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

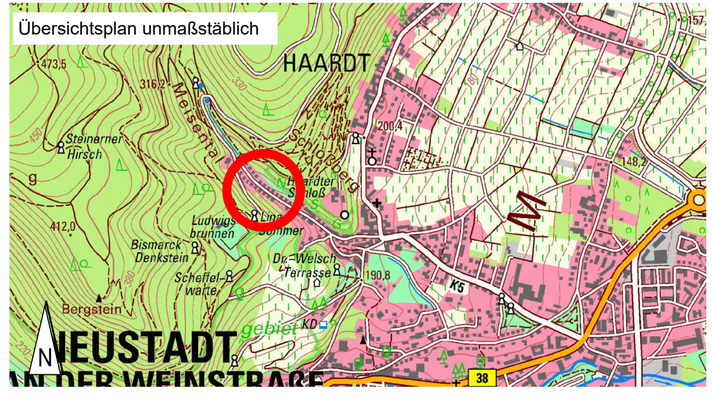
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Meisental“

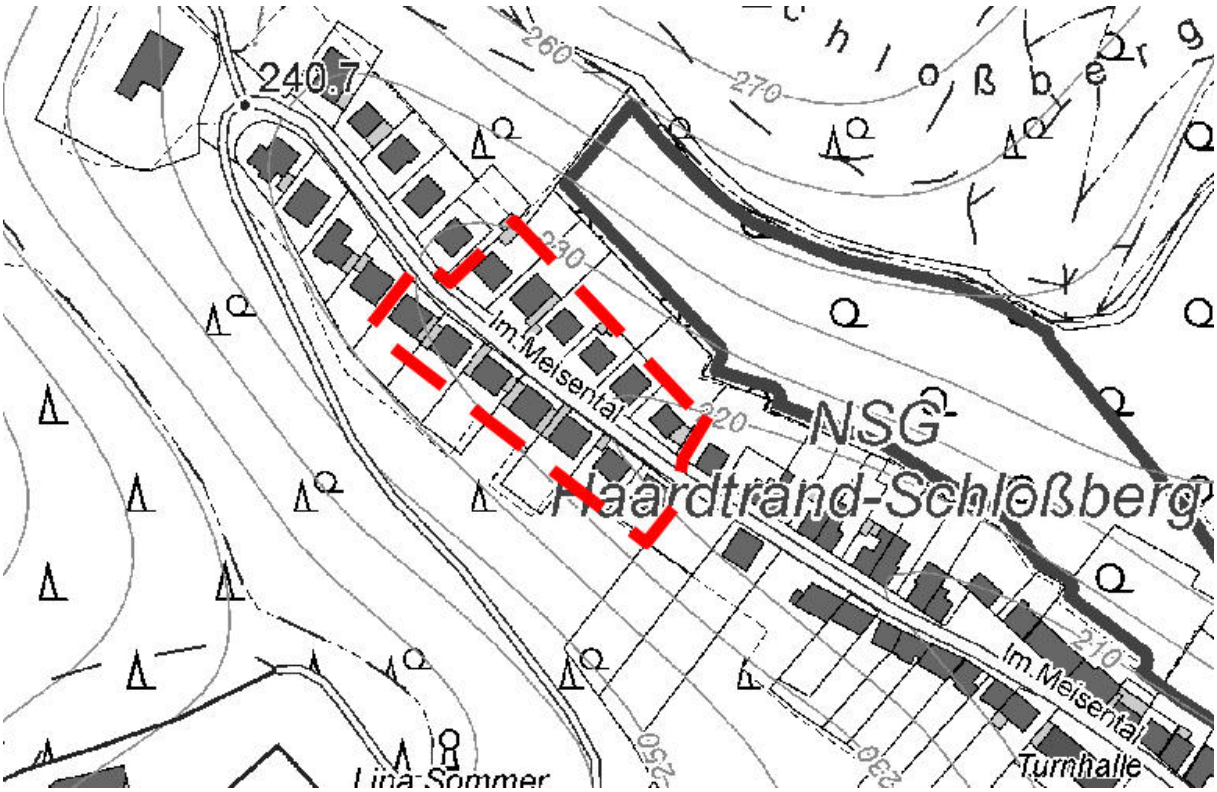
im Ortsbezirk Haardt

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung

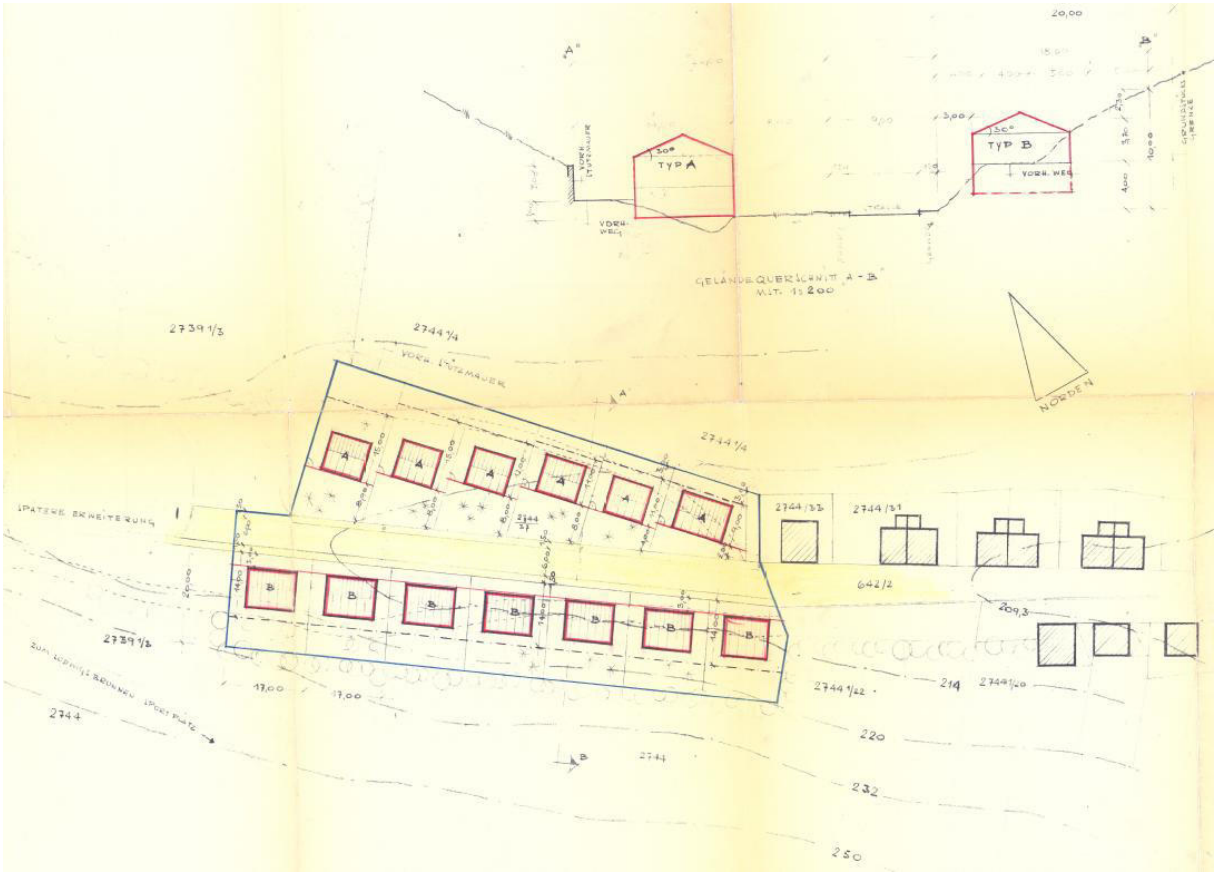


Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Haardt der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt nördlich und südlich der Straße Im Meisental. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Meisental“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1966 war es, das Baugeschehen mit den notwendigen Einzelheiten zu regeln. Aufgrund der Beschaffenheit, Lage und Umgebung war die bauliche Nutzung des Gebietes ausschließlich als reines Wohngebiet geeignet (siehe Abb. 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 18.03.1966 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 11.05.1966 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 02.06.1966 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Meisental“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

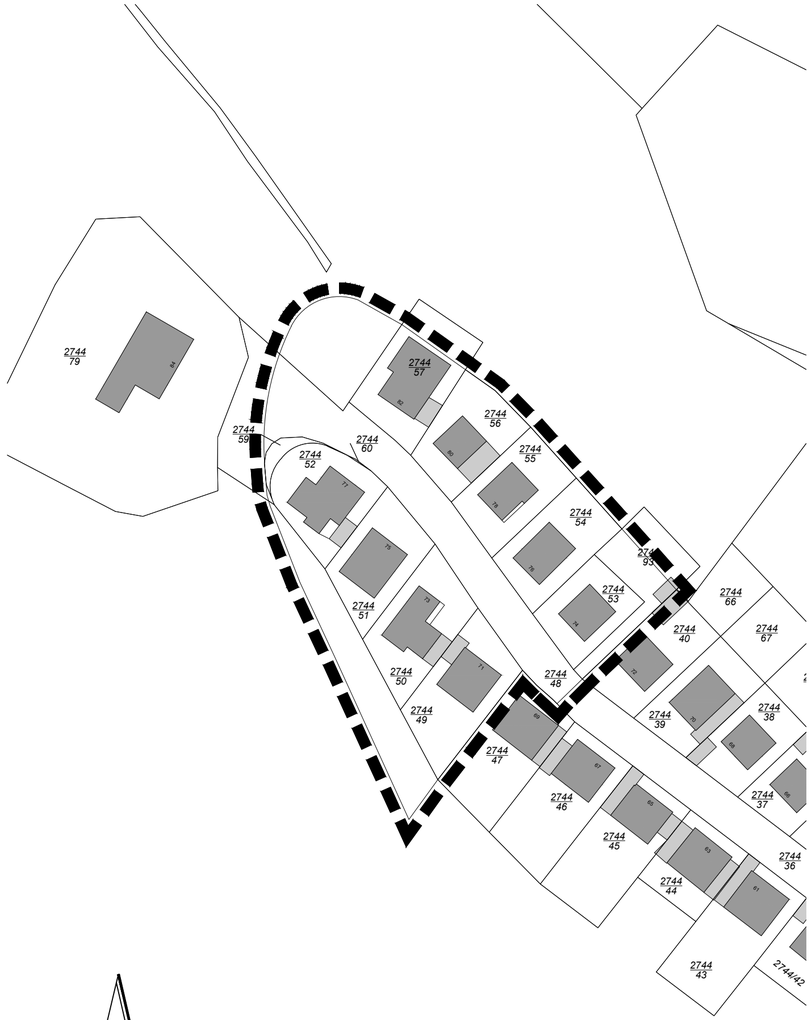
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Meisental, Erweiterungsplan I

im Ortsbezirk Haardt

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

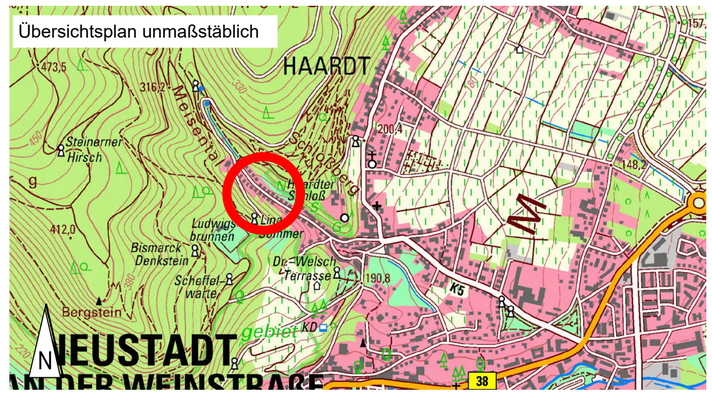
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Meisental, Erweiterungsplan I“

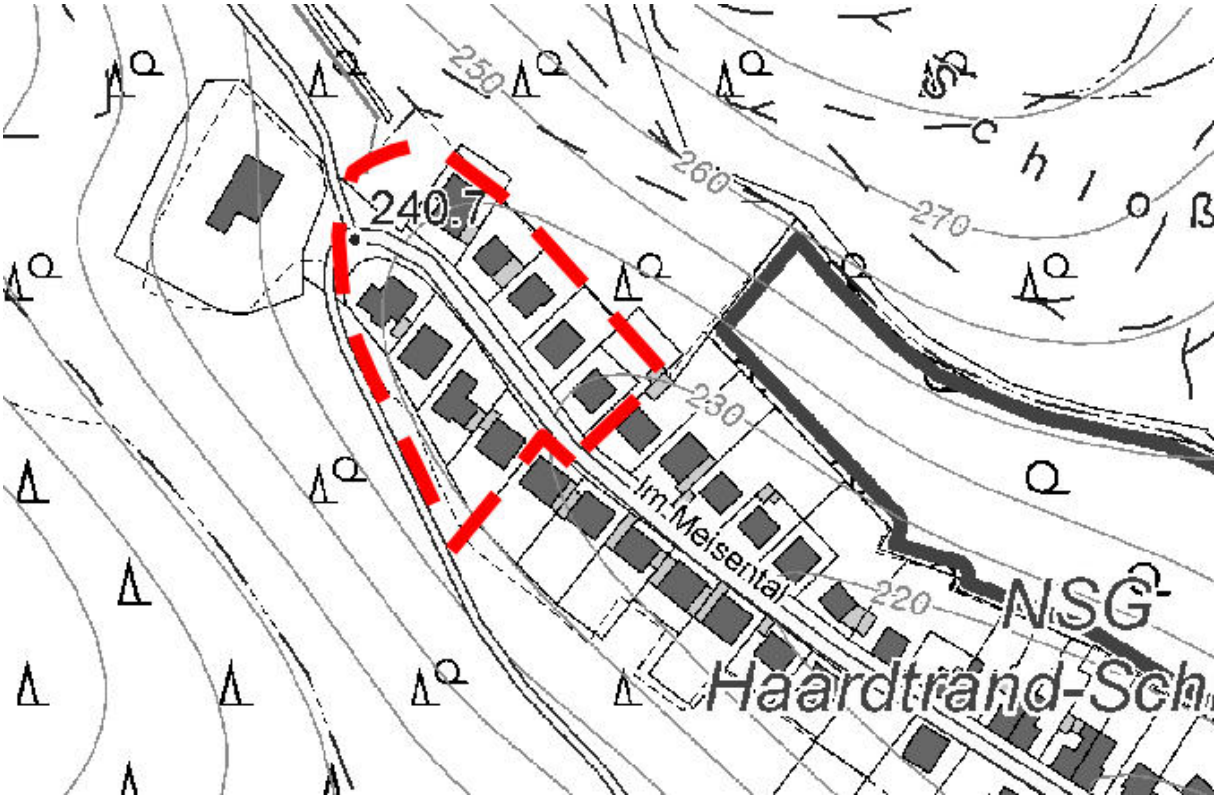
im Ortsbezirk Haardt

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Haardt der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt nördlich und südlich der Straße Im Meisental. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Meisental, Erweiterungsplan I“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war es, das bestehende Baugebiet Meisental in Richtung Nordwesten zu erweitern. Um die notwendigen Einzelheiten zu regeln und das Baugeschehen zu bestimmen, musste der Bebauungsplan aufgestellt werden. Aufgrund der Beschaffenheit, Lage und Umgebung sah die bauliche Nutzung des Gebietes ein allgemeines Wohngebiet vor (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 10.09.1968 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 27.11.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 06.12.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht

mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Meisental, Erweiterungsplan I“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

HAA 05

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Hochholz (Waldgebiet oberhalb des Kaiserweges)“

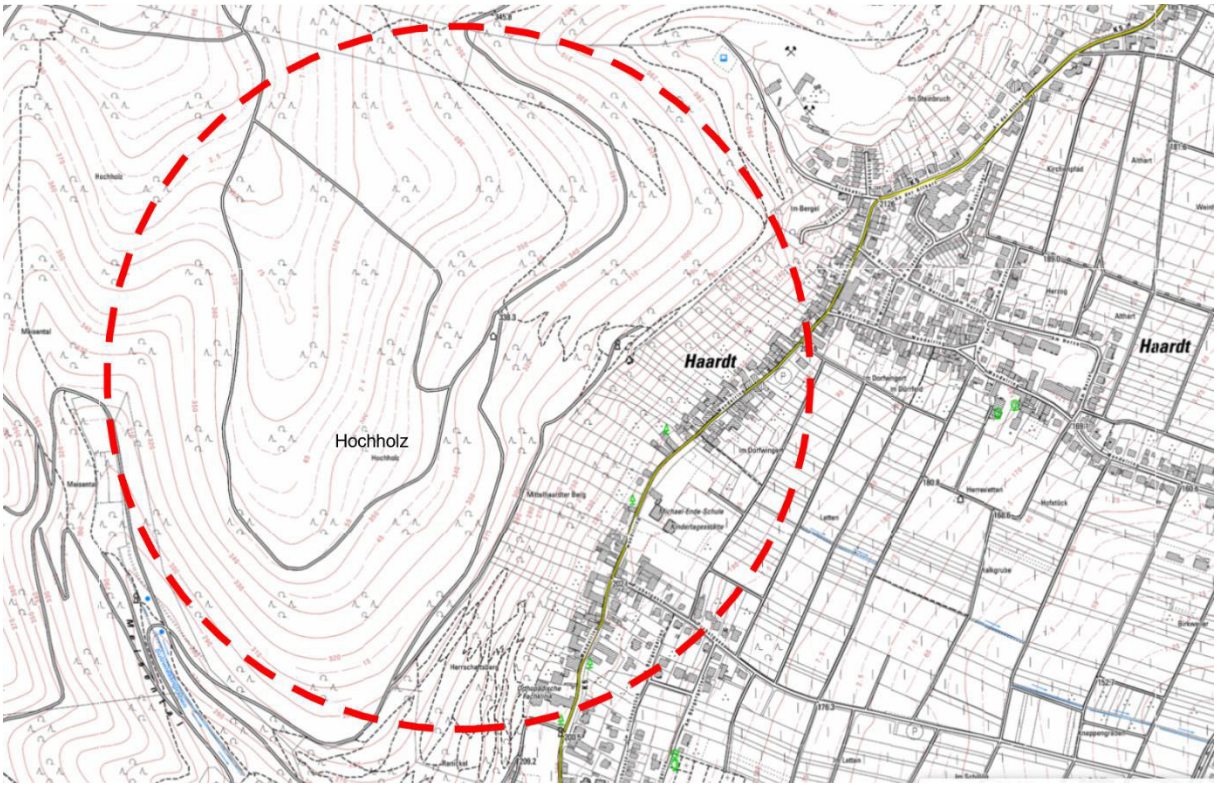
im Ortsbezirk Haardt

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Hochholz (Waldgebiet oberhalb des Kaiserweges)“ im Ortsbezirk Haardt ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd sind keinerlei Daten vermerkt.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde bzw. mangels Plandokumente nicht mehr angewendet werden konnte. Da der Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird aufgrund der Benennung des Bebauungsplans vermutet, dass sich das Plangebiet westlich des Mandelrings im Ortsbezirk Haardt befindet, da es sich bei Hochholz um ein naheliegendes Gewann im Pfälzerwald handelt.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Hochholz (Waldgebiet oberhalb des Kaiserweges)“
im Ortsbezirk Haardt

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

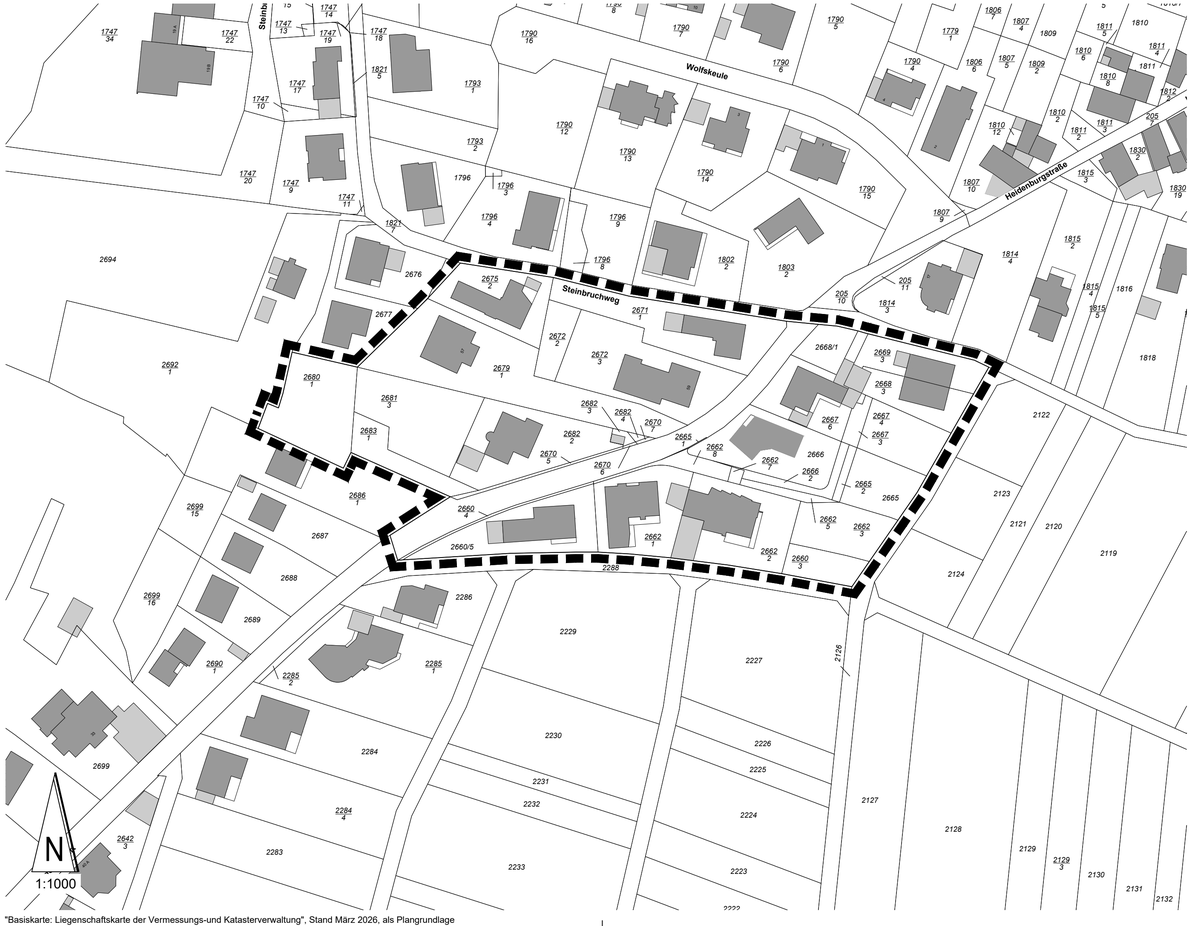
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Wolfskeule II

im Ortsbezirk Haardt

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

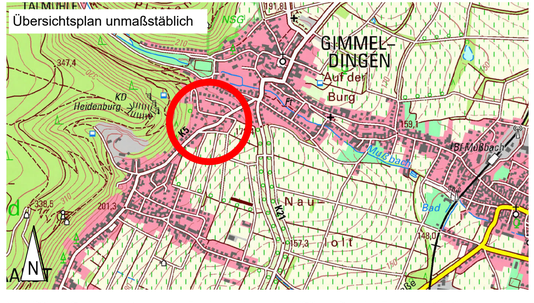
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

HAA 07A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Wolfskeule II“

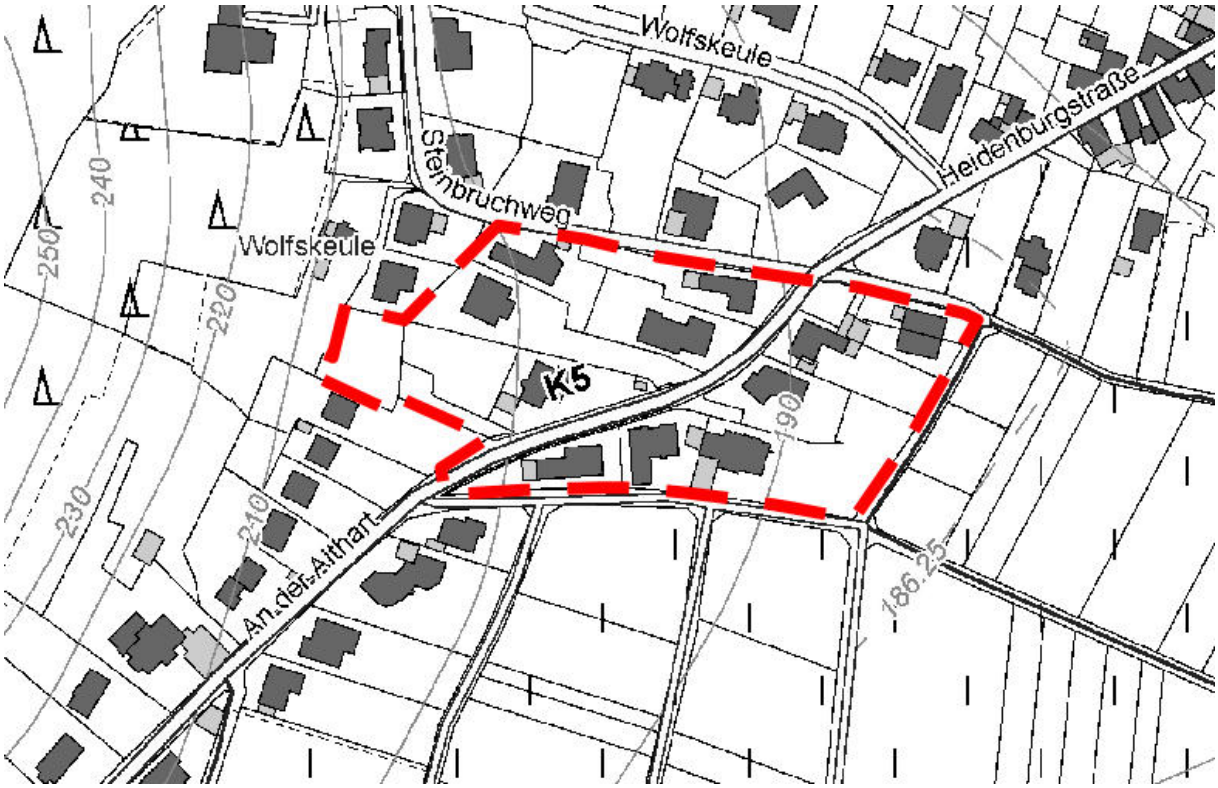
im Ortsbezirk Haardt

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung

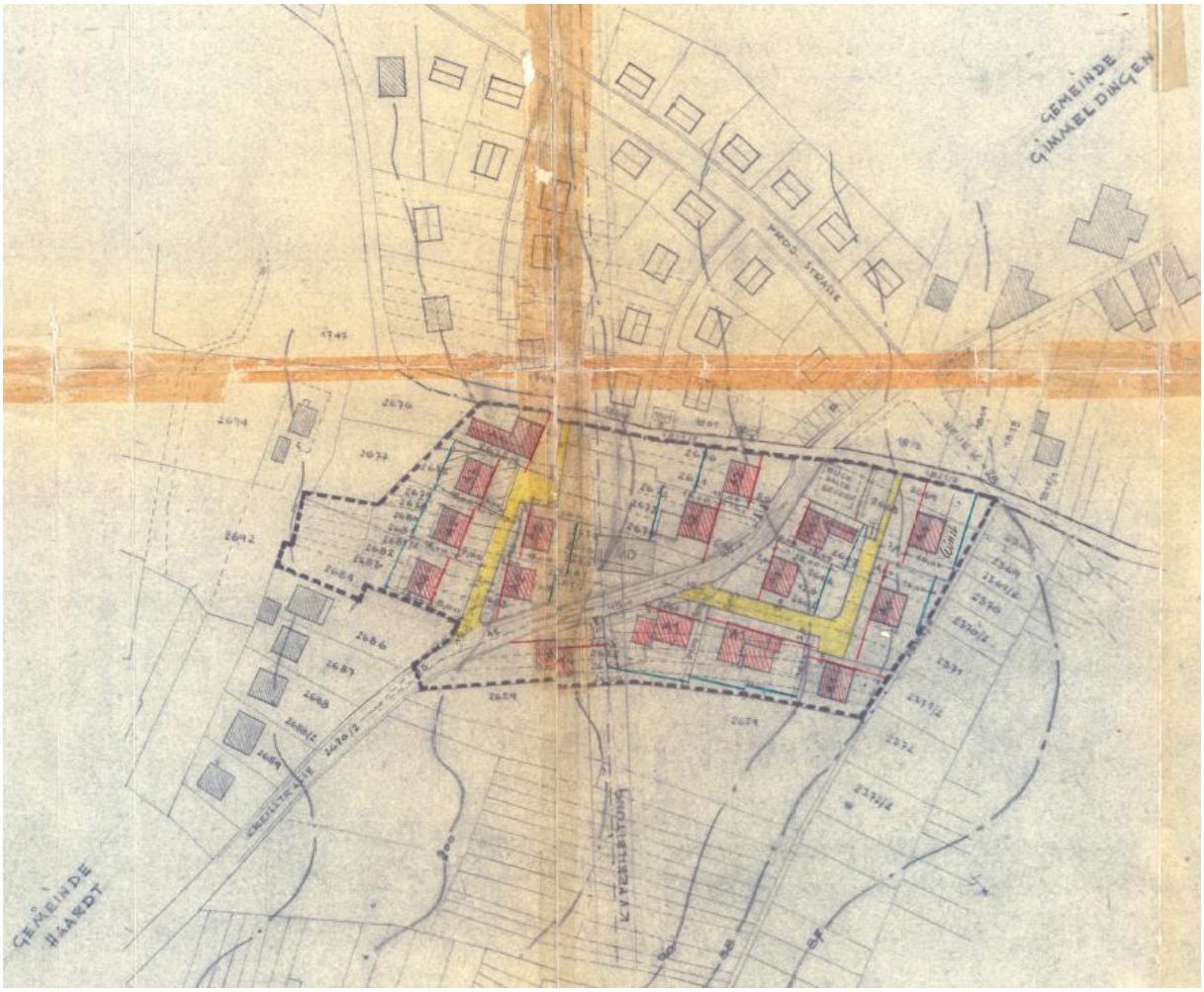


Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Haardt der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt südlich der Straße Steinbruchweg, sowie westlich und östlich der Straße An der Althart. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfskeule II“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war es, eine Dorfgebiet festzusetzen, welches eine offene Bauweise mit maximal einem Geschoss vorsah. In dem Bereich in dem eine Wohnbebauung zulässig war, durften nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden (siehe Abb. 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde, bis auf zwei Grundstücke, vollständig realisiert (Luftbild April 2024).

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 02.02.1968 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 05.06.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 19.06.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Für den westlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Wolfskeule-Hainstraße, Abschnitt A Neufassung“ aus dem Jahr 1980, welcher irrtümlicherweise seit Anfang der 1990er Jahre (seit Bekanntwerden des Ausfertigungsfehlers) als fehlerhaft bewertet und fortan nicht mehr angewendet wurde. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans wurden dort folglich nach § 34 BauGB bestimmt. Aufgrund eines Urteils aus dem Jahr 2021 zeigte sich, dass die Verfahrensabfolge des Bebauungsplans „Wolfskeule-Hainstraße, Abschnitt A Neufassung“, hingegen der damaligen Einschätzung, doch korrekt war, sodass dieser Bebauungsplan nun wieder anzuwenden ist. Dies trifft auch auf die Beurteilung der Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben nach der Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans „Wolfskeule II“ zu.

Bauvorhaben im übrigen Teil des Plangebietes wurden durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Wolfskeule II“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen der Bereich in dem der rechtskräftige Bebauungsplan „Wolfskeule-Hainstraße, Abschnitt A Neufassung“ vorliegt.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

HAA 09

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Haardter Straße und Oberer Aspen“

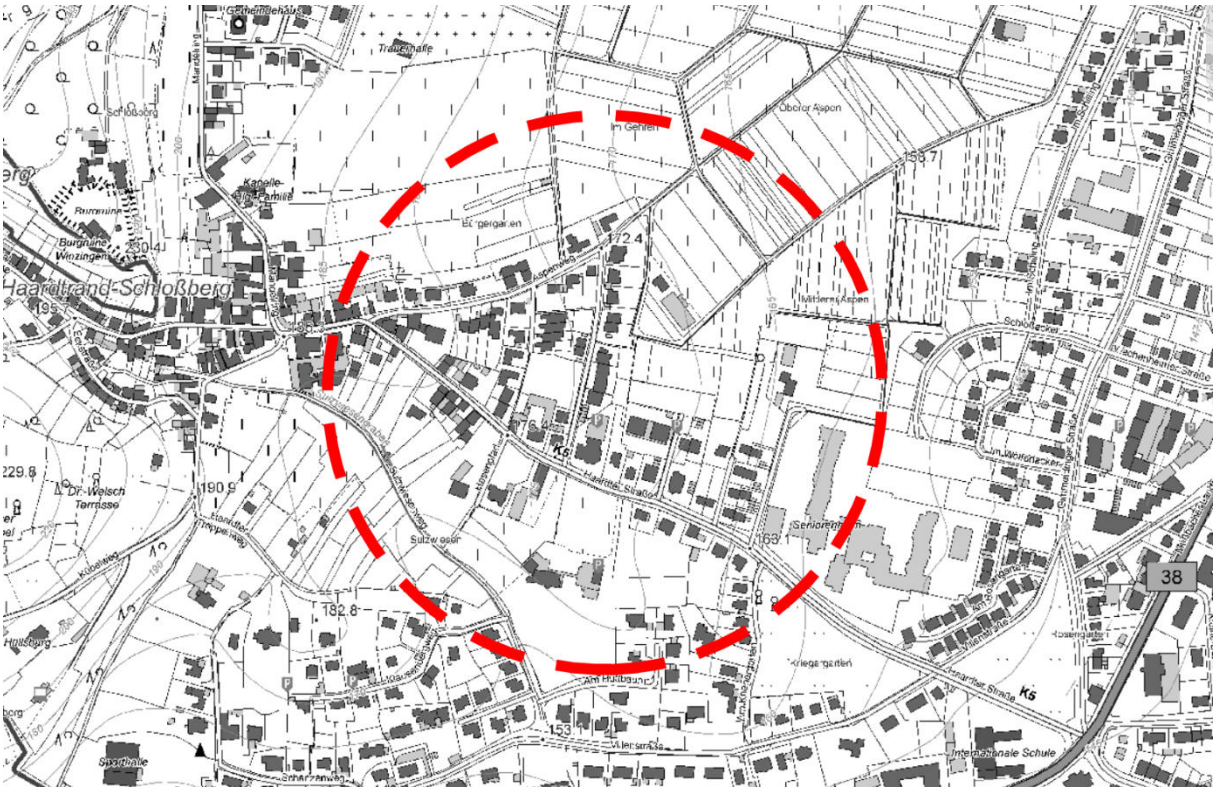
im Ortsbezirk Haardt

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Haardter Straße und Oberer Aspen“ im Ortsbezirk Haardt ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 23.09.1969 genehmigt und am 14.11.1992 erneut bekanntgemacht worden sei. Ob der Bebauungsplan ausgefertigt wurde, lässt sich aufgrund der fehlenden Plandokumente nicht nachvollziehen. Es handelt sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan nach Bundesbaugesetz.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde bzw. mangels Plandokumente nicht mehr angewendet werden konnte. Da der Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet dieses Urplans im Bereich dessen wirksamen Änderungsplänen „Haardter Straße und Oberer Aspen, I. Änderung“ und „Haardter Straße und Oberer Aspen, II. Änderung und Erweiterung“ – und damit im Bereich der „Haardter Straße“ und der Straße „Aspenweg“ im Ortsbezirk Haardt – befindet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Haardter Straße und Oberer Aspen“
im Ortsbezirk Haardt

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

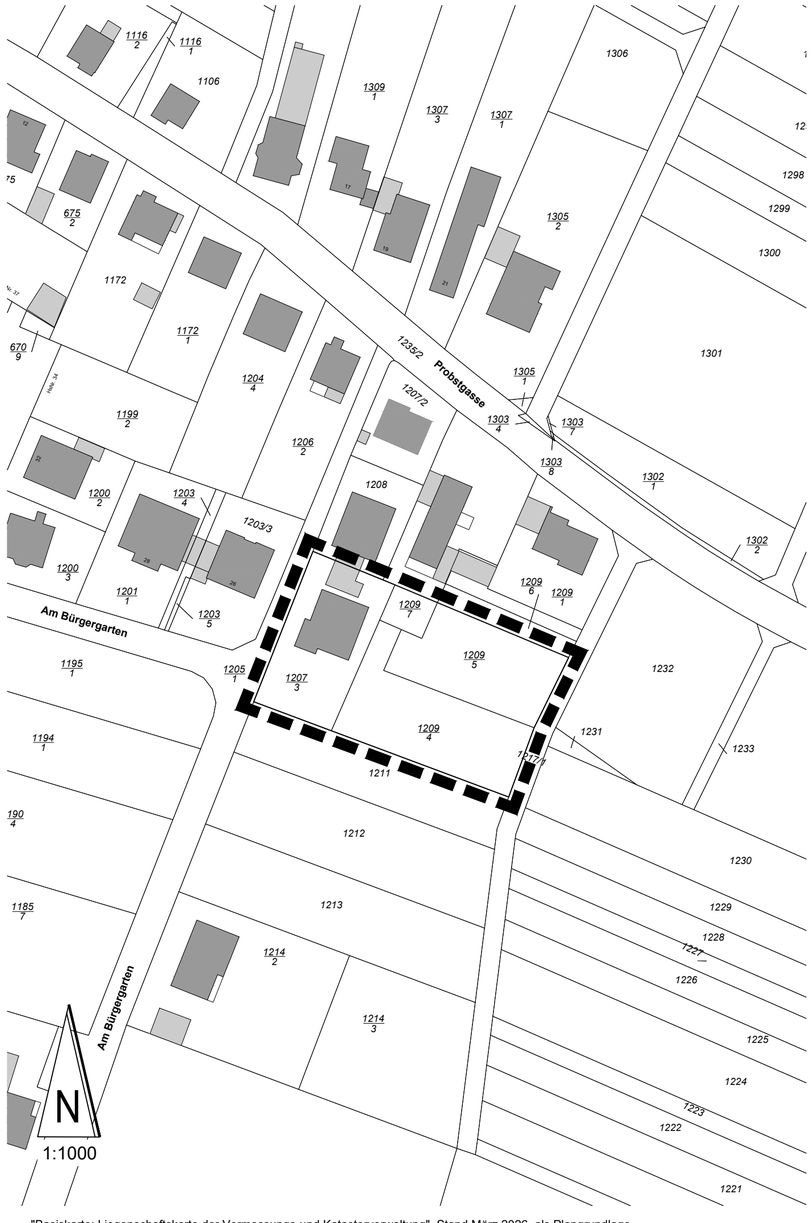
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Kirchenstück, I. Änderung

im Ortsbezirk Haardt

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

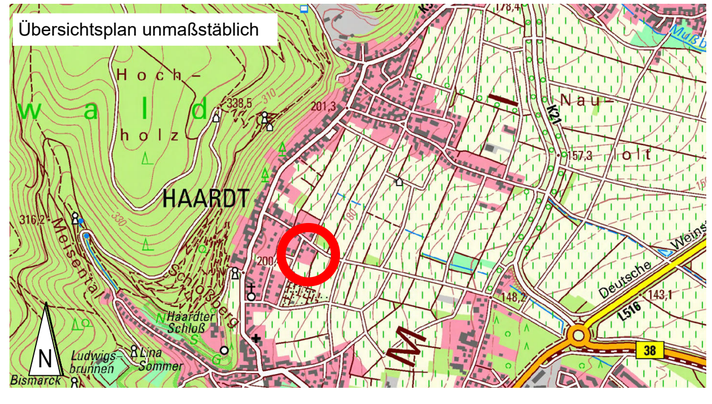
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

HAA 10A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Kirchenstück, I. Änderung“

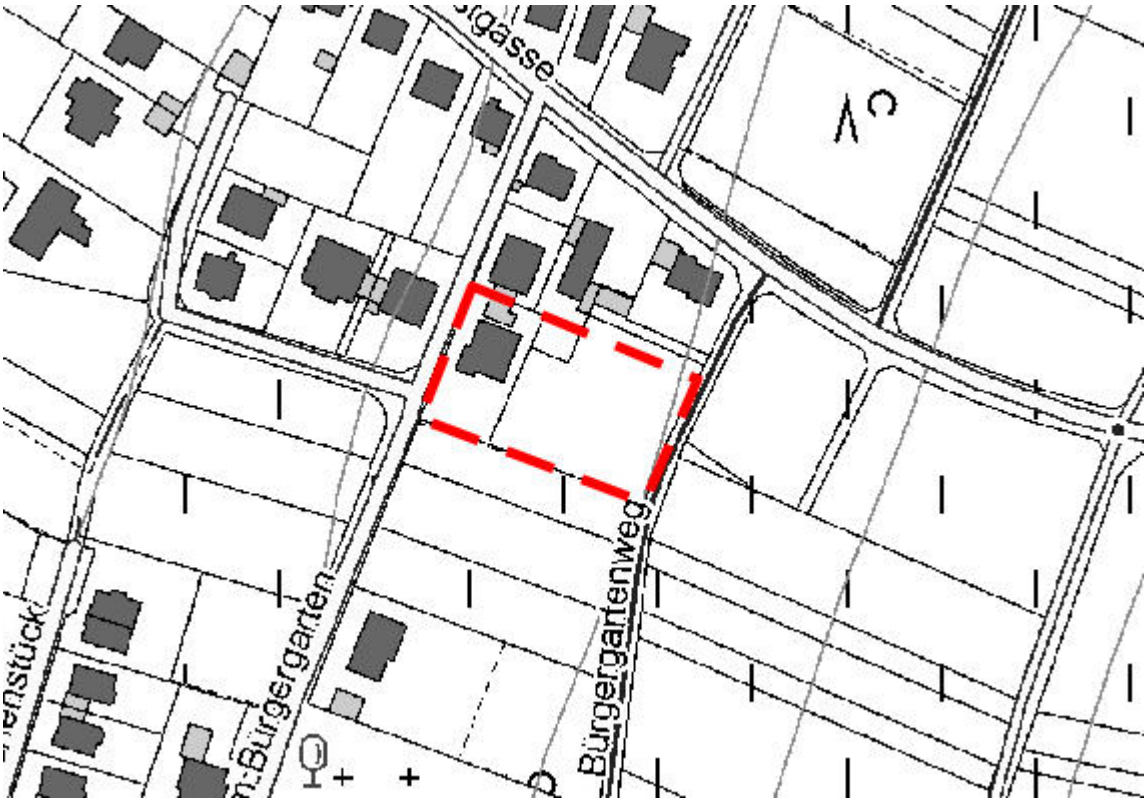
im Ortsbezirk Haardt

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



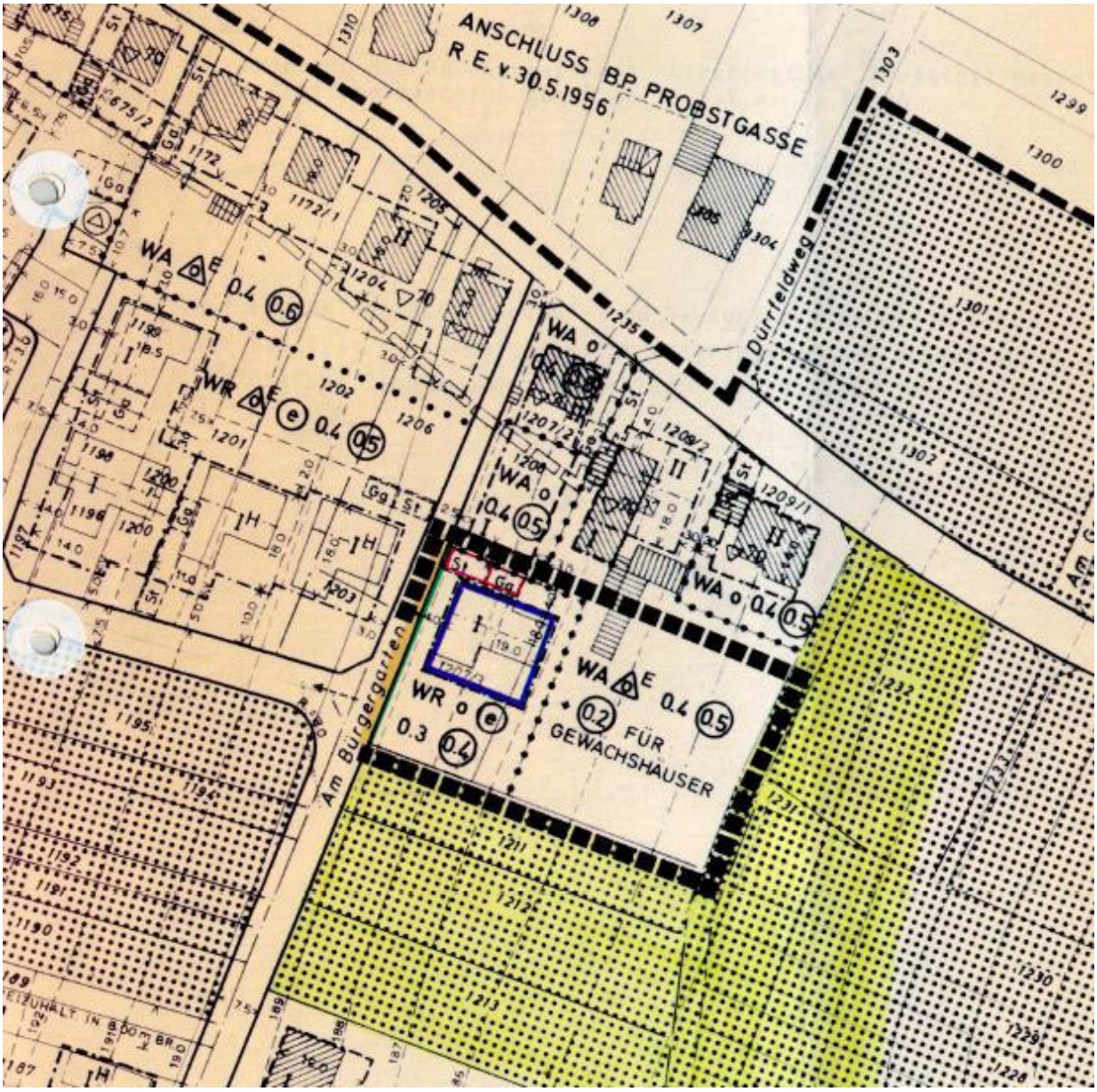
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Haardt der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt südlich der Probstgasse und östlich der Straße Am Bürgergarten. Im Süden und Osten grenzen Weinbergszeilen an. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchenstück, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1981 war es, die bauliche Entwicklung in Richtung Süden um drei Meter zu erweitern. Die restlichen Festsetzungen blieben zum Urplan „Kirchenstück“ unverändert bestehen (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nur teilweise realisiert. Der östliche Teilbereich ist derzeit noch unbebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 26.02.1981 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 21.04.1981 in Kraft.

Allerdings wurde der Bebauungsplan nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Kirchenstück, I. Änderung“ gilt dessen wirksamer Urplan „Kirchenstück“ aus dem Jahr 1980. Seit Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Vorhaben folglich gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Kirchenstück, I. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

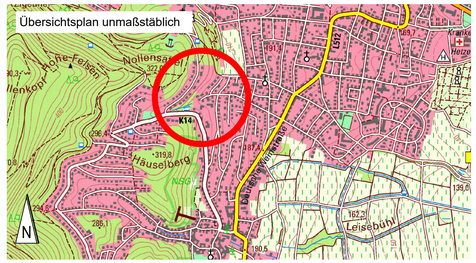
7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
(Stand Juli 2026)

Mühlweg
im Ortsbezirk Hambach

NEUSTADT
an der Weinstraße



Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Bernhard Adams
Beigeordneter

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Zeichenerklärung
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Mühlweg“

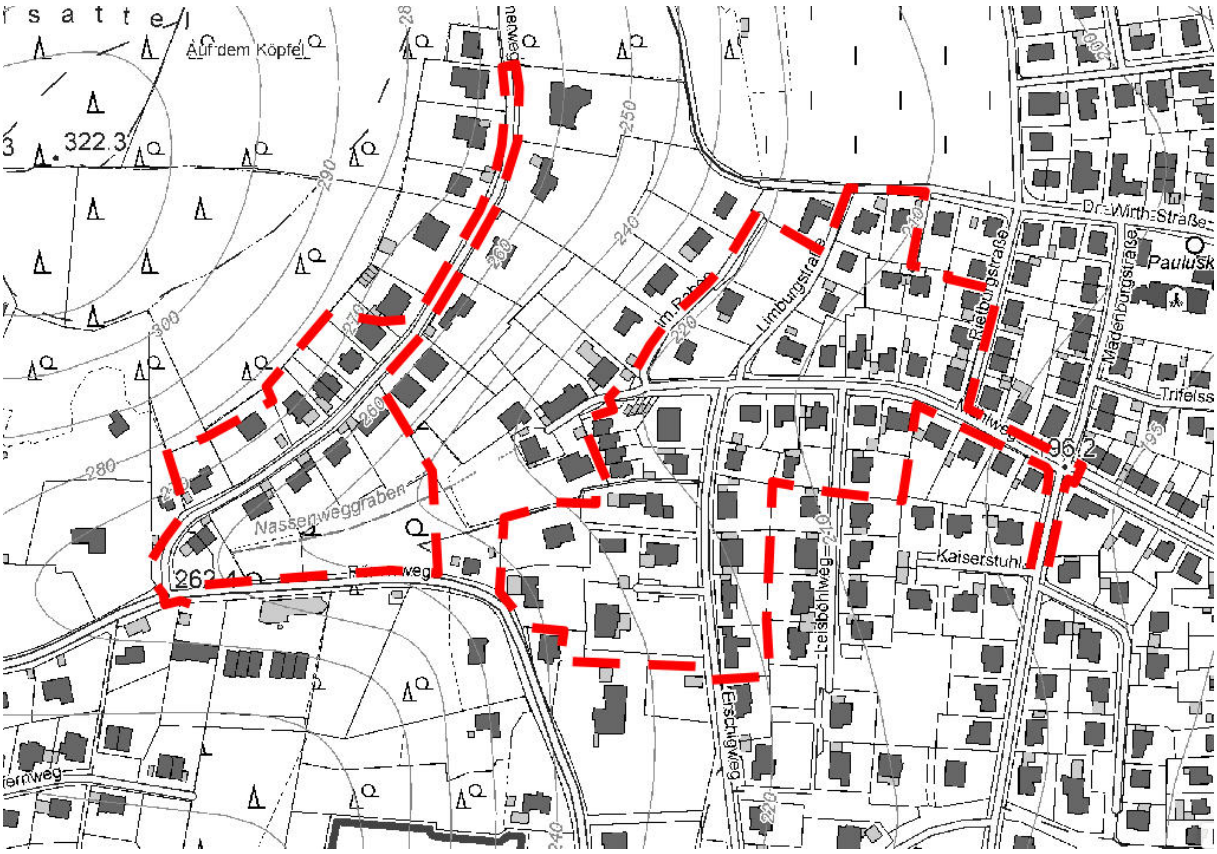
im Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



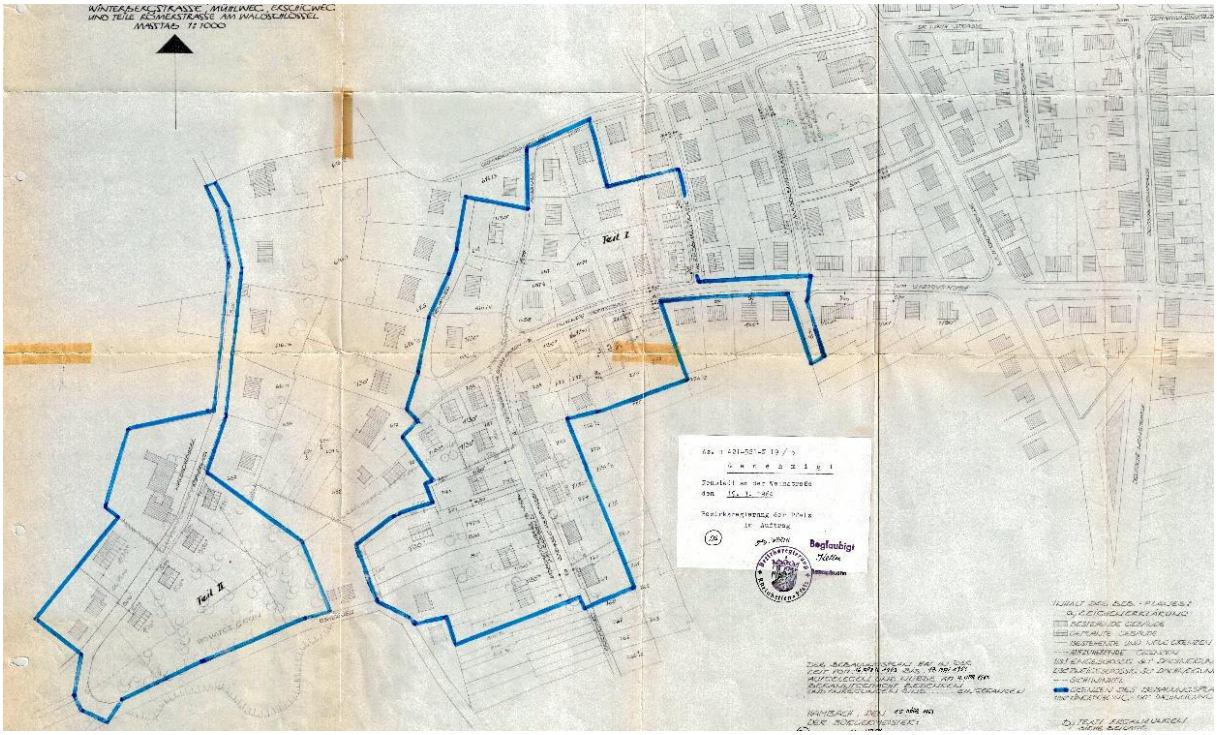
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Hambach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Norden von Hambach unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Kernstadt. Das Plangebiet umfasst die Gewanne „Am Mühlweg“, „Am Raben“, „Im oberen Erschig“, „Kleiner Erschigweg“, „Im Erschig“ und „Auf dem Köpfel“ und ist in Teil I und Teil II untergliedert. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlweg“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1963 war es, zur Abrundung des Neubaugebietes „Mühlweg“ sowie zur Schaffung weiteren Baugeländes und zur Ordnung des Grund und Bodens einen Bebauungsplan aufzustellen. Die ausgewiesenen Baugrundstücke sollten ausschließlich der Schaffung von Wohnraum dienen, weshalb ein reines Wohngebiet festgesetzt wurde. Lediglich Geschäfte des täglichen Bedarfs waren an den hierfür geeigneten Stellen zulässig. Darüber hinaus war eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Dachneigung, die Stellung der Gebäude sowie ihre Firstrichtung wurden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 17.07.1963 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 19.03.1964 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 14.04.1964 in Kraft.

Zwar erfolgte die Ausfertigung (24.10.1963) vor der Bekanntmachung, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler.

Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Die Flächen, welche im Bebauungsplan als privates Grün festgesetzt sind, sind als Waldfläche (dunkelgrün) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlweg“ wird teilweise (in Teilbereich I) durch den wirksamen Bebauungsplan „Im Erschig“ aus dem Jahr 1976 überplant. Bauvorhaben innerhalb des wirksamen Bebauungsplans wurden und werden weiterhin gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt.

Bauvorhaben im übrigen Geltungsbereich wurden durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Mühlweg“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen der Bereich in dem der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Erschig“ vorliegt.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone sowie in einem kleinen Teilbereich in der Pflegezone. Darüber hinaus befindet sich eine archäologische Fundstelle innerhalb des Plangebiets.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

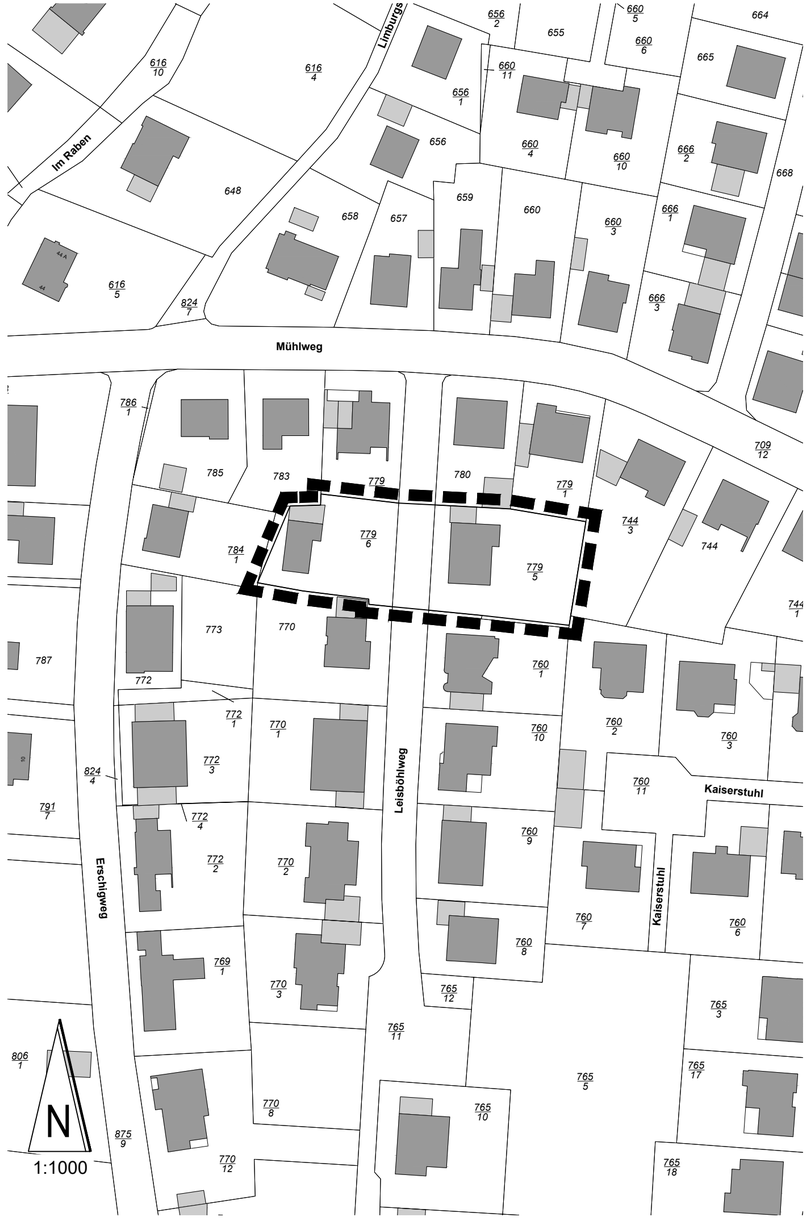
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Mühlweg, I. Änderung

im Ortsbezirk Hambach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

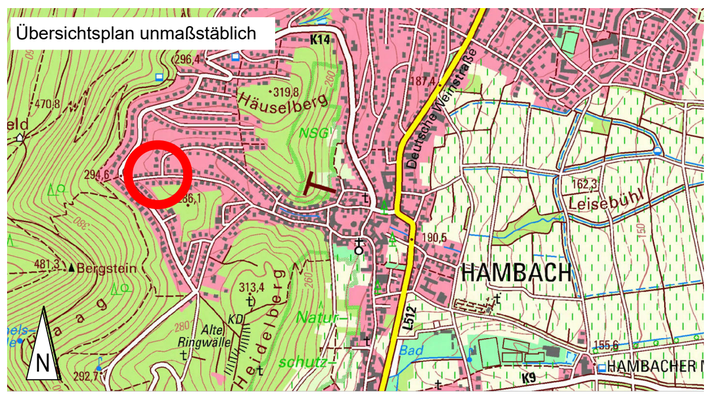
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

HAM 03A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Mühlweg, I. Änderung“

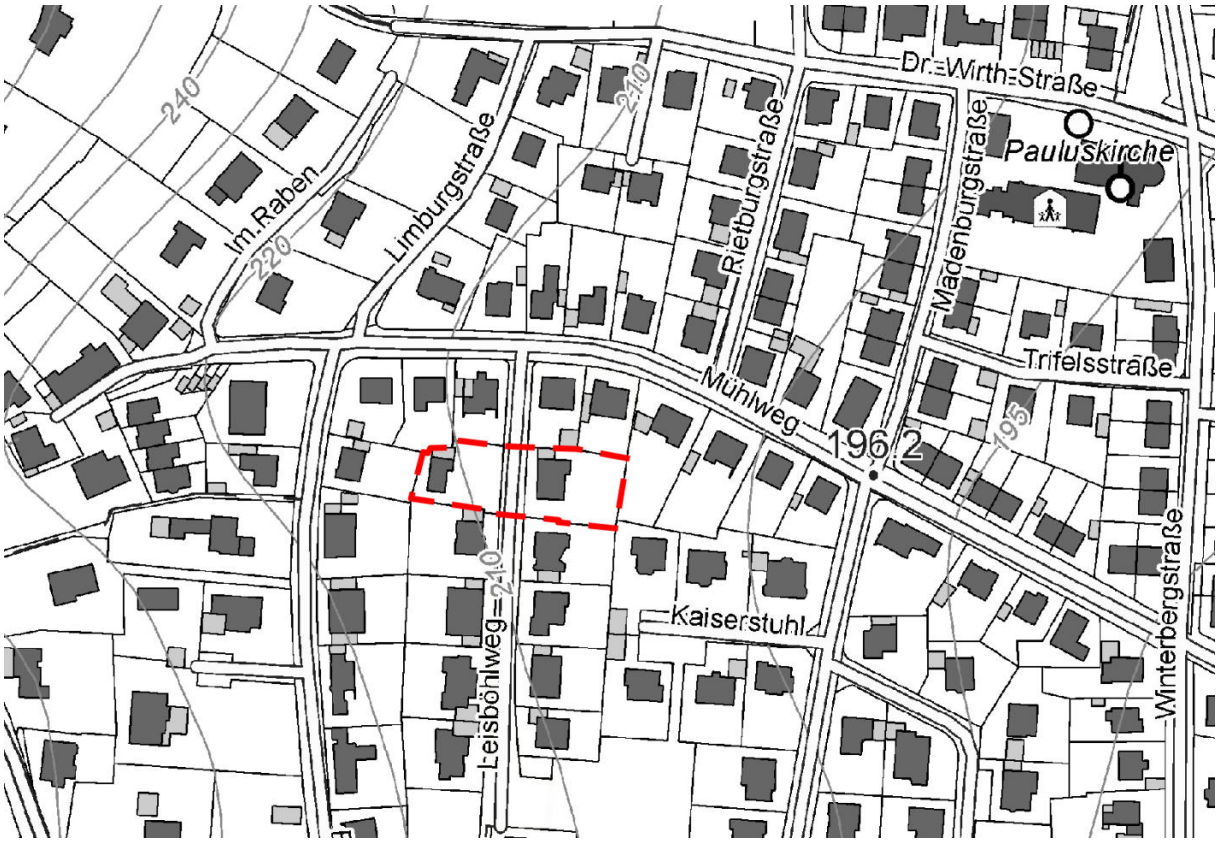
im Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung

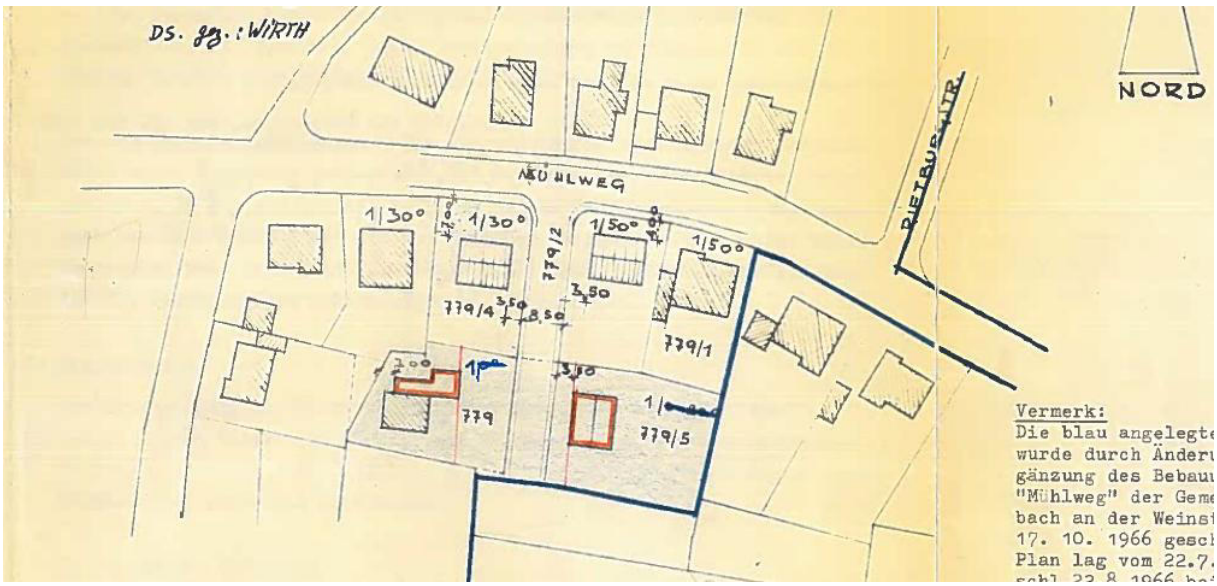


Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Hambach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Norden von Hambach unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Kernstadt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 779 (heute: 779/6), 779/5 und teilweise 779/2 (heute: 765/11 (Straße)). Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlweg, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1967 war es, einerseits einen Anbau von ca. 14 m Tiefe und ca. 4-6 m Breite zu ermöglichen, andererseits ein einstöckiges Wohngebäude, dessen Kellergeschoss talseitig zu Wohnräumen ausgebaut werden kann, zuzulassen (siehe Abb. 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 12.09.1966 sowie am 05.04.1967 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 21.02.1967 mit Auflagen genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung (sowohl am 09.05.1967 als auch am 07.06.1967) trat der Bebauungsplan am 07.06.1967 in Kraft.

Zwar erfolgte die Ausfertigung (17.10.1966) vor der Bekanntmachung, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler.

Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten

Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen, welche im Bebauungsplan als privates Grün festgesetzt sind, sind als Waldfläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlweg, I. Änderung“ wird teilweise (in Teilbereich I) durch den wirksamen Bebauungsplan „Im Erschig“ aus dem Jahr 1976 überplant. Bauvorhaben innerhalb des wirksamen Bebauungsplans wurden und werden weiterhin gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt.

Bauvorhaben im übrigen Geltungsbereich wurden durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Mühlweg, I. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen der Bereich in dem der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Erschig“ vorliegt.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus tangiert ein kleiner Bereich im Teilbereich I eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Kastanienbusch und Almel – TG E u. Erweiterung“

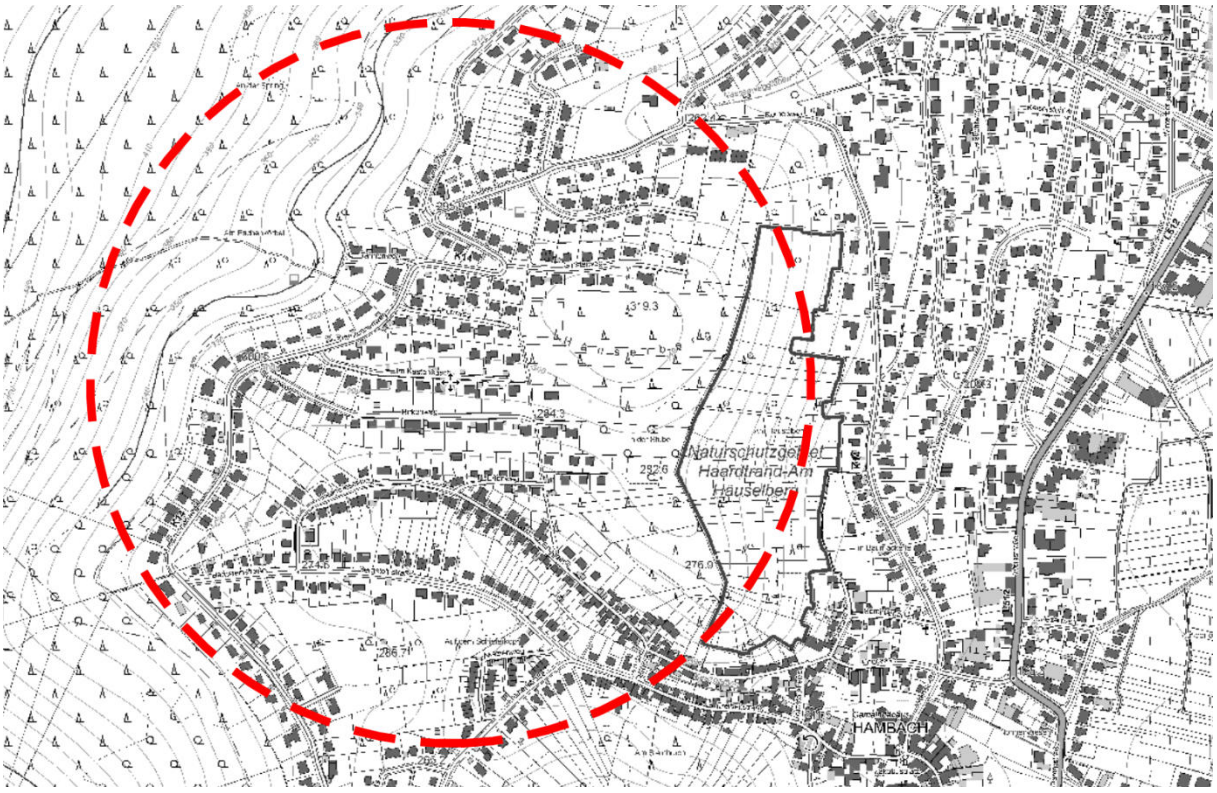
im Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Kastanienbusch und Almel – TG E u. Erweiterung“ im Ortsbezirk Hambach ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 03.03.1967 genehmigt und am 09.05.1967 bekanntgemacht worden sei. Ob der Bebauungsplan ausgefertigt wurde, lässt sich aufgrund der fehlenden Plandokumente nicht nachvollziehen. Es handelt sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan nach Bundesbaugesetz.

Es lässt sich nicht zeitlich einordnen, seit wann der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde bzw. mangels Plandokumente nicht mehr angewendet werden konnte. Da der Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet im Bereich des wirksamen Bebauungsplans „Kastanienbusch-Almel IV. Änderung (Teil E)“ – und damit im Bereich der Straßen „In der Almel“, „Kiefernweg“ und „Ginsterweg“ im Ortsbezirk Hambach – befindet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Kastanienbusch und Almel – TG E u. Erweiterung“
im Ortsbezirk Hambach

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

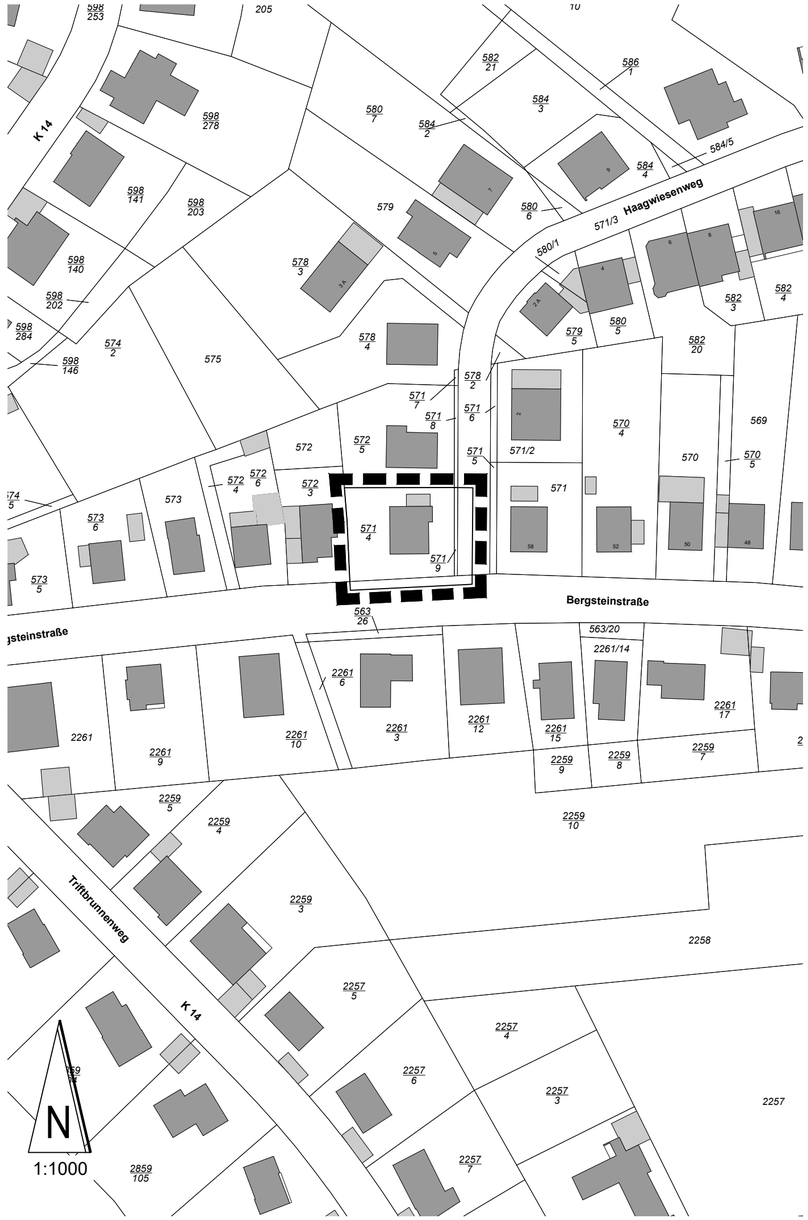
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Kastanienbusch und Almel, Teil A, I. Änderung

im Ortsbezirk Hambach

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

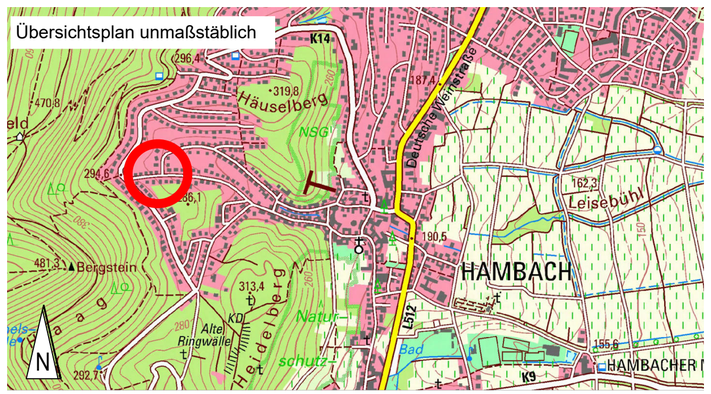
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Kastanienbusch und Almel, Teil A, I. Änderung“

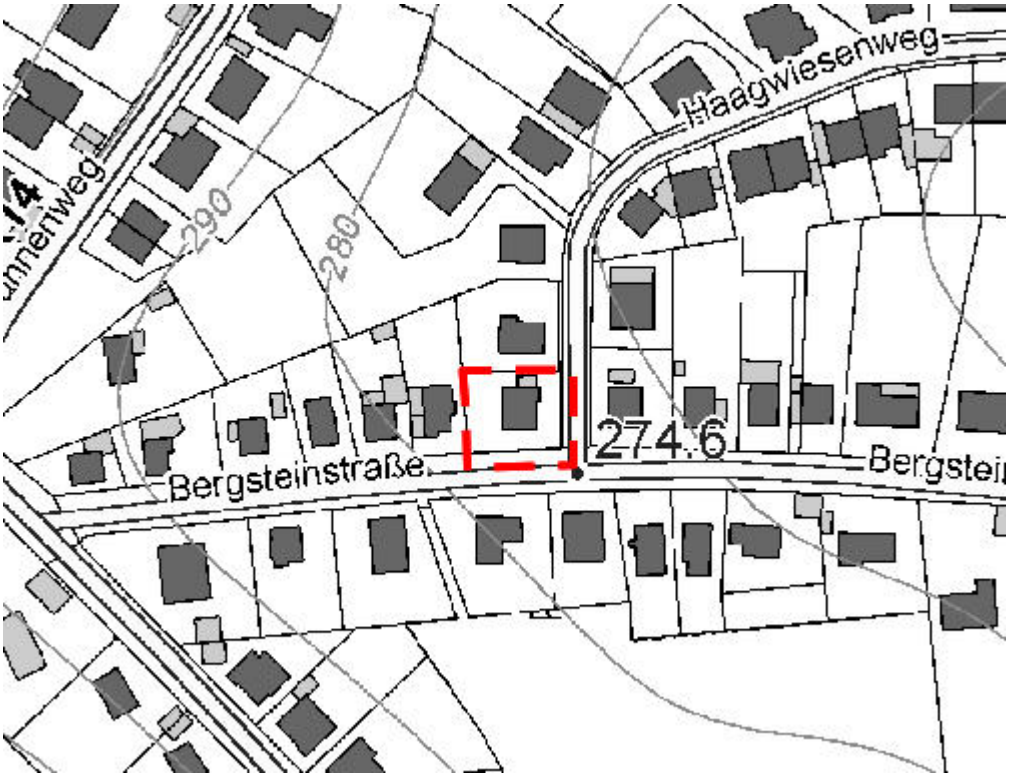
im Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



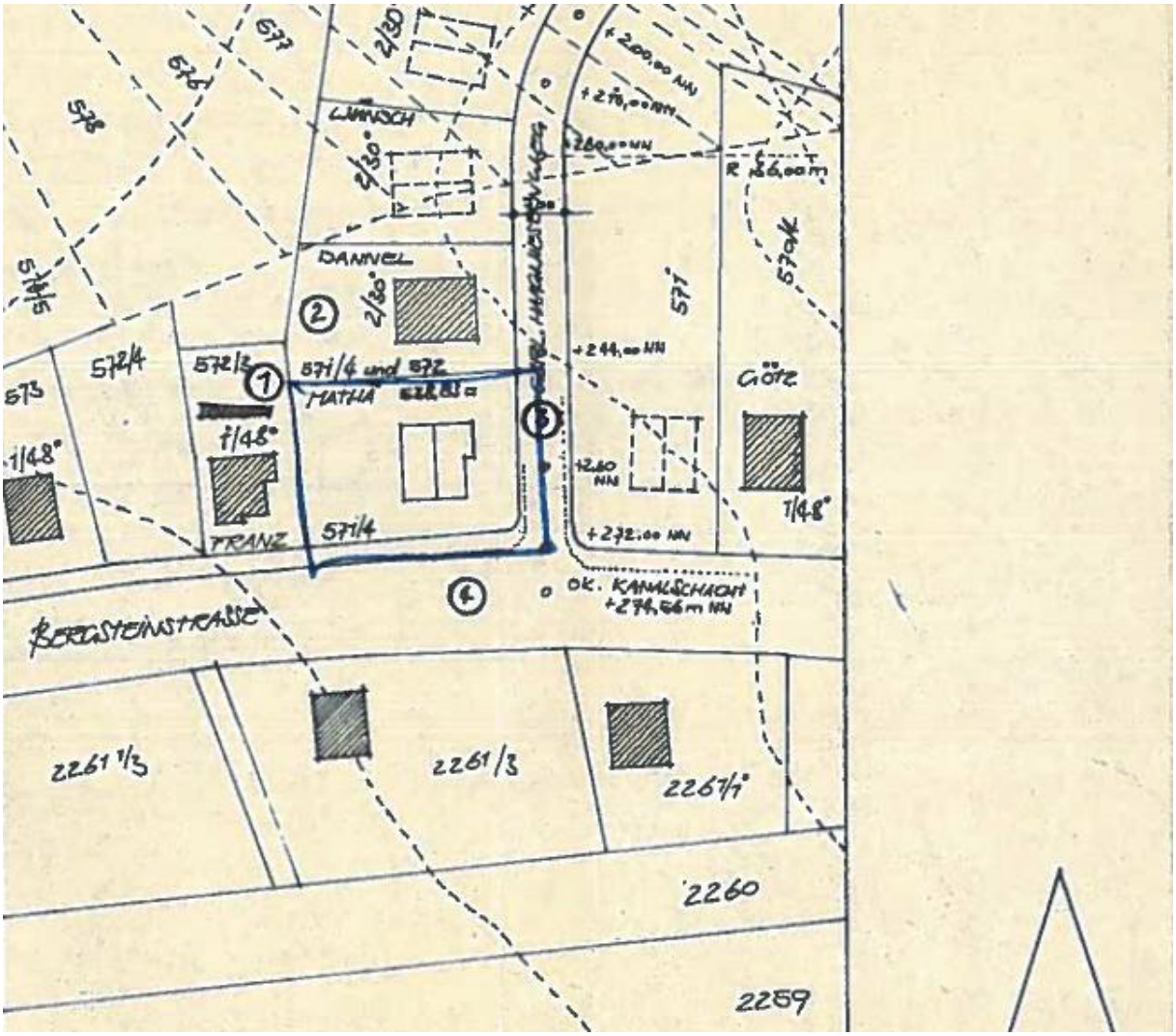
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Hambach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt nördlich der Bergsteinstraße und umfasst das Flurstück 571/4. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kastanienbusch und Almel, Teil A, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1963 war es, die noch zu errichtenden Häuser nicht als zweigeschossige Häuser mit 30° Dachneigung, sondern als eingeschossige Häuser mit 50° Dachneigung zu errichten (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 14.12.1962 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 28.02.1963 in Kraft.

Die Ausfertigung erfolgte am gleichen Tag wie die Bekanntmachung (28.02.1963). Da der Bebauungsplan allerdings vor der landesrechtlichen Regelung des § 10 Abs. 2 Satz 1 Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO vom 21. Februar 1974) bekannt und ausgefertigt wurde, stellt dies keine korrekte Verfahrensabfolge dar, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler

leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan als unselbstständige Änderung einzustufen. D.h. der Bebauungsplan ergibt nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk. Da der Urplan bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam ist, kann auch die Änderung nicht zur Anwendung kommen.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Kastanienbusch und Almel, Teil A, I. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Kastanienbusch und Almel, Teil A II. Änderung und I. Erweiterung

im Ortsbezirk Hambach

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

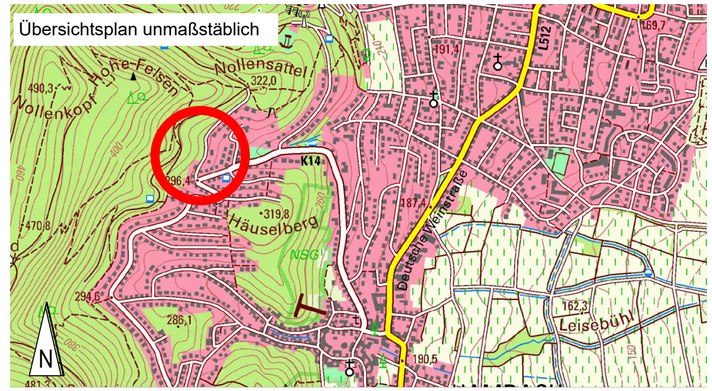
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Kastanienbusch und Almel, Teil A, II. Änderung und I. Erweiterung“

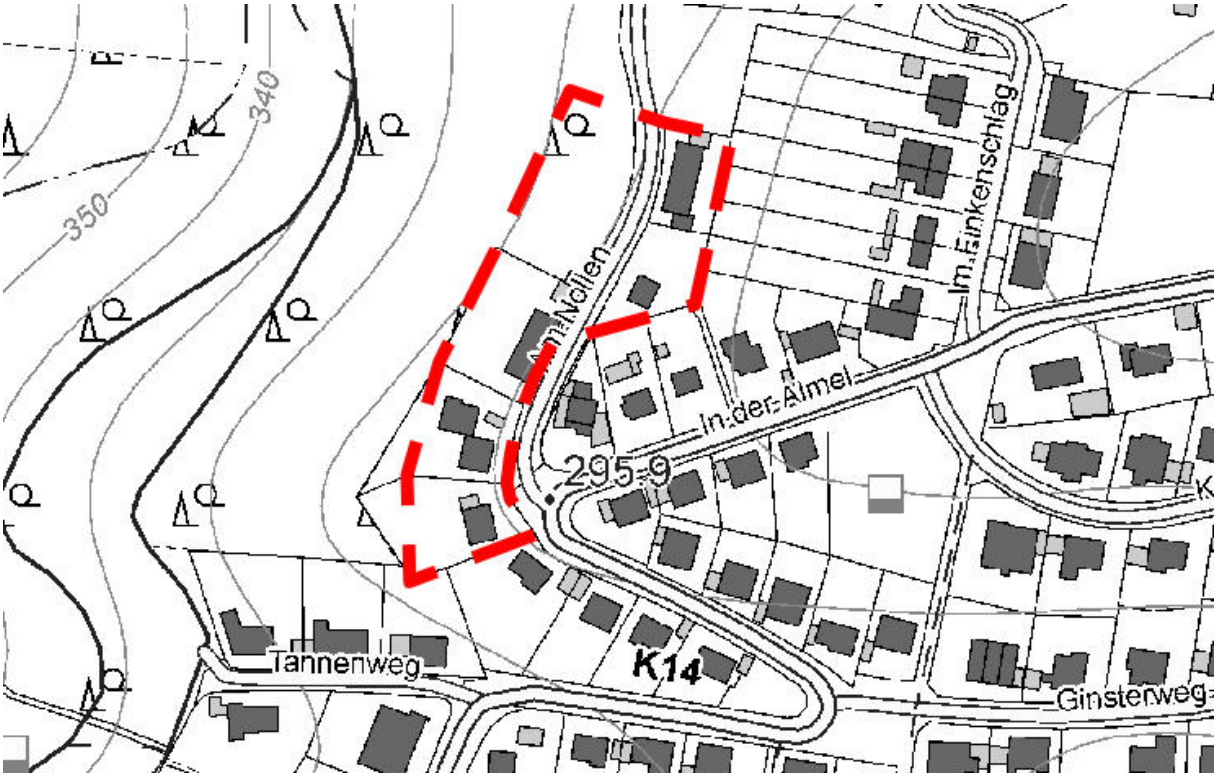
im Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



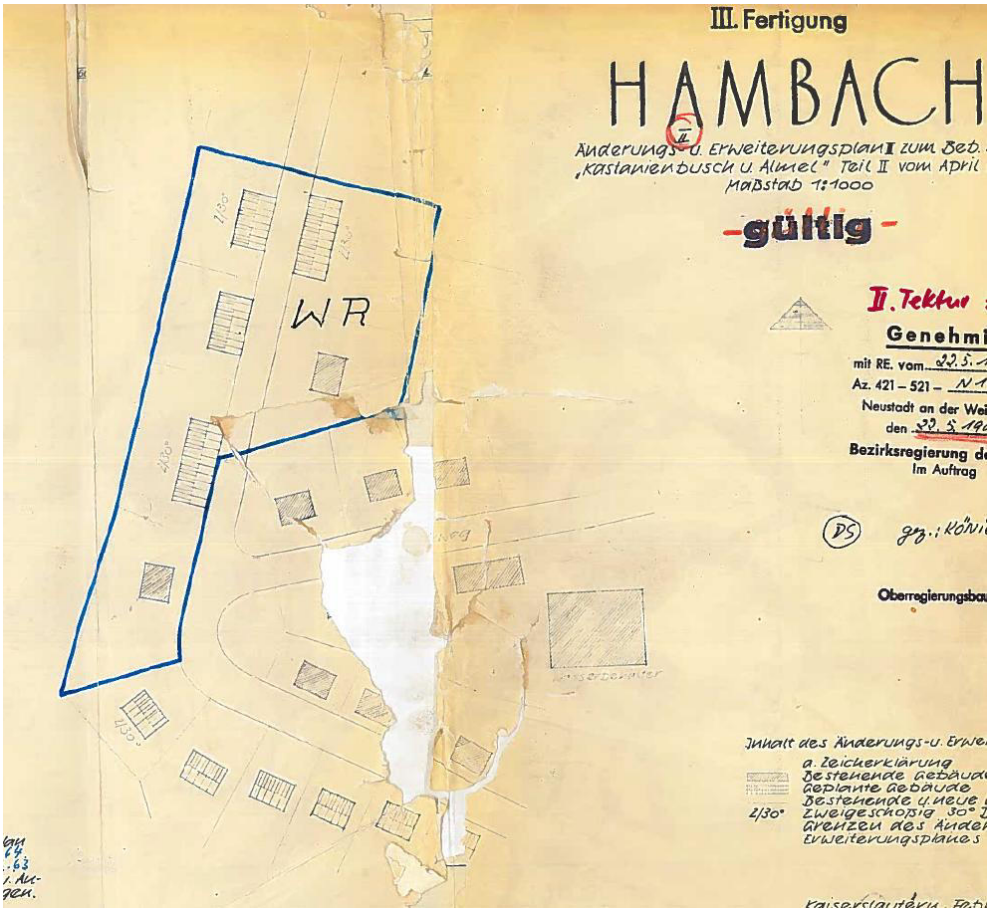
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Hambach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt westlich und östlich der Straße „Am Nollen“. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kastanienbusch und Almel, Teil A, II. Änderung und I. Erweiterung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 war es, Einfamilienhäuser auf gemeindeeigenem Gelände als reines Wohngebiet festzusetzen, für deren Errichtung sonstiges geeignetes und erschlossenes Bauland nicht zur Verfügung stand (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 27.01.1964 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 22.05.1964 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 24.06.1964 in Kraft.

Zwar erfolgte die Ausfertigung (28.01.1964) vor der Bekanntmachung, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan als unselbstständige Änderung einzustufen. D.h. der Bebauungsplan ergibt nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk. Da der Urplan bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam ist, kann auch die Änderung nicht zur Anwendung kommen.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Kastanienbusch und Almel, Teil A, II. Änderung und I. Erweiterung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

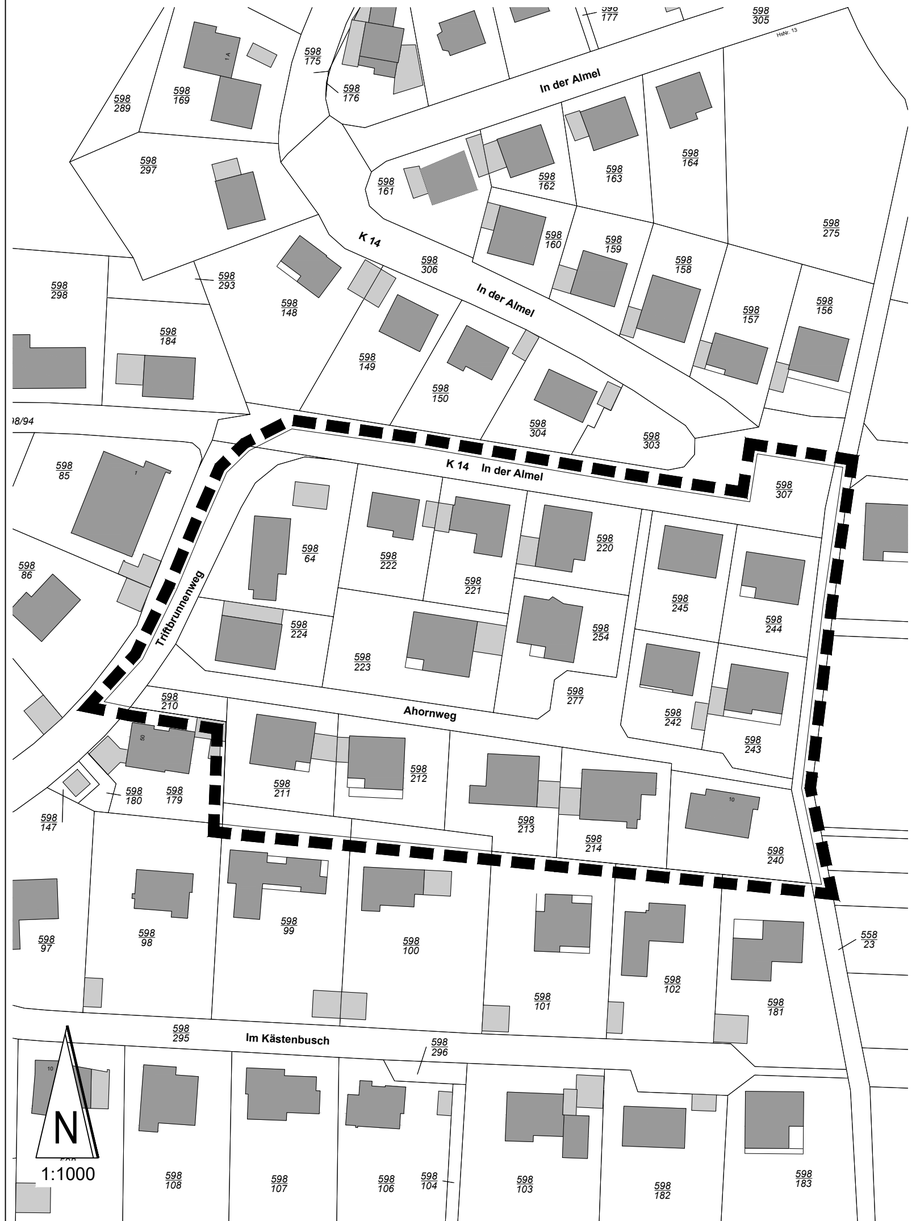
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Kastanienbusch und Almel, Teil A, V. Änderung

im Ortsbezirk Hambach

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

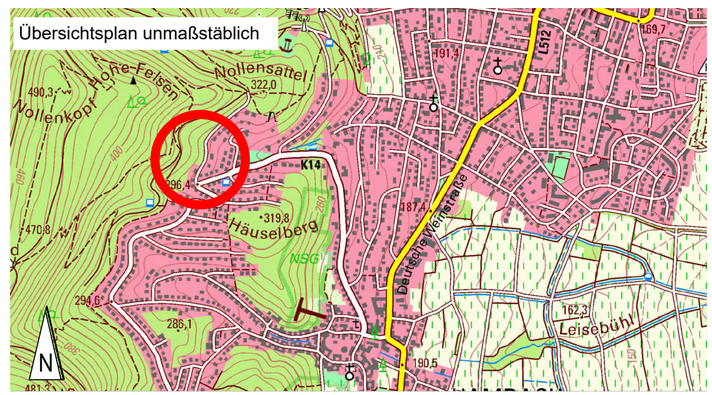
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Kastanienbusch und Almel, Teil A, V. Änderung“

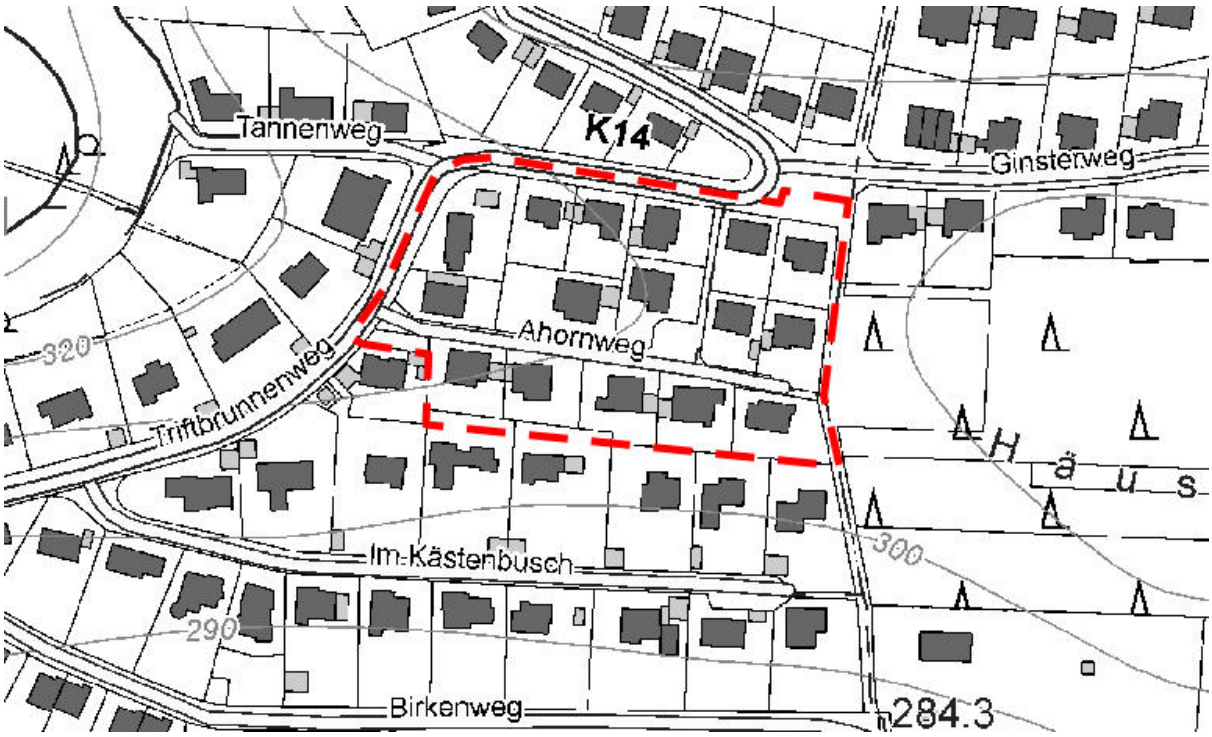
im Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



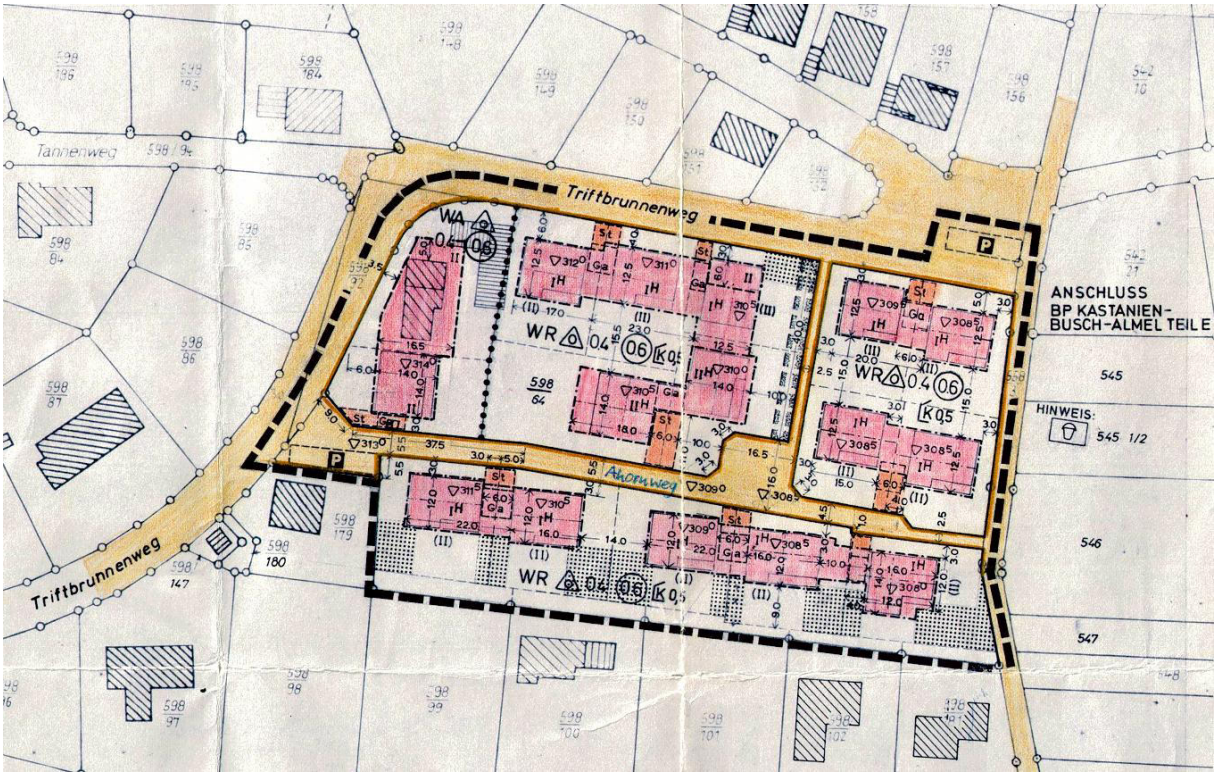
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Hambach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Norden durch die Straße In der Almel, im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücksnummer 558/23, im Süden durch den Ahornweg und im Westen durch den Triftbrunnenweg begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kastanienbusch und Almel, Teil A, V. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1979 war es, das bisher als Sport- und Freifläche ausgewiesene Gelände einer Bebauung zuzuführen. Aufgrund der Umgebung waren nur freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, die dort, wo sie über Eck angeordnet sind, auch als Hausgruppen ausgebildet werden konnten. Das Plangebiet wurde als reines Wohngebiet mit 14 Einfamilienhäusern und 1-2 Geschossen ausgewiesen (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 06.02.1975 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 28.04.1975 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 12.05.1975/06.04.1979 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 12.05.1975 ausgefertigt was grundsätzlich eine korrekte Verfahrensabfolge von Ausfertigung und Bekanntmachung darstellt. Allerdings wurde der Bebauungsplan mit Auflagen genehmigt, was einen erneuten Beschluss des Stadtrates nach dem bereits gefassten Satzungsbeschluss erforderlich macht, den sogenannten Beitrittsbeschluss. Der Stadtrat muss den Änderungen zustimmen bzw. die Auflagen umsetzen. Der Beitrittsbeschluss muss vor der Ausfertigung, Verkündung und Bekanntmachung erfolgen. Da dieser Beschluss fehlt, ist der Bebauungsplan fehlerhaft.

Seit Anfang der 90er Jahre wurde der Plan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Kastanienbusch und Almel, Teil A, V. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
(Stand Juli 2026)

Schieferkopf zwischen Triftbrunnenweg, Bergstein- und Freiheitsstraße, Teil A-C, Erweiterungsplan I zum Teil A“

im Ortsbezirk Hambach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Übersichtsplan unmaßstäblich

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Schieferkopf zwischen Triftbrunnenweg, Bergstein- und Freiheitsstraße, Teil A-C, Erweiterungsplan I zum Teil A“

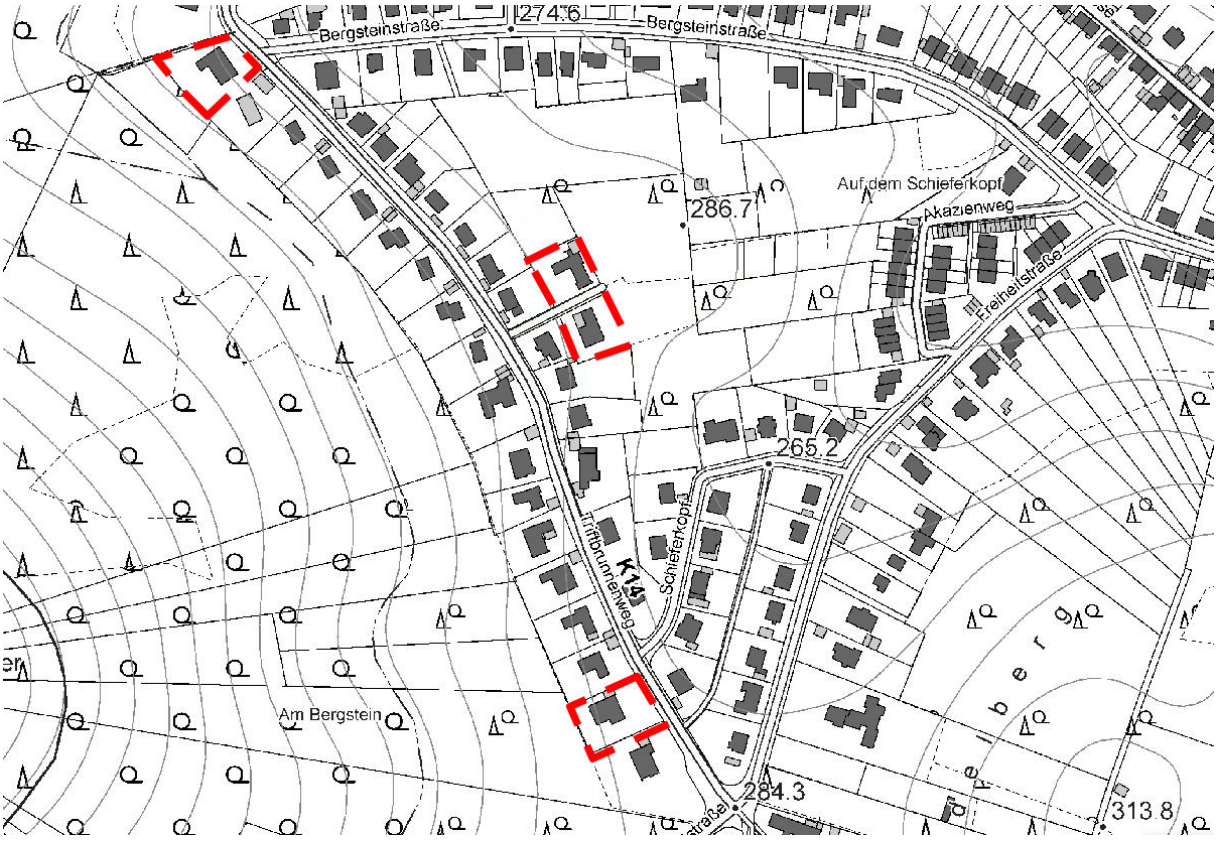
In dem Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung

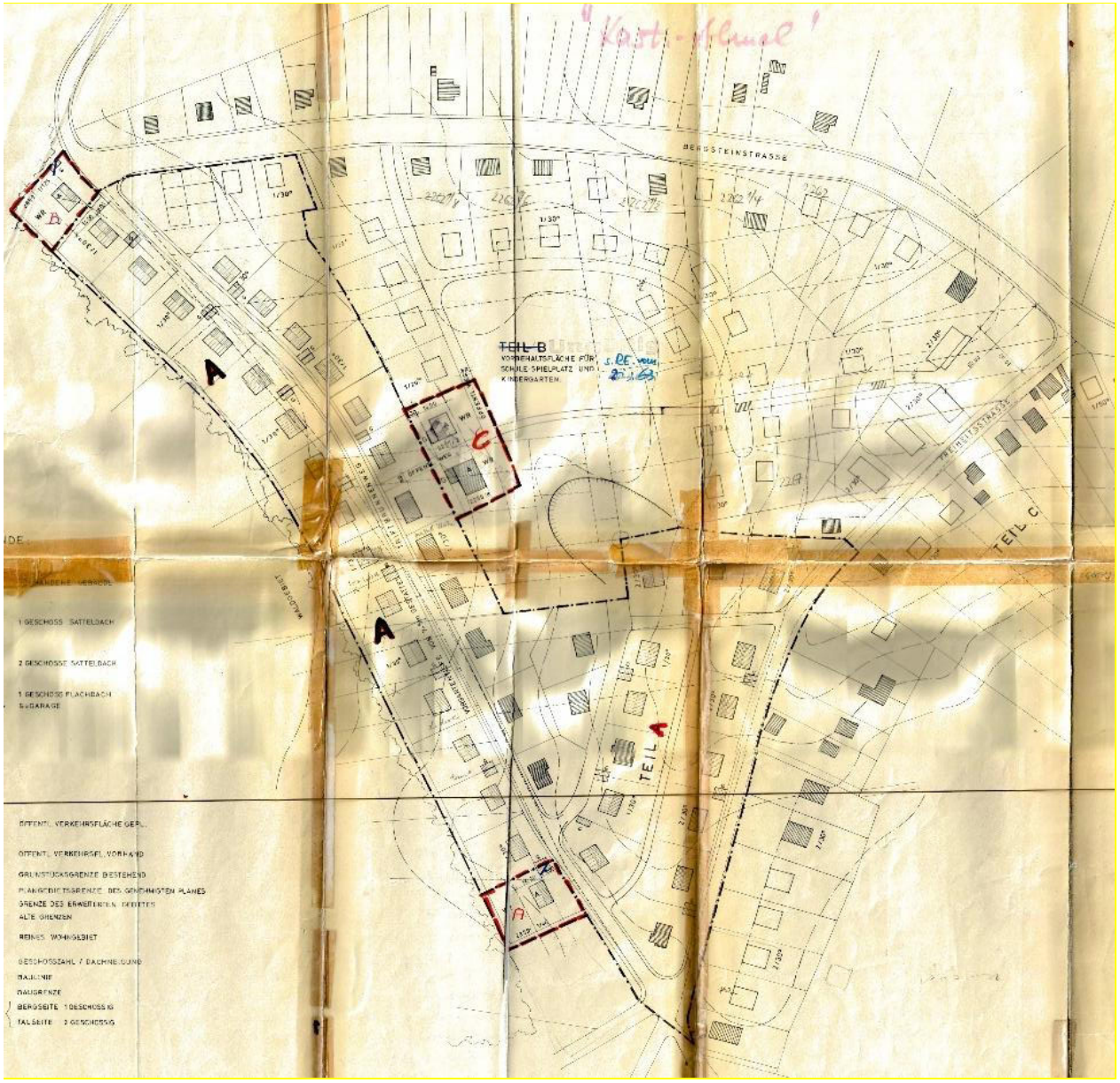


Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus drei Teilbereichen, befindet sich in dem Ortsbezirk Hambach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Westen von Hambach zwischen dem Triftbrunnenweg, der Bergstein- und Freiheitsstraße. Die räumlichen Abgrenzungen sind in Abbildung 1 durch rot gestrichelte Linien dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schieferkopf zwischen Triftbrunnenweg, Bergstein- und Freiheitsstraße, Teil A-C, Erweiterungsplan I zum Teil A“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1967 war es, vier weitere Grundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen, welche aufgrund ihrer Lage bereits teilweise oder gar voll erschlossen waren (siehe Abb. 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 02.11.1966 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 25.04.1967 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 22.06.1967 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 20.07.1967 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine unselbstständige Änderung. D.h. der Bebauungsplan ergibt nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk. Da der Urplan bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam ist, kann auch die Änderung nicht zur Anwendung kommen.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Schieferkopf zwischen Triftbrunnenweg, Bergstein- und Freiheitsstraße, Teil A-C, Erweiterungsplan I zum Teil A“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der

1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
(Stand Juli 2026)

Steppeswiesen I. Änderung - Textfestsetzungen

in den Ortsbezirken Diedesfeld und Hambach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

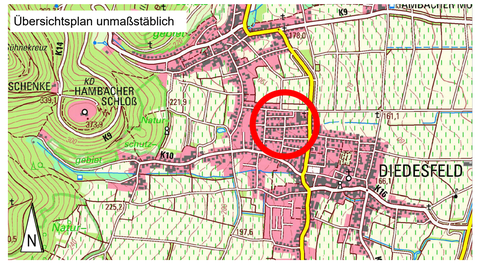
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Steppeswiesen, I. Änderung - Textfestsetzungen“

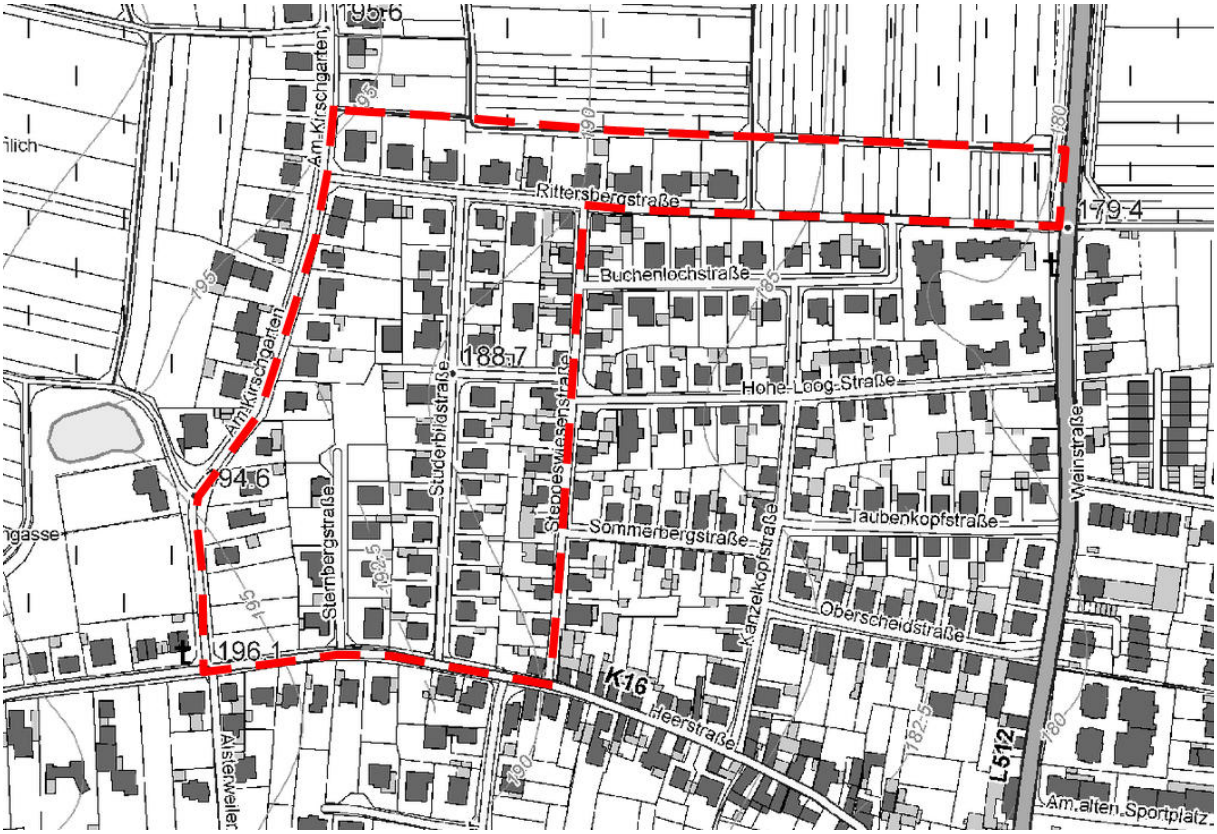
In den Ortsbezirken Diedesfeld und Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich in den Ortsbezirken Diedesfeld und Hambach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Die räumliche Abgrenzung bezieht sich auf den Urplan „Steppeswiesen“, da es sich bei der 1. Änderung lediglich um geänderte Textfestsetzungen handelt.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1985 war es, die Garagenlänge von zuvor 6,5 m auf 11 m zu verlängern, sowie eine Überdachung der Stellplätze mit einer pergolenartigen Holzkonstruktion mit durchsichtiger, farbloser Glaseindeckung zuzulassen.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 06.02.1985 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 10. und 14.05.1985 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 15.06.1985 in Kraft.

Zwar erfolgte die Ausfertigung (22.03.1985) vor der Bekanntmachung, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler.

Seit Anfang der 90er Jahre war dieser Verfahrensfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Im Jahr 1974 wurde der Bebauungsplan „Steppeswiesen“ wirksam. Die darauf aufbauende 1. Änderung aus dem Jahr 1985 bezog sich vollumfänglich auf diesen Geltungsbereich und änderte lediglich die textlichen Festsetzungen. Sowohl der Bebauungsplan „Steppeswiesen“ als auch der Bebauungsplan „Steppeswiesen, I. Änderung“ wurden seit Anfang der 1990er Jahre (seit Bekanntwerden des Ausfertigungsfehlers) als fehlerhaft bewertet und fortan nicht mehr angewendet. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich wurde folglich nach § 34 BauGB bestimmt.

Seit 1999 gilt für den südwestlichen Teilbereich der Bebauungsplan „Sternbergstraße“ – seither werden dort Vorhaben nach den Zulässigkeitsbestimmung des § 30 BauGB beurteilt.

Aufgrund eines Urteils aus dem Jahr 2021 und der darauffolgenden erneuten Überprüfung vermeintlich fehlerhafter Bebauungspläne zeigte sich, dass die Verfahrensabfolge des Bebauungsplans „Steppeswiesen“, hingegen der damaligen Einschätzung, doch korrekt war, sodass dieser Bebauungsplan nun wieder anzuwenden ist.

Nach der Aufhebung des fehlerhaften Bebauungsplans sind künftige Bauvorhaben nach den Zulässigkeitsbestimmung des § 30 BauGB zu beurteilen.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Steppeswiesen, 1. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

In der Stube
im Ortsbezirk Hambach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

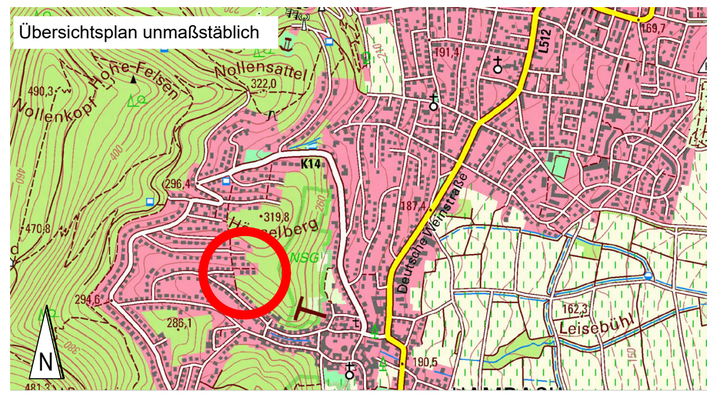
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

HAM 30

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„In der Stube“

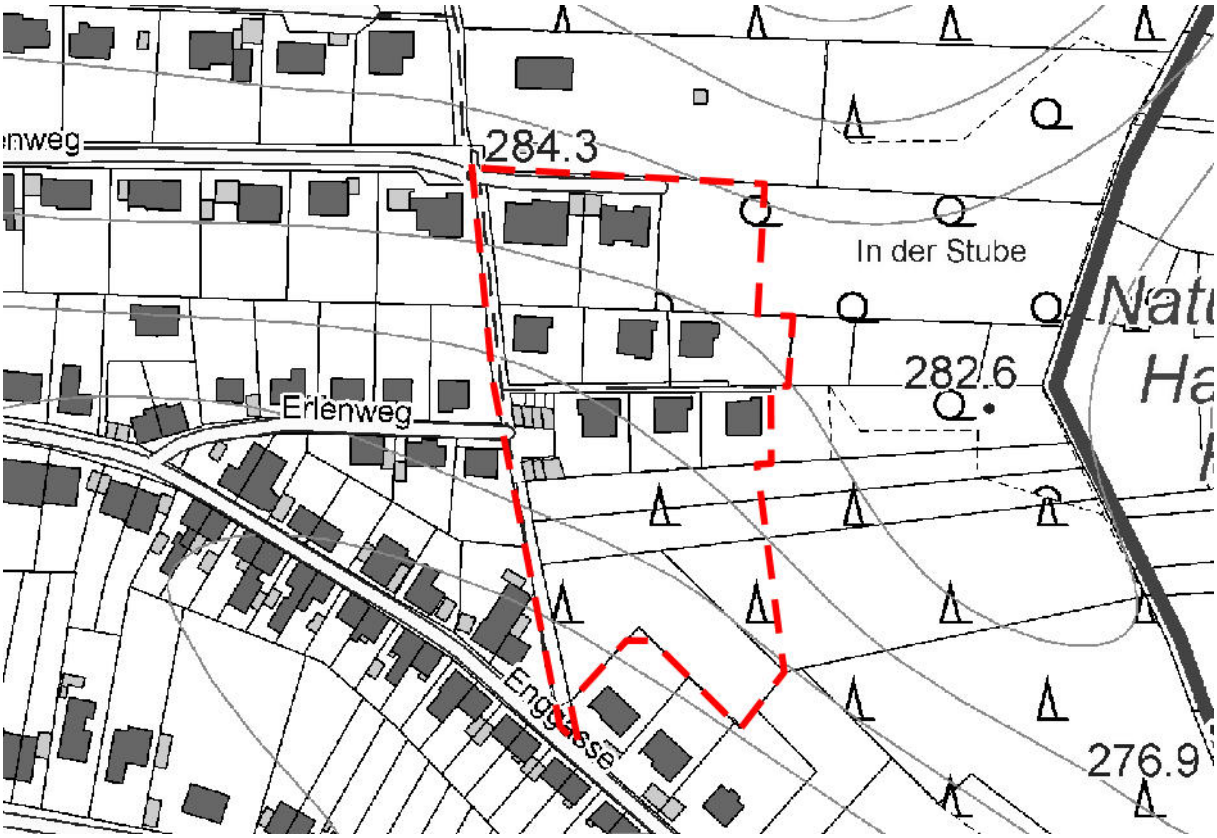
im Ortsbezirk Hambach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Hambach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt östlich der Straße Almelweg in dem Gewanne „In der Stube“. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Stube“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war es, eine bauliche Entwicklung (reines Wohngebiet) in Hanglage zu ermöglichen. Geplant war eine offene Bauweise mit eingeschossigen Gebäuden zur Berg- und zweigeschossigen Gebäuden zur Talseite. Die Erschließung der oberen Häuserreihen sollte durch die damaligen Grundstückseigentümer vorgenommen werden. Die 6 Häuser in der Mitte sollten über den Erlenweg, die drei unteren Häuser über die Enggasse erschlossen werden (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nicht vollständig realisiert (Luftbild April 2024). Im Norden wurden nur zwei der drei geplanten Wohngebäude umgesetzt. Ebenso wurde der südliche Teilbereich mit den drei geplanten Wohngebäuden nicht realisiert, sodass dort weiterhin Waldfläche besteht.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 18.07.1966 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 10.09.1968 genehmigt. Der Bebauungsplan wurde nicht ausgefertigt. In den Unterlagen finden sich auch keine Hinweise auf eine Bekanntmachung.

Seit Anfang der 90er Jahre war dieser Verfahrensfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Am nordöstlichen Rand sowie im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind Waldflächen, sowie eine kleine Teilfläche im Osten als Grünfläche dargestellt.Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „In der Stube“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Ortserweiterung (Kapellenstraße), Erweiterungsplan III

im Ortsbezirk Königsbach

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

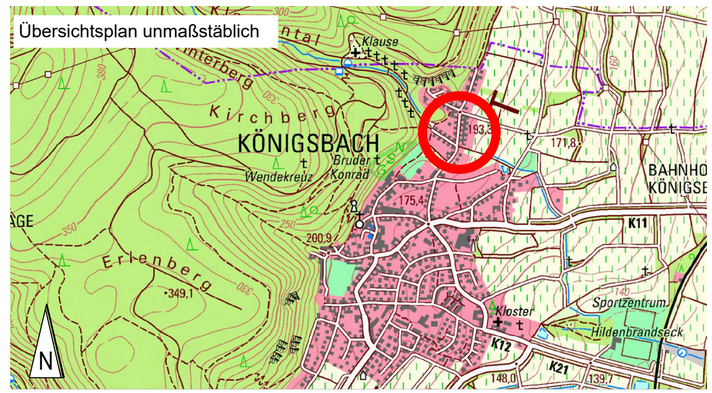
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

KÖ 01D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Ortserweiterung (Kapellenstraße), Erweiterungsplan III“

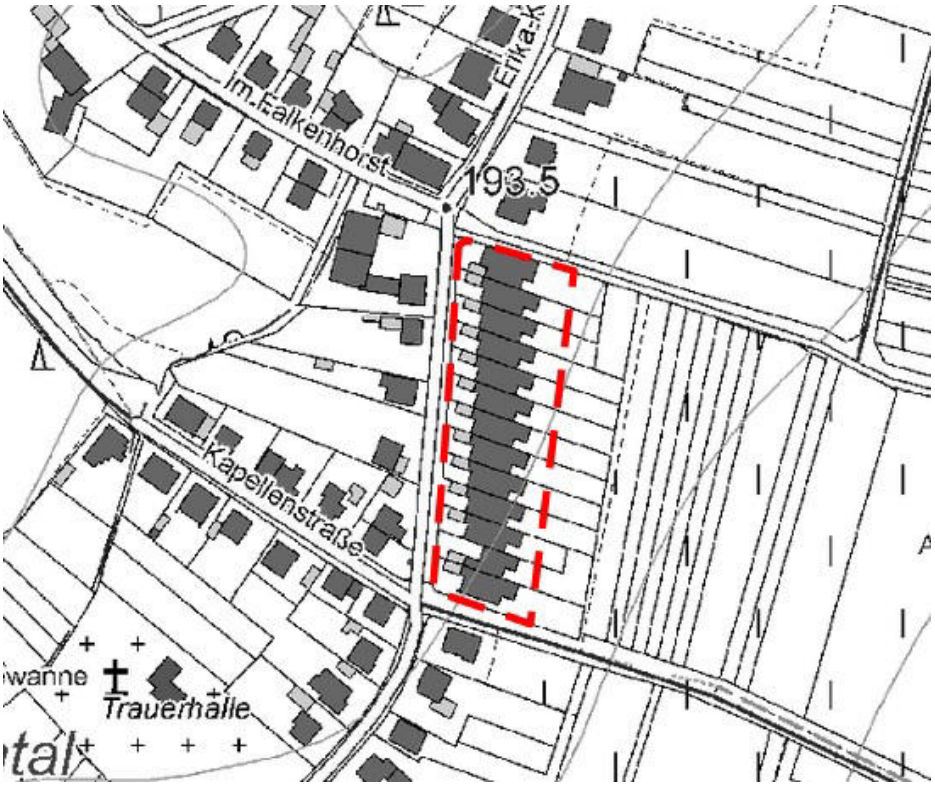
im Ortsbezirk Königsbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

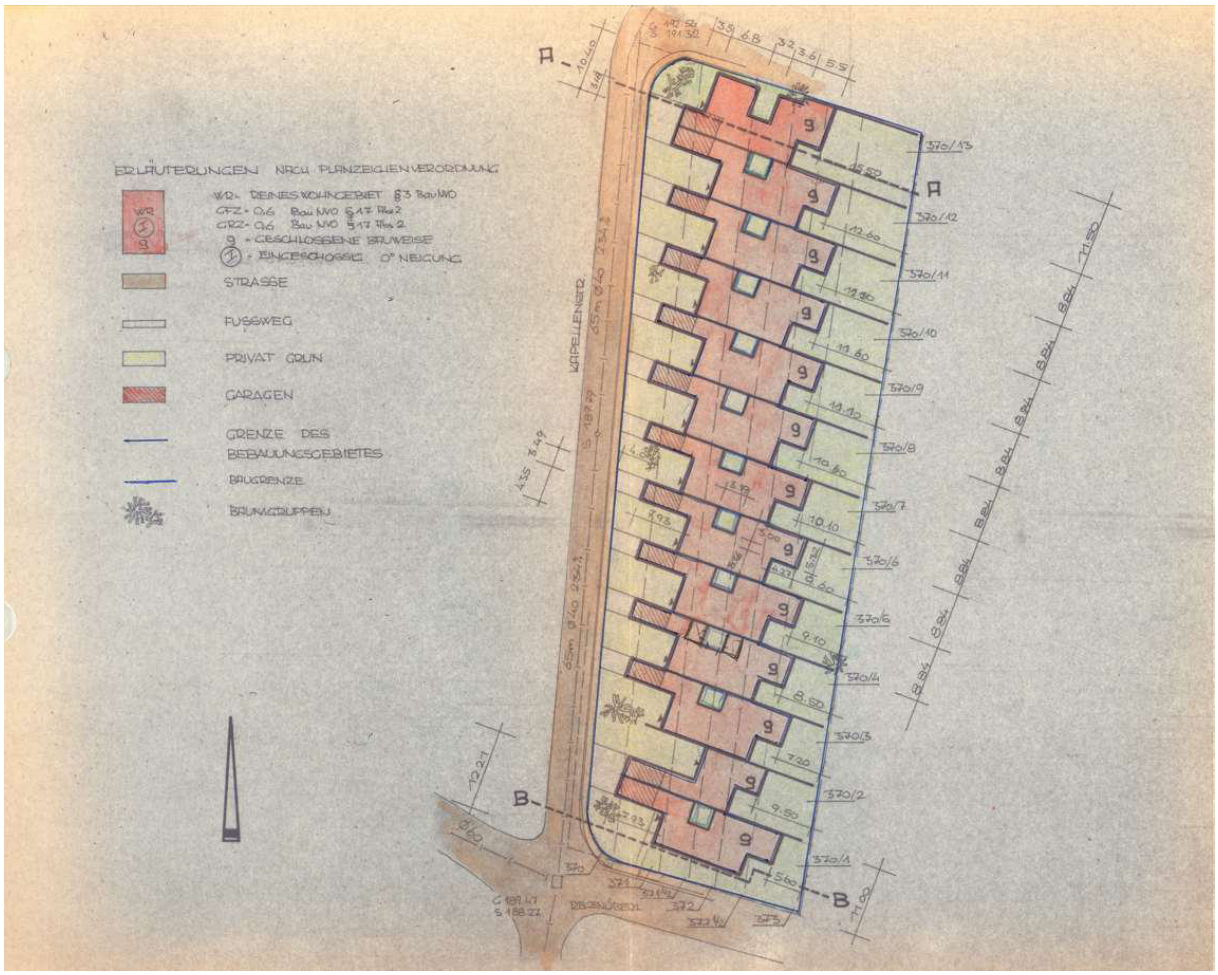
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Königsbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nördlichen Ortsteil und wird im Norden durch den Oberer Bähnelweg, im Osten durch den Feldrand (Aliment), im Süden durch die Kapellenstraße sowie im Westen durch die Erika-Köth-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortserweiterung (Kapellenstraße), Erweiterungsplan III".

Ziel des Bebauungsplans war es, für die Bebauung östlich der Kapellenstraße (heute Erika-Köth-Straße), welche die Gemeinde für eine 2-seitige Bebauung vorgesehen hatte, Baurecht zu schaffen. Für die Bebauung waren eingeschossige, flachgedeckte Reihenhäuser vorgesehen. Des Weiteren setzte der Bebauungsplan ein reines Wohngebiet (WR) sowie eine GRZ und GFZ von 0,6 fest. Im zeichnerischen Teil wurden insbesondere Baufenster sowie Flächen für Garagen festgesetzt (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet wurde, wie in der Planzeichnung dargestellt, mit einer Reihenhausbebauung bebaut. Die Nutzung besteht heute noch (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 24.05.1966 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 05.10.1966 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 23.11.1966 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Ortserweiterung (Kapellenstraße), Erweiterungsplan III", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Östlich an das Plangebiet grenzt das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ an. Beeinträchtigungen seiner Erhaltungsziele sind mit der Aufhebung nicht zu erwarten.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück, III. Änderung

im Ortsbezirk Königsbach

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

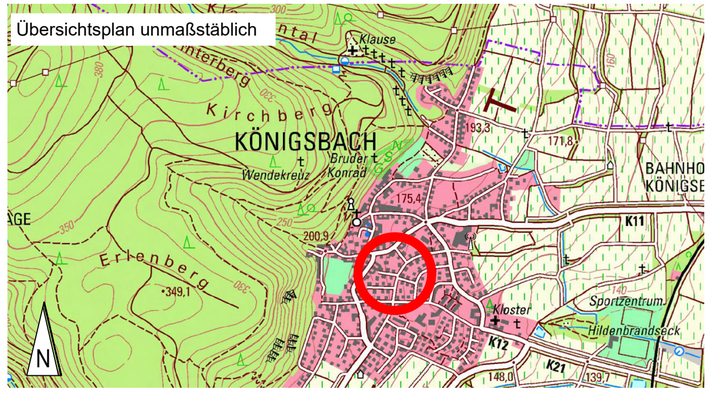
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

KÖ 02C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück, III. Änderung“

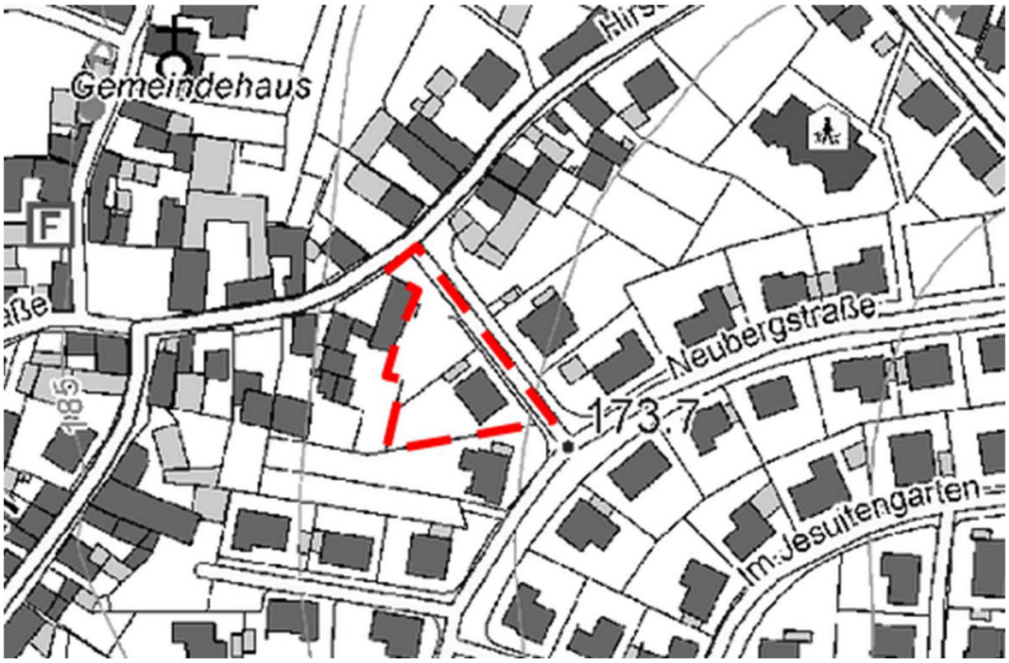
im Ortsbezirk Königsbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Königsbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im südwestlichen Ortsteil und wird im Norden durch die Straße Hirschhornring, im Osten durch die Neubergstraße, im Süden durch das Flst.-Nr. 804/76 sowie im Westen durch die Flst.-Nr. 804/98, 158/1 sowie 161 begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück, III. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans war insbesondere die Festsetzung des nördlichen Teils des Plangebiets als Grünfläche (privates Gartenland). Darüber hinaus wurde im südlichen Plangebiet die Geschosshöhe auf maximal anstatt zwingend (gem. Urplan) zwei Vollgeschosse festgesetzt sowie Flächen für Garagen und Stellplätze (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet wird, wie in der Planzeichnung dargestellt, im nördlichen Bereich als Grünfläche genutzt und im südlichen Bereich ist die Fläche mit einem Wohngebäude bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 05.06.1986 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 10.09.1986 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 03.10.1986 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 20.10.1986 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück" (Urplan von 1977 bzw. erneute Ausfertigung 1993).

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans „Jesuitengarten – Nord, Teilgebiet E, Hofstück, III. Änderung“ wurde die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des Urplans (§ 30 BauGB) beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Jesuitengarten-Nord, Abschnitt E, Hofstück, III. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus ist eine archäologische Fundstelle innerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

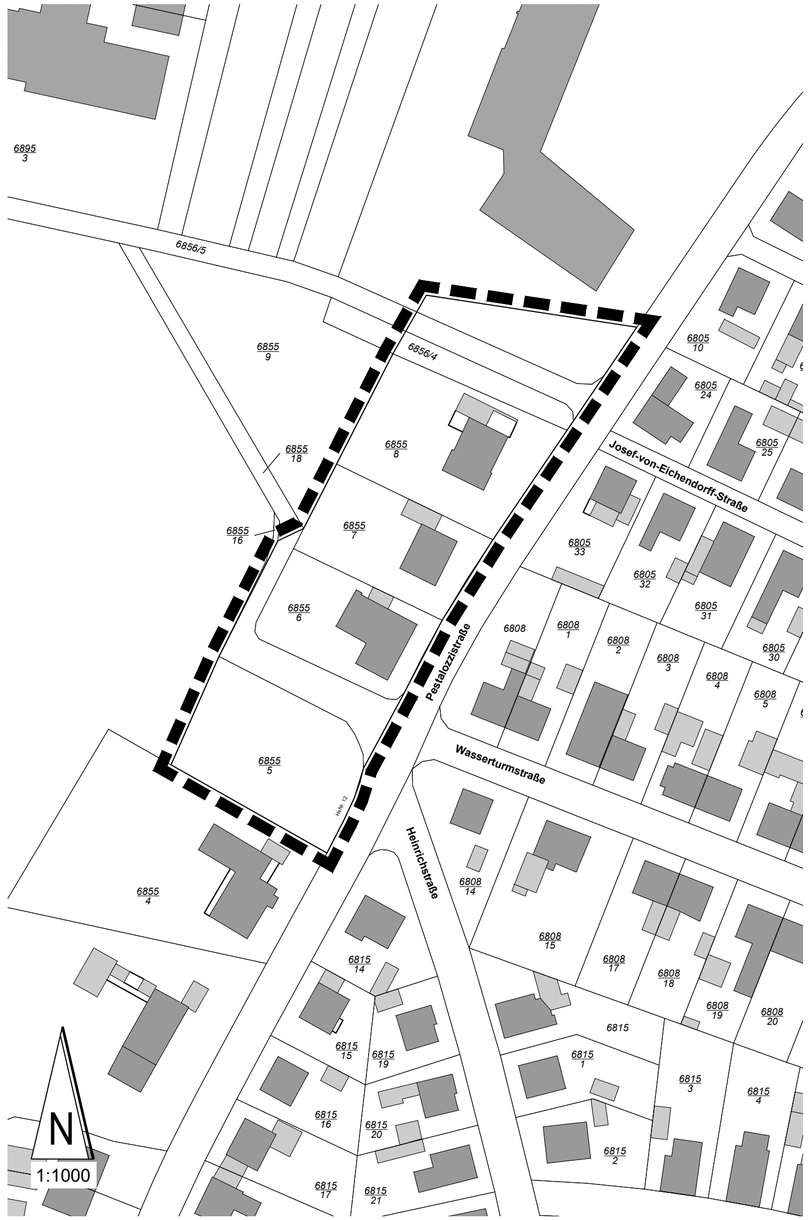
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Kleinfeld, Erweiterungsplan I

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

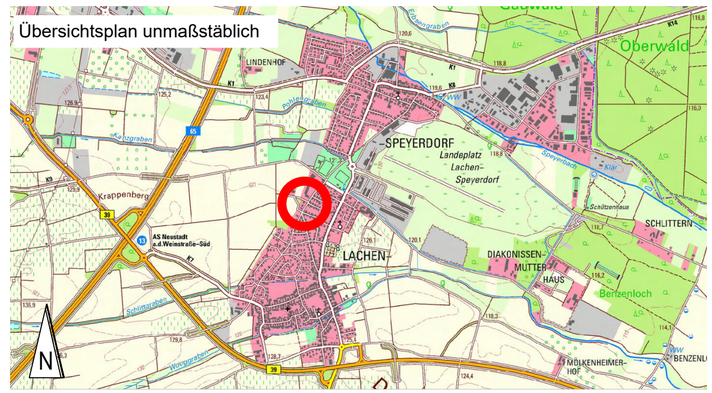
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 01A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Kleinfeld, Erweiterungsplan I“

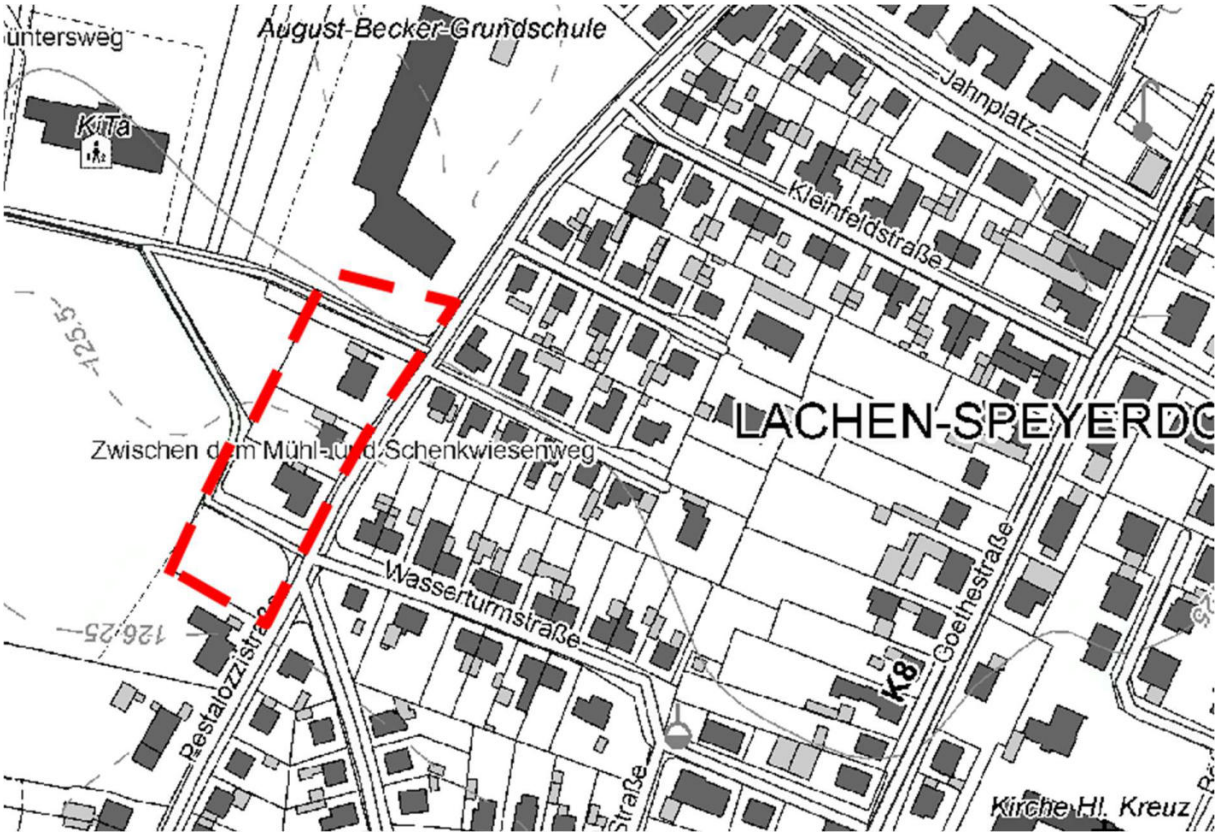
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

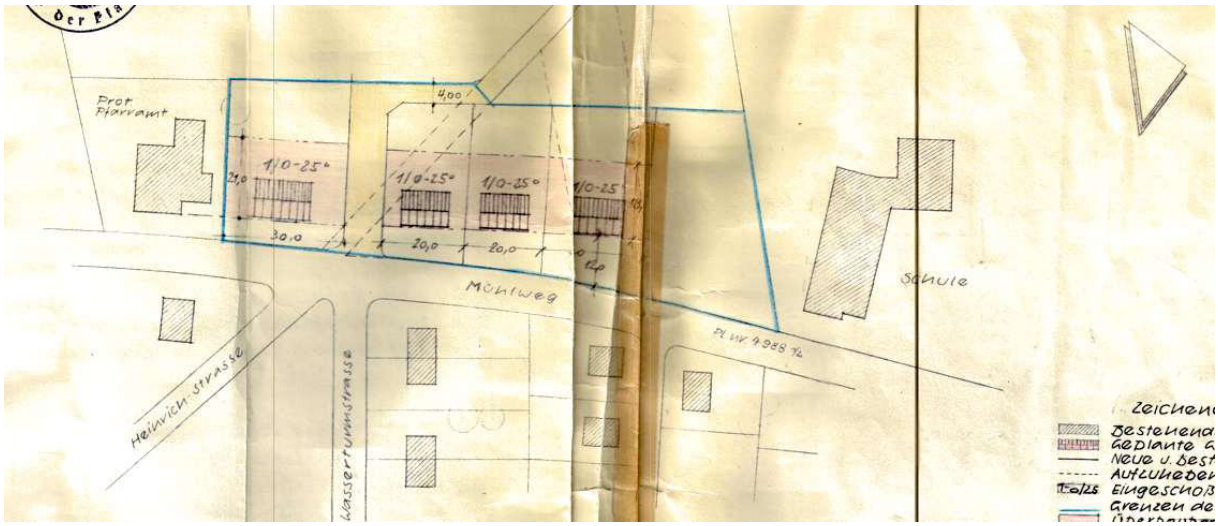
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt mittig im Ortsteil und umfasst die westliche Bebauung der Pestalozzistraße (ehem. Mühlweg), die Hausnr. 6 – 12 (gerade Zahlen), sowie den südlichen Teil der August-Becker-Grundschule. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kleinfeld, Erweiterungsplan I".

Ziel des Bebauungsplans war die Schließung einer Baulücke zwischen der damals neuen Volksschule und dem Prot. Pfarramt und die Erweiterung des Schulgeländes (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan setzte dafür ein reines Wohngebiet (WR) und eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung bis zu 25° fest. Zudem war ein Kniestock bis 40 cm Höhe erlaubt. Ebenso wurden für die Wohngebäude Baulinien und Baugrenzen definiert. Daneben beinhaltete der Bebauungsplan ein freies Grundstück zwischen den neuen Wohngebäuden und der Schule sowie eine veränderte Lage der Verkehrsfläche.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, fast vollständig bebaut. Zwischen der Verkehrsfläche (heute: Über den Güntersweg) und der Erweiterung des Schulgeländes befinden sich drei Wohngebäude. Die Baulücke neben dem Prot. Pfarramt ist unbebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 03.10.1963 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 02.03.1964 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 24.04.1964 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten

Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 für den Bereich der Wohngebäude als Wohnbaufläche und im Bereich der Schule als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Kleinfeld, Erweiterungsplan I", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Schildsteg, Änderungsplan I

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

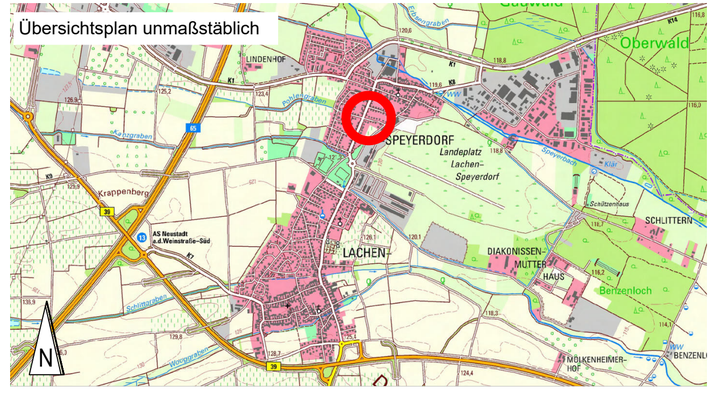
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 03A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Schildsteg, Änderungsplan I“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

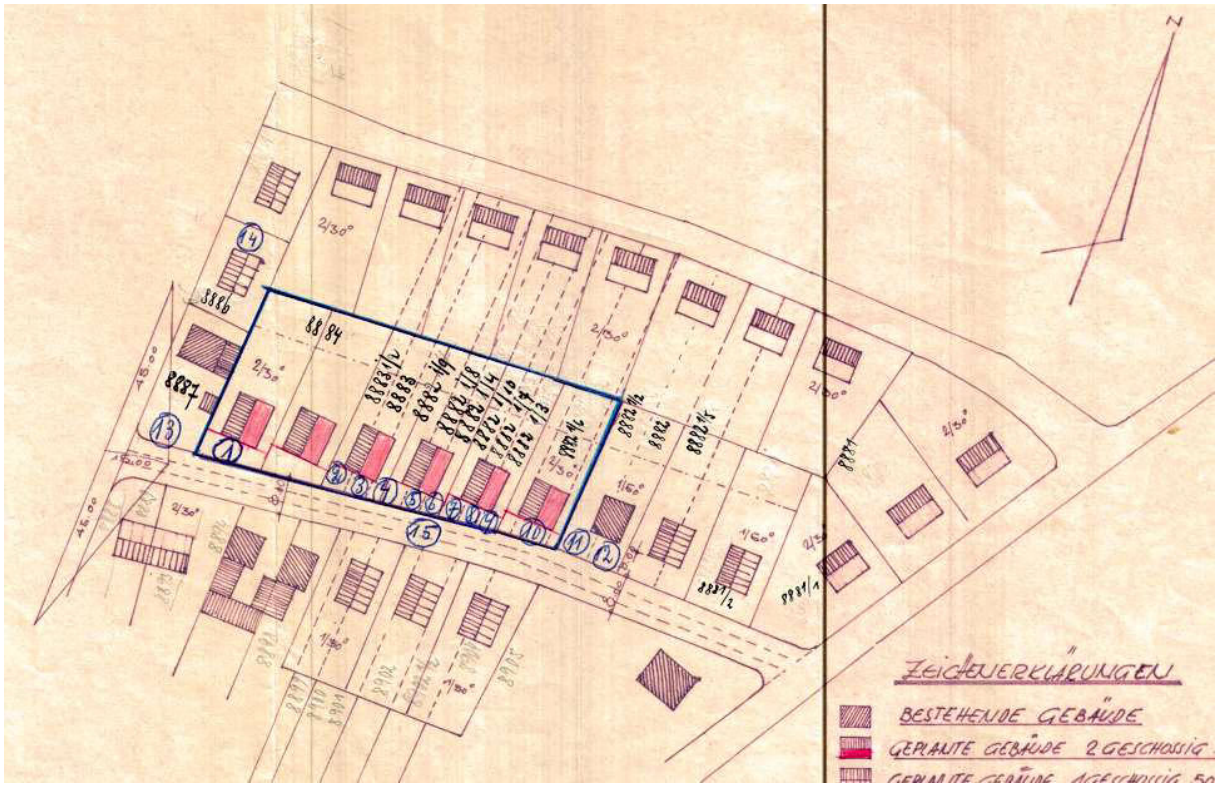
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nördlichen Ortsteil und umfasst die nördliche Bebauung des Schildwegs, die Hausnr. 1 - 11 (ungerade Zahlen). Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schildsteg, Änderungsplan I".

Ziel des Bebauungsplans war die Umplanung einer bisher traufseitig zur Erschließungsanlage Schildweg gesetzten Gebäudegruppe in giebelseitige Stellung und damit die bessere Geländenutzung und sofortige Bebauungsfähigkeit von vier Bauparzellen vor der Umlegung. Der Bebauungsplan setzte eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30° fest. Zudem wurden für die Wohngebäude Baulinien und Baugrenzen definiert (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 28.08.1964 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 26.09.1964 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 09.10.1964 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft. Der zugehörige Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden.

Der Bebauungsplan wurde später durch den Bebauungsplan "Schildweg, Neufassung und Erweiterung II." (Inkrafttreten 1969) überplant und seitdem nicht mehr angewendet. Die Neufassung leidet allerdings ebenfalls an einem Ausfertigungsfehler. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurden die Bebauungspläne nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan "Schildweg, Neufassung und Erweiterung II." (Inkrafttreten 1969) überplant. Die Neufassung und zweite Erweiterung leidet ebenfalls an einem Ausfertigungsfehler. Durch die Nichtanwendung der fehlerhaften Bebauungspläne wurden Bauvorhaben seit Anfang der 90er Jahre gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Schildsteg, Änderungsplan I", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung, vgl. Kap. 4.2), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Schildsteg, Änderungsplan II

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

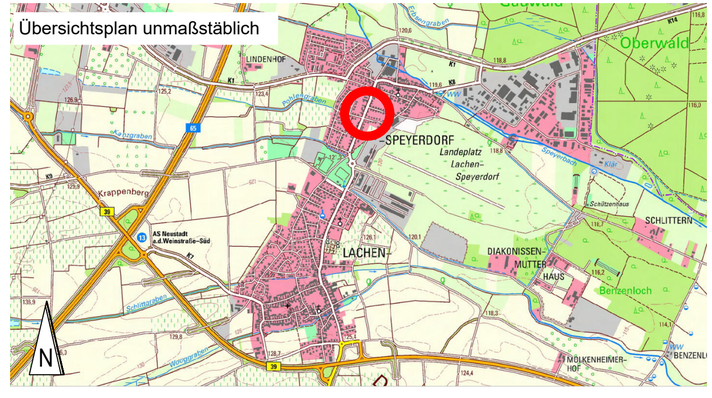
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 03B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Schildsteg, Änderungsplan II“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

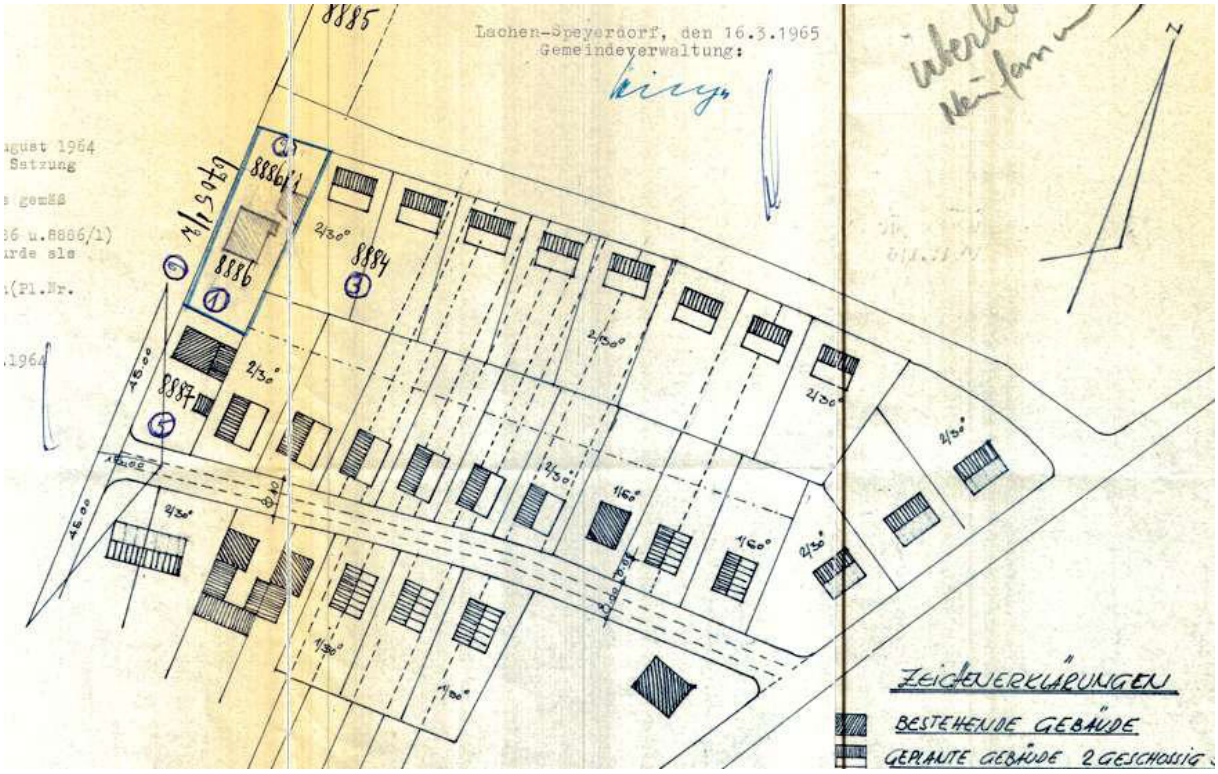
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nördlichen Ortsteil und umfasst die östliche Bebauung der Flugplatzstraße zwischen Zeppelinstraße und Schildweg, die Flst.Nr. 8886/3 und 8886/4. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schildsteg, Änderungsplan II".

Ziel des Bebauungsplans war eine Richtigstellung. Im Bebauungsplan sollten die tatsächlichen Gegebenheiten und zwar hinsichtlich der Bebauung der Parzellen Plan Nr. 8886 und 8886/1 (siehe Abbildung 2), auf denen nur ein Wohngebäude errichtet worden ist, gegenüber zwei im bisherigen Bebauungsplan "Schildsteg" ausgewiesenen Wohngebäuden. Der Eigentümer hat auf den Bau eines zweiten Gebäudes verzichtet und stattdessen ein größeres Wohngebäude mit Garage erstellt.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024) mit zwei Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 01.10.1964 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 04.01.1965 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 31.03.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 16.03.1965 und damit vor seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb die Verfahrensabfolge korrekt ist. Allerdings ist der Bebauungsplan als unselbstständige Änderung einzustufen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt. Bei dem Urplan handelt es sich um einen Plan nach dem Aufbaugesetz (AufbauG). Da dieser bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte er nicht nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BbauG 1960 in geltendes Recht übergeleitet werden.

Aufgrund der Abhängigkeit vom Urplan ist der vorliegende Bebauungsplan „Schildsteg, Änderungsplan II“ ebenfalls unwirksam.

Der Bebauungsplan wurde später durch den Bebauungsplan "Schildweg, Neufassung und Erweiterung II." (Inkrafttreten 1969) überplant und seitdem nicht mehr angewendet. Die Neufassung leidet allerdings an einem Ausfertigungsfehler. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurden die Bebauungspläne nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan "Schildweg, Neufassung und Erweiterung II." (Inkrafttreten 1969) überplant. Die Neufassung und zweite Erweiterung leidet allerdings an einem Ausfertigungsfehler. Durch die Nichtanwendung der fehlerhaften Bebauungspläne wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Schildsteg, Änderungsplan II", welcher aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung, vgl. Kap. 4.2.), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Schildsteg, Änderungsplan III mit Erweiterung I

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

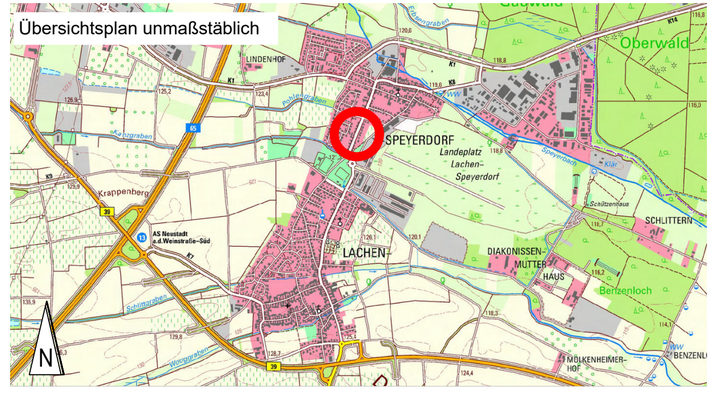
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 03C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Schildsteg, Änderungsplan III mit Erweiterung I“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

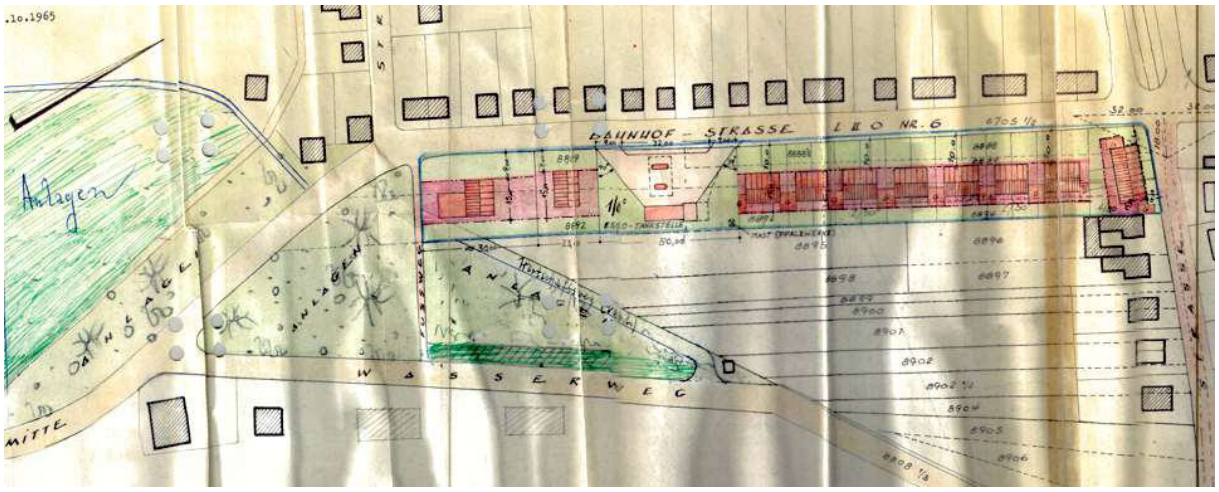
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nördlichen Ortsteil und umfasst die östliche Bebauung der Flugplatzstraße (ehem. Bahnhof-Straße) zwischen Schildweg und Haßlocher Straße. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schildsteg, Änderungsplan III mit Erweiterung I".

Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Eigentumswohnungen durch eine Baugesellschaft sowie von weiteren baureifen Grundstücken. Für die Bebauung waren überwiegend zweigeschossige Doppelhäuser mit 30° geneigten Dächern vorgesehen. Im zeichnerischen Teil wurden insbesondere Baulinien und Baugrenzen sowie Flächen für Garagen festgesetzt. Des Weiteren setzte der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach für eine Tankstelle fest (vgl. Abbildung 2). Die textlichen Festsetzungen sind in den Akten der Stadtverwaltung nicht mehr auffindbar.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024) vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die Tankstelle gibt es nicht mehr.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 14.05.1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 10.06.1965 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 14.10.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 15.10.1965 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Der Bebauungsplan wurde später durch den Bebauungsplan "Schildweg, Neufassung und Erweiterung II." (Inkrafttreten 1969) überplant und deshalb nicht mehr angewendet. Die Neufassung leidet allerdings ebenfalls an einem Ausfertigungsfehler. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurden die Bebauungspläne nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan "Schildweg, Neufassung und Erweiterung II." (Inkrafttreten 1969) überplant. Die Neufassung und zweite Erweiterung leidet ebenfalls an einem Ausfertigungsfehler. Durch die Nichtanwendung der fehlerhaften Bebauungspläne wurden Bauvorhaben seit Anfang der 90er Jahre gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Schildsteg, Änderungsplan III mit Erweiterung I", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung, vgl. Kap. 4.2.), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Durch das Plangebiet verläuft entlang des Schildwegs verrohrt der Pohlengraben. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke der ehemaligen Tankstelle sind im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
(Stand Juli 2026)

Schildsteg, Neufassung und Erweiterung II
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

N
1:1000

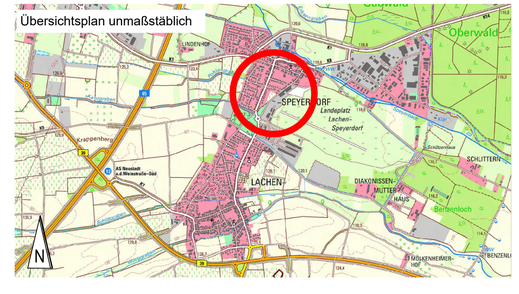
Zeichenerklärung
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

Übersichtsplan unmaßstäblich



NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 03D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Schildsteg, Neufassung mit Erweiterung II“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

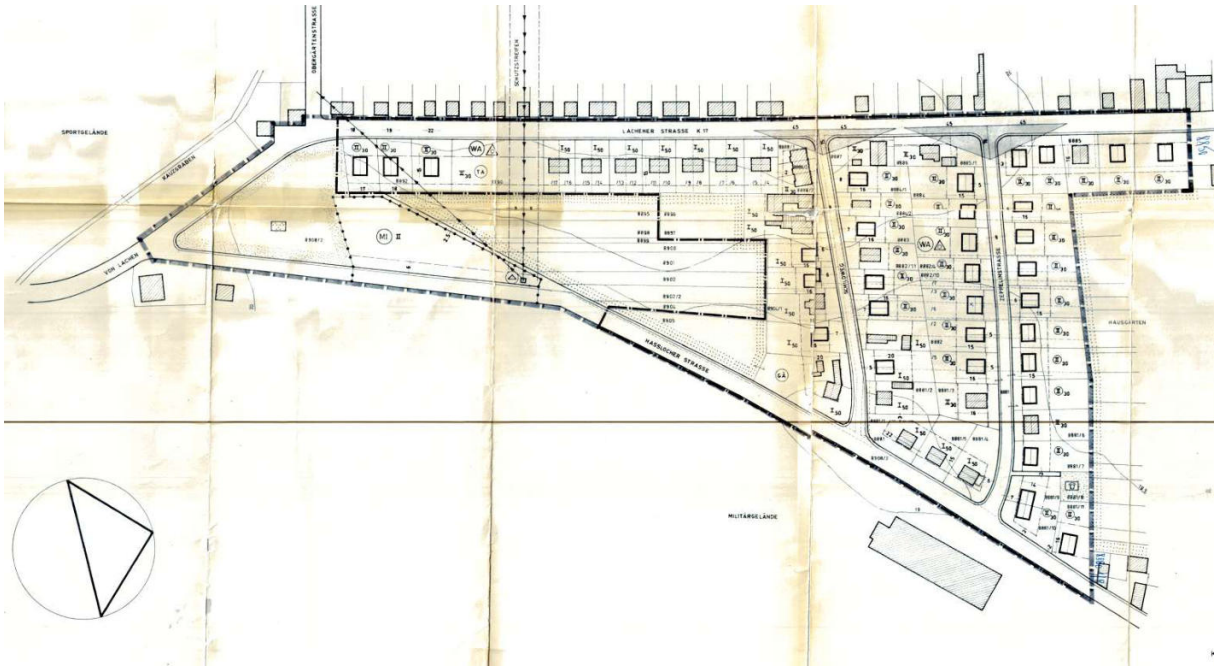
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nördlichen Ortsteil und wird im Norden durch die Bebauung an der Flugplatzstraße 1C sowie der Zeppelinstraße, im Osten durch die Haßlocher Straße, im Süden und Westen durch die Flugplatzstraße umgrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schildsteg, Neufassung mit Erweiterung II".

Ziel des Bebauungsplans war die Umstellung der Bebauung auf die damaligen Bedürfnisse. Insbesondere vorgesehen waren die Ausweisung eines Mischgebiets im südöstlichen Teil des Plangebiets (Erweiterung ca. 1,8 ha), da dort der Gemeinde-Bauhof eingerichtet wurde und eine Gerätehalle erstellt werden sollte, sowie die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (Neufassung 4,5 ha). Der Bebauungsplan beinhaltete als Neubauten 4 eingeschossige Einfamilienhäuser, 27 zweigeschossige Wohngebäude und 1 zweigeschossiges Doppelhaus. Im zeichnerischen Teil wurden insbesondere Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Parkanlage (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024) vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die Tankstelle gibt es nicht mehr. Im südlichen Bereich befindet sich das Feuerwehrgerätehaus (im Bau).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 20.03.1969 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 07.05.1969 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 06.06.1969 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 07.06.1969 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als bestehende Wohnbaufläche, im südöstlichen Teil als geplante Wohnbaufläche sowie im südlichen Teil als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Bebauungsplan überplante die drei vorhergehenden Änderungen "Schildsteg, Änderungsplan I", "Schildsteg, Änderungsplan II" und "Schildsteg, Änderungsplan III mit Erweiterung I", welche ebenfalls fehlerhaft sind.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

Davon ausgenommen ist der südliche Teil, welcher die Feuerwehr betrifft, für ihn besteht seit 2022 der Bebauungsplan "Flugplatz Abschnitt West, V. Änderung". Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich seither folglich nach dessen Festsetzungen.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Schildsteg, Neufassung mit Erweiterung II", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 bzw. § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen der Bereich der Feuerwehr, für den seit 2022 ein Bebauungsplan besteht (§30 BauGB).

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Durch das Plangebiet verläuft entlang des Schildwegs sowie in Verlängerung der Haßlocher Straße verrohrt der Pohlengraben. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke der ehemaligen Tankstelle und der Feuerwehr sind im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Böhl, Änderung Textfestsetzungen

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

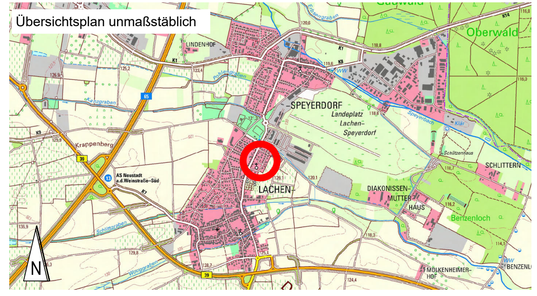
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 04A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Böhl, Änderung Textfestsetzungen"

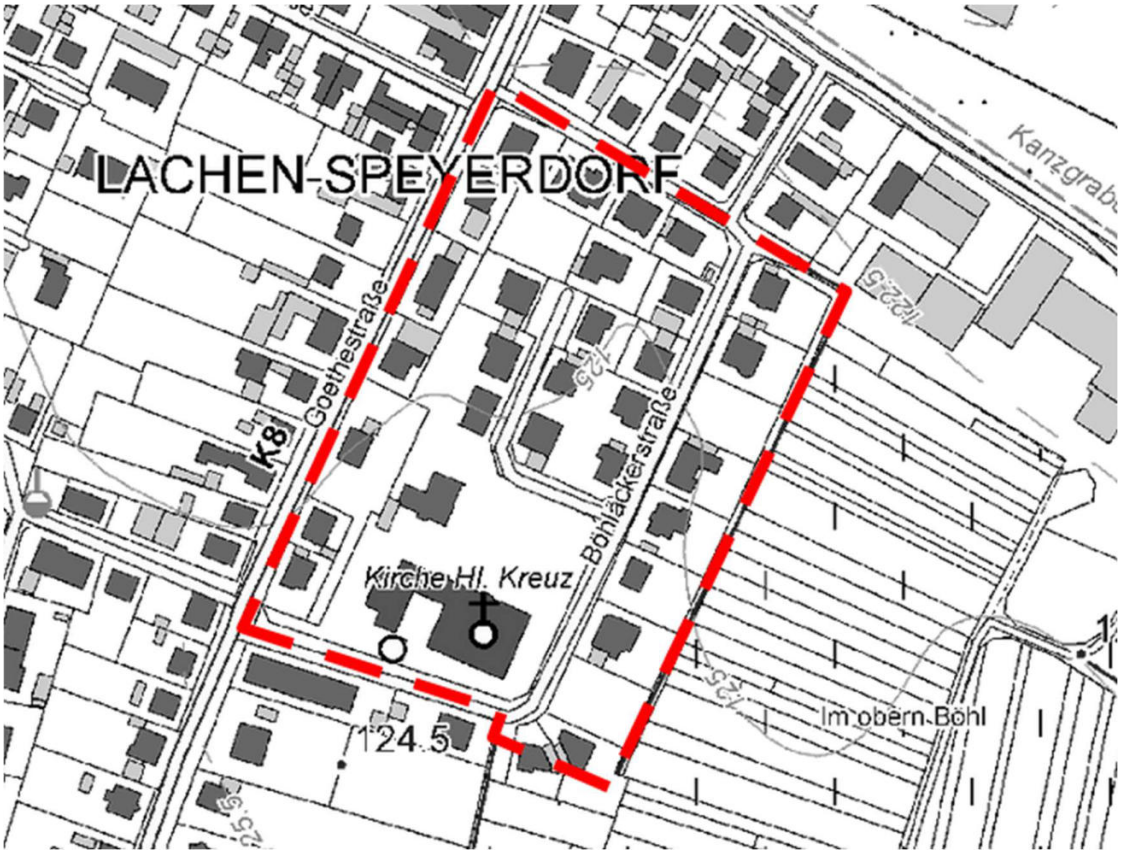
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt mittig im Ortsteil und wird im Norden durch die Böhläckerstraße, im Osten durch den Weg zum Feldrand (Flst.Nr. 9490/3), im Süden durch die Böhläckerstraße sowie im Westen durch die Goethestraße (K8) begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Böhl, Änderung Textfestsetzungen".

Ziel des Bebauungsplans war die Änderung der textlichen Festsetzungen, sodass eine Verlängerung der Garagen von 6,5 m auf 11 m zugelassen werden konnte, um die Möglichkeit zu schaffen, in diesen Garagen Gartengeräte und landwirtschaftliche Geräte unterzustellen. Zur Verschönerung des Straßenzuges wurden darüber hinaus zusätzliche gestalterische Vorgaben zur Überdachung der Stellplätze festgesetzt.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), mit Ausnahme der Kirche, fast vollständig (3 Baulücken) mit Wohngebäuden bebaut.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 05.06.1986 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 07.10.1986 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 13.03.1987 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 19.08.1986 und damit vor seiner Bekanntmachung ausgefertigt, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche, der südliche Teilbereich (Böhläckerstr. 21) als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kirchliche Zwecke", dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans "Im Böhl", welcher irrtümlicherweise seit Anfang der 1990er Jahre (seit Bekanntwerden des Ausfertigungsfehlers) als fehlerhaft bewertet und fortan nicht mehr angewendet wurde. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans wurde folglich nach § 34 BauGB bestimmt.

Aufgrund eines Urteils aus dem Jahr 2021 zeigte sich, dass die Verfahrensabfolge des Bebauungsplans „Im Böhl“, hingegen der damaligen Einschätzung, doch korrekt war, sodass dieser Bebauungsplan nun wieder anzuwenden ist. Dies trifft auch auf die Beurteilung der Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans „Im Böhl, Änderung Textfestsetzungen“ zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Im Böhl, Änderung Textfestsetzungen", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei archäologische Fundstellen verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Böhl, Änderung I

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

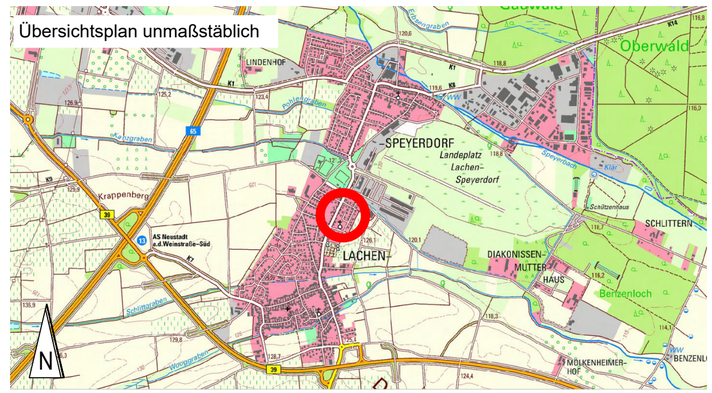
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 04B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Böhl, Änderung I"

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

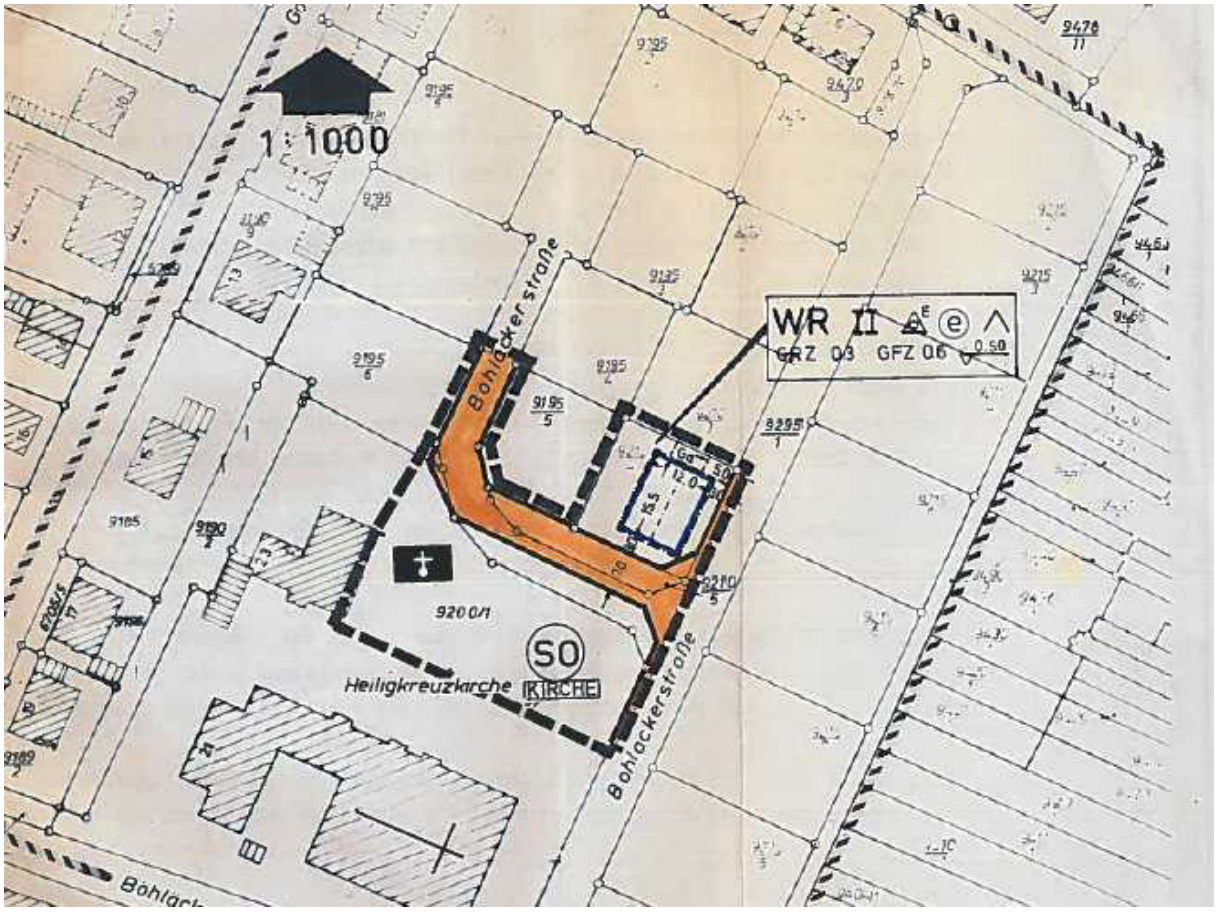
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt mittig im Ortsteil und umfasst vollständig das Flst. Nr. 9210/6 (Böhläckerstr. 20) sowie Teile der Flst. Nr. 9215/18 (Böhläckerstraße), 9200/3 (Böhläckerstr. 21 und 23). Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Böhl, Änderung I".

Ziel des Bebauungsplans war die Verlegung der Planstraße "A" (Böhläckerstraße) um ca. 6 m nach Norden (s. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 30.04.1980 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 10.05.1980 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 13.05.1980 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans "Im Böhl", welcher irrtümlicherweise seit Anfang der 1990er Jahre (seit Bekanntwerden des Ausfertigungsfehlers) als fehlerhaft bewertet und fortan nicht mehr angewendet wurde. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans wurden folglich nach § 34 BauGB bestimmt.

Aufgrund eines Urteils aus dem Jahr 2021 zeigte sich, dass die Verfahrensabfolge des Bebauungsplans „Im Böhl“, hingegen der damaligen Einschätzung, doch korrekt war, sodass dieser Bebauungsplan nun wieder anzuwenden ist. Dies trifft auch auf die Beurteilung der Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans „Im Böhl, Änderung I“ zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Im Böhl, Änderung I", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei archäologische Fundstellen verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....,) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Sackgarten - Bengertsgarten, Änderung und Erweiterung I

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

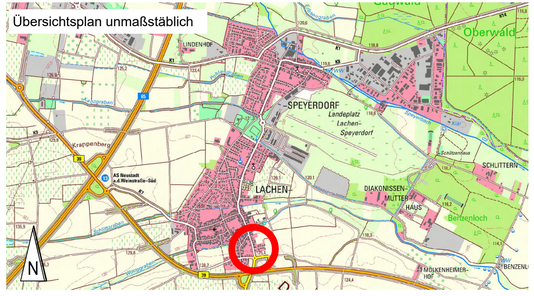
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 05A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Sackgarten - Bengertsgarten, Änderung und Erweiterung I“

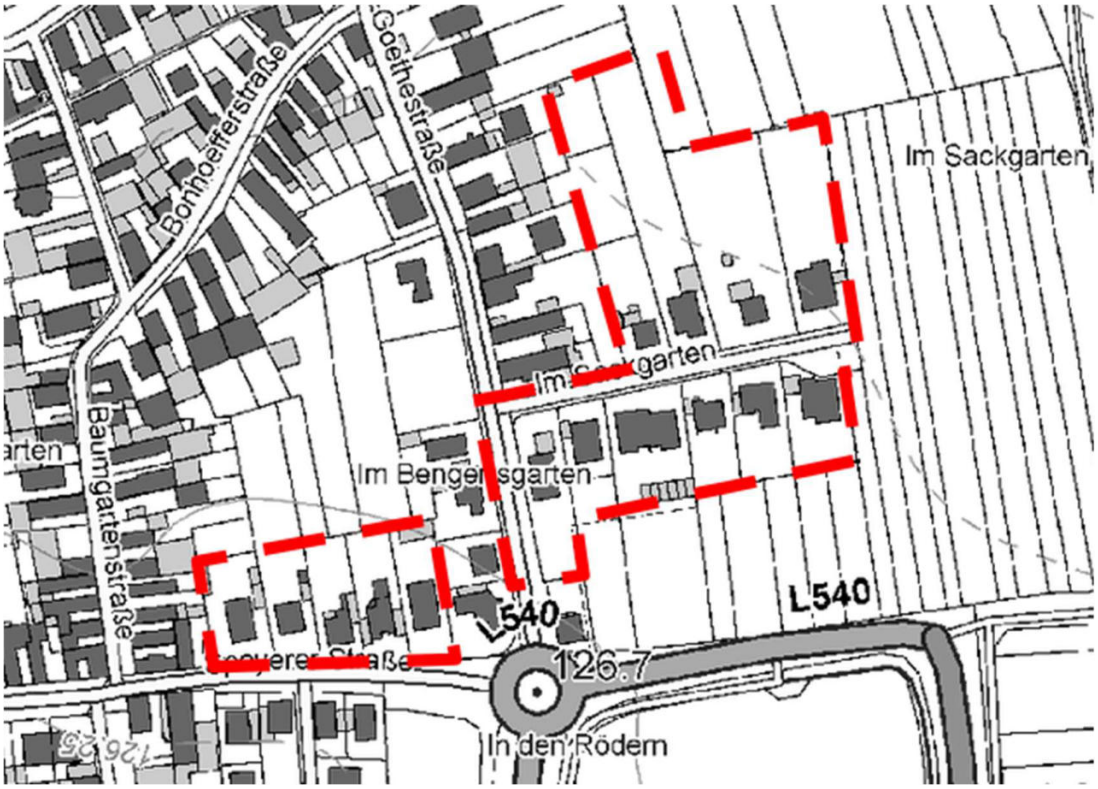
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

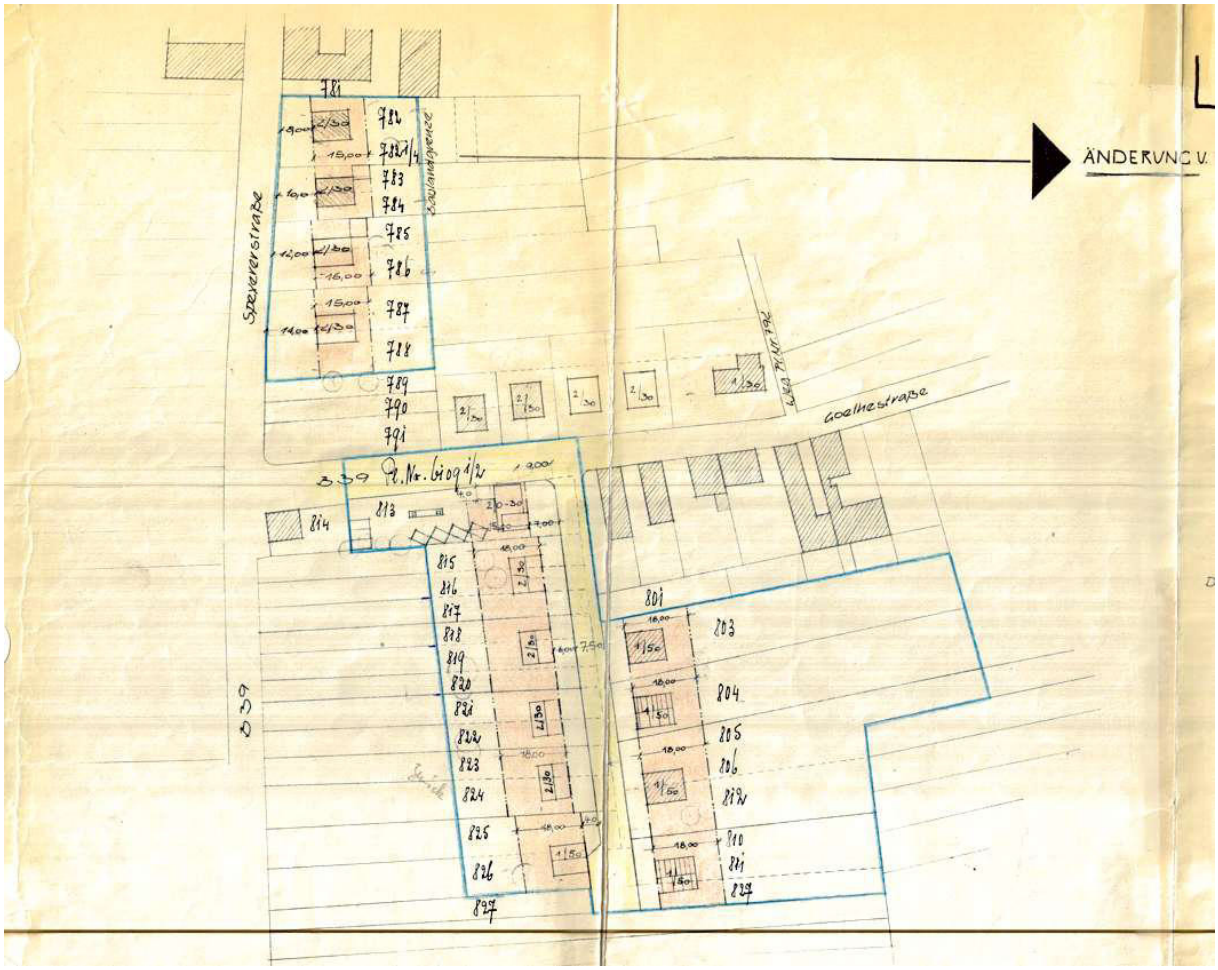
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es teilt sich auf in zwei Bereiche und liegt im südlichen Ortsteil. Der erste Teilbereich betrifft die Bebauung an der Speyerdorfer Straße, die Hausnr. 4 - 12 (gerade Zahlen). Der zweite Teilbereich betrifft die Bebauung im Sackgarten, die Hausnr. 1 - 11 sowie die Goethestraße Hausnr. 103A und 117. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sackgarten – Bengertsgarten, Änderung und Erweiterung I".

Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung neuer Baugrundstücke und damit verbunden die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Der Bebauungsplan setzte, vermutlich angelehnt an die Bestandsgebäude, sowohl eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30°, als auch eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 50°, fest. Zudem wurden für die Wohngebäude Baulinien und Baugrenzen definiert. (Abbildung 2)

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024) bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 17.12.1964 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 12.04.1965 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 26.10.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde zwar am 23.02.1965 und damit vor seiner Bekanntmachung ausgefertigt, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Für Teilbereich 2 sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Grünfläche definiert.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 / § 35 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Sackgarten - Bengertsgarten, Änderung und Erweiterung I", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 bzw. § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

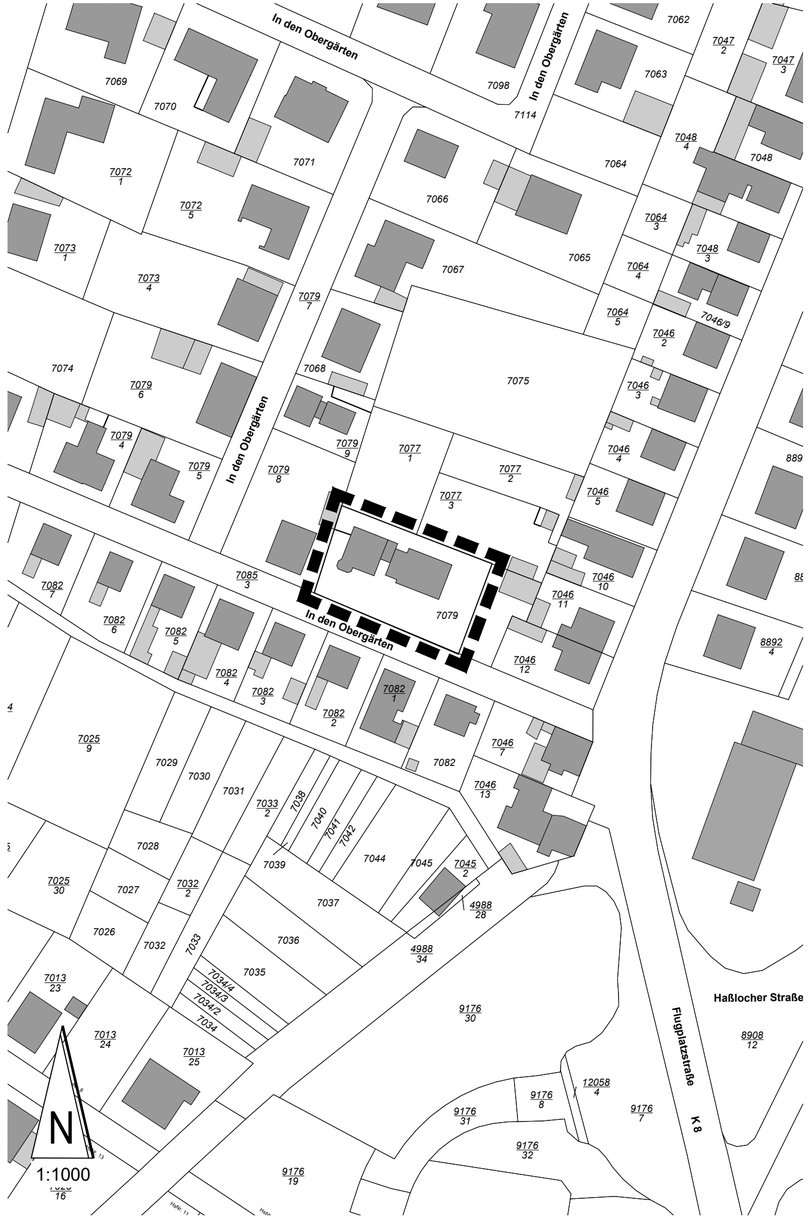
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Speyerdorf Teil I – In den Obergärten, Änderung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

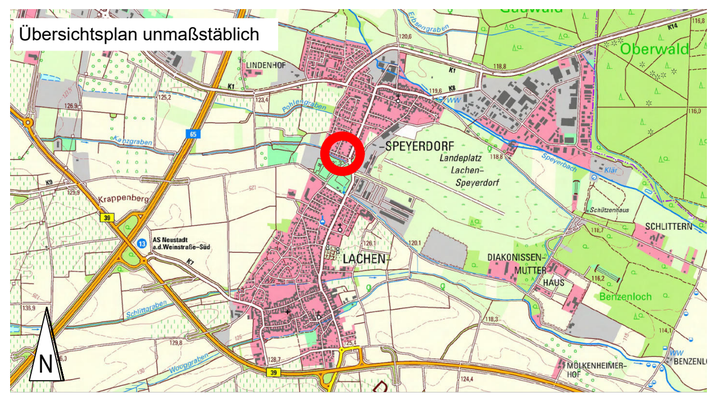
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 06A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Speyerdorf Teil I – In den Obergärten, Änderung“

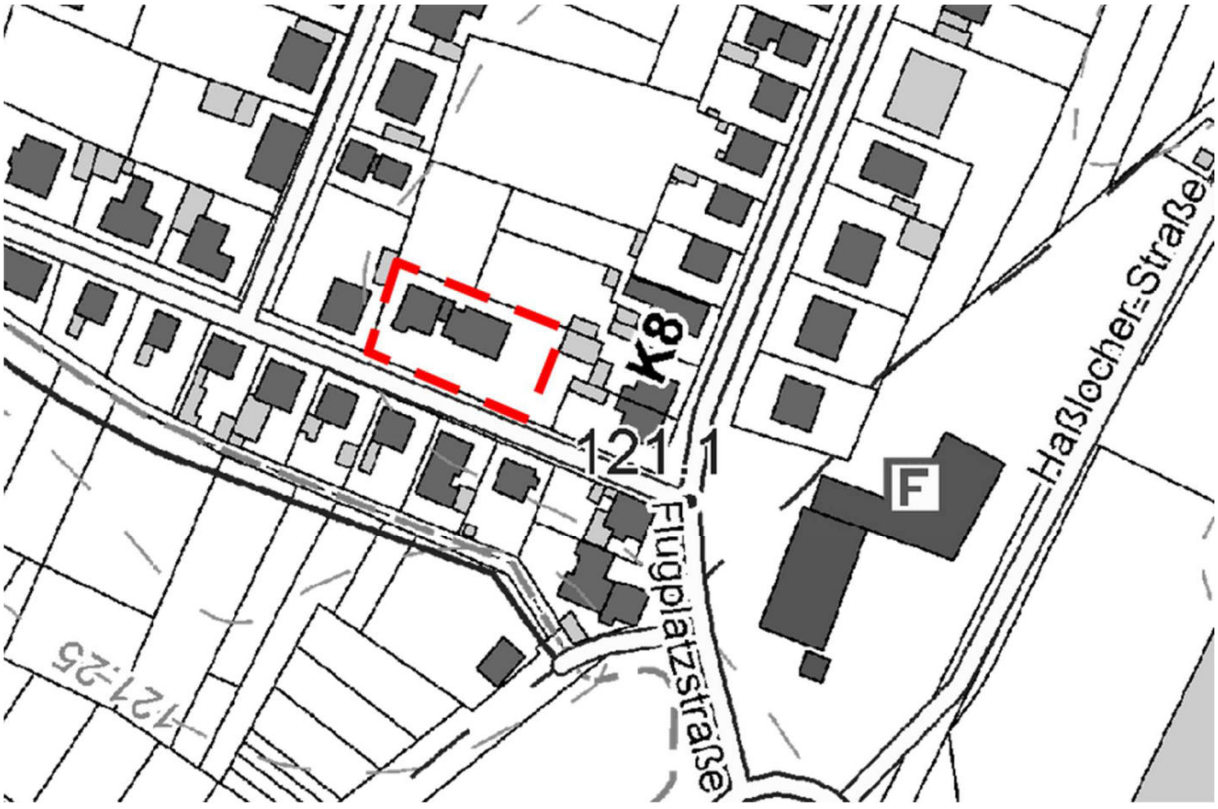
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

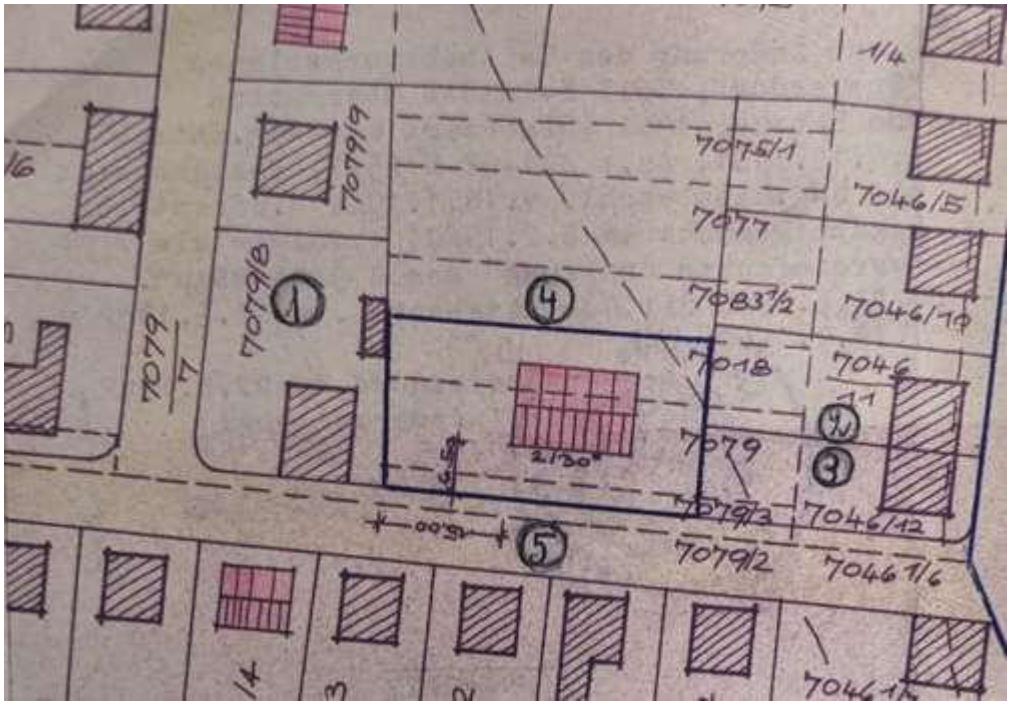
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt mittig im Ortsteil und betrifft das Flst. Nr. 7079, In den Obergärten. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Speyerdorf Teil I – In den Obergärten, Änderung".

Ziel des Bebauungsplans war die Anpassung an ein privates Bauvorhaben. Anstelle von zwei eingeschossigen (mit Kniestock) vorgesehenen Wohngebäuden sollte ein einziges traufseitiges Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen (vgl. Abbildung 2).

Heute (Luftbild April 2024) ist das Plangebiet mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 19.07.1962 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 30.08.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft. Der zugehörige Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden.

Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan "In den Obergärten, Neufassung mit Erweiterung" (1969) sowie der ersten Änderung (1975) überplant. Die Neufassung sowie Änderung leiden ebenfalls an einem Ausfertigungsfehler. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurden die Bebauungspläne nicht mehr angewendet. Durch die Nichtanwendung der fehlerhaften Bebauungspläne wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Speyerdorf Teil I – In den Obergärten, Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung, vgl. Kap. 4.2.), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

In den Obergärten, Neufassung mit Erweiterung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

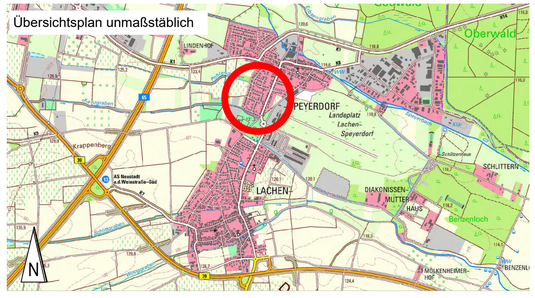
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 06B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„In den Obergärten, Neufassung mit Erweiterung“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt mittig im Ortsteil und wird im Norden durch die nördlichste Bebauung der Straße "In den Obergärten", im Osten durch die Flugplatzstraße, im Süden durch die südlichste Bebauung der Straße "In den Obergärten“ und im Westen durch die Bebauung an der Langenschemelstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans " In den Obergärten, Neufassung mit Erweiterung".

Ziel des Bebauungsplans war die Umstellung auf die damaligen Bedürfnisse, auch Schwierigkeiten bei der Umlegung – im vorherigen Bebauungsplan waren die im östlichen Planungsgebiet liegenden Bauparzellen zu groß – machten die Änderung erforderlich. Deshalb wurden auch die westlich der Langenschemelstraße gelegenen Grundstücke in das Planungsgebiet einbezogen. Der Bebauungsplan beinhaltete fast ausschließlich zweigeschossige Gebäude und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem nicht mehr als zwei Wohnungen in einem Gebäude zulässig waren. Im zeichnerischen Teil wurden insbesondere Baulinien und Baugrenzen festgesetzt (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024) fast vollständig, bis auf zwei Baulücken, mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 20.03.1969 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 14.05.1969 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 06.06.1969 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 07.06.1969 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan "In den Obergärten, I. Änderung" (1975) überplant. Allerdings leidet dieser ebenfalls an einem Ausfertigungsfehler. Durch die Nichtanwendung der fehlerhaften Bebauungspläne Anfang der 1990er Jahre wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "In den Obergärten, Neufassung mit Erweiterung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung, vgl. Kap. 4.2.), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Durch das Plangebiet verläuft entlang der nördlichsten Straße "In den Obergärten" verrohrt der Pohlengraben. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet.

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

In den Obergärten, I. Änderung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

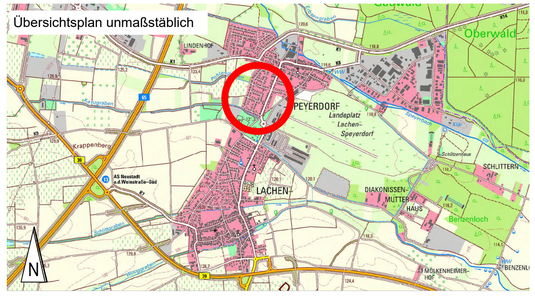
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 06C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„In den Obergärten, I. Änderung“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt mittig im Ortsteil und wird im Norden durch die nördlichste Bebauung der Straße "In den Obergärten", im Osten durch die Flugplatzstraße, im Süden durch die südlichste Bebauung der Straße "In den Obergärten" und im Westen durch die Bebauung an der Langenschemelstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "In den Obergärten, I. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans war vorwiegend die Änderung der zwingenden Geschossigkeit in ein Höchstmaß von II Vollgeschossen. Aufgrund der Oberleitungsführung der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen, hatten diese das Recht, die Baukörper in ihrer Höhe zu beschränken (vgl. Abbildung 2). Darüber hinaus wurden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, der Grundstückseinfriedungen sowie die bislang fehlende Dachneigung (20° - 30°) aufgenommen. Ansonsten beinhaltete der Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem nicht mehr als zwei Wohnungen in einem Gebäude zulässig waren. Im zeichnerischen Teil wurden zudem Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024) fast vollständig, bis auf zwei Baulücken, mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 06.02.1975 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 14.05.1975 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 07.06.1975 in Kraft. Am 06.04.1979 wurde der Bebauungsplan erneut bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Denn es befindet sich lediglich ein „gez." (Bedeutung: „gezeichnet"), aber keine Originalunterschrift des Oberbürgermeisters auf dem Plandokument, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "In den Obergärten, I. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Durch das Plangebiet verläuft entlang der nördlichsten Straße "In den Obergärten" verrohrt der Pohlengraben. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet.

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Ritterbüschel

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

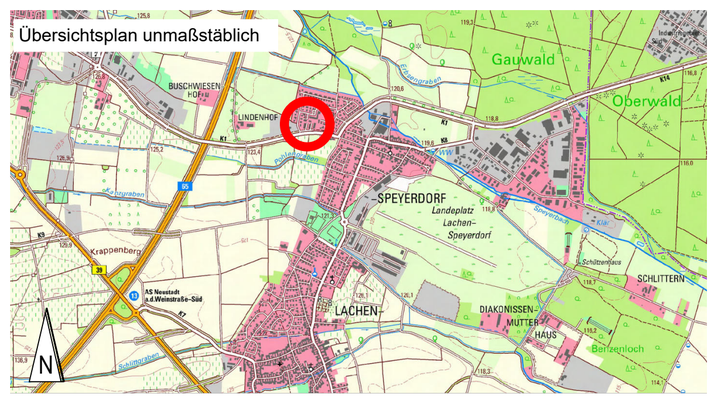
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 09

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Ritterbüschel“

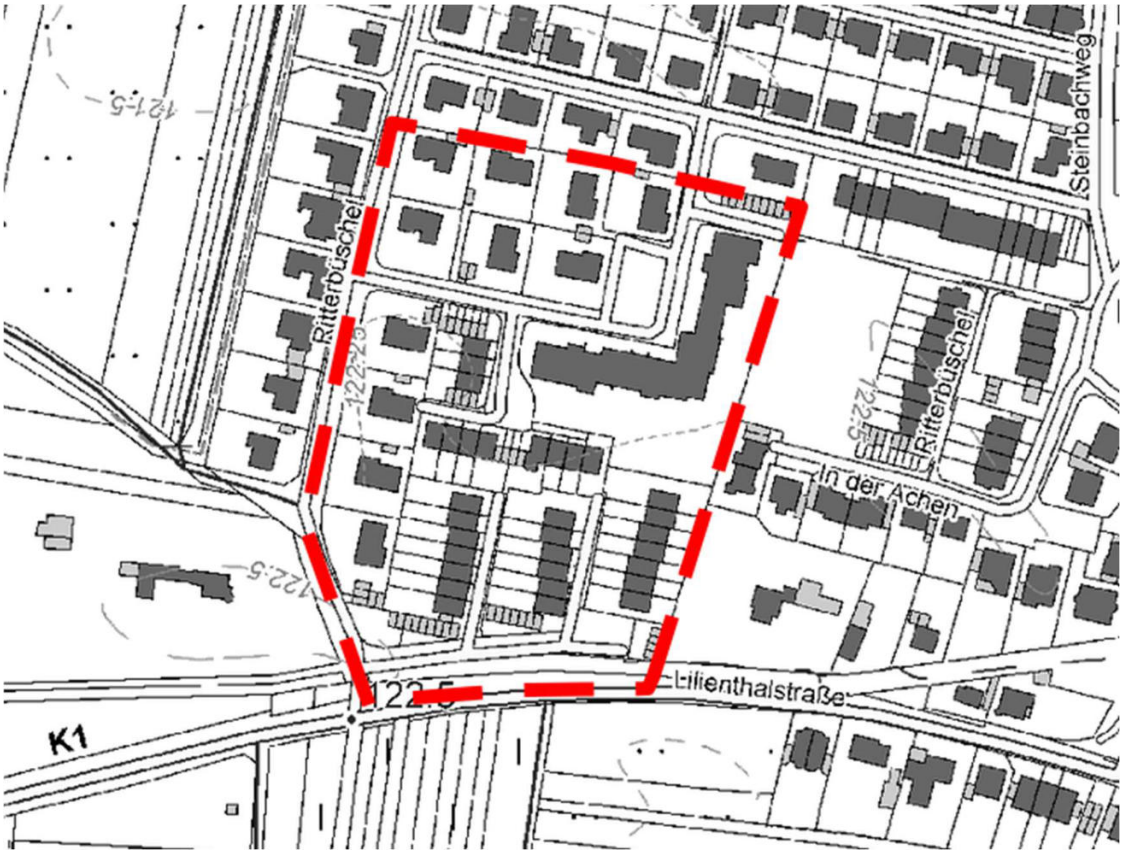
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

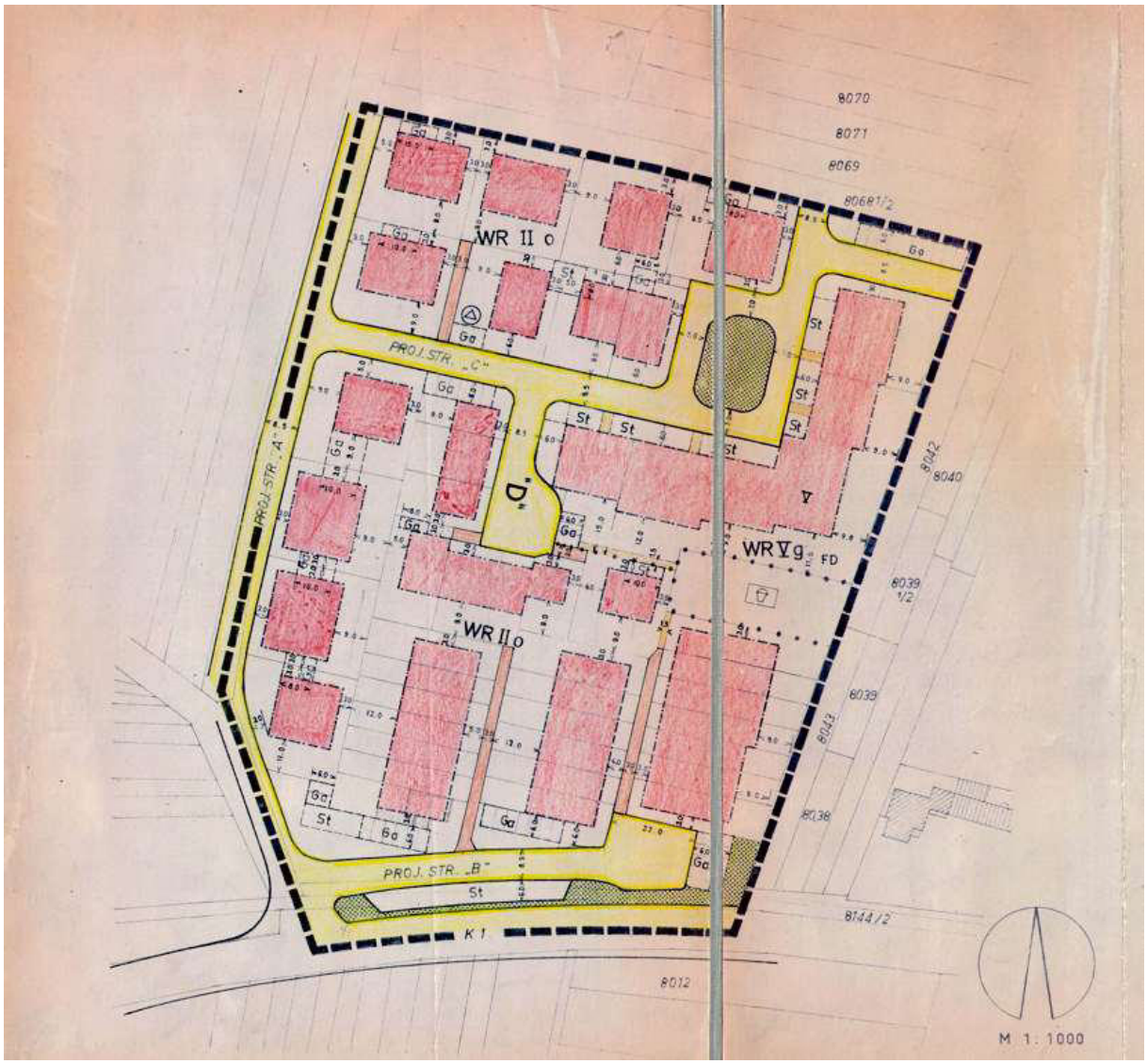
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nordwestlichen Ortsteil und betrifft die mittige und südliche Bebauung Am Ritterbüschel. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Ritterbüschel".

Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Baurecht auf einem ehemaligen Baumschulgelände. Das gesamte Gelände wurde an einen Bauwilligen (Baugesellschaft) veräußert, auf dem insgesamt 20 Einfamilien-Reihenhäuser, 10 Zweifamilien-Reihenhäuser, 12 Bungalows und ca. 52 Eigentumswohnungen vorgesehen waren. Neben einem reinen Wohngebiet setzte der Bebauungsplan die notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung sowie Flächen für Stellplätze und Garagen fest. Die Bebauung war überwiegend als zweigeschossige Gebäude vorgesehen, bis auf eine fünfgeschossige Wohnanlage im nordöstlichen Plangebiet (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 29.06.1971 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 22.12.1971 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 10.01.1972 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 10.01.1972 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Am Ritterbüschel", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Ritterbüschel, I. Erweiterung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

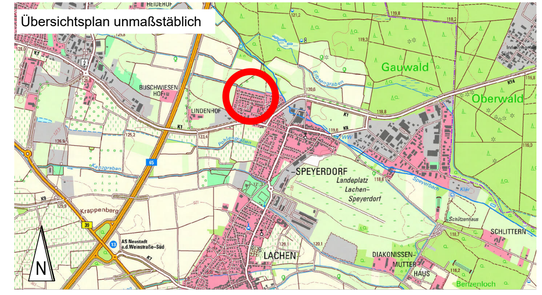
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 09A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Ritterbüschel, I. Erweiterung“

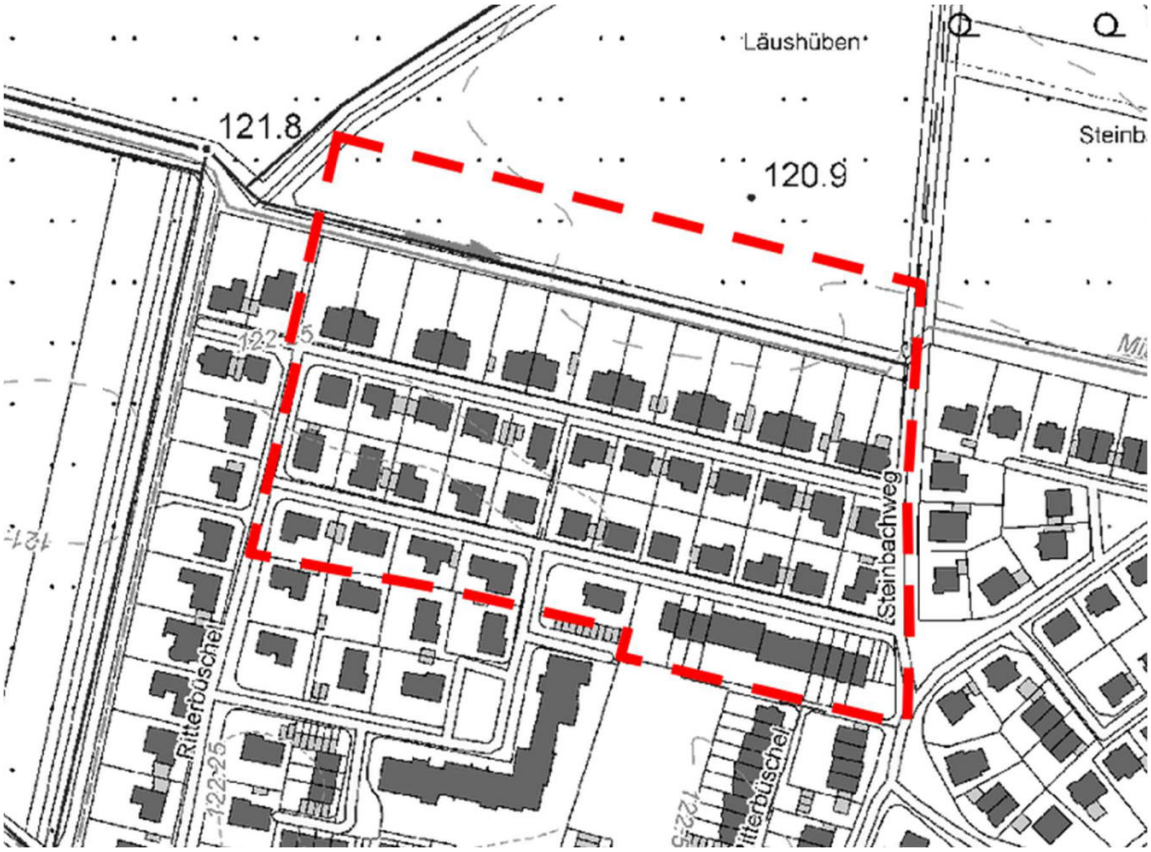
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nordwestlichen Ortsteil und betrifft die nördliche Bebauung Am Ritterbüschel. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

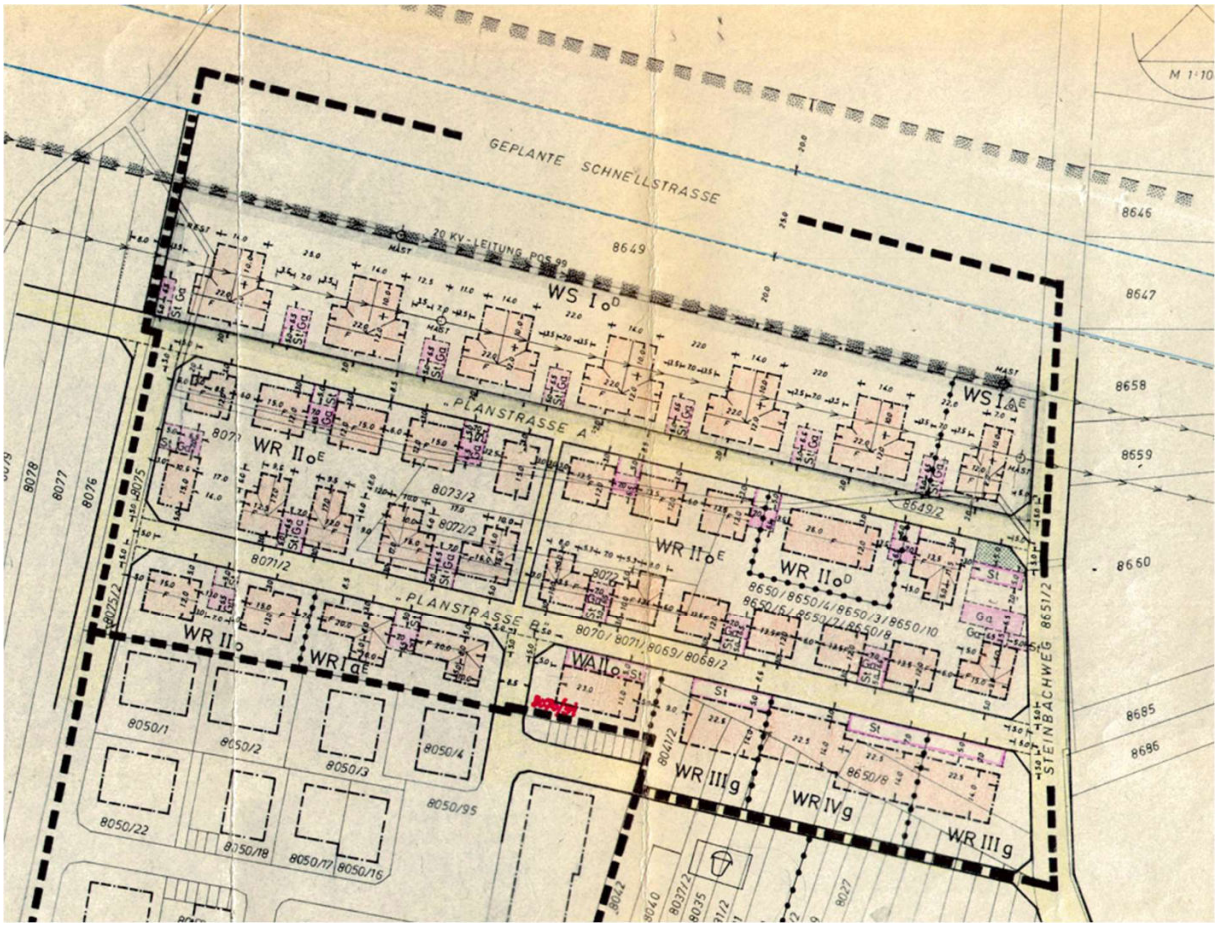
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Ritterbüschel, I. Erweiterung".

Ziel des Bebauungsplans war die Bereitstellung von geeignetem Bauland für den Wohnungsbau und damit verbunden die Erweiterung des nördlichen Geländes um den bereits bestehenden Bebauungsplan „Am Ritterbüschel“. Die Stadt hatte dazu Parzellen mit einem Umfang von ca. 2 ha erworben. Es waren 27 Bauplätze mit Ein- bis Zweifamilienhäuser, 13 Bauplätze für sog. „Königsberg-Siedler (auch mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) sowie ein Bauplatz zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant.

Neben dem Kleinsiedlungsgebiet am nördlichen Rand sowie dem reinen Wohngebiet setzte der Bebauungsplan die notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung sowie Flächen für Stellplätze und Garagen fest. Die Bebauung war überwiegend ein- bis zweigeschossig vorgesehen, bis auf die drei- bis viergeschossige Wohnanlage im südöstlichen Plangebiet (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 29.09.1972 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 25.04.1973 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 16.05.1973 in Kraft. Am 06.04.1979 wurde der Bebauungsplan erneut bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde am 16.05.1973 und damit vor seiner erneuten Bekanntmachung ausgefertigt, wodurch die Verfahrensabfolge korrekt ist. Allerdings wurde der Bebauungsplan nur unter Auflagen genehmigt, was einen erneuten Beschluss des Stadtrates nach dem bereits gefassten Satzungsbeschluss erforderlich macht, den sogenannten Beitrittsbeschluss. Der Stadtrat muss den Änderungen zustimmen bzw. die Auflagen umsetzen. Der Auflage wurde aber nicht durch einen erneuten Gemeinderatsbeschluss und Änderung des Plans Folge geleistet. Vielmehr wurde lediglich eine textliche Festsetzung gestrichen. Wer die Streichung vorgenommen hat, ist nicht feststellbar. Damit wurde über den Plan in seiner jetzigen Fassung nicht ordnungsgemäß beschlossen. Da dieser Beschluss fehlt, ist der Bebauungsplan fehlerhaft.

Seit Anfang der 1990er Jahre war der Verfahrensfehler bekannt und der Plan wurde nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Randbereich, angrenzend an die Wohnbaufläche, ist als Grünflächen und weiter nördlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3

und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Am Ritterbüschel, I. Erweiterung", welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs (nördlicher Randbereich) ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Ritterbüschel, I. Änderung der I. Erweiterung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

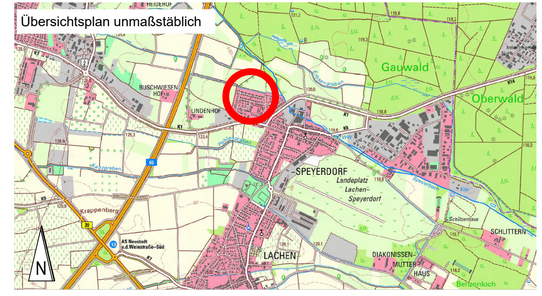
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 09B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Ritterbüschel, I. Änderung der I. Erweiterung“

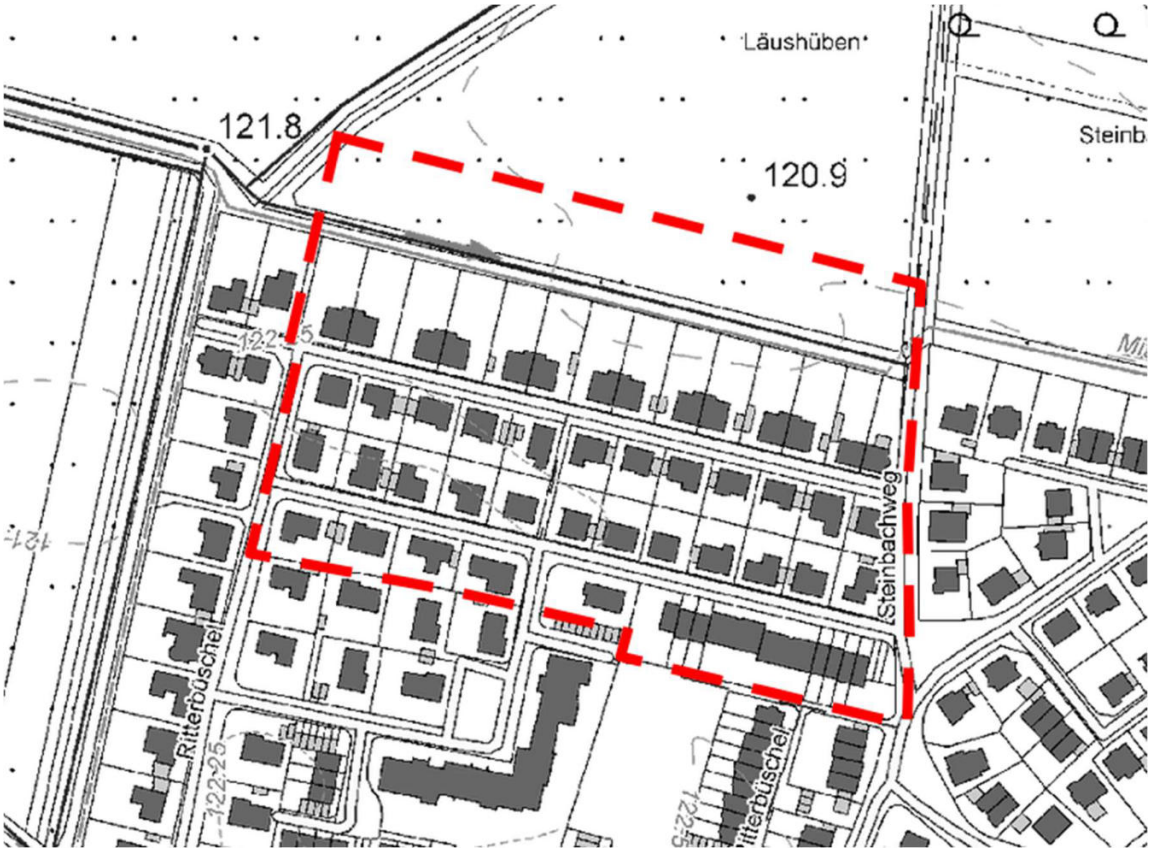
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

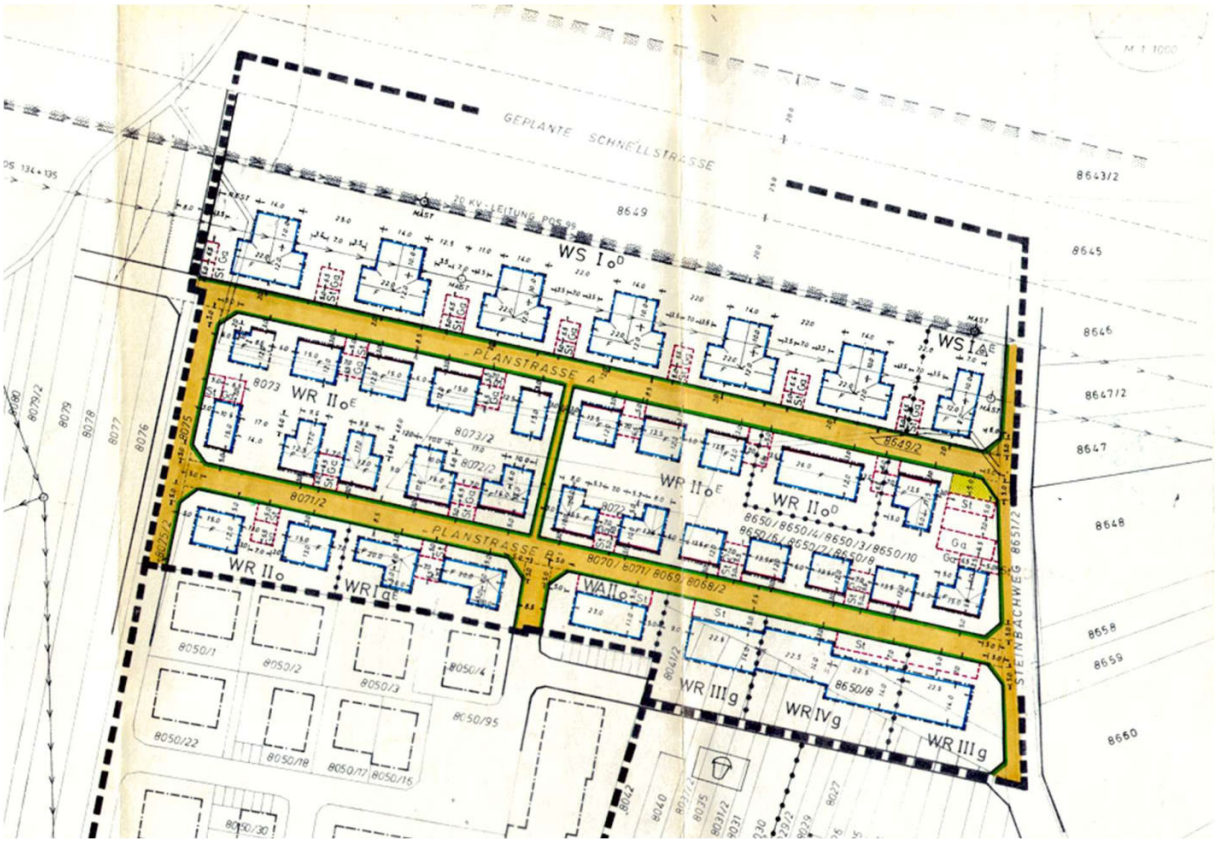
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nordwestlichen Ortsteil und betrifft die nördliche Bebauung Am Ritterbüschel. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Ritterbüschel, I. Änderung der I. Erweiterung ".

Ziel des Bebauungsplans war lediglich die Änderung einer textlichen Festsetzung. Erforderliche Garagen bzw. Kfz-Stellplätze, für die keine besonderen Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen waren, konnten durch die Änderung nun auch außerhalb der Flächen für Garagen überbaubaren Flächen und außerhalb der Baugrenze errichtet werden; jedoch nur in einem der beiden seitlichen Bauwiche. Die Garagenlänge durfte maximal 11m nicht überschreiten. Im Übrigen wurden sowohl die zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Ritterbüschel, I. Erweiterung“ übernommen (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 15.02.1980 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 11.06.1980 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 25.06.1980 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 25.06.1980 und damit am gleichen Tag seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Eine taggleiche Ausfertigung und Bekanntmachung stellt gemäß der landesrechtlichen Regelung

des § 10 Abs. 2 Satz 1 Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO vom 21. Februar 1974) eine korrekte Verfahrensabfolge dar (vgl. OVG RP, Urteil vom 24. Juni 2021 – 8 B 10721/21.OVG). Zum damaligen Zeitpunkt ging man jedoch bei taggleicher Ausfertigung und Bekanntmachung von einem Verfahrensfehler aus, weshalb der Bebauungsplan seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wurde.

Allerdings ist der Bebauungsplan als unselbstständige Änderung einzustufen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt. Da der Urplan „Am Ritterbüschel, I. Erweiterung“ an einem Verfahrensfehler leidet und unwirksam ist, teilt die I. Änderung das gleiche rechtliche Schicksal und ist unwirksam. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, soll der vorliegende Bebauungsplan daher ebenfalls klarstellend aufgehoben werden.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Randbereich, angrenzend an die Wohnbaufläche, ist als Grünflächen und weiter nördlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Am Ritterbüschel, I. Änderung der I. Erweiterung", welcher aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs (nördlicher Randbereich) ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Am Ritterbüschel, II. Änderung der I. Erweiterung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

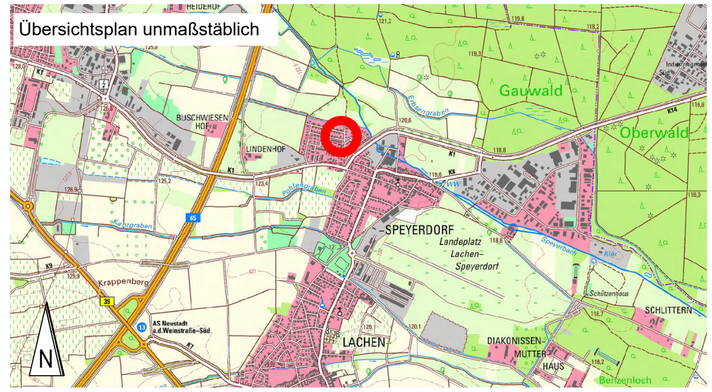
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 09C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Ritterbüschel, II. Änderung der I. Erweiterung“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

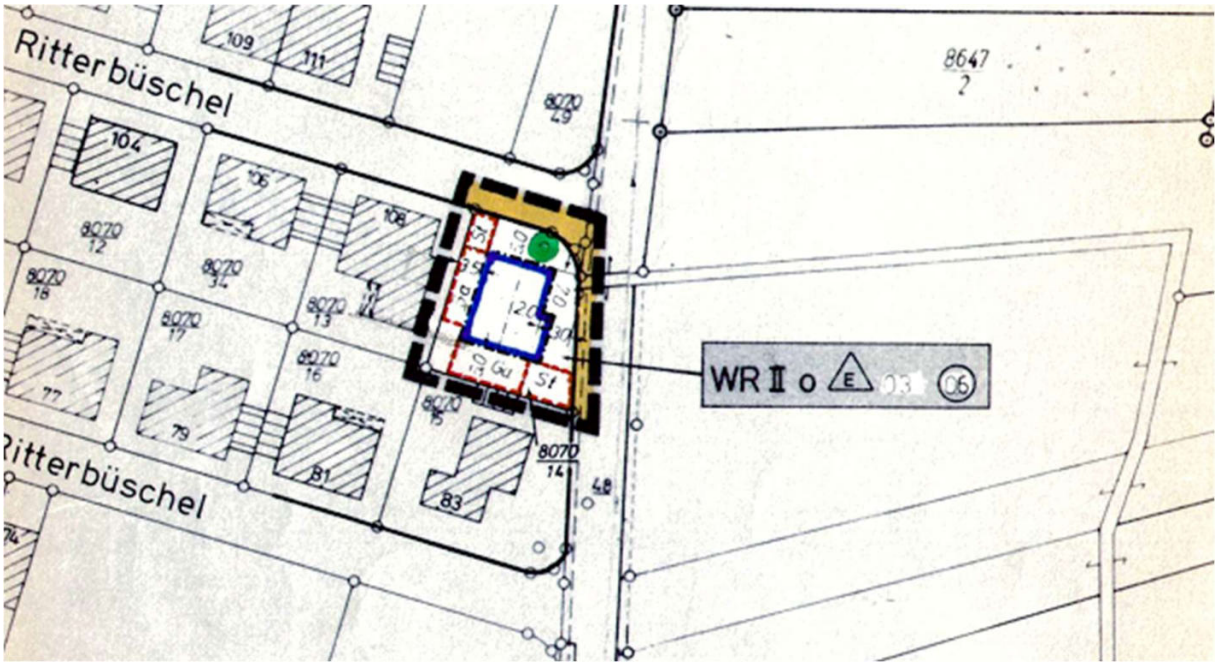
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nordwestlichen Ortsteil und betrifft das Flst. Nr. 8070/14. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Ritterbüschel, II. Änderung der I. Erweiterung".

Ziel des Bebauungsplans war die Änderung der Planzeichnung für ein Grundstück auf dem bisher Garagen vorgesehen waren. Nachdem kein Bedarf dafür bestand, sollte auf dem Grundstück eine zweigeschossige Wohnbebauung zugelassen werden (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, mit einem Wohngebäude bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.1985 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 17.02.1986 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 03.03.1986 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ordnungsgemäß ausgefertigt, da lediglich ein Datum (03.03.1986), aber keine Unterschrift des Oberbürgermeisters enthalten ist, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet.

Zudem ist der Bebauungsplan als unselbstständige Änderung einzustufen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt. Da der Urplan „Am Ritterbüschel, I. Erweiterung“ an einem Verfahrensfehler leidet und unwirksam ist, teilt die II. Änderung das gleiche rechtliche Schicksal und ist unwirksam. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, soll der vorliegende Bebauungsplan daher ebenfalls klarstellend aufgehoben werden.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Am Ritterbüschel, II. Änderung der I. Erweiterung", welcher aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Flurgraben, Neufassung und Erweiterung, I. Änderung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

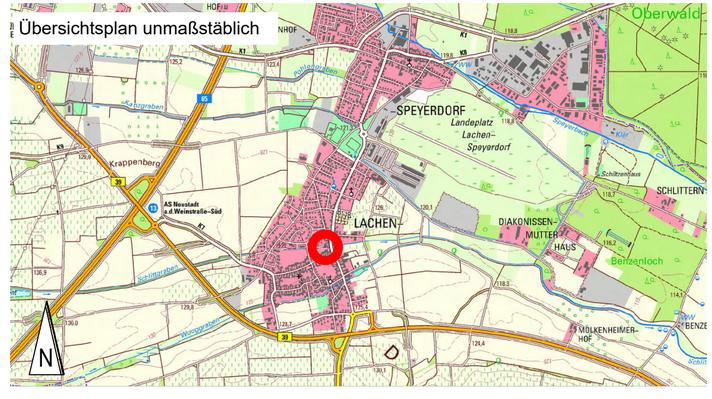
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 17A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Flurgraben, Neufassung und Erweiterung, I. Änderung“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

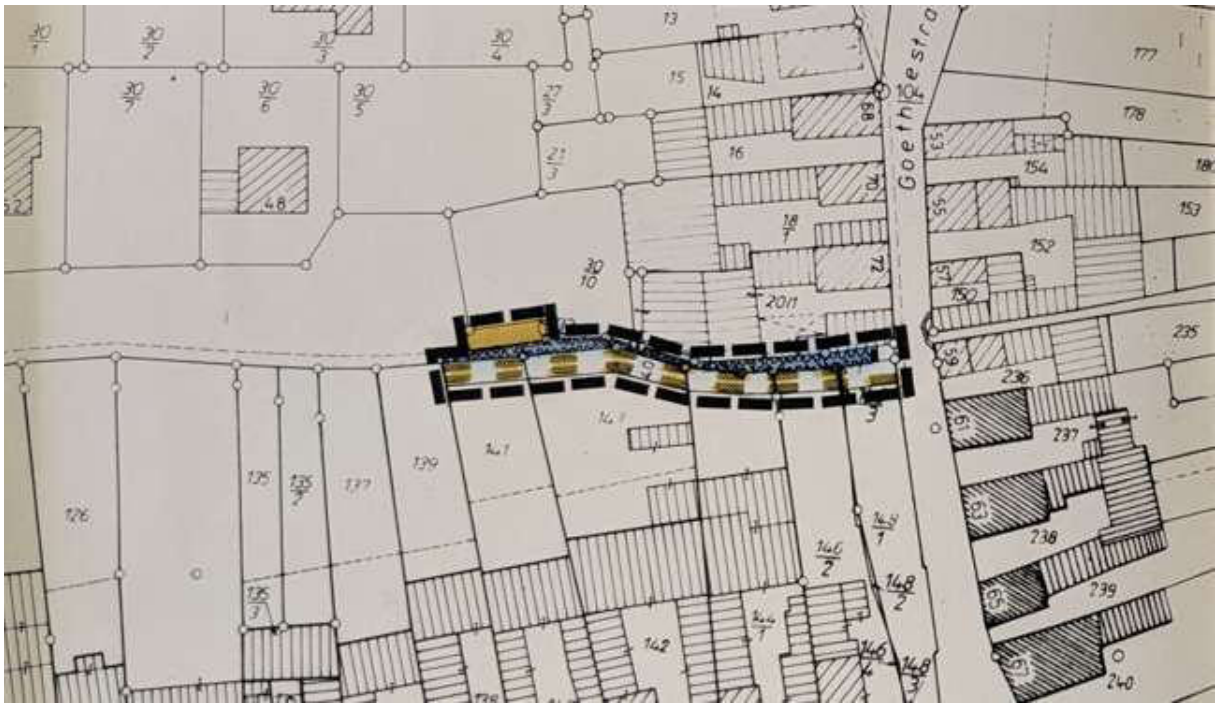
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im südöstlichen Ortsteil, westlich der Goethestraße im Bereich des Schlittgrabens. Es wird im Norden durch die Südgrenze Flst. Nr. 20/3, 20/2 und 30/12, im Osten durch die Goethestraße (K8), im Süden durch die Parallellinie 4m südlich der Nordgrenze (s.o.) und im Westen durch die Verlängerung der Westgrenze der Flst. Nr. 30/12 und Flst. Nr. 141 begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flurgraben, Neufassung und Erweiterung, I. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans war die Änderung der im Urplan "Flurgraben, Neufassung und Erweiterung" festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Neustadt an der Weinstraße, da ein Ausbau der Flächen für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebiets als nicht mehr erforderlich erachtet wurde. Die geänderte Fläche liegt südlich eines wasserführenden Grabens (vgl. Abbildung 2).

Die heutige Nutzung der Flächen im Plangebiet (Luftbild April 2024) besteht aus der Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als private Grünflächen (Hausgärten).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 04.10.1984 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 08.02.1985 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 04.03.1985 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Denn die einzige in Betracht kommende Unterschrift des Oberbürgermeisters datiert vom 11.12.1984 erfolgte vor der Genehmigung. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung

jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Grünfläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flurgraben, Neufassung und Erweiterung" (Urplan von 1976 bzw. erneute Ausfertigung 1992).

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans „Flurgraben, Neufassung und Erweiterung, I. Änderung“ wäre eine Umsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß den Festsetzungen des Urplans (§ 30 BauGB) möglich gewesen. Diese Möglichkeit ist auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans weiterhin gegeben.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Flurgraben, Neufassung und Erweiterung, I. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Im Plangebiet verlaufen verrohrt der Schlittgraben sowie die Grenzen eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Ritterbüschel - West, I. Änderung - Textfestsetzungen

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

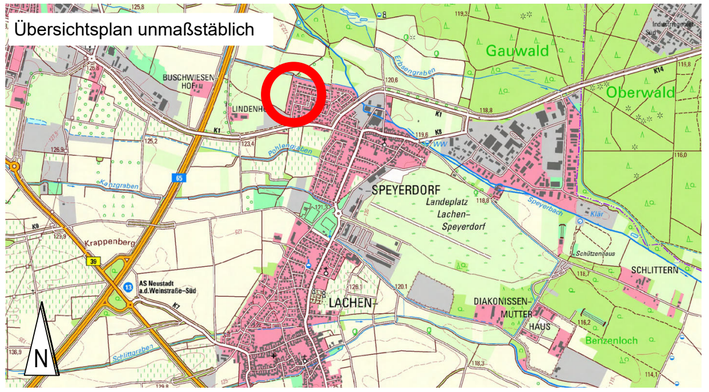
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

LA-SP 19A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Ritterbüschel - West, I. Änderung - Textfestsetzungen“

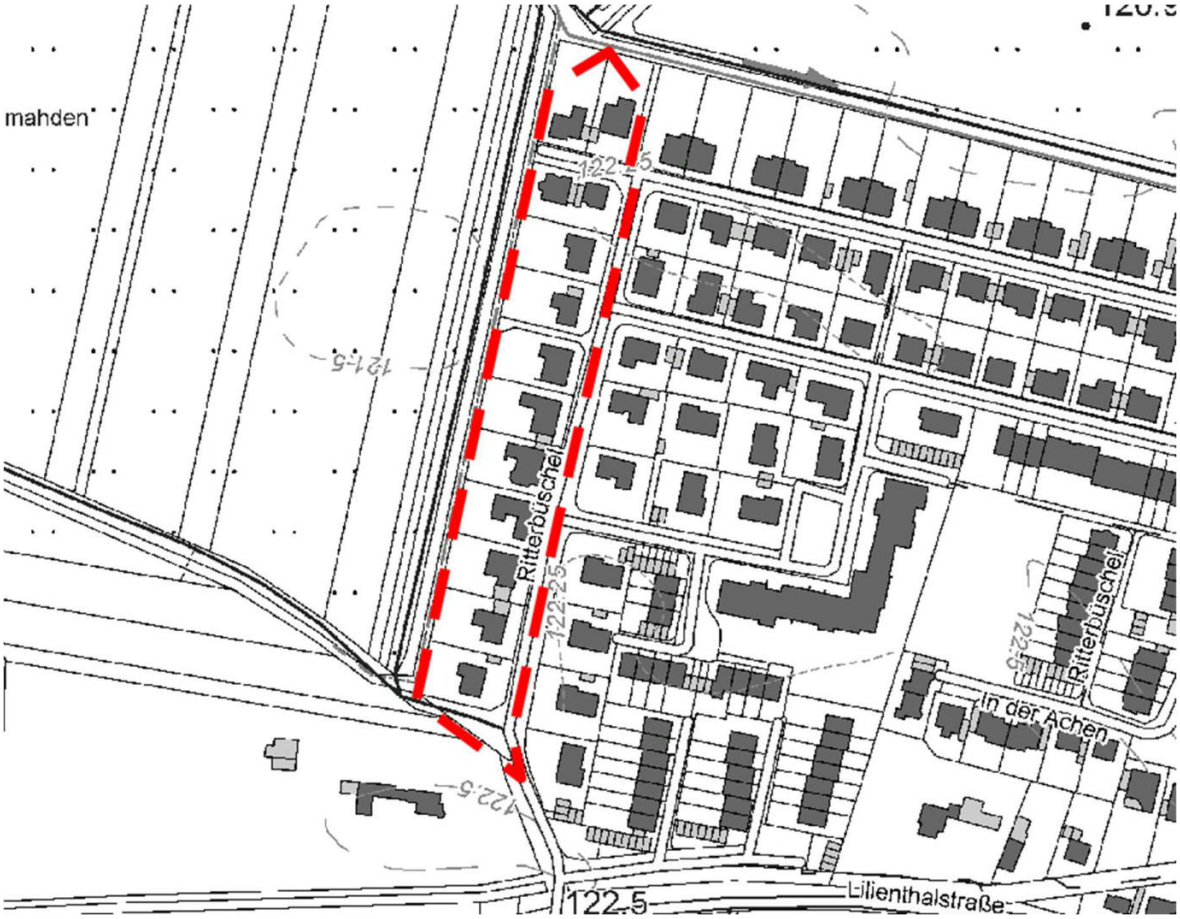
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nordwestlichen Ortsteil und wird im Norden durch die Nordgrenze Flst. Nr. 8080/14 und 8080/15, im Osten durch die Straße "Ritterbüschel", im Süden durch die Wegachse Flst. Nr. 11147 und im Westen durch den Feldrand Flst. Nr 11145, begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ritterbüschel - West, I. Änderung - Textfestsetzungen".

Ziel des Bebauungsplans war die Änderung der textlichen Festsetzungen, sodass die im Urplan "Ritterbüschel - West" festgesetzte Garagenlängen von 6,5 m auf maximal 11 m verlängert wurden. Weiterhin wurden gestalterische Vorschriften für die Überdachung von Stellplätzen getroffen, welche eine pergolenartige Holzkonstruktion mit durchsichtiger, farbloser Glaseindeckung vorsah.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024) vollständig mit Wohngebäuden und dazugehörigen Garagen oder überdachten Stellplätzen bebaut.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.1985 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 18.02.1986 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 03.03.1986 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Denn die einzige in Betracht kommende Unterschrift des Oberbürgermeisters datiert vom 11.12.1985 erfolgte vor der Genehmigung. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche, ausgenommen der nördliche Rand als Grünfläche, dargestellt

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Urplan "Ritterbüschel - West", welcher irrtümlicherweise seit Anfang der 1990er Jahre (seit Bekanntwerden des Ausfertigungsfehlers) als fehlerhaft bewertet und fortan nicht mehr angewendet wurde. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans wurden folglich nach § 34 BauGB bestimmt.

Aufgrund eines Urteils aus dem Jahr 2021 zeigte sich, dass die Verfahrensabfolge des Bebauungsplans „Ritterbüschel - West“, hingegen der damaligen Einschätzung, doch korrekt war, sodass dieser Bebauungsplan nun wieder anzuwenden ist. Dies trifft auch auf die Beurteilung der Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben nach der Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans „Ritterbüschel - West, I. Änderung – Textfestsetzungen“ zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Ritterbüschel - West, I. Änderung - Textfestsetzungen", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Westlich an das Plangebiet grenzt ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

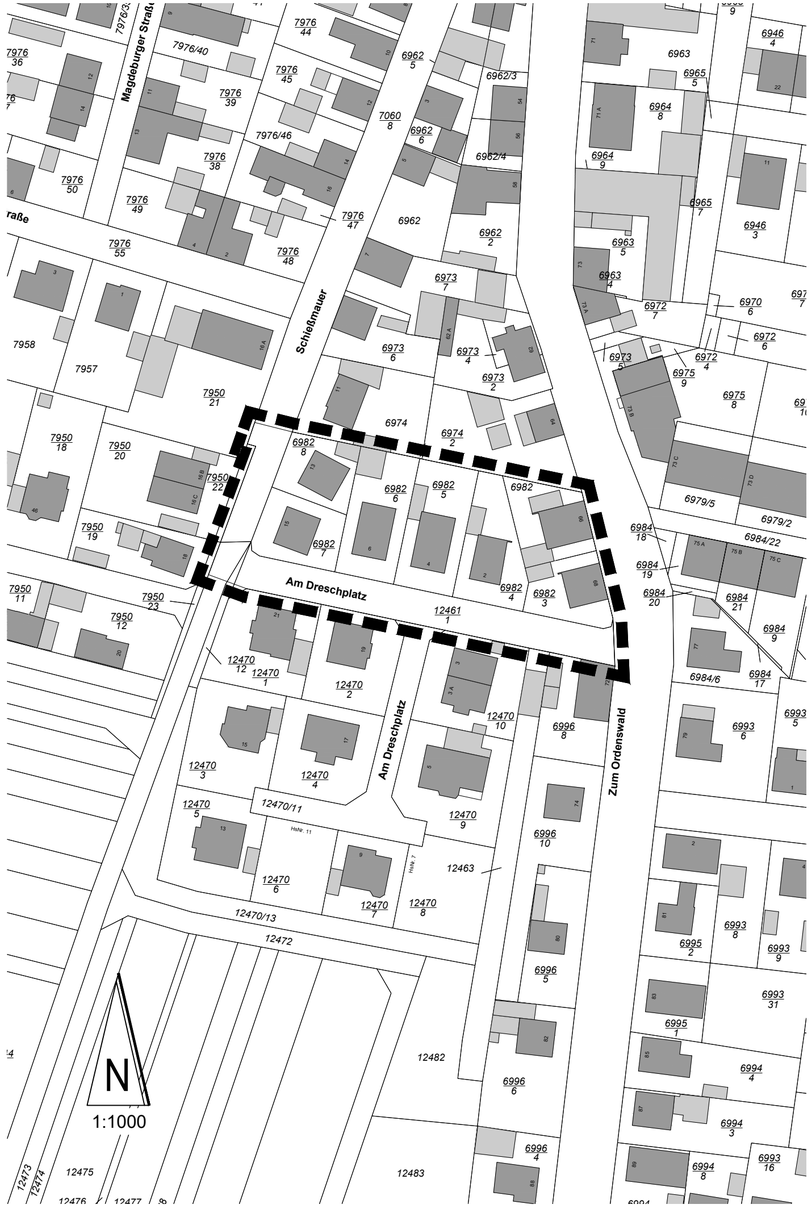
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Waldstraße - Süd, III. Änderung und I. Erweiterung

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

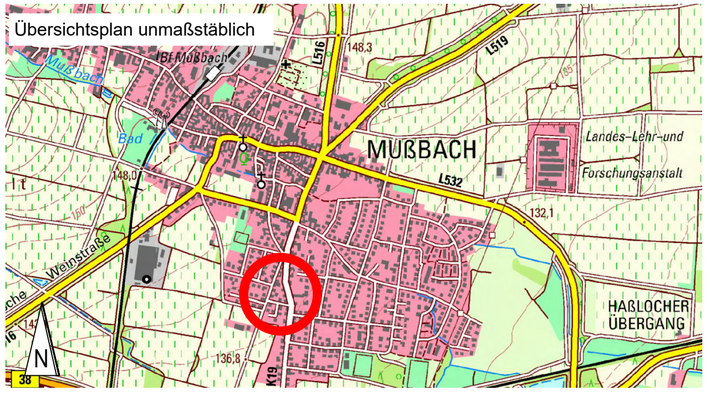
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 02C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Waldstraße - Süd, III. Änderung und I. Erweiterung“

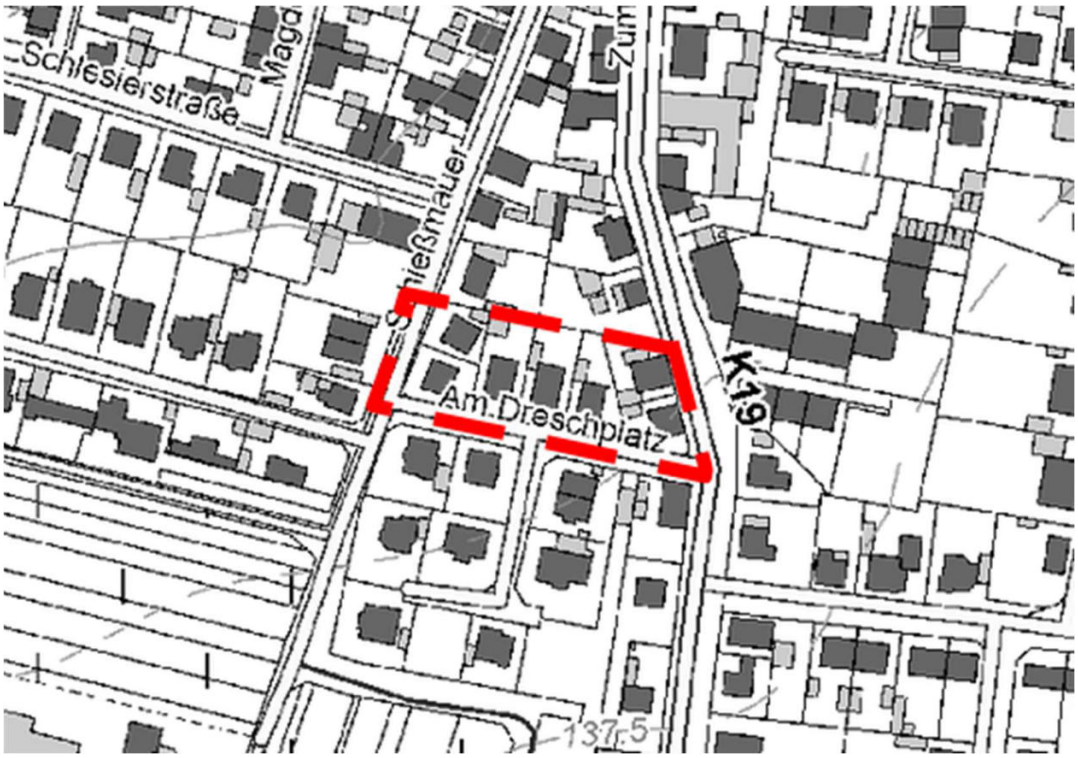
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im südwestlichen Ortsteil und wird im Norden durch die Nordgrenze der Bebauung „Am Dreschplatz“, im Osten durch die Straße „Zum Ordenswald“ (ehem. Waldstraße), im Süden durch die Straße „Am Dreschplatz“ sowie im Westen durch die Straße „Schießmauer“ begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Waldstraße - Süd, III. Ändeurng und I. Erweiterung".

Ziel des Bebauungsplans war es, nach Wegfall des Dreschplatzes das gemeindeeigene Gelände für Wohnzwecke zu erschließen. Der Bebauungsplan setzte dazu ein reines Wohngebiet mit sieben Bauparzellen fest, in denen Wohngebäude mit zwei Geschossen und einer Dachneigung von 30° errichtet werden durften. Darüber hinaus wurden noch gestalterische Festsetzungen u.a. zur Dacheindeckung getroffen sowie Baugrenzen und Baulinien definiert (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 11.04.1969 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 27.06.1969 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 11.09.1969 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings bereits am 16.04.1969 ausgefertigt und damit auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Waldstraße - Süd, III. Änderung und I. Erweiterung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

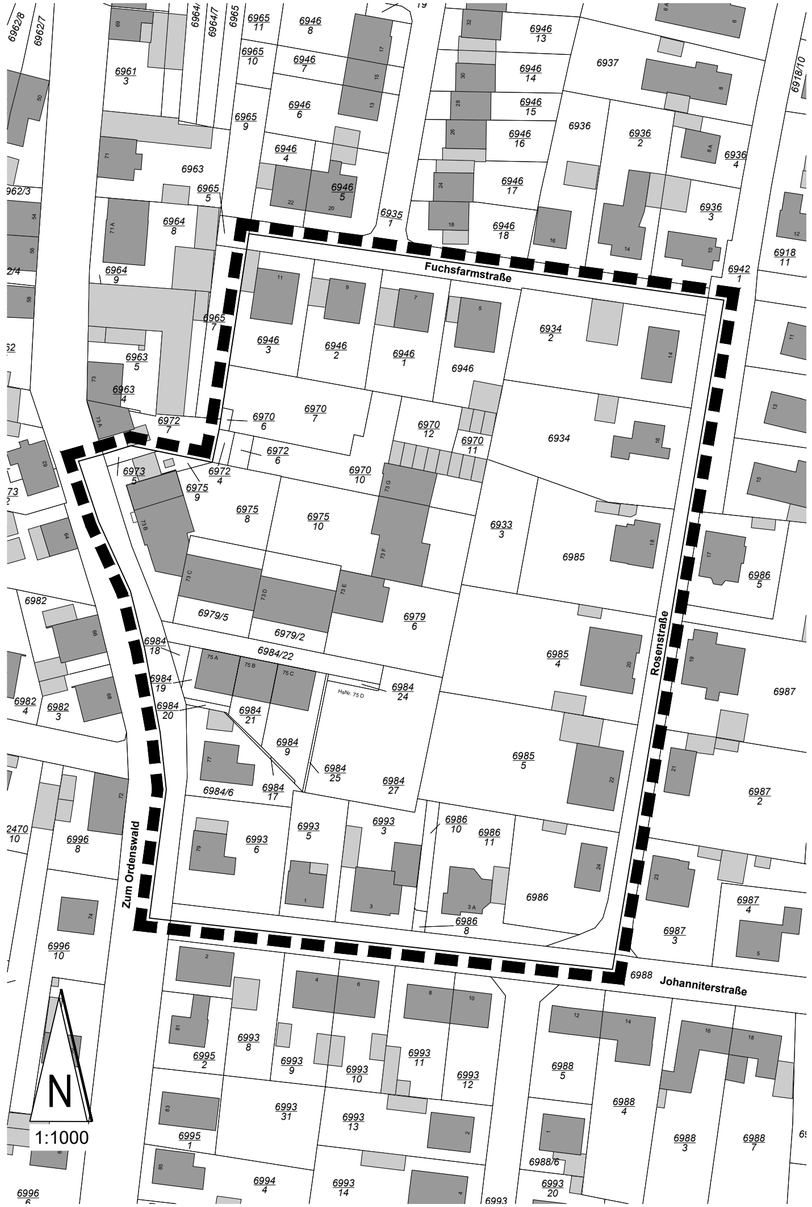
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Waldstraße-Süd, IV. Änderung und II. Erweiterung

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

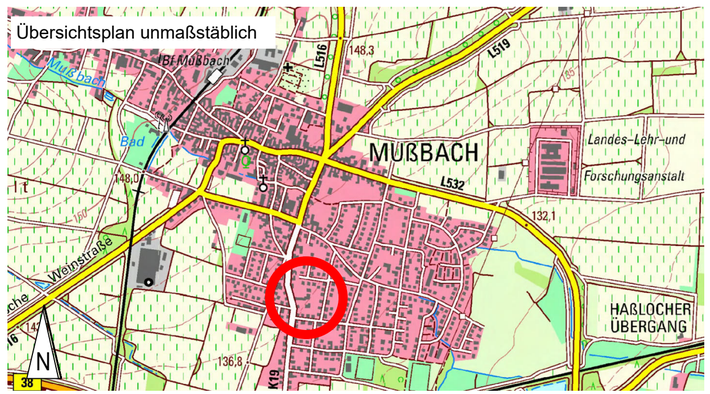
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 02D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Waldstraße-Süd, IV. Änderung und II. Erweiterung“

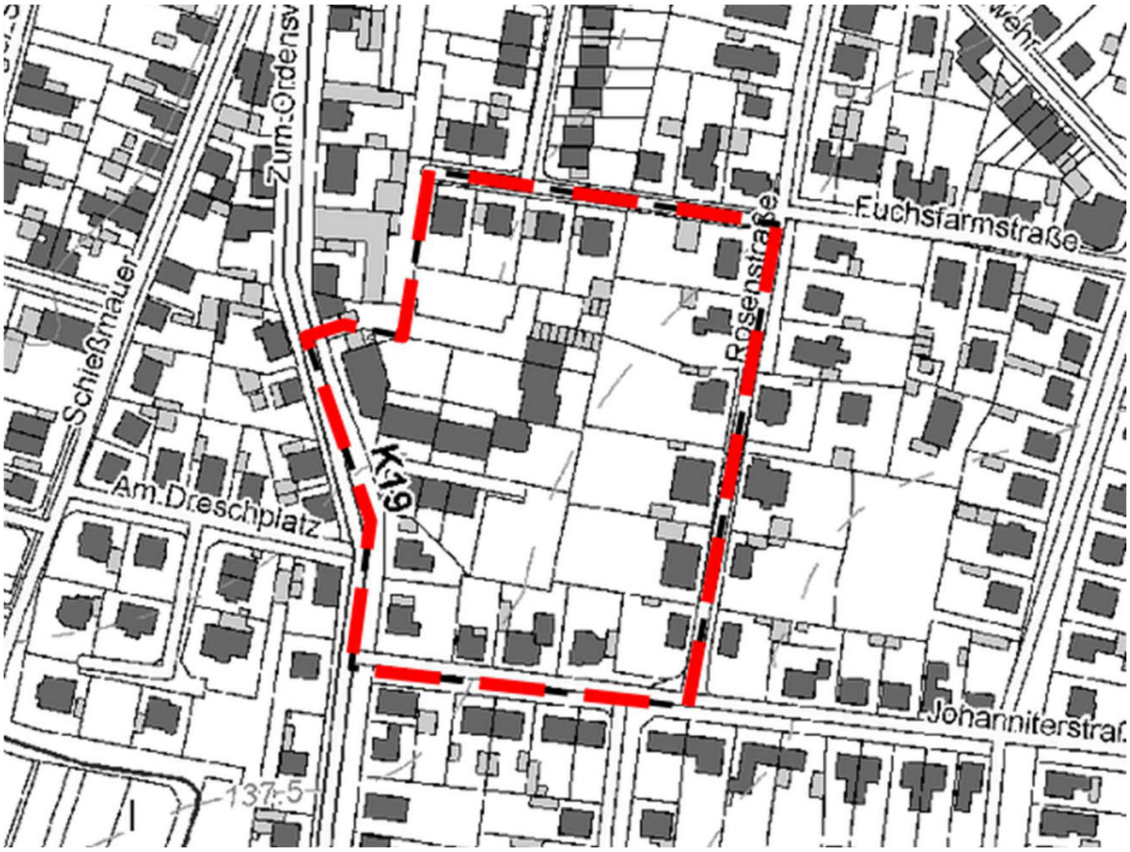
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

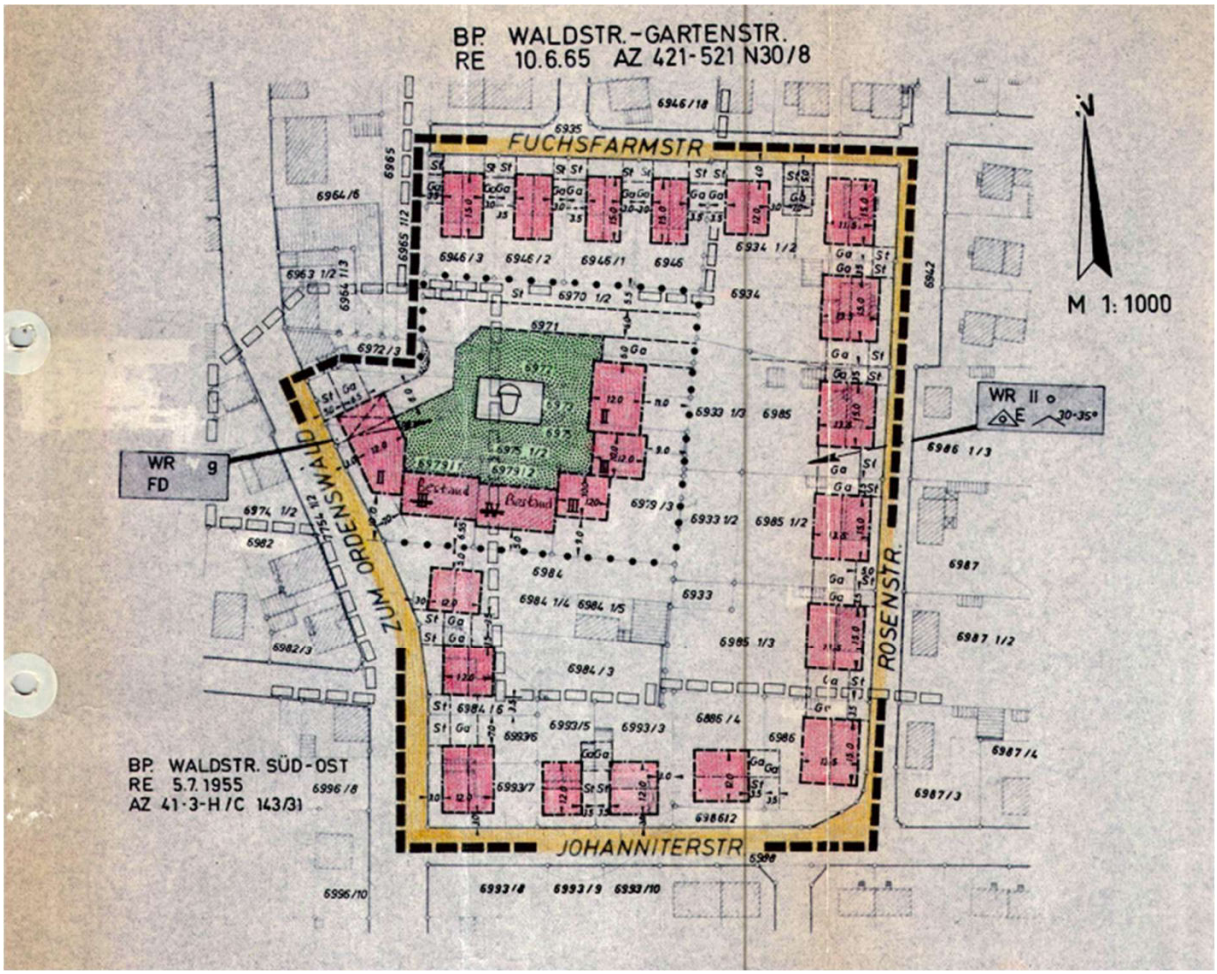
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im südwestlichen Ortsteil und wird im Norden durch die Fuchsfarmstraße, im Osten durch die Rosentraße, im Süden durch die Johanniterstraße sowie im Westen durch die Straße „Zum Ordenswald“ (ehem. Waldstraße) begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Waldstraße - Süd, IV. Ändeurng und II. Erweiterung".

Ziel des Bebauungsplans war die Ordnung der zukünftigen Nutzung des bis dahin unbeplanten Innenbereichs und der Schaffung von Baurecht anlässlich der damaligen Bauwünsche. Für das 1,7 ha große Gebiet waren 13 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser und 13 Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der Bebauungsplan setzte ein reines Wohngebiet fest. Für die Einfamilienhäuser war eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser reicht bis vier Vollgeschosse. Zudem wurde eine Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt. Darüber hinaus wurden Baugrenzen und textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Baugrundstücke definiert.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die Grünfläche im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird als Spielfläche genutzt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 20.10.1975 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 09.04.1976 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 05.05.1976 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 05.05.1976 und damit am gleichen Tag seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Eine taggleiche Ausfertigung und Bekanntmachung stellt gemäß der landesrechtlichen Regelung des § 10 Abs. 2 Satz 1 Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO vom 21. Februar 1974) eine korrekte Verfahrensabfolge dar (vgl. OVG RP, Urteil vom 24. Juni 2021 – 8 B 10721/21.OVG). Zum damaligen Zeitpunkt ging man jedoch bei taggleicher Ausfertigung und Bekanntmachung von einem Verfahrensfehler aus, weshalb der Bebauungsplan seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wurde.

Jedoch leidet der Bebauungsplan an einer fehlerhaften Satzungsbekanntmachung und damit an einem Verfahrensfehler. Da vor der Einführung des § 155a BBauG 1976 keine Möglichkeit der Heilung von Verfahrensfehlern durch Fristablauf existierte, sind bei älteren Plänen sämtliche Verfahrensfehler beachtlich, unabhängig von einer Rügefrist. Der Bebauungsplan leidet demnach an einem Verfahrensfehler. Zudem fehlt möglicherweise ein sogenannter Beitrittsbeschluss, da die Genehmigung nur unter Auflagen erteilt wurde und kein erneuter Stadtratsbeschluss ersichtlich ist.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Waldstraße - Süd, IV. Änderung und II. Erweiterung", welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

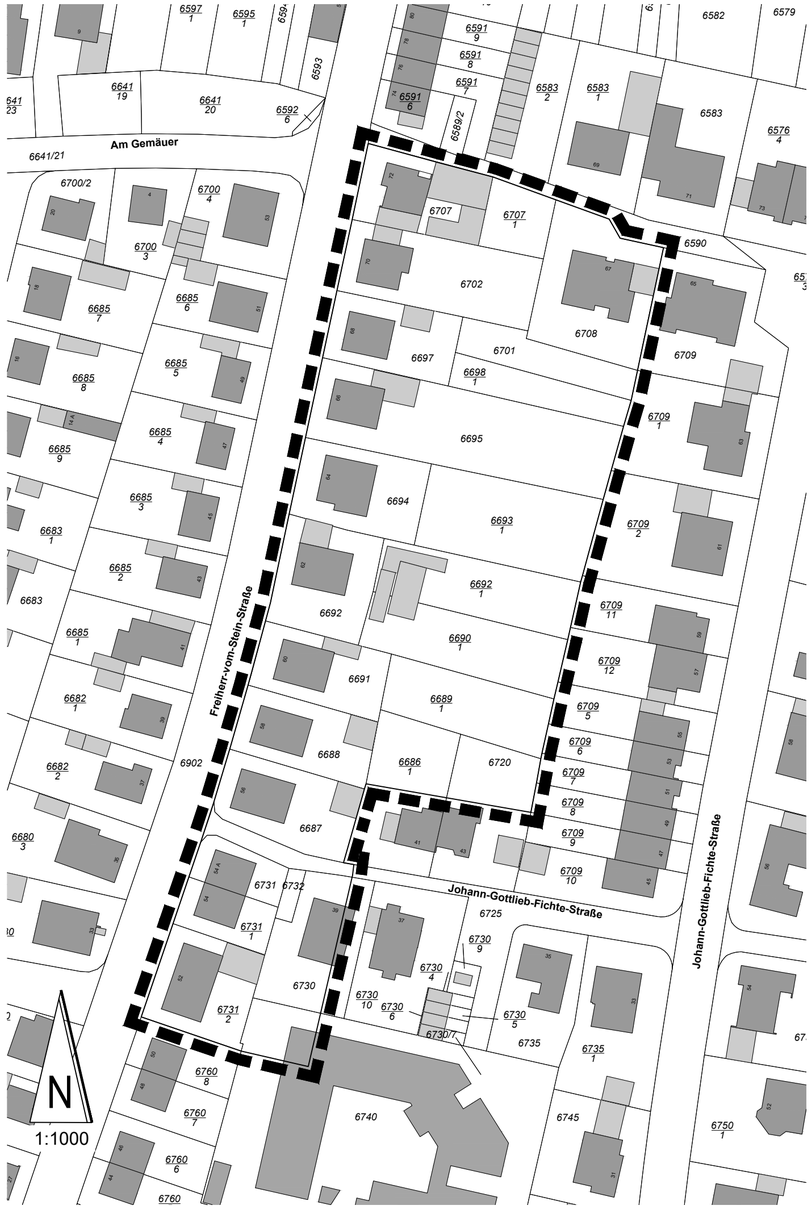
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, I. Änderung

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

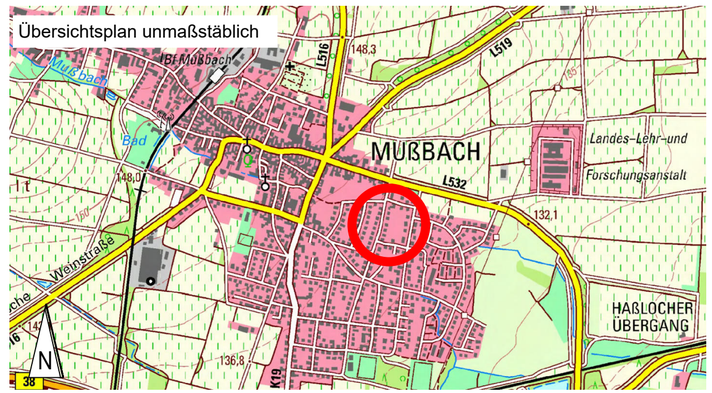
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 04B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, I. Änderung“

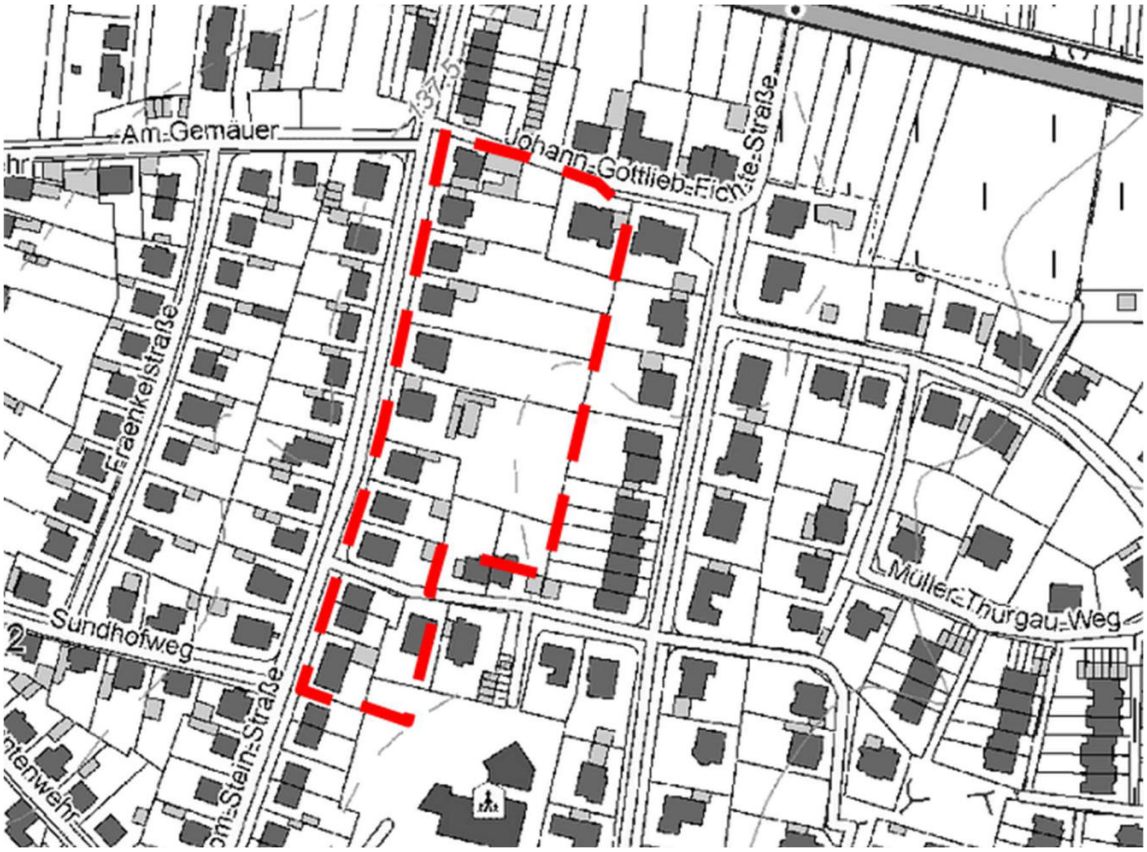
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

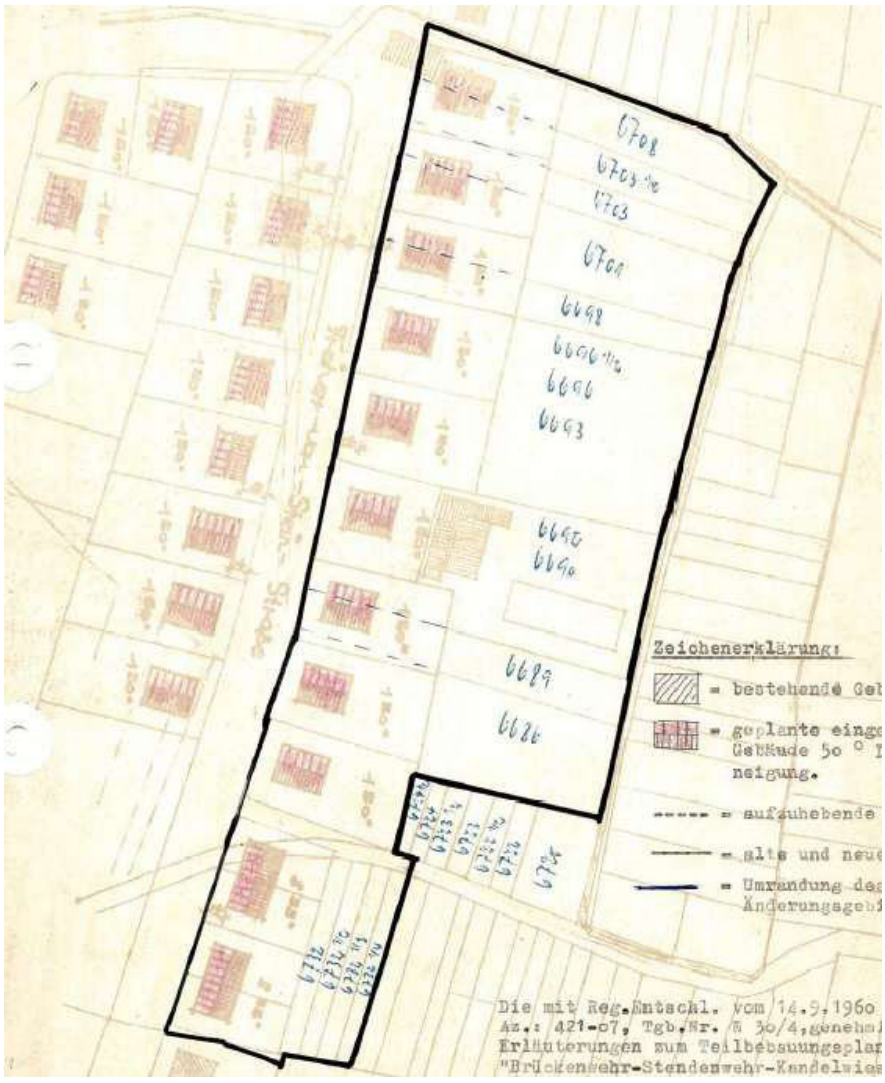
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im östlichen Ortsteil und wird im Norden durch die Johann-Gottlieb-Fichte-Straße, im Osten durch die südliche Verlängerung der Ostgrenze Flst. Nr. 6708 sowie Flst. Nr. 6687, im Süden durch die Südgrenze des Flst. Nr. 6731/2 sowie im Westen durch die Freiherr-vom-Stein-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, I. Änderung".

Ziel der Bebauungsplanänderung war der Wegfall eines an der Ostgrenze des Urplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen“ eingezeichneten Wirtschaftswegs. Im Übrigen übernimmt der Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen. Für die nördlichen neun Bauparzellen wurde eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 50° und für die südlichen zwei Bauparzellen eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 12.12.1961 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 30.03.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft. Der zugehörige Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans "Mußbach-Südost" (1992).

Seitdem wurde die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des fehlerhaften Bebauungsplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, I. Änderung" zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, I. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben werden und die schwebende Unwirksamkeit behoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

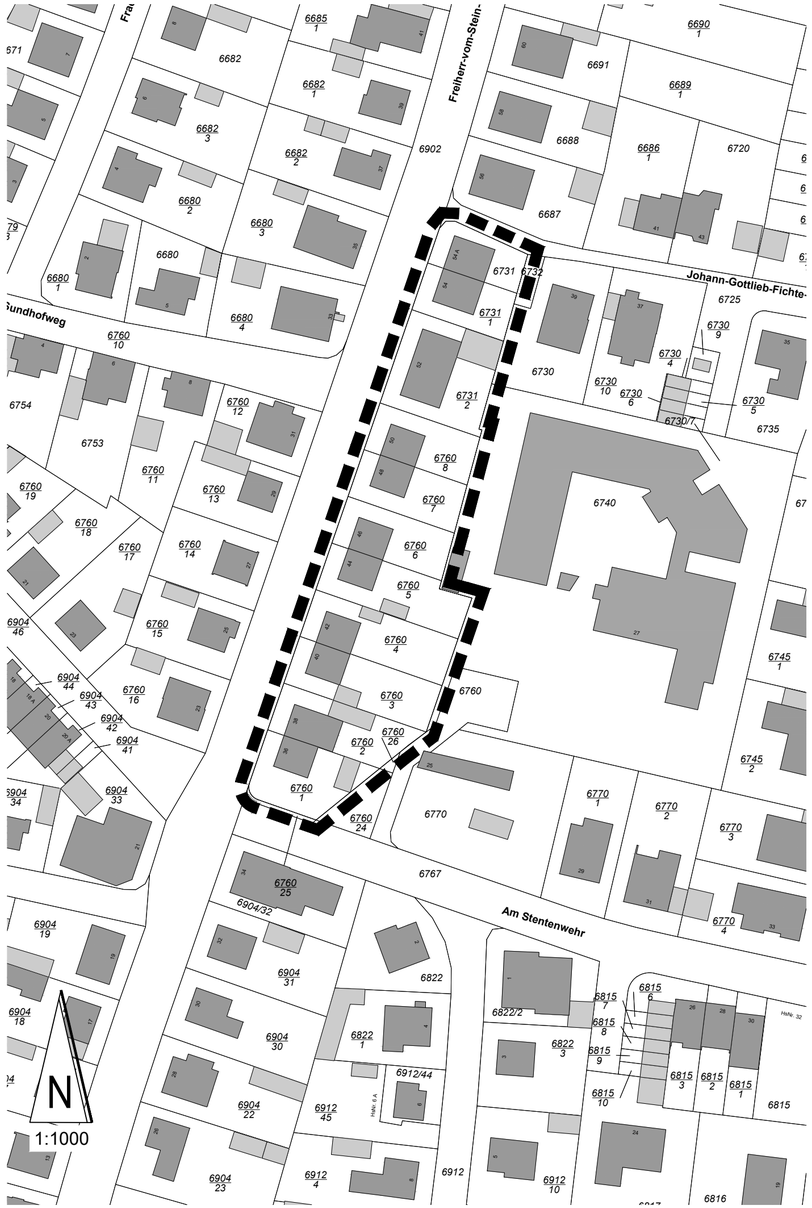
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, II. Änderung

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

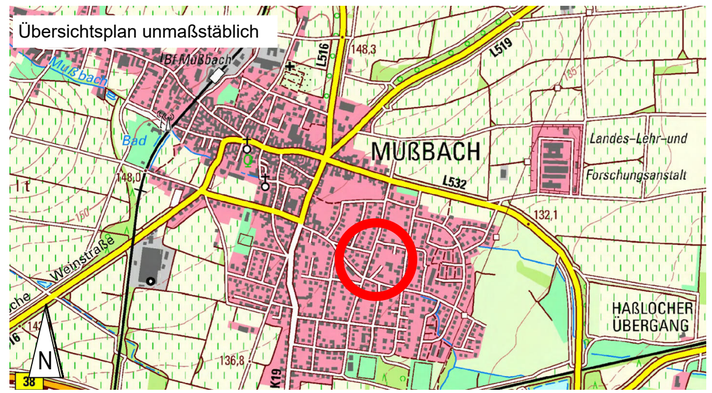
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 04C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, II. Änderung“

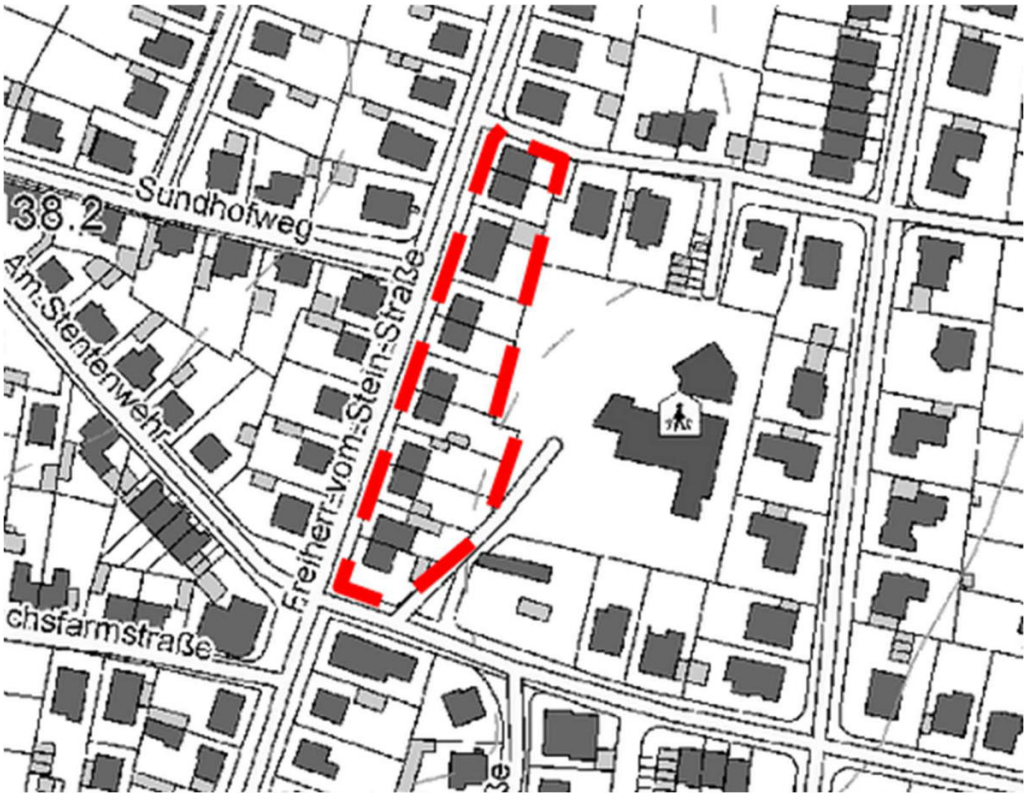
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

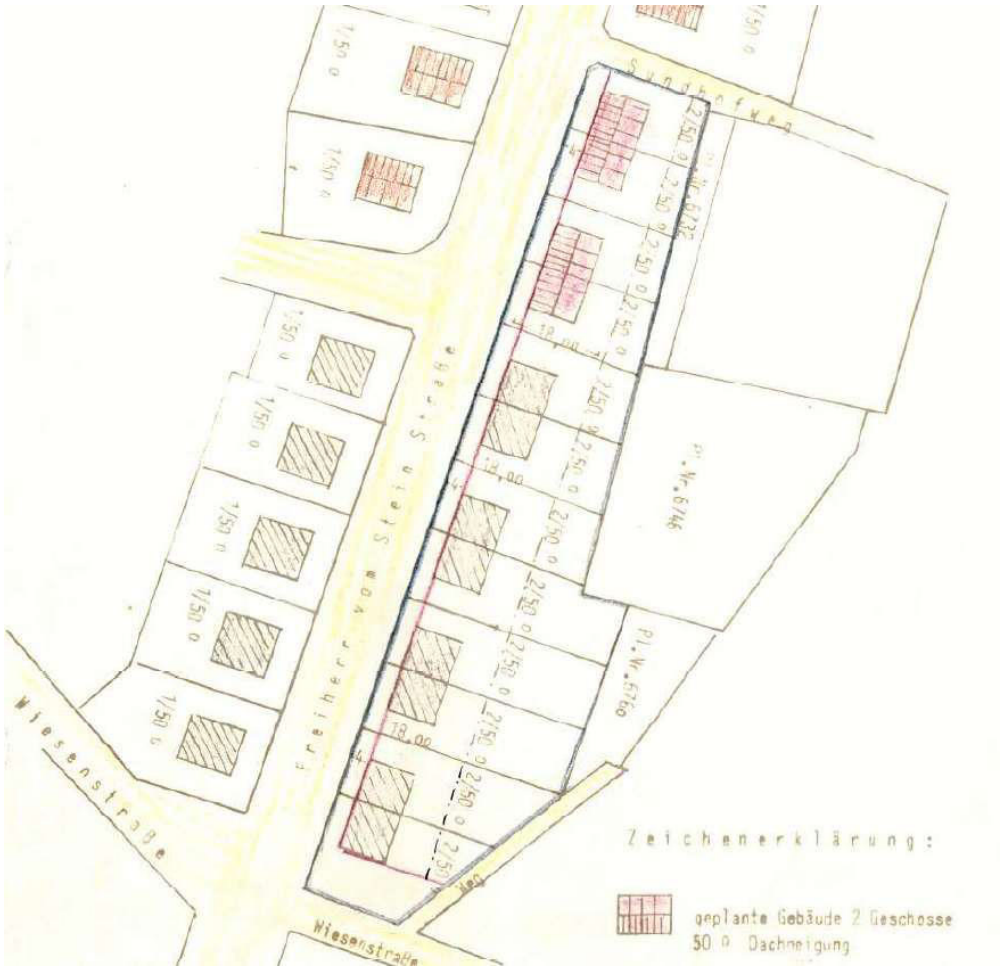
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im östlichen Ortsteil und wird im Norden durch die Johann-Gottlieb-Fichte-Straße, im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der Freiherr-vom-Stein-Straße, im Süden durch die Straße "Am Stentenwehr" sowie im Westen durch die Freiherr-vom-Stein-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, II. Änderung".

Ziel der Bebauungsplanänderung war die Änderung des im Urplan "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen“ festgesetzten Dachneigungswinkels von 35° auf 50° für die zweigeschossigen Wohngebäude, die zum Teil schon errichtet wurden. Im Übrigen übernimmt der Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen des Urplans (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 12.03.1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 15.03.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft. Der zugehörige Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans "Mußbach-Südost" (1992).

Seitdem wurde die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des fehlerhaften Bebauungsplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, II. Änderung" zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, II. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben werden und die schwebende Unwirksamkeit behoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

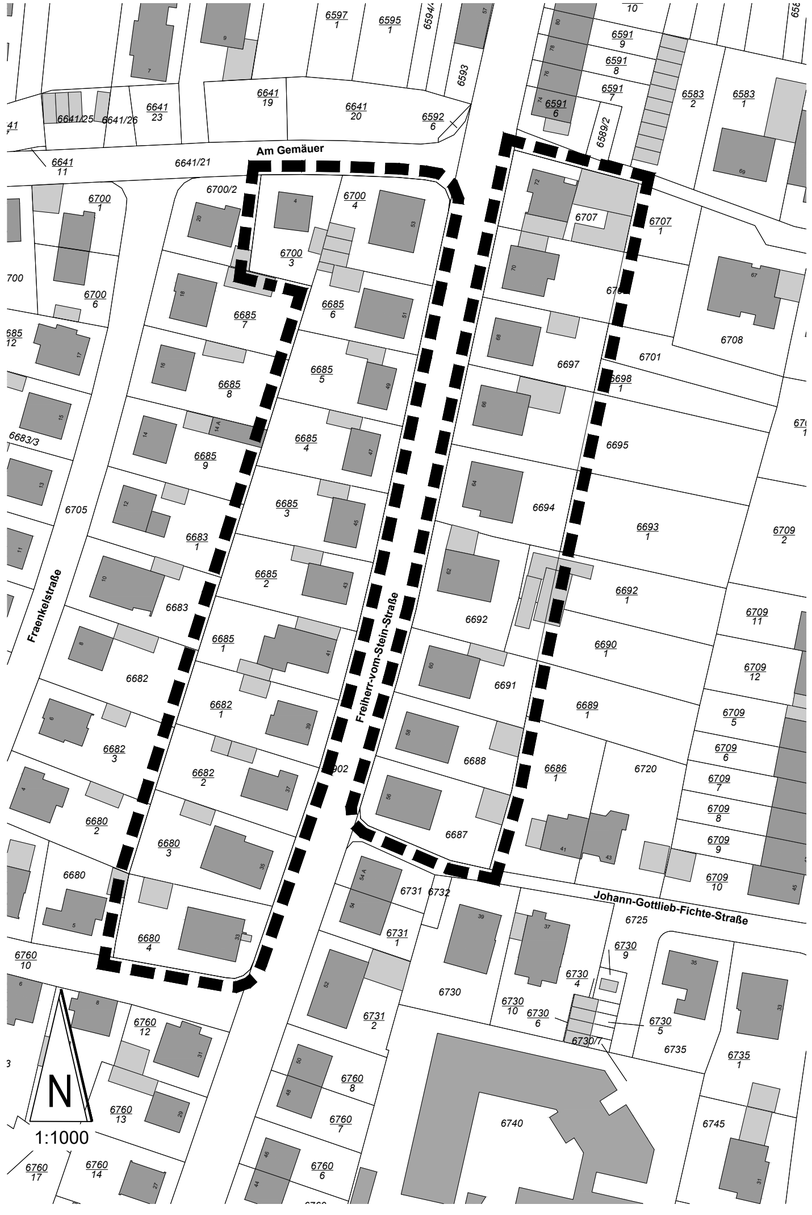
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, III. Änderung

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

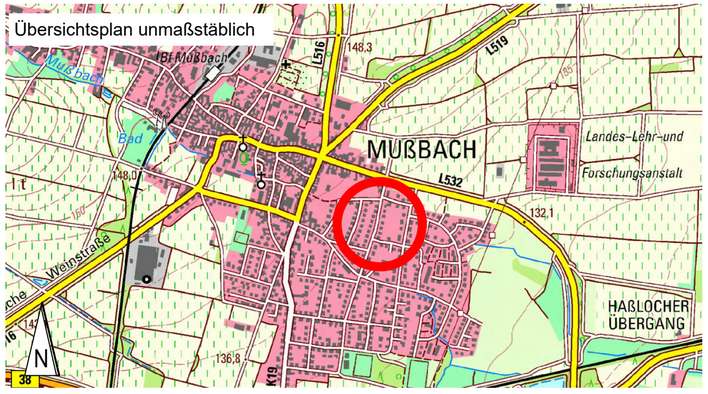
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 04D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, III. Änderung“

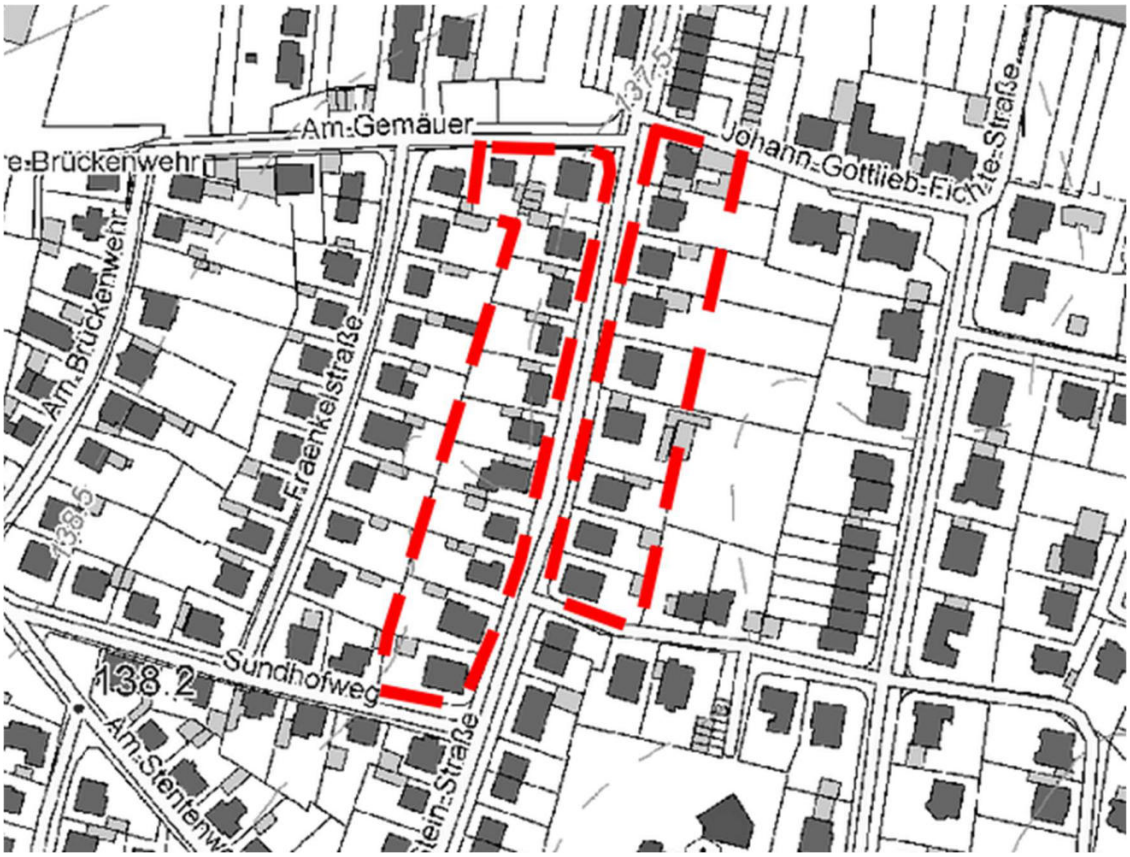
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

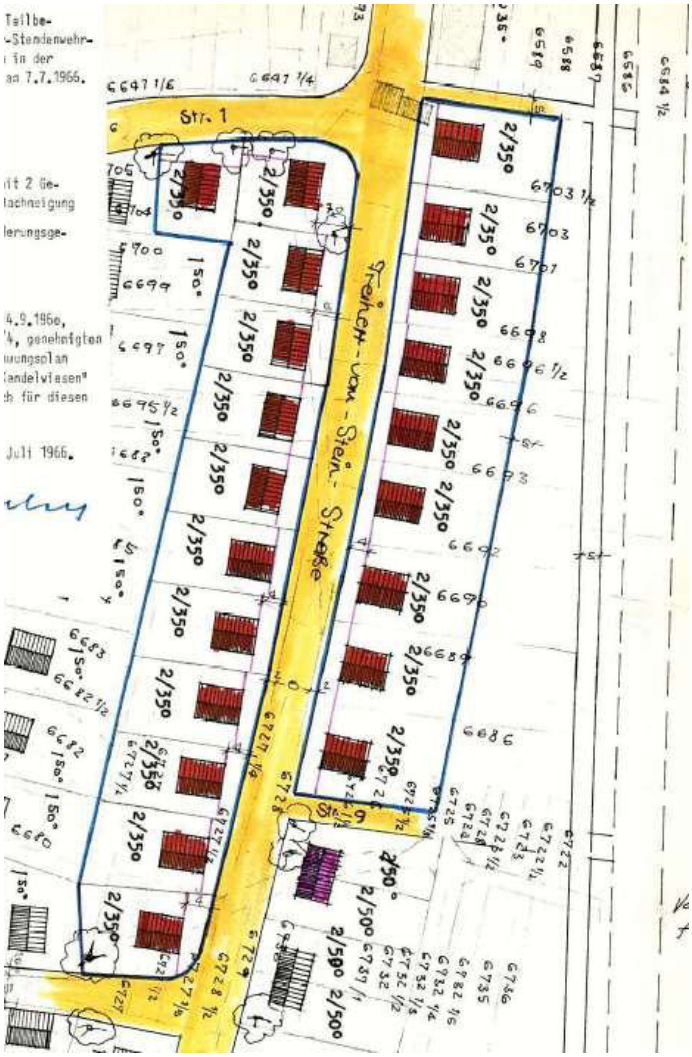
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im östlichen Ortsteil und betrifft die westliche und östliche Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße. Der östliche Teil wird im Norden und Süden durch die Johann-Gottlieb-Fichte-Straße sowie im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der Freiherr-vom-Stein-Straße begrenzt. Der westliche Teil wird im Norden durch die Straße "Am Gemäuer" und im Süden durch den Sundhofweg sowie im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der Freiherr-vom-Stein-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, III. Änderung".

Ziel der Bebauungsplanänderung war im Wesentlichen die Änderung des im Urplan "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen“ festgesetzten Dachneigungswinkels von 50°auf 35° sowie die Erhöhung der Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse für die Wohngebäude. Im Übrigen übernimmt der Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen des Urplans (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 07.07.1966 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 11.07.1966 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft. Der zugehörige Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der östliche Bereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mußbach-Südost" (1992). Seitdem wurde die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) beurteilt.

Für den westlichen Bereich des Plangebiets wurden durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt.

Die o.g. Sachverhalte treffen je nach Lage auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des fehlerhaften Bebauungsplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, III. Änderung" zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, III. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben werden und die schwebende Unwirksamkeit behoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage der §§ 30 und 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, IV. Änderung

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

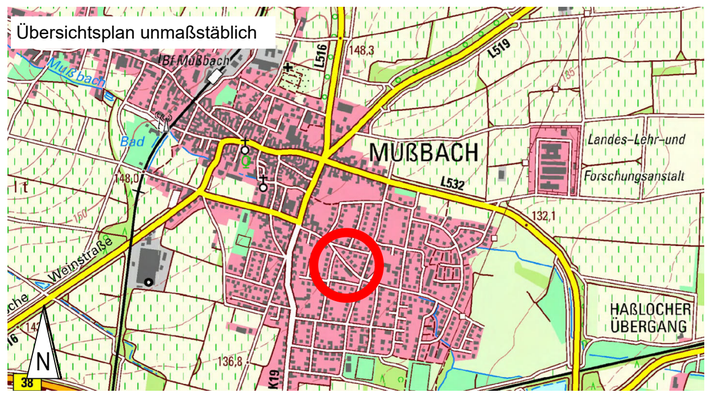
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 04E

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, IV. Änderung“

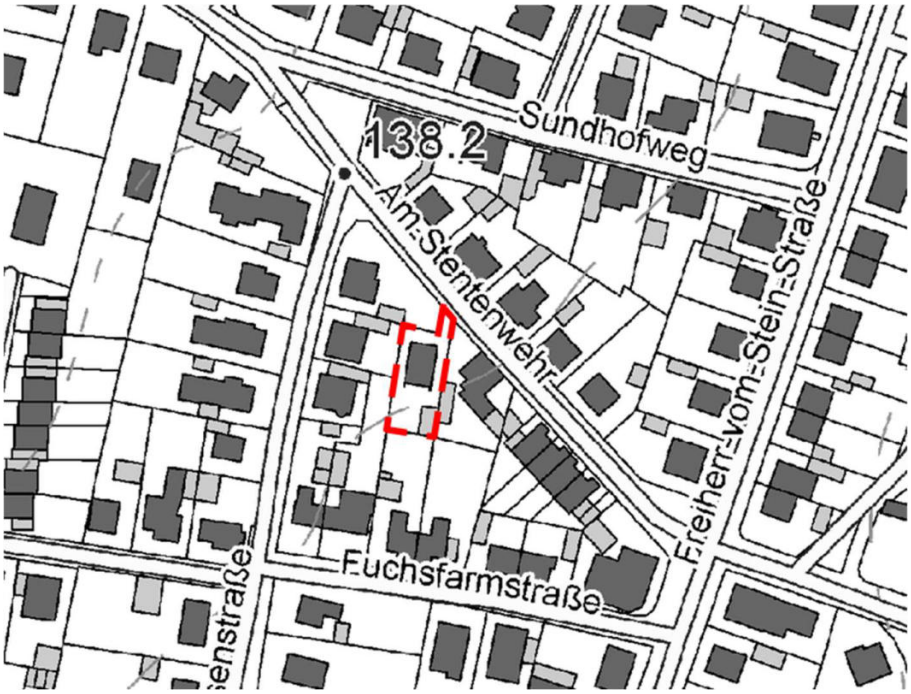
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

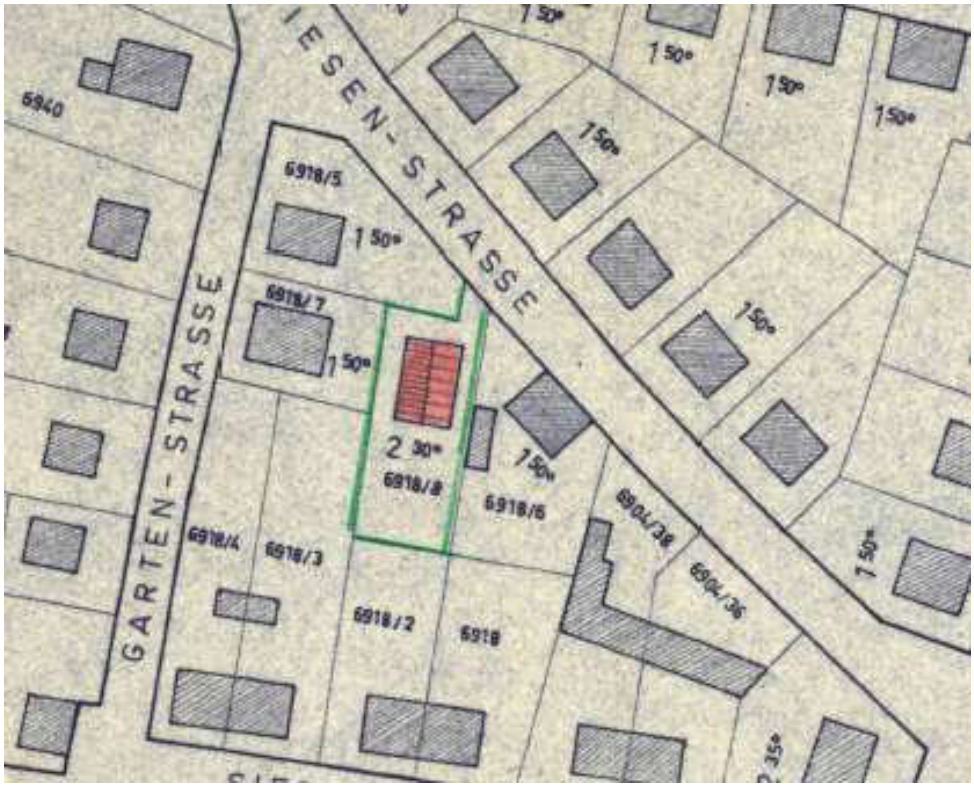
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im östlichen Ortsteil und betrifft die Bebauung an der Straße "Am Stentenwehr" (ehem. Wiesen-Straße), das Flst. Nr. 6918/8. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, IV. Änderung".

Ziel der Bebauungsplanänderung war im Wesentlichen die Erhöhung der Geschossigkeit von eineinhalb auf zwei Vollgeschosse für das Wohngebäude sowie die Zulässigkeit eines Dachneigungswinkels von 30°. Im Übrigen übernimmt der Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen des Urplans "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen“ (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 07.06.1968 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 21.06.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft. Der zugehörige Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Brückenwehr-Stendenwehr-Kandelwiesen, IV. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben werden und die schwebende Unwirksamkeit behoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Bachgasse, I. Änderung

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

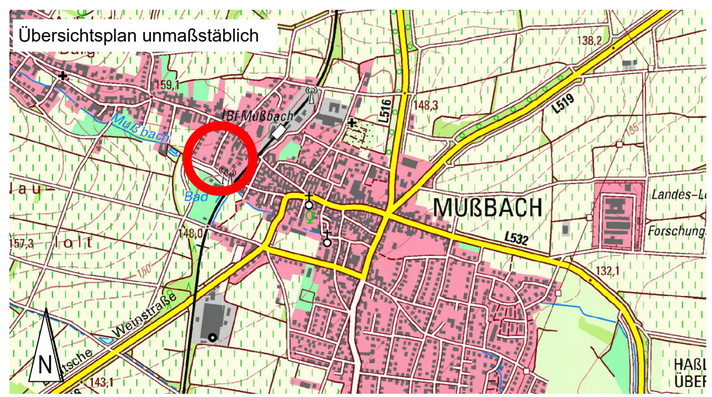
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 05A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Bachgasse, I. Änderung“

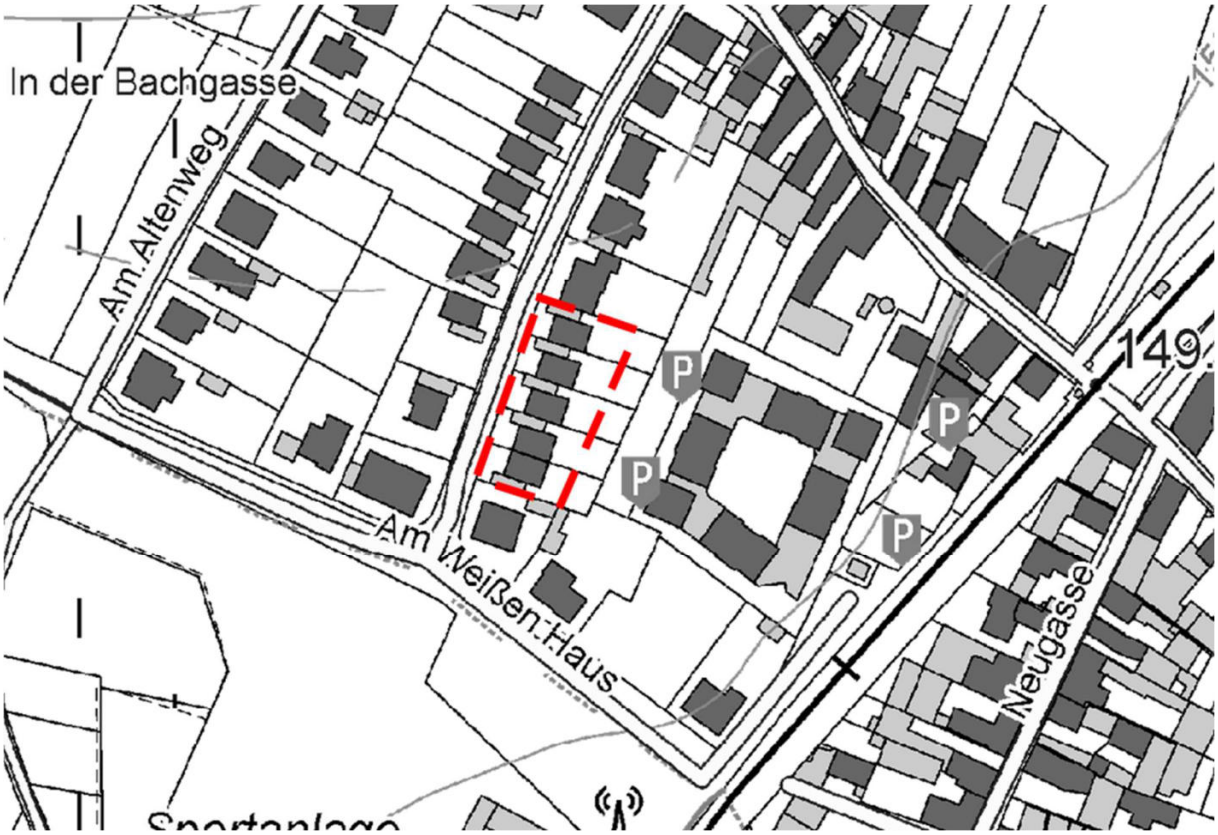
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im nordwestlichen Ortsteil und betrifft die Bebauung an der Straße "Am Weißen Haus", die Hausnr. 11 bis 19 (ungerade Zahlen). Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bachgasse, I. Änderung".

Ziel der Bebauungsplanänderung war die Änderung der bisher geplanten drei eingeschossigen Wohngebäude in fünf zweigeschossige Kettenhäuser. Im Übrigen übernimmt der Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen des Urplans „Bachgasse“ (vgl. Abbildung 2).

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 21.03.1962 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 18.04.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft. Der zugehörige Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden.

Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Bachgasse, I. Änderung", ", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben werden und die schwebende Unwirksamkeit behoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus ist eine archäologische Fundstelle innerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet.

Der Plan wird faktisch nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
(Stand Juli 2026)

Mußbach-Südost, III. Änderung
Textfestsetzungen
im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT
an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

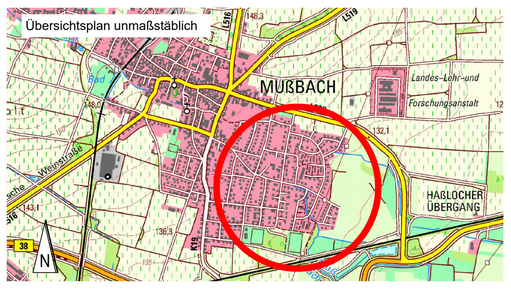
Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Bernhard Adams
Beigeordneter

Übersichtsplan unmaßstäblich



Zeichenerklärung
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

N
1:1000

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 06C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Mußbach-Südost, III. Änderung Textfestsetzungen"

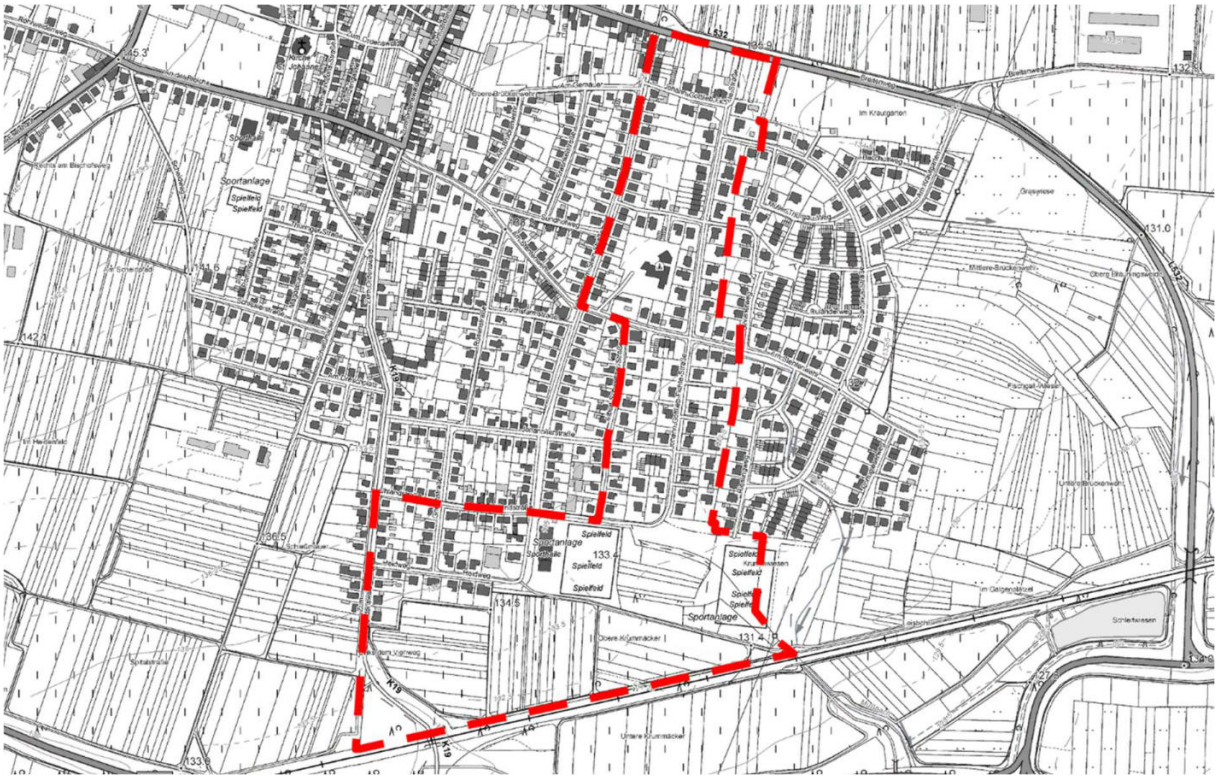
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt südöstlich im Ortsteil und wird im Norden durch den Breitenweg (L532), im Osten durch die östliche Bebauung an der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße, im Süden durch den Gleiskörper der Deutschen Bahn sowie im Westen durch die Straßen "Im Ordenswald", Albert-Schweitzer-Straße und Freiherr-vom-Stein-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mußbach-Südost, III. Änderung Textfestsetzungen".

Ziel des Bebauungsplans war lediglich die Änderung der textlichen Festsetzungen, sodass eine Verlängerung der Garagentiefe von 6,5 m auf 8 m zugelassen werden konnte.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024) überwiegend als Wohnbaufläche genutzt, welche fast vollständig (eine Baulücke) bebaut ist. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet noch eine Kindertagesstätte (Am Stentenwehr) und am südlichen Rand der Bebauung Sportflächen. Zwischen den Sportflächen und dem Gleiskörper der Deutschen Bahn liegen Rebflächen.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 08.03.1984 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 16.05.1984 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 23.07.1984 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, im südlichen Teilbereich befinden sich zudem Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" und "Sportplatz" sowie Flächen für die Landwirtschaft.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans "Mußbach-Südost" (1992) sowie dessen I. Änderung (1998), IV. Änderung (1992), V. Änderung (1993) und VII. Änderung (2023).

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans (Textfestsetzungen) wurde die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des wirksamen Urplans oder der jeweiligen Änderung (§ 30 BauGB) beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Mußbach-Südost, III. Änderung Textfestsetzungen", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Durch das Plangebiet verläuft entlang der Straße "Am Stentenwehr" verrohrt der Mußbach, ebenso im nördlichen Teil der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße verrohrt das Mußbächl. Mehrere Flächen entlang der Straße am Heidweg im südlichen Teilbereich sind im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

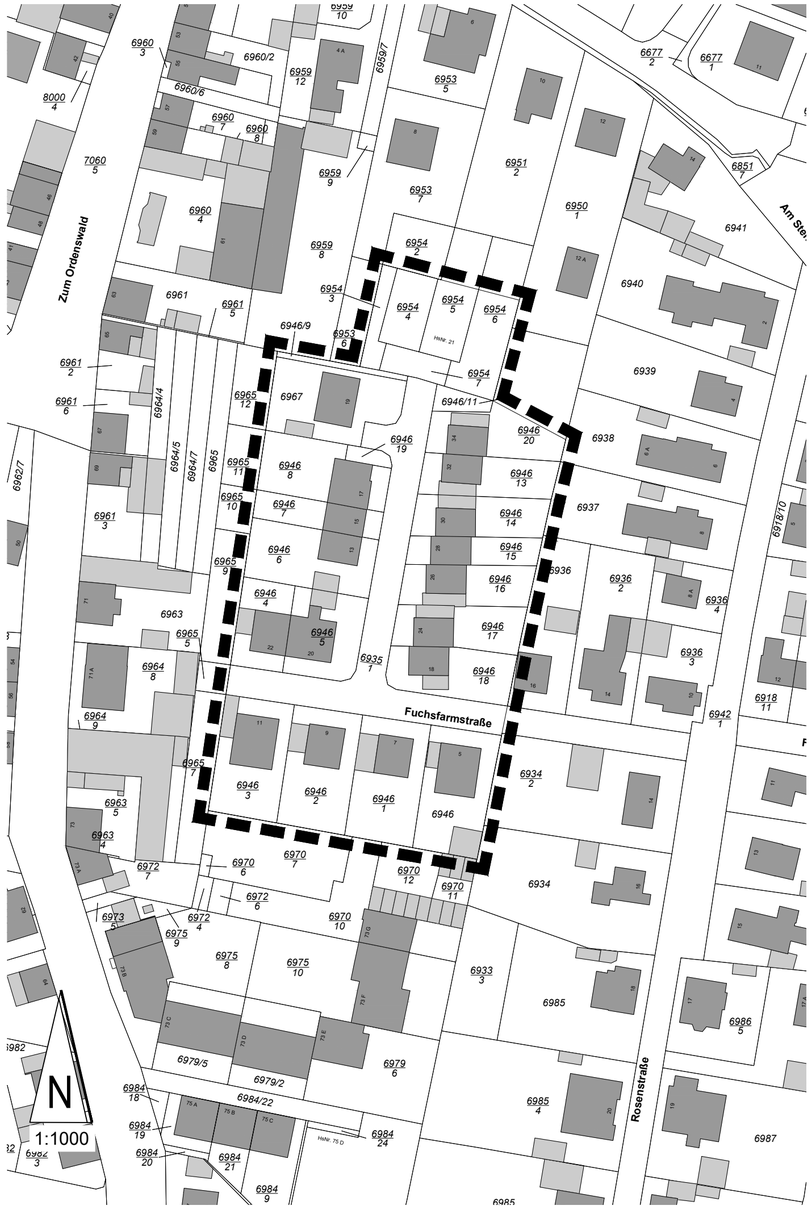
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Waldstraße - Gartenstraße

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

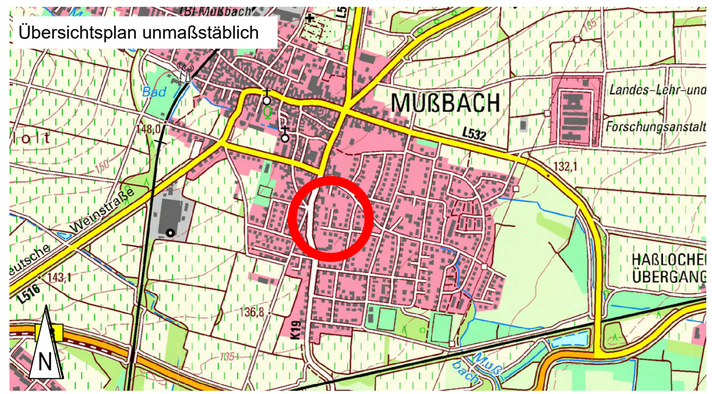
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 07

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Waldstraße - Gartenstraße“

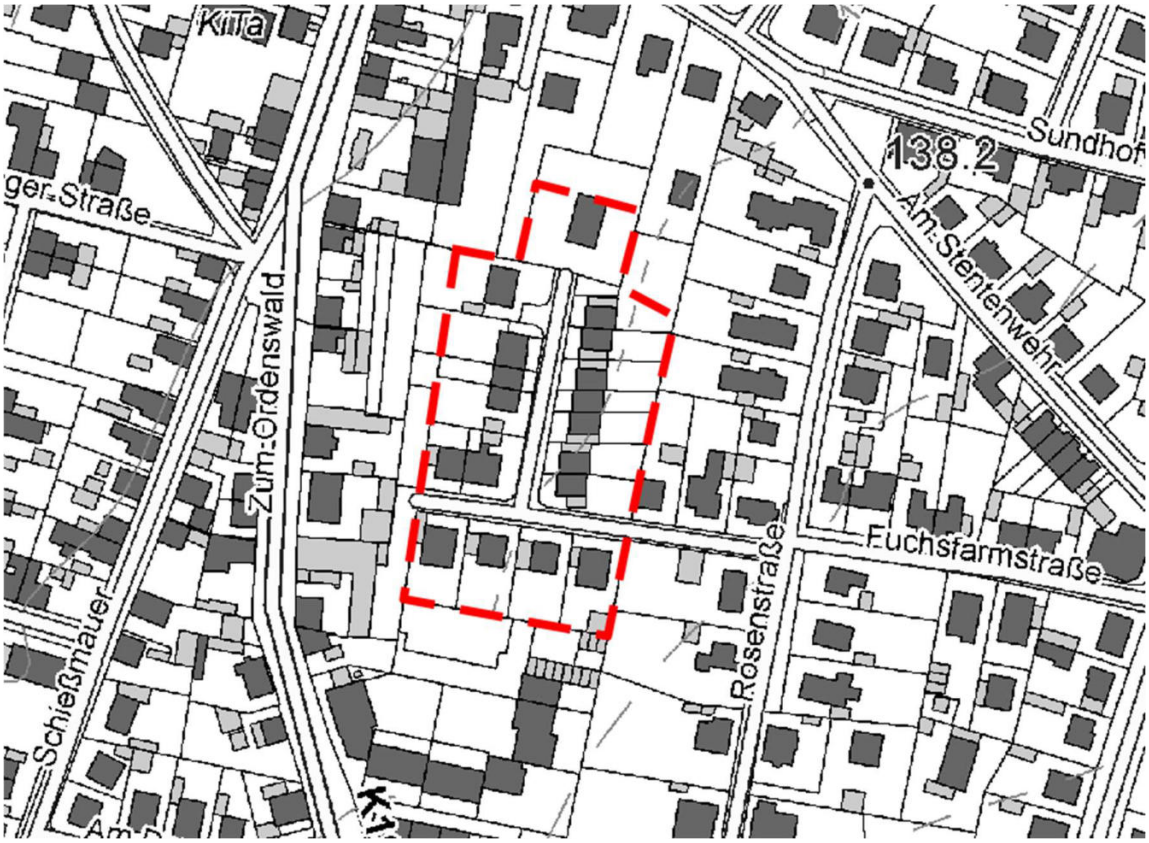
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im südwestlichen Ortsteil im Bereich der Fuchsfarmstraße und wird im Norden durch die nördliche Grenze der Flst.Nr. 6954/1, im Osten durch die südliche Verlängerung der östlichen Grenze der Flst.Nr. 6946/20, im Süden durch die Verlängerung der Südgrenze der Flst.Nr. 6946 sowie im Westen durch die Verlängerung der Westgrenze der Flst.Nr. 6946/3 begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Waldstraße - Gartenstraße".

Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Baurecht im Blockinnenbereich. Das Plangebiet umfasste ein reines Wohngebiet, in dem maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig waren. Der Bebauungsplan sah sowohl Einfamilienhäuser als auch Reihenhäuser vor, welche bis auf eine Ausnahme zwei Vollgeschosse und eine Dachneigung von 30° vorsahen. Der Bebauungsplan definierte Baugrenzen, die Flächen außerhalb waren von Bebauung, auch Nebenanlagen, freizuhalten.

Das Plangebiet ist heute (Luftbild April 2024), wie in der Planzeichnung dargestellt, vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 23.04.1965 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 10.06.1965 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 20.08.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Denn die einzige in Betracht kommende Unterschrift des Oberbürgermeisters datiert vom 20.08.1965 erfolgte taggleich mit seiner Bekanntmachung. Da dieses Datum vor dem 27.02.1974, dem Datum des Inkrafttretens der GemODVO RLP, liegt, ist die Verfahrensabfolge nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der

90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Waldstraße - Gartenstraße", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Schillerstraße

im Ortsbezirk Mußbach

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

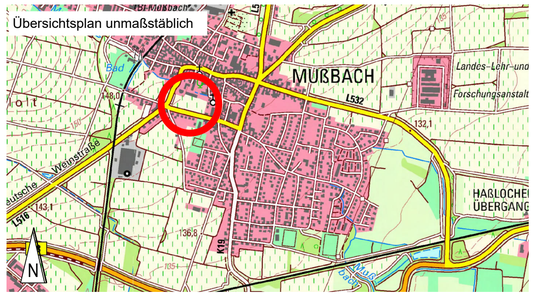
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

MU 08

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Schillerstraße“

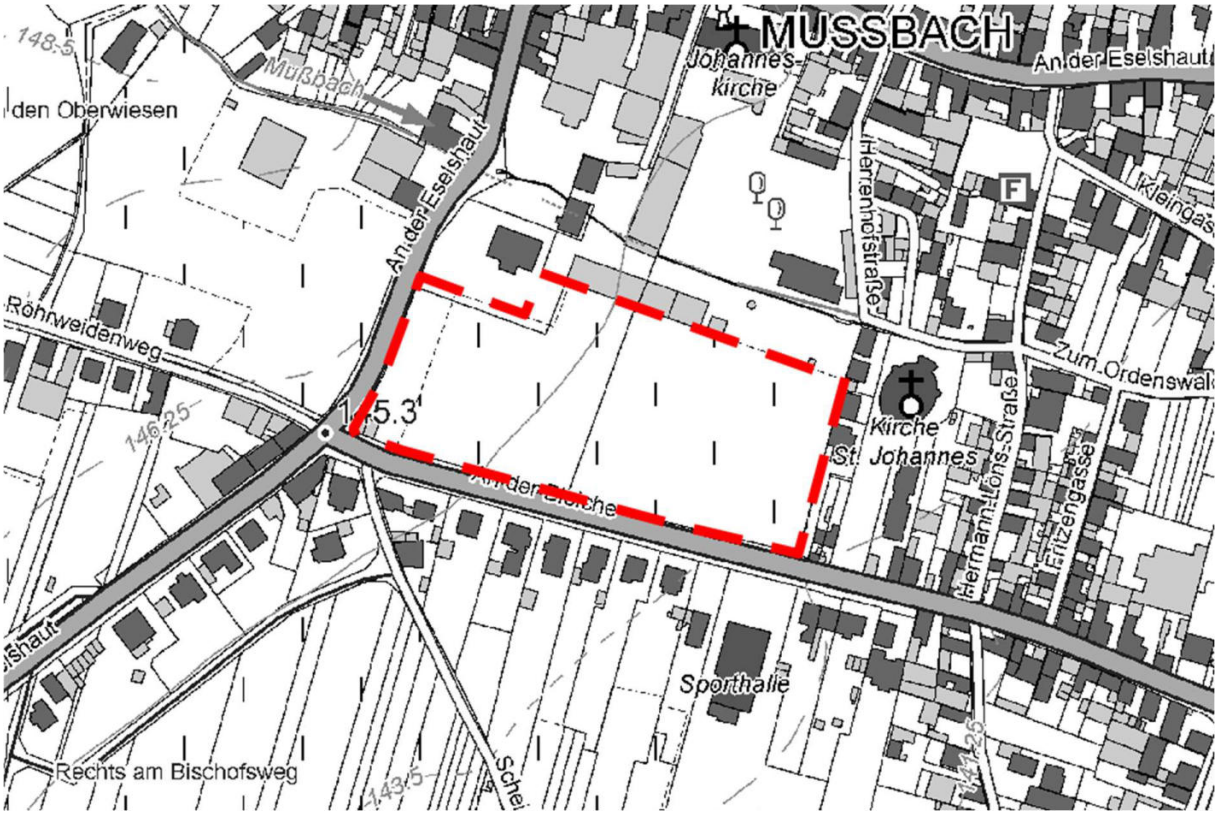
im Ortsbezirk Mußbach

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

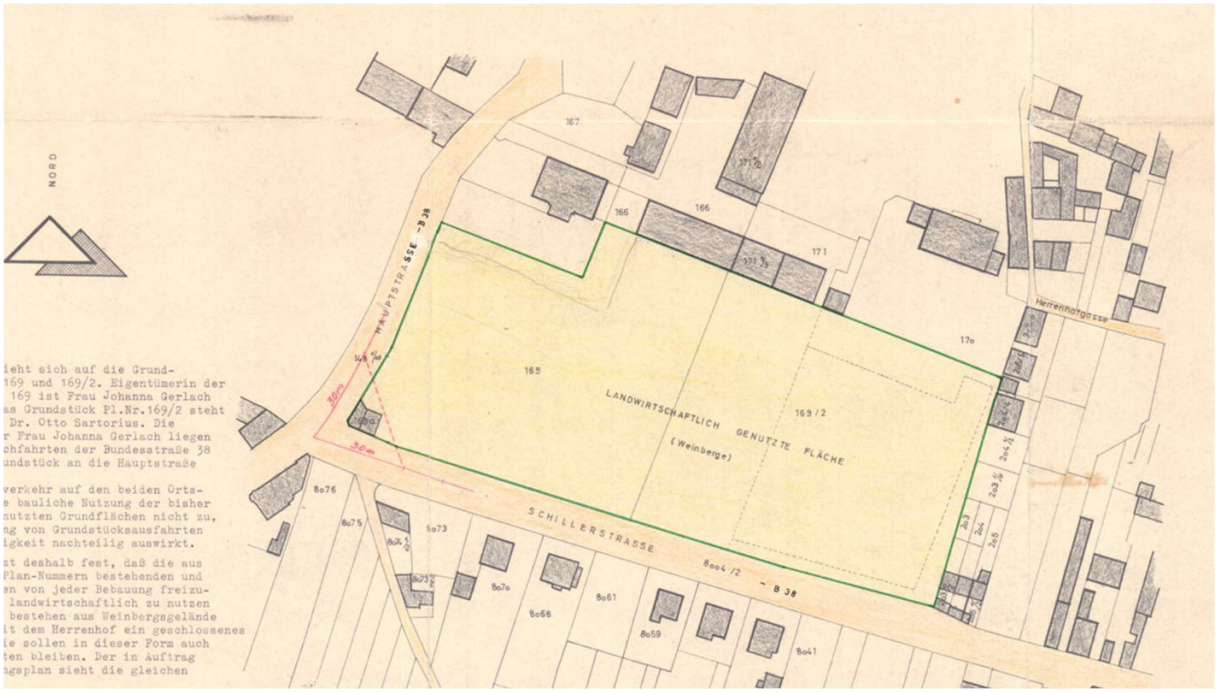
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Ortsbezirk Mußbach der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im westlichen Ortsteil an der Ecke „An der Eselshaut“ / „An der Bleiche“ und betrifft die Flst.Nr. 169, 169/2 und 169/3. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schillerstraße" (heute „An der Bleiche“).

Ziel des Bebauungsplans war die Freihaltung der o.g. Grundstücke von jeglicher Bebauung und damit die Festsetzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Grundstücke bestanden aus Weinbergsgelände und bildeten zusammen mit dem Herrenhof ein geschlossenes historisches Areal.

Das Plangebiet wird heute (Luftbild April 2024) landwirtschaftlich (Rebfläche) genutzt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 08.11.1966 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 27.02.1967 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 23.03.1967 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 18.04.1967 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten

Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als landwirtschaftliche Fläche und am westlichen Rand als Grünfläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 35 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Schillerstraße", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".