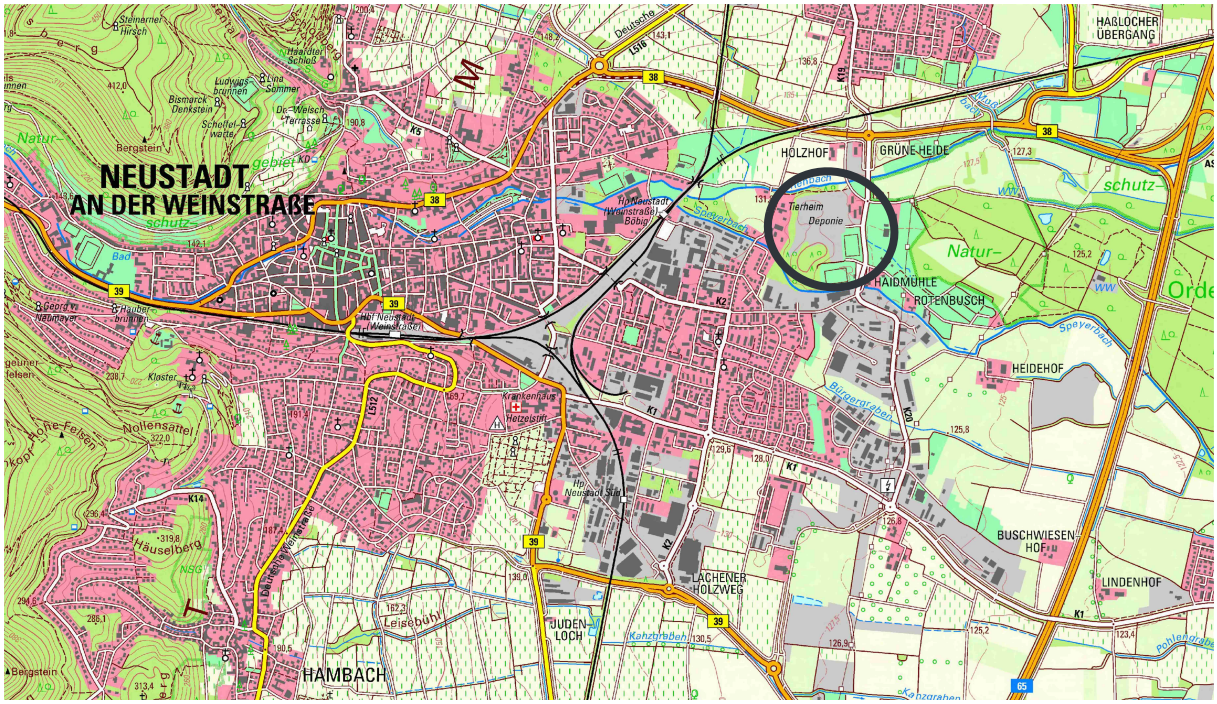
NEUSTADT
an der Weinstraße

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS



1. Änderung des Flächennutzungsplans 2040

„Landesgartenschau Sondergebiet“
im Stadtbezirk 31

BEGRÜNDUNG

Stand: **November 2026**

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass 1

2 Geltungsbereich 4

3 Landes- und regionalplanerische Vorgaben 5

3.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 5

4 ZielE der Raumordnung 6

4.1 Landesplanerische Stellungnahme 6

4.2 Zusammenfassung 6

5 Flächenbilanz 7

6 Planverfahren 8

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange 8

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 8

6.2.1 Wiederholung der Offenlage 9

Gesetzesgrundlagen und Literaturverzeichnis 10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: wirksamer FNP 2040..... 1

Abbildung 2: Bebauungsplan Entwurf „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“ 2

Abbildung 3: Entwurfsplanung Glamping Stand März 2026 (unmaßstäblich), GROW Landschaftsarchitektur, Köln 3

Abbildung 4 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan (Genehmigungsfassung, unmaßstäblich), Geltungsbereiche des FNP Neuaufstellung „Landesgartenschau – SO“ schwarz gestrichelt..... 5

1 PLANUNGSANLASS

Auf den Flächen des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums bzw. auf dem Deponieabschnitt „Maifischgraben“ und auf der Fläche der inzwischen abgerissenen Schlichtwohnungen soll nun als Nachfolgenutzung ein Campingplatz mit Ferienhäusern entstehen. Dazu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Landesgartenschau I.Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt hier ein Sondergebiet, dass der Erholung dient mit der Zweckbestimmng „Camping und Ferienhäuser“ fest.

Da seit dem 09.04.2026 der neue Flächennutzungsplan 2040 (FNP2040) wirksam geworden ist, muss dieses Verfahren, das ursprünglich als Änderung des alten Flächennutzungsplanes 2005 begonnen wurde, in Flächennutzungsplan 2040 - 1. Änderung „Landesgartenschau Sondergebiet“ umbenannt werden. Geändert wird mit diesem Verfahren der wirksame Flächennutzungsplan 2040 (FNP2040).

Im FNP2040 wird die Fläche des ehemaligen Abfallverwertungszentrums bzw. des stillgelegten Deponieabschnittes Maifischgraben ist als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt. Ebenso stellt der FNP2040 im Bereich des ehemaligen Hartplatzes eine weitere Grünfläche dar.

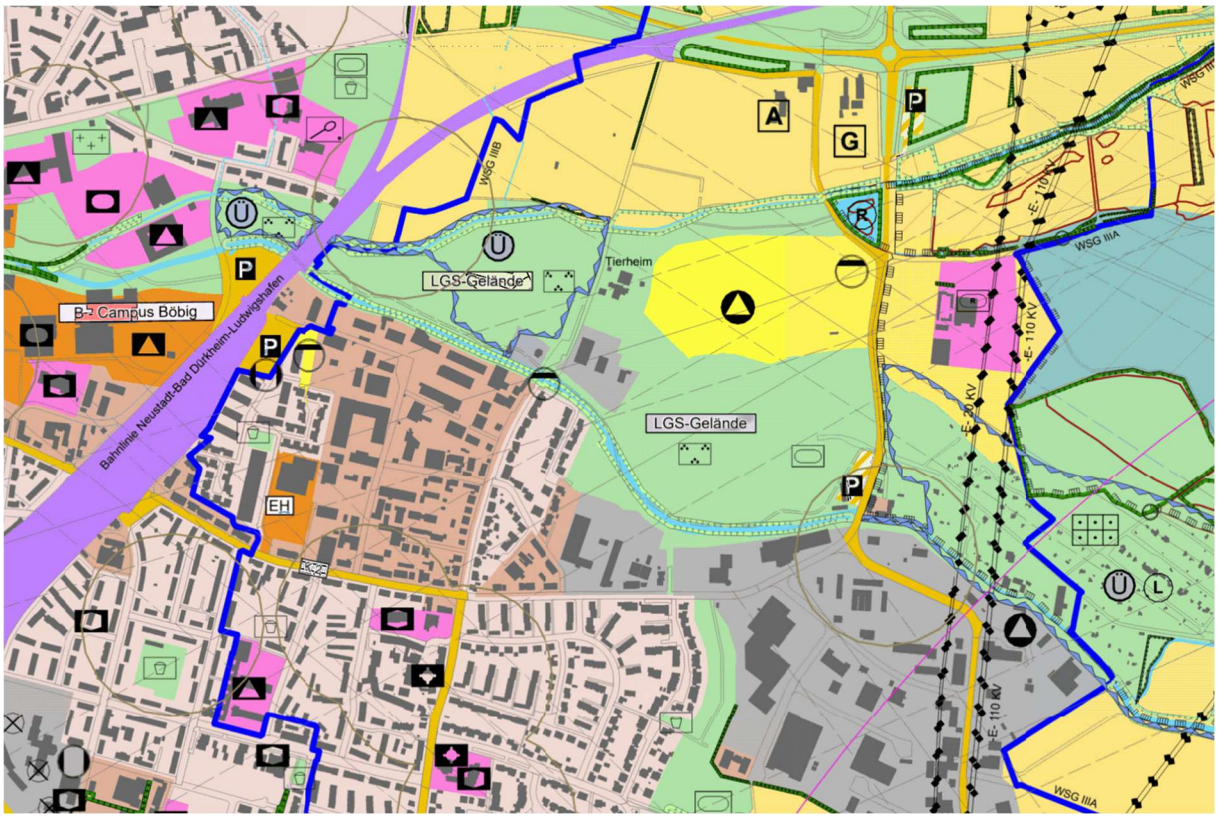


Abbildung 1: wirksamer FNP 2040

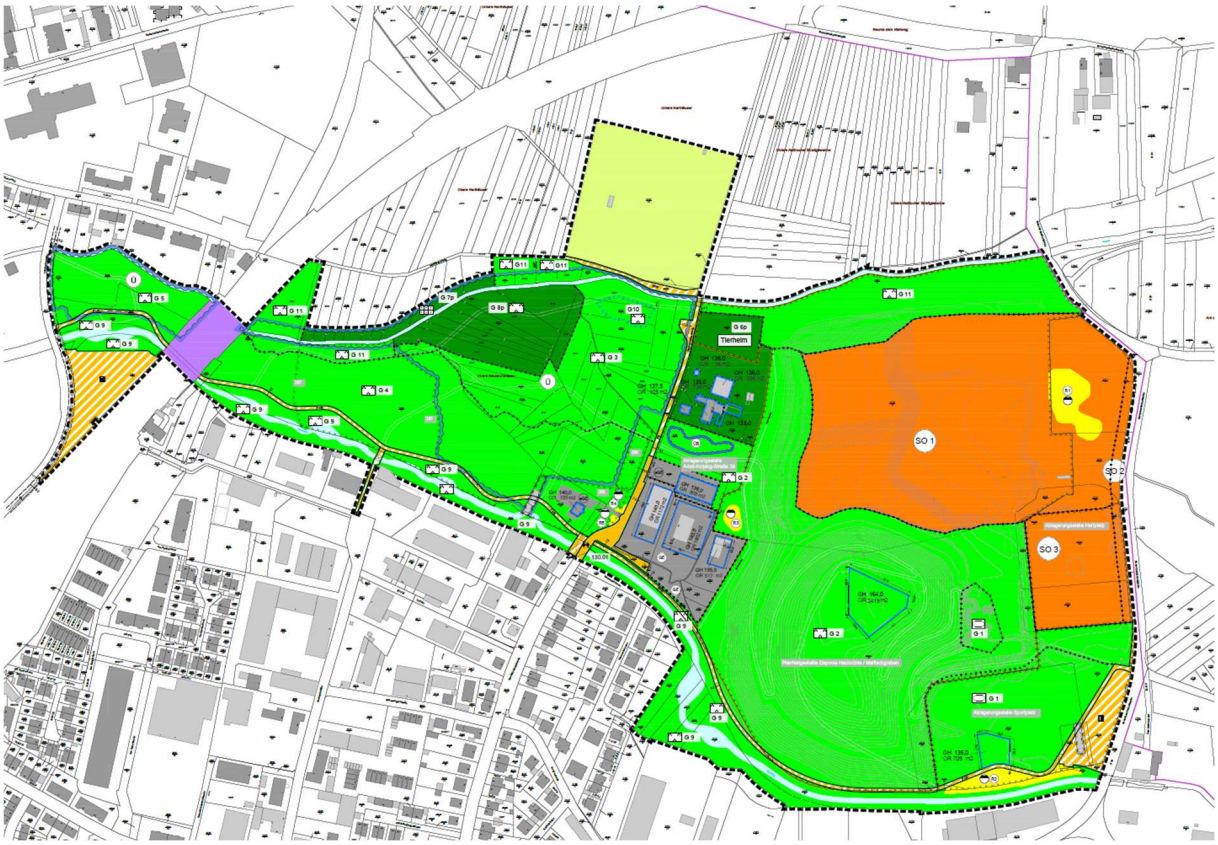


Abbildung 2: Bebauungsplan Entwurf „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“

Der Bebauungsplanentwurf setzt hingegen auf den Flächen des Abfallverwertungszentrums und auf der Fläche des ehemaligen Hartplatzes ein Sondergebiet, das der Erholung dient fest. Im Böschungsbereich des stillgelegten Deponieabschnittes Maifischgraben setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ fest.

Insofern ist der Bebauungsplan in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Demnach ist der FNP 2040 in den entsprechenden Teilbereichen zu ändern.

Das 1. Änderungsverfahren des FNP 2040 wird im Parallelverfahren zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“ durchgeführt.



Abbildung 3: Entwurfsplanung Glamping Stand März 2026 (unmaßstäblich), GROW Landschaftsarchitektur, Köln

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umsetzung eines naturnahen Übernachtungsangebotes als kommerzieller Campingplatz. Die Entwurfsplanung Glamping (GROW) ist in weiten Teilen die Grundlage für diese Planung. Angepasst wird in diesem Zusammenhang lediglich der südliche Geltungsbereich. Grenze der Sondergebietsfläche wird der Böschungsfuß des Nordhanges des stillgelegten Teilabschnitts Deponie „Haidmühle“ bzw. die Entwässerungsmulde des stillgelegten Teilabschnitts „Maifischgraben“ sein. Grundlage der Abgrenzung des Sondergebietes ist im Wesentlichen der Stilllegungsbescheid. Aus diesem geht hervor, dass insbesondere die West- und Nordböschung des Deponiekörpers als „lastenfreie“ Bereiche festgelegt wurden, in denen die Bestandssituation unverändert bleibt und keine statischen Einflüsse erfolgen. Deshalb werden diese „lastenfreien“ Flächen als Grünflächen dargestellt. Die zu ändernde Darstellung betrifft somit die Fläche für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen und die Fläche des ehemaligen Hartplatzes (Grünfäche).

Für die künftige Nachnutzung als naturnahen Campingplatz wird ein weiterer Folgenutzungsantrag für den inzwischen stillgelegten Deponieabschnitt „Maifischgraben“ zu stellen sein.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieses Verfahrens umfasst weitgehend die Flächen, die bisher als Flächen für die Abfallentsorgung (ehemaliges Abfallwirtschaftszentrum), Wohnbaufläche (abgerissene Schlichtwohnungen) und Grünfläche (öffentliche Grünfläche „Festwiese“) dargestellt sind.

Im Groben wird das Gebiet durch

- den Rehbach im Norden,
- die Branchweilerhofstraße im Osten
- das Tierheim in der Adolf-Kolping-Straße im Westen
- den Böschungsfuß des Deponiebergs „Haidmühle“ und südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks mit der Nummer 3222/35 im Süden

definiert.

3 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben erläutert. Im Sinne der Abschichtung auf die konkretere Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird bzgl. weiterer Fachthemen auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“ verwiesen.

3.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Teil West 2014 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Regionalen Grünzug (Ziel) dar. Die Altdeponie „An der Haidmühle“ und der Bereich ehemaliges IMBEG Lager (Aufschüttung) sind als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (Ziel) dargestellt. Das förmlich festgelegte Überschwemmungsgebiet ist ebenfalls dargestellt und mit einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z) überlagert. Das ehemalige Abfallwirtschaftszentrum wurde nachrichtlich als Abfallbehandlungsanlage (N) übernommen. Die ehemaligen Schlichtwohnungen, die inzwischen abgerissen sind, sind als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Bei allen anderen Flächen werden keine regionalplanerischen Aussagen getroffen (sogenannte Weißflächen). Der Flächennutzungsplan Neuaufstellung ist somit weitgehend aus dem Regionalplan entwickelt. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Planung. Die Maßnahme diene der Förderung des Tourismus und der Erholung.

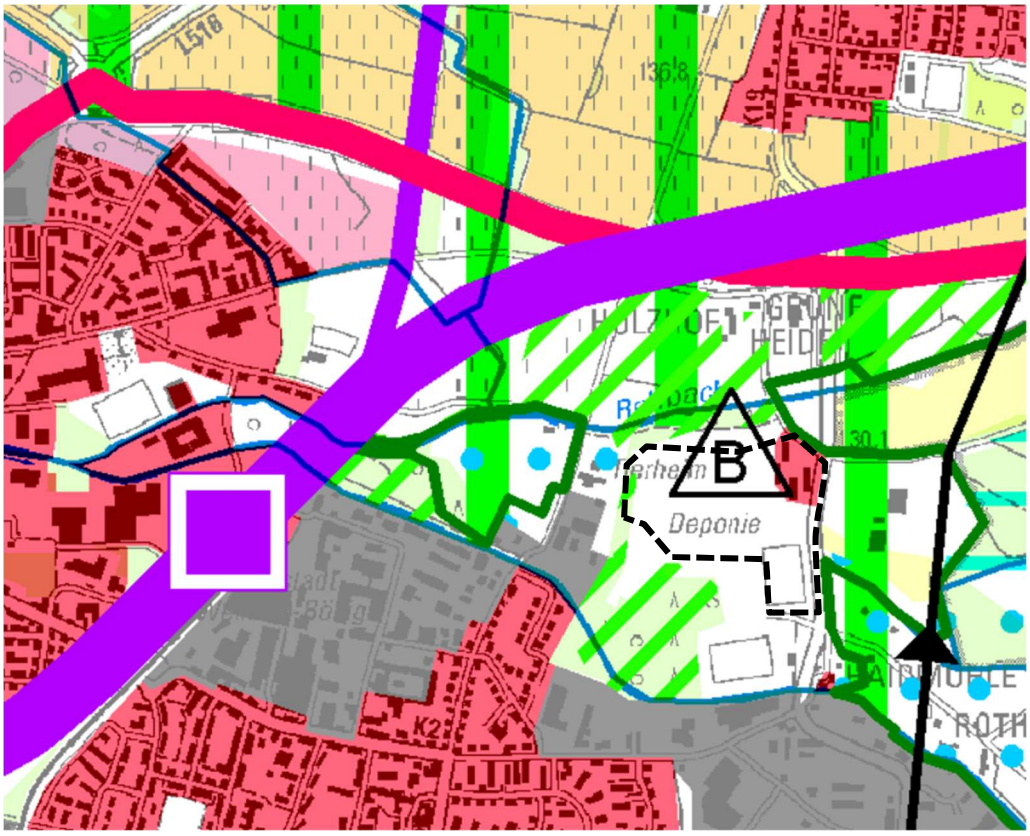


Abbildung 4 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan (Genehmigungsfassung, unmaßstäblich), Geltungsbereiche des FNP Neuaufstellung „Landesgartenschau – SO“ schwarz gestrichelt

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Einheitlichen Regionalplan werden weitgehend keine raumordnerischen Ziele formuliert. Insofern steht die Planung eines Sondergebietes nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die vorgesehene Nutzung als „naturnaher“ Campingplatz mit Ferienhäuschen ist ein Novum hinsichtlich der Nachnutzung einer aufgegebenen Deponie und eines ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums. Das Konzept sieht eine starke Durchgrünung der gesamten Fläche vor. Insofern unterstützt es das regionalplanerische Konzept der Regionalen Grünzüge.

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt ein Anschluss an die bestehende, gut ausgebaute externe Verkehrserschließung, was lediglich die Herstellung gebietsinterner Verkehrsanlagen in Form von kleinen, überwiegend wassergebundenen Erschließungswegen erforderlich macht. Diese Erschließungswege werden im Zuge der Landesgartenschau hergestellt und werden vollständig in das Glampingkonzept übernommen. Damit fallen für einen künftigen Betreiber des Glampingplatzes keine weiteren Kosten für Wegebau an.

4.1 Landesplanerische Stellungnahme

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde vorbehaltlich der Klärung der regionalplanerischen und abfallwirtschaftlichen Planungsvoraussetzungen mit Schreiben vom 16.07.2025 positiv beschieden. Die Planung ist aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung eine geeignete Maßnahme zur Förderung des Tourismus und der Erholung.

4.2 Zusammenfassung

Die landes- und regionalplanerischen Zielvorstellungen werden sowohl in Bezug auf den Makrostandort des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße als auch des Mikrostandorts, sprich das ausgewählte Areal, erfüllt. Darüber hinaus finden die wesentlichen Grundsätze der Raumordnung insbesondere hinsichtlich der Thematik „Tourismus“ positive Berücksichtigung.

5 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig in
Sondergebiet Erholung	9 ha	100 %
Räumliche Geltungsbereiche der Flächen-nutzungsplan-Neuaufstellung	9 ha	100 %

6 PLANVERFAHREN

Die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung „Landesgartenschau – Sondergebiet“ erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung. Im Parallelverfahren wird das Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau“ betrieben. Es wird auf den umfassenden Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.07.2025 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2025 / Nr. 28) öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 04.07.2025 bis einschließlich 04.08.2025 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung 2 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen. Die Anregungen haben allerdings keine Planänderung ausgelöst.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2025 um Stellungnahme bis einschließlich 04.08.2025 gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung 26 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen.

Es wurde seitens der SGD- Süd auf eine Diskrepanz hinsichtlich der Grenzen des Sondergebietes im Bebauungsplanverfahren, diesem Verfahren und der Stilllegungsplanung hingewiesen. Das erste Glampingkonzept (Huttopia) hat noch Bereiche des DA Haidmühle überplant, welche als Sondergebiet dargestellt wurden. Dies widersprach beiden Stilllegungsplanungen der Deponieabschnitte „Haidmühle“ und „Maifischgraben“, sowie dem inzwischen beschiedenen Folgenutzungsantrag der LGS. Sowohl in dieser FNP-Änderung, wie auch im Bebauungsplan wird die Darstellung/Festsetzung des Sondergebietes mit der inzwischen beschiedenen Stilllegungsplanung Maifischgraben in Einklang gebracht.

Aufgrund des Fachbeitrags Schall (Modus Consult, Karlsruhe) wurde aufgrund der Ergebnisse der Berechnung des Freizeitlärms das Sondergebiet im Bereich des Hartplatzes verkleinert.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 03.06.2026 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2026 / Nr. 22) öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 08.06.2026 bis einschließlich 06.07.2026 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2026 um Stellungnahme bis einschließlich 06.07.2026 gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung 19 Stellungnahmen abgegeben, davon keine mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen.

6.2.1 Wiederholung der Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund eines Mangels bei der Dauer des Offenlagezeitraumens wiederholt. Die Unterlagen lagen entgegen der vorgeschriebenen 30 Tage nur 29 Tage öffentlich aus. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zwar der vorschriebene Zeitraum eingehalten, jedoch wegen einer Formulierung im Anschreiben hat die Verwaltung entschieden auch dieses Beteiligungsverfahren zu wiederholen.

Die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 38-2026 vom 01.10.2026 öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 02.10.2026 bis einschließlich 03.11.2026 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2026 um Stellungnahme bis einschließlich 03.11.2026 gebeten. Im Anschreiben an die Behörden wurde darauf hingewiesen, dass es sich um eine Wiederholung des Beteiligungsverfahrens handelt und dass sich die Planung nicht geändert hat.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung 24 Stellungnahmen abgegeben, davon keine mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen. Weitgehend haben alle Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange auf ihre ursprünglich abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Von den Nachbargemeinden haben sich zwei Gemeinden geäußert und dabei keine Bedenken geltend gemacht.

.

GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB)

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6) geändert worden ist"

Planzeichenverordnung (PlanZV)

"Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998

letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) Vom 14. Juli 2015

letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 20212 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)

vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz (LPlG)

Vom 10. April 2003 letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG)

Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Marc Weigel

Oberbürgermeister