

Gemeinde Neuberg

**Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des
Regionalplans Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HPLG₂₀₁₂ für die Ausweisung
eines Wohngebietes im Bereich des Bebauungsplans „Wohnpark Am Fallbach“
(Teil A + B)**

Stand 02/2026, Ergänzung 05/2026

Zusammenfassung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH,

Dipl.- Ing. Ivonne Linne, Architektin BDA, Eva Lorenz M.A.

1 Antrag

Die Gemeinde Neuberg beantragt gemäß § 8 Abs. 2 HLPG 2012 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 ROG die Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächen-nutzungsplans 2010.

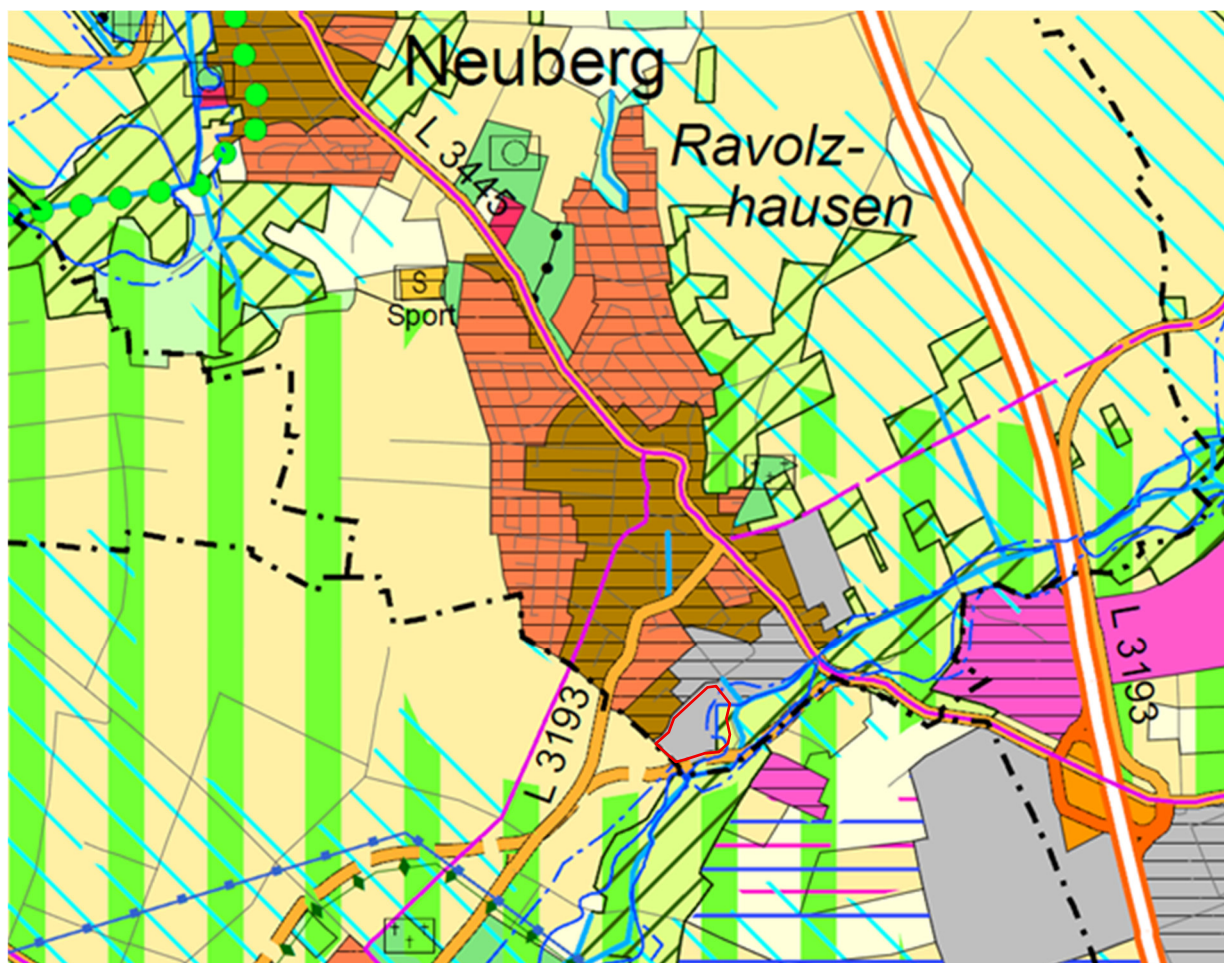
Die beantragte Abweichung betrifft den Bebauungsplan „Wohnpark Am Fallbach“ – Teilbereich B im Orts-teil Ravolzhausen und umfasst eine Gesamtfläche von rund 3,3 ha bestehend aus

- ca. 3,07 ha Allgemeinem Wohngebiet (WA) aus den Teilbereichen A und B sowie
- ca. 0,32 ha interner Verkehrsfläche, die im Regionalplan keiner gesonderten Darstellung zuge-ordnet ist und daher dem Vorranggebiet zuzurechnen ist.

Gegenstand des Antrags ist die Abweichung von der Darstellung „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ zugunsten einer Darstellung „Vorranggebiet Siedlung“ (Allgemeines Wohngebiet).

Ziel ist die Schaffung von Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung auf einer baulich vorgeprägten, ehe-mals gewerblich genutzten Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Neuberg-Ravolzhausen. Die raumordnerische Vereinbarkeit des Vorhabens ist durch die laufende Bauleitplanung und die dort be-rücksichtigten Fachbelange (Immissionsschutz, Hochwasser, Artenschutz u. a.) bereits dargelegt.

Abb.1: Auszug aus dem RPS 2010/ RegFNP 2010 – genordet, ohne Maßstab (Abgrenzung rote Markierung)



Die beantragte Abweichung betrifft überwiegend ein im Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 als „*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung*“ dargestelltes Areal im Süden des Ortsteils Ravolzhausen. Im südöstlichen Randbereich sind ergänzend „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ sowie ein „*Vorranggebiet für Natur und Landschaft*“ dargestellt; nachrichtlich wurde ein Überschwemmungsgebiet übernommen.

Die Gesamtfläche des Projekts beträgt rund 3,3 ha (ca. 3,07 ha Allgemeines Wohngebiet + 0,32 ha Verkehrsfläche). Mit der Zielabweichung soll die Darstellung „*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe*“ zugunsten einer Darstellung Wohnbaufläche („*Vorranggebiet Siedlung*“) geändert werden.

Die Flächen liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und sind baulich vorgeprägt; sie werden seit Jahren nicht mehr gewerblich genutzt. Die Planung sieht eine Wohnbebauung mit insgesamt ca. 316 Wohneinheiten (Teil A + B) und eine Kindertagesstätte vor und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und Wohnraumversorgung.

Die Notwendigkeit des Zielabweichungsverfahrens ergibt sich aus der rechtlich verbindlichen Zielbindung des Regionalplans sowie aus der Gesamtinanspruchnahme von 3,3 ha, die oberhalb der raumordnerisch relevanten Schwelle liegt. Die beantragte Abweichung ist nach Auffassung der Gemeinde Neuberg raumverträglich und steht im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung (§ 2 ROG).

Sie erfüllt insbesondere die Ziele

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- nachhaltige Flächennutzung und Bodenschutz,
- Stärkung der Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur
- sowie Klimaanpassung und Ressourcenschonung.

Die Planung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und unterstützt damit die nachhaltige Innenentwicklung der Gemeinde Neuberg. Die ökologisch bedeutsamen Flächen im Südosten bleiben unterhalb der Darstellungs- und Relevanzgrenze und werden im Rahmen der Bauleitplanung funktional gesichert bzw. verbessert.

Das Hochwasser- und Retentionskonzept stellt sicher, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder benachbarte Grundstücke eintreten. Alle erforderlichen Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde sind erfolgt; das Verschlechterungsverbot wird eingehalten.

Insgesamt ist die beantragte Zielabweichung erforderlich, sachgerecht und raumordnerisch verträglich. Sie ermöglicht eine städtebaulich, ökologisch und sozial ausgewogene Entwicklung auf einer brachgefallenen Gewerbefläche und leistet damit einen Beitrag zur Umsetzung der übergeordneten Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, des Klimaschutzes und der Wohnraumversorgung.

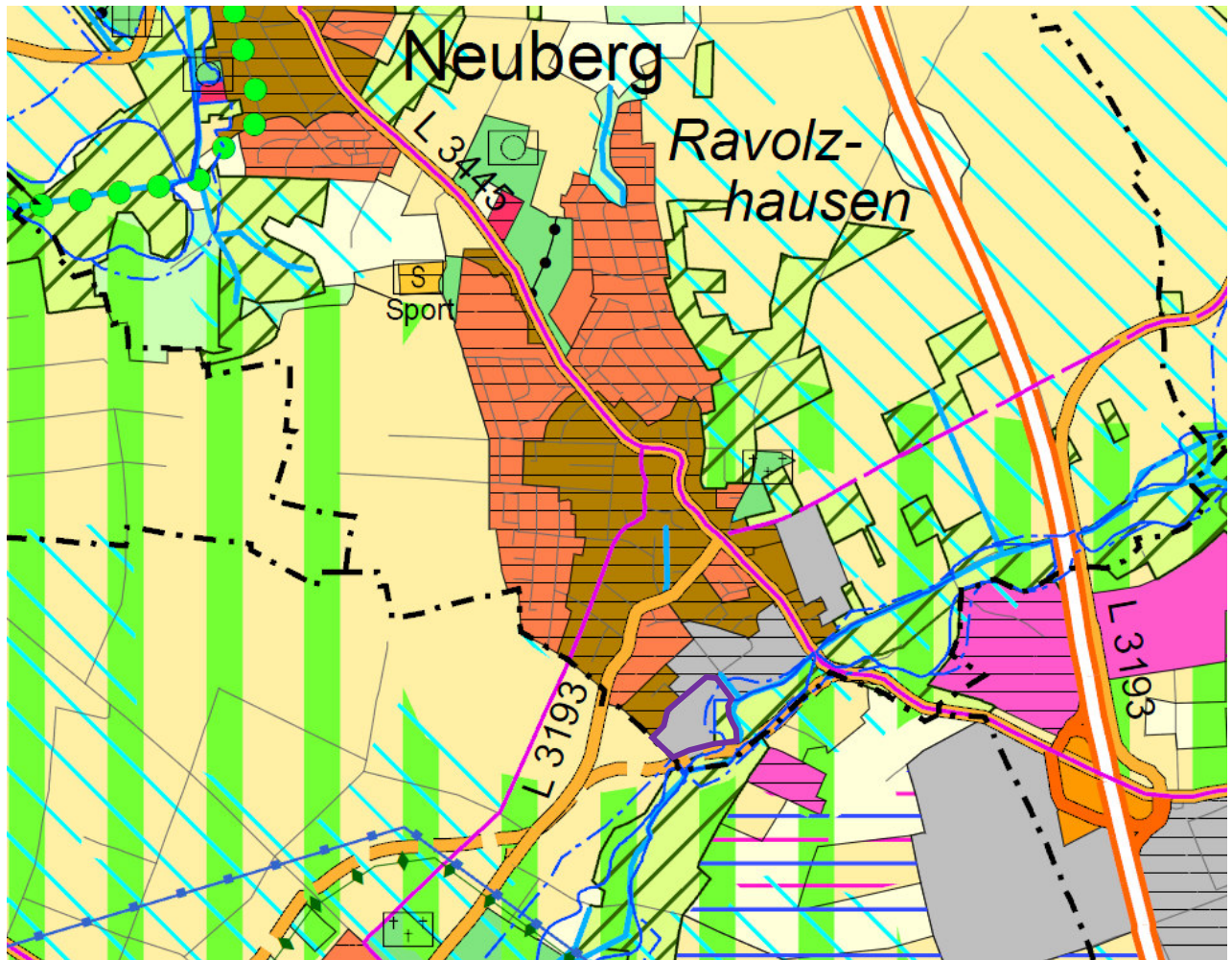
Die Gemeinde Neuberg bittet daher um eine positive Entscheidung über die Zulassung der Abweichung, damit die kommunale Innenentwicklung im Ortsteil Ravolzhausen fortgeführt und die Anpassung an den Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 in der anstehenden Neuaufstellung nachvollzogen werden kann.



Neuberg im Februar 2026, ergänzt Mai 2026

/Anlage Antrag – Plankarte

Antrag

Das zur Abweichungszulassung im RPS/RegFNP (RegFNP) 2010 beantragte Gebiet



-  Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird
-  Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets für Industrie- und Gewerbe*