



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Tel.: 0641 303-2418 Simon Hennermann		Gz.: RPGI-31-93a0110/2-2017/4
		Dokument Nr.: 2019/191835
		Datum: 31. Mai 2019
Regionalversammlung	Sitzungstag: 24.06.2019	Drucksache IX/53

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;
Antrag der Gemeinde Driedorf vom 04. April 2019 zwecks Ausweisung eines
Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Norden
von Driedorf**

Anlagen: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Driedorf beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Norden des zentralen Ortsteils ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Markts von 765 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche (davon 1.200 m² für Lebensmittel und 300 m² für Drogeriewaren) zzgl. einer Bäckerei geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in einem *Vorranggebiet Siedlung Planung* gem. RPM 2010 und entspricht damit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5, RPM 2010). Aufgrund seiner Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper weicht das Vorhaben allerdings vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6) ab. Da das Erweiterungsvorhaben mit einer Erhöhung der Kaufkraftbindung der Gemeinde Driedorf einhergeht, ist zudem zu prüfen, ob es mit dem Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3) und dem Kongruenzgebot (Ziel 5.4-4) vereinbar ist. Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Gemeinde Driedorf eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Änderung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord“ im Norden von Driedorf wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**.

Es ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, in dem ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² – davon 1.200 m² für Lebensmittel und 300 m² für Drogeriewaren – zzgl. einer Bäckerei zulässig ist.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet „Hoher Westerwald“ nachzuweisen.

Hinweis:

Die im Rahmen der Anhörung darüber hinaus vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Driedorf begründet ihren Antrag wie folgt:

Zur Sicherung des einzigen Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde soll der EDEKA-Markt im Zuge eines Neubaus umgestaltet und erweitert werden. Der Markt ist mit 765 m² kleinflächig und wurde seinerzeit innerhalb eines Mischgebiets errichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Getränkemarkt, der weiterhin als solcher genutzt werden soll. Aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche und seiner vergleichsweise geringen Anzahl an Stellplätzen entspricht der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen Vollversorger. Insbesondere die räumlich stark eingeschränkte Frischeabteilung und die fehlenden Bedientheken erinnern eher an einen Discounter der ersten Generation als an einen modernen und leistungsfähigen Vollsortimenter. Die Bemühungen um eine zeitgemäße Erneuerung des Markts laufen bereits seit 10 Jahren. Eine Standortverlagerung auf den Festplatz vor dem Rathaus wurde aus Platzmangel nicht weiterverfolgt. Grundstücke auf der Südseite von Driedorf wurden wegen der starken Hanglage ebenfalls verworfen. Auch ein Neubau am Altstandort ist aufgrund fehlender Erweiterungsflächen nicht möglich. Die Standortentscheidung fiel nach zahlreichen Überlegungen auf den angrenzenden ehemaligen Sportplatz. Mit der Verlagerung des EDEKA-Markts direkt neben den vorhandenen Getränkemarkt kann eine gemeinsame Stellplatzlösung sowie eine Lösung für die problematische Verkehrssituation im Kreuzungsbereich geschaffen werden. Ausgestattet mit einer zeitgemäßen Bedientheke, einem überdurchschnittlich großen Angebot an Drogeriewaren sowie einer vorgelagerten Bäckerei soll mit dem beantragten Vorhaben die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung deutlich verbessert werden.

4. Anhörungsverfahren

Im Anhörungsverfahren wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die angrenzenden Gemeinden **Breitscheid** und **Greifenstein**, die Stadt **Herborn** sowie die in Rheinland-Pfalz angrenzende Verbandsgemeinde **Rennerod** äußern keine Bedenken.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum** kann dem Vorhaben unter der Voraussetzung zustimmen, dass für die geplante Inanspruchnahme des *Vorranggebiets Siedlung Planung* für ein Einzelhandelsvorhaben in absehbarer Zeit kein Wohnbauflächenersatz auf landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird.

Der Bereich **Wasser- und Bodenschutz** macht auf die Lage des Vorhabens in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „TB Mademühlen, Hohenroth und Driedorf“ aufmerksam. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung seien zu beachten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück an die Parzelle des Rinnbachs angrenzt, der in diesem Bereich aktuell verrohrt wird. Es wird ein Abstand von min. 5 m empfohlen, um eine evtl. spätere Freilegung nicht zu behindern.

Seitens der Abteilungen **Umwelt, Natur und Wasser** und **Bauen und Wohnen** bestehen keine Bedenken.

Hessen Mobil äußert keine Bedenken und gibt folgende Hinweise:

- Die Erschließung an die L 3044 hat über die Stadionstraße zu erfolgen.
- Es darf zu keiner Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3044 führen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist auf Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer möglichen Folgenutzung am Altstandort darzulegen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen, Beleuchtung, Fahrzeugbewegungen und Werbeanlagen dürfen zu keiner Blendung und Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3044 führen.
- Vorkehrungen gegen Emissionen der L 3044 gehen zu Lasten der Gemeinde.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist aus hydrogeologischer Sicht auf die Lage des Planbereichs in Zone III des Trinkwasserschutzgebietes hin. Bei Einhaltung der geltenden Verbote bestehen keine Bedenken.

Das **Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie** weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Der **Handelsverband Hessen-Süd** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** hat keine grundsätzlichen Bedenken. Sie empfiehlt allerdings, dass Kommunen frühzeitig verbindliche Einzelhandels- und Innenstadtentwicklungskonzepte erarbeiten sollten, um Ansiedlungsprozesse aktiv steuern zu können. Durch die demografischen Veränderungen und den Strukturwandel im Einzelhandel sei es für die Entwicklung einer Kommune insgesamt wichtig, frühzeitig entsprechende Nutzungsmöglichkeiten und -räume festzulegen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Ebene der Bauleitplanung die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel und der zugelassenen Verkaufsflächengröße erfolgen muss. Neben der Änderung des Bebauungsplans sei auch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, der den Bereich der Antragsfläche als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ darstelle. Entsprechend müsse auch hier die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgenommen werden.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** weist auf die Lage der Antragsfläche in der Zone III des Wasserschutzgebiets und die erforderliche Beachtung der Schutzgebietsverordnung hin.

Das **Dezernat 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung** weist auf die Notwendigkeit seiner Beteiligung bei einem ggf. erfolgenden Abriss des vorhandenen Marktgebäudes im Rahmen eines entsprechenden Bauantrags hin.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** merkt an, dass die Antragsfläche zwar im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt, die bergbaulichen Arbeiten aber außerhalb stattgefunden haben.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** macht darauf aufmerksam, dass das Vorhaben direkt an das Vogelschutzgebiet „Hoher Westerwald“ angrenzt. Daher sei eine FFH-Vorprüfung unumgänglich. Da diese bisher nicht vorliege, sei die Bewertung des Vorhabens derzeit nicht möglich.

Die beteiligten Dezernate **41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,**
41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte
41.4 – Altlasten, Bodenschutz,
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
43.2 – Immissionsschutz und Lärmaktionsplan,
51.1 – Landwirtschaft sowie
53.1 – Obere Forstbehörde

äußern keine Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung auch planbar gewesen wäre, ob also unter raumordnerischen Gesichtspunkten statt der Abweichung auch der Weg der Planung hätte gewählt werden können. Es ist also zu prüfen, ob für die Abweichung wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für die Nichtberührung der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Im Sinne des **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziel 5.4-6, RPM 2010) sind Standorte integriert, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts liegen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Auf der Antragsfläche befindet sich ein ehemaliger Sportplatz, der abgesetzt von der übrigen Bebauung am nördlichen Ortsrand von Driedorf liegt. Lediglich im Südosten schließen sich eine Kindertagesstätte und einzelne Wohnhäuser an, in ca. 200 m südlicher Entfernung befindet sich ein Seniorenzentrum und südwestlich das Dorfgemeinschaftshaus, die Schule und eine Sporthalle. Der Standort weist damit keine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu großflächigeren Wohngebieten auf (vgl. Karte 2) und entspricht damit nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung allerdings vertretbar. So ist der Markt trotz seiner leicht abgesetzten Lage von der Ortsmitte (ca. 500 m Luftlinie) in 5 bis 10 Minuten fußläufig erreichbar. Auch befindet sich in direkter Nachbarschaft eine Bushaltestelle, die von zwei Linien angefahren wird. Der RPM 2010 legt im Bereich des Planstandorts zudem ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* fest, so dass sich die Integration des neuen Markts in das Siedlungsgefüge perspektivisch verbessern wird. Auch entsteht durch das beantragte Vorhaben kein neuer Einzelhandelsstandort, vielmehr wird ein bereits etablierter bestandssichernd modernisiert und erweitert.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) enthält die ergänzende Aussage, dass großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur in den zentralen Ortsteilen und nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind. Zur Beurteilung, inwiefern die genannten Gebote von dem beantragten Vorhaben betroffen sind, ist eine Gegenüberstellung der in der Gemeinde Driedorf zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar.

Einwohner/-innen: 5.144 (Angabe der Gemeinde, Erstwohnsitze zum 31.12.2018)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Driedorf	765	3,94	765 x 5.148 = 3,94 Mio.
Discounter (NETTO), Driedorf	800	3,27	800 x 4.090 = 3,27 Mio.
Discounter (PENNY), Mademühlen	800	3,94	800 x 4.930 = 3,94 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Driedorf	465	0,74	465 x 1.600 = 0,74 Mio.
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Driedorf	435	2,24	435 x 5.148 = 2,24 Mio.

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich folglich eine Kaufkraftüberbuchung im Lebensmittelbereich von 29 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann bei plausibler Begründung eine Überbuchung von bis zu 30 % zugelassen werden.

Zu dem Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA 2019) erstellt, die den beteiligten Trägern öffentlicher Belange bei Bedarf zur Verfügung gestellt wurde. Da das Gutachten in seinen Prognosen im Sinne eines worst case-Ansatzes von einem ähnlichen Umsatzzuwachs bei Nahrungs- und Genussmitteln (+ 2,3 Mio. €) ausgeht wie die Berechnung durch die Obere Landesplanungsbehörde (+ 2,24 Mio. €, s. Tabelle), werden die Ergebnisse als plausibel und verlässlich eingestuft.

Von den angrenzenden Kommunen besitzen Mengerskirchen, Herborn und Rennerod eigene Grundversorgungsstrukturen mit guten Standortrahmenbedingungen, so dass die gutachterlich prognostizierten Umsatzumverteilungen von max. 7 % (für Mengerskirchen) rein wettbewerblicher und keinesfalls existenzgefährdender Natur sein werden und keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Nachbargemeinden Breitscheid und Geifenstein hingegen weisen eine Unterversorgung auf. Aufgrund dieses unterdurchschnittlichen Angebots sowie aufgrund der räumlichen Nähe gehört der Breitscheider Ortsteil Gusternhain zum Kerneinzugsgebiet des EDEKA-Markts in Driedorf, die Greifensteiner Ortsteile Beilstein, Odersberg, Rodenberg müssen dem erweiterten Einzugsgebiet hinzugerechnet werden. Die prognostizierten Umsatzverluste für den einzigen Lebensmittelmarkt der Gemeinde Greifenstein in Holzhausen liegen allerdings unterhalb der 10%-Schwelle, eine existenzgefährdende Schwächung des Markts kann daher ausgeschlossen werden. Zudem besteht für die Gemeinde Greifenstein seit längerem bauplanungsrechtlich die Möglichkeit der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts, die bisher nur noch nicht realisiert wurde – die Gründe dafür sind nicht bekannt.

Der kleinflächige „Nahkauf“ in Breitscheid hat aufgrund seines eingeschränkten Angebots ein deutlich kleineres Einzugsgebiet – für ihn werden im Rahmen des Gutachtens lediglich max. 4 % Umsatzverlagerung prognostiziert, so dass auch hier keine Existenzgefährdung zu besorgen ist. Zudem hat keine der Nachbarkommunen im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußert, bei Realisierung des Erweiterungsvorhabens in ihrer eigenen Grundversorgungsfunktion beeinträchtigt zu werden.

Bei der Berechnung der durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbindung (s. Tabelle) bleibt die Verkaufsfläche für Drogeriewaren unberücksichtigt, da sie mit 300 m² die übliche Größenordnung eines Randsortiments übersteigt und im Bebauungsplan auch getrennt festgesetzt wird (s. Beschlusstenor). Das Angebot an Drogeriewaren in der Gemeinde Driedorf beschränkt sich auf das Randsortiment der ansässigen Lebensmittelmärkte, die nächst gelegenen Drogeriemärkte befinden sich im benachbarten Mittelzentrum Herborn und in Rennerod. Die möglichen Umsatzverluste für die genannten Drogeriemarkt-Standorte werden durch das, für einen Lebensmittelmarkt zwar überdurchschnittlich große, aber mit 300 m² immer noch deutlich unter den Verkaufsflächen der gängigen Drogeriemärkte (600 – 800 m²) liegende, geplante Drogeriewarenangebot laut Gutachten max. 5 % betragen, wobei es sich anteilig um Rückholeffekte der in Driedorf vorhandenen Kaufkraft handeln wird. Insofern stellt das geplante erweiterte Drogeriewarensortiment zwar eine Verbesserung der Grundversorgung der Driedorfer Bevölkerung, aber keine unzulässige Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion benachbarter Kommunen dar.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenz- und des Zentralitätsgebots ist die Situation in den benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen.

In diesem Zusammenhang ist der in Breitscheid gelegene „Nahkauf“ zu nennen. Die gutachterliche Betrachtung kommt zu dem Schluss, dass der wirtschaftliche Fortbestand dieses aufgrund seiner Verkaufsflächengröße von weniger als 400 m² über ein sehr beschränktes Einzugsgebiet verfügende Markt aufgrund der geringen Umsatzumverteilungseffekte von ca. 4 % keinesfalls gefährdet sein wird. Zudem äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen Bedenken hinsichtlich ihrer integrierten Versorgungsstrukturen, so dass keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorliegen.

Die Abteilung für den ländlichen Raum des Kreis Ausschusses des Lahn-Dill-Kreises stimmt dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung nur zu, wenn in absehbarer Zeit kein Ersatz für das Vorranggebiet Siedlung Planung auf landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird. Im Rahmen der Neuaufstellung des RPM werden die Bedarfe an Wohnbauflächen ermittelt und geeignete Flächen dafür festgelegt. Derzeit ist offen, ob in Driedorf der Bedarf vollständig im Innenbereich gedeckt werden kann, ob an geeigneten Ortsrändern im Rahmen der Abwägung Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden, um eine bedarfsangepasste Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, oder ob weitere Vorranggebiete Siedlung Planung festgelegt werden. Folglich kann dieser Bedingung der Unteren Landwirtschaftsbehörde jedenfalls derzeit nicht gefolgt werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans werden aber bei der Festlegung der Vorranggebiete Siedlung Planung die Belange der Landwirtschaft den Anforderungen an die Schaffung ausreichenden Wohnraums gegenübergestellt werden.

Die Bedenken der Oberen Naturschutzbehörde, die aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Antragsstandorts zum Vogelschutzgebiet „Hoher Westerwald“ eine FFH-Vorprüfung fordert, wird mit einer Maßgabe aufgegriffen. Da der Markt innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung Planung realisiert werden das im Zuge des Aufstellungsprozesses zum RPM 2010 bereits einer FFH-Prognose unterzogen wurden, kann – zumindest auf Prüfebene des Regionalplans – von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen überwiegende Gründe, zudem hat die Antragstellerin nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des Regionalplans veränderten Planungsabsichten dargelegt. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor.

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So leistet die Planung einen Beitrag zur Bestandssicherung des einzigen Lebensmittelvollsortimenters mit hoher Versorgungsbedeutung für die Gemeinde Driedorf, der durch das geplante überdurchschnittlich große Angebot an Drogeriewaren zu einer

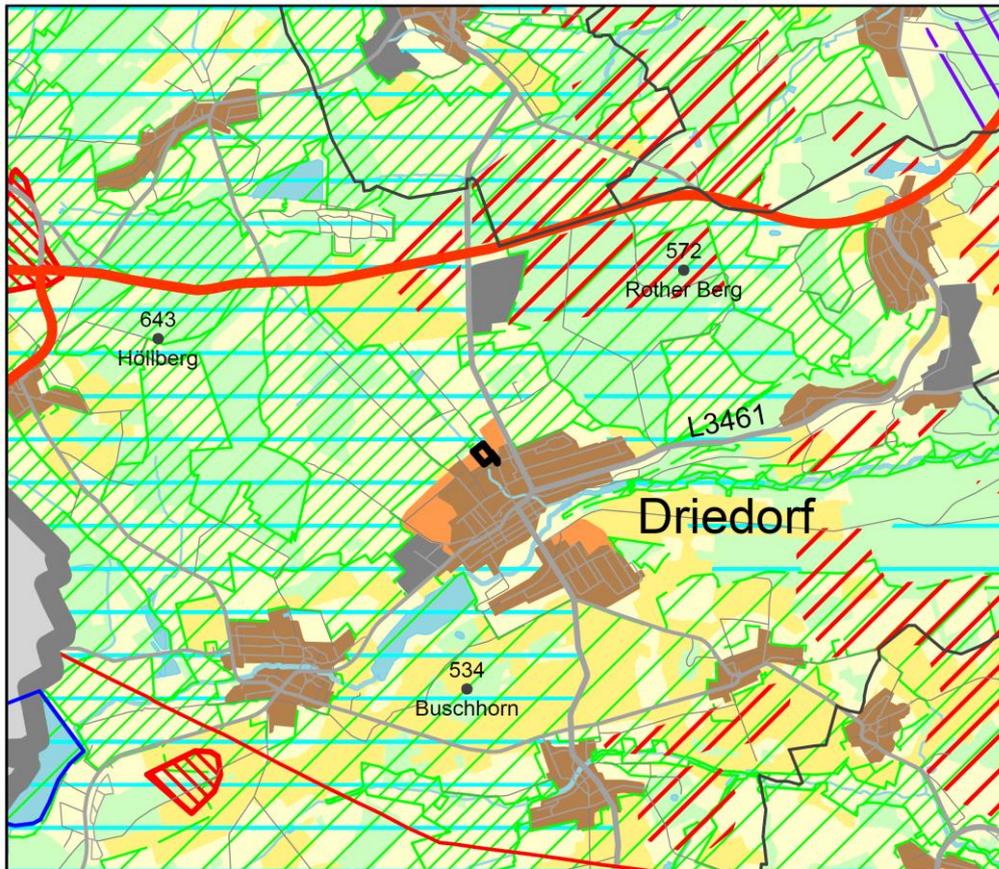
deutlichen Verbesserung der Versorgungsqualität betragen wird. Auch hat keine der Nachbarkommunen gegen das Vorhaben Bedenken geäußert.

Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden (vgl. Maßgabe und Hinweis).

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



Umfeld des Planstandorts



Quelle: Auswirkungsanalyse (GMA 2019)