



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Tel.: 0641 303-2418 Simon Hennermann		Gz.: RPGI-31-93a0110/9-2018/4
		Dokument Nr.: 2018/312069
		Datum: 18.10.2018
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 01.11.2018	Drucksache IX/45

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Brechen vom 27. August 2018 zwecks Änderung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Westen von Oberbrechen

Anlagen: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Brechen beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Westen des nicht zentralen Ortsteils Oberbrechen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ändern zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des dort ansässigen ALDI-Markts von aktuell 970 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* (überlagert mit einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*) gem. RPM 2010 in Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper (vgl. Karten 1 und 2). Zudem ist Oberbrechen nicht der zentrale Ortsteil der Gemeinde, so dass das Vorhaben neben dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6) auch vom Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3) abweicht. Da das Erweiterungsvorhaben mit einer deutlichen Überschreitung der in der Gemeinde Brechen zur Verfügung stehenden Kaufkraft einhergeht, ist zudem zu prüfen, inwiefern das Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4) beeinträchtigt wird. Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Gemeinde Brechen eine Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans 2000 (LEP 2000).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung bzw. Änderung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im Westen von Oberbrechen wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Bebauungsplan ist für den Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² festzusetzen, zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis: Die im Rahmen der Anhörung vorgetragene Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Brechen begründet ihren Antrag wie folgt:

„Der im Westen von Oberbrechen bestehende ALDI-Markt hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde Brechen und auch Teile der Gemeinde Selters. Mit der beantragten Erweiterung soll der Standort gesichert, gestärkt und attraktiver gestaltet werden. Die Nachbargemeinde Selters ist bereit, die in ihrer Kommune vorhandene Kaufkraft anteilig in das Erweiterungsvorhaben einzubringen, da auch ihre Bevölkerung von der Marktmodernisierung profitiert. Ein entsprechender Beschluss der Gemeindevertretung liegt vor.“

4. Anhörungsverfahren

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

Die angrenzenden **Städte Limburg** und **Runkel** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Gemeinden Hünfelden, Villmar und Selters** stimmen dem Vorhaben zu bzw. äußern keine Bedenken.

Seitens des **Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz** bestehen ebenfalls keine Bedenken gegen das Vorhaben – insbesondere auch deshalb, weil keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist aus ingenieurgeologischer Sicht darauf hin, dass das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm und oberflächennah verwitterten Tonschiefern des Rheinischen Schiefergebirges liegt. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sei zu rechnen.

Die Auffüllung könne hohlraumreich, stark heterogen und setzungsfähig sein. Der Auenlehm könne organische Lagen enthalten und einen stark setzungsfähigen Baugrund darstellen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Zudem sei ggf. mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich

zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Prüfung der Versickerungsfähigkeit gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Hessen Mobil hat keine Bedenken gegen das Vorhaben, bittet aber um Berücksichtigung folgender Hinweise in der Abweichungsentscheidung:

1. Sollten infolge der Markterweiterung am Knoten zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu ihren Lasten durchzuführen.
2. Die Antragsfläche ist an den ÖPNV über die Haltestelle am Bahnhof in Oberbrechen in 750 m Entfernung nur suboptimal angebunden. Unmittelbar unterhalb des Marktstandorts verläuft der Fuß- und Radweg entlang der B 8. Bewohner des benachbarten Wohngebietes können den Markt fußläufig erreichen.
3. Wegen der Nähe der Antragsfläche zur freien Strecke der B 8 wird darauf hingewiesen, dass hier neben dem Zugangs- und Zufahrtsverbot auch die straßenrechtliche Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gelten.
4. Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der B 8 gehen zu Lasten der Gemeinde.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie** weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

Bei sofortiger Meldung sei in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Die **Industrie- und Handelskammer Limburg** äußert keine Bedenken.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** weist darauf hin, dass der Bereich des bestehenden Aldi-Marktes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Barmbach“ (2010) als „Sondergebiet – großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt ist; zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 970 m². Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brechen stellt den betreffenden Bereich entsprechend der hier vorhandenen Einzelhandelsnutzung als „Sonderbaufläche – großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dar (FNP-Berichtigung gem. § 13a BauGB, 2010).

Die Planungsabsicht der Gemeinde Brechen erfordere daher – bei einer positiven Abweichungsentscheidung – eine Änderung des Bebauungsplanes. Für den Standort des Aldi-Marktes, der bereits als „Sondergebiet – großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen ist, sei aufgrund der geplanten Erweiterung die nunmehr vorgesehene maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Lebensmittelmarkt festzusetzen.

Im Hinblick auf die im Antrag geschilderte Überlegung, das Bauleitplanverfahren parallel zum Abweichungsverfahren durchzuführen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB bisher noch nicht durch die Gemeinde Brechen eingeleitet wurden.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte** äußert keine Bedenken, merkt aber an, dass eine detaillierte Prüfung hinsichtlich der Entwässerung der geplanten Baufläche erst nach der Aufstellung des Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanes vorgenommen wird.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** stellt fest, dass sich aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes keine Hinweise auf Altflächen im Baugebiet ergeben. Es wird jedoch empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg sowie bei der Gemeinde Brechen einzuholen.

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB wird auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 erstellte Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ hingewiesen.

Aus Sicht des **Dezernates 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Erforderliche abfallrechtliche Nebenbestimmungen werden im entsprechenden Bauantragsverfahren festgelegt.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** weist darauf hin, dass die Antragsfläche im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Entsprechend der vorhandenen Unterlagen haben sowohl die bergbaulichen Arbeiten als auch die Fundnachweise außerhalb der geplanten Fläche stattgefunden.

Die beteiligten Dezernate

41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung
41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
43.1 – Immissionsschutz I,
43.2 – Immissionsschutz II,
51.1 – Landwirtschaft,
51.3 – Obere Naturschutzbehörde sowie
51.3 – Obere Forstbehörde

äußern keine Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 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 Zielsetzung 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 Zielbeachtungspflicht 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 überwiegender Wohnanteile 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. Der ALDI-Markt befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberbrechen, lediglich im Osten schließt bandartig Wohnbebauung an, so dass der Standort keine engere bauliche und funktionelle Verbindung zu größeren Wohngebieten aufweist (vgl. Karte 2). Damit entspricht der Standort nicht vollständig dem städtebaulichen Integrationsgebot. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung allerdings vertretbar. So wird mit dem beantragten Vorhaben kein neuer Einzelhandelsstandort etabliert, sondern lediglich ein bereits etablierter Standort mit Versorgungsfunktion für zwei Kommunen bestandssichernd erweitert. Eine fußläufige Verbindung zu den östlich gelegenen Wohngebieten ist bereits vorhanden, der Bahnhof von Oberbrechen befindet sich in ca. 750 m Entfernung und damit noch knapp in Laufdistanz.

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 ergänzend die Vorgabe, dass großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur in den zentralen Ortsteilen und nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind. Oberbrechen ist nicht der zentrale Ortsteil der Gemeinde, auch hat der ALDI-Markt in Teilen überörtliche Versorgungsfunktion, so dass das Vorhaben vom Zentralitätsgebot abweicht. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung allerdings vertretbar. Mit einem Vollsortimenter und einem Discounter verfügt auch der zentrale und bevölkerungsreichste Ortsteil Niederbrechen über eine ausreichende Grundversorgung. Oberbrechen zählt ca. 1.000 Einwohner und ist damit zweitgrößter Ortsteil der Kommune, für den im RPM 2010 auch ein größeres *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt wird. Zudem verfügt Oberbrechen über eine Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr, der Ortsrand des zentralen Ortsteils befindet sich nur 1 km vom Vorhabenstandort entfernt. Die Nachbargemeinde Selters unterstützt das Erweiterungsvorhaben aktiv, so dass auch die in Teilen überörtliche Versorgungsfunktion im vorliegenden Einzelfall vertretbar ist.

Zur Beurteilung, inwiefern das Kongruenzgebot von dem beantragten Vorhaben betroffen ist, ist eine Gegenüberstellung der in der Gemeinde Brechen 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. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann bei plausibler Begründung eine Überbuchung der in der Kommune zur Verfügung stehenden Kaufkraft von bis zu 30 % zugelassen werden. Die Nachbarkommune Selters ist bereit, für die beantragte Markterweiterung einen Teil ihres Kaufkraftpotenzials zur Verfügung zu stellen. Da die knapp 8.000 Einwohner zählende Kommune lediglich über einen Vollsortimenter und einen Discounter verfügt und damit eine (leichte) Unterversorgung aufweist, profitiert auch ihre Bevölkerung von der geplanten Markterweiterung. Im Folgenden können daher die Kaufkraftpotenziale beider Kommunen in die Betrachtung einfließen. Dieses Vorgehen hat die Antragstellerin mit der Gemeinde Selters abgestimmt und verbindlich geregelt.

Gemeinde Brechen und Gemeinde Selters			
Einwohner/-innen: 6.461 + 7.930 = 14.391 (Hess. Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2017)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		29,01	14.391 x 2.020 € = 29,01 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Niederbrechen	1.300	6,56	1.300 x 5.048 = 6,56 Mio.
Discounter (NETTO), Niederbrechen	850	3,34	850 x 3.932 = 3,34 Mio.
Discounter (ALDI Süd), Oberbrechen	970	8,61	970 x 8.875 = 8,61 Mio.
Vollsortimenter (REWE), Niederselters	1.400	7,07	1.400 x 5.048 = 7,07 Mio.
Discounter (PENNY), Niederselters	800	4,03	800 x 5.039 = 4,03 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Niederbrechen	400	0,64	400 x 1.600 = 0,64 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Niederselters	300	0,48	300 x 1.600 = 0,48 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		30,73	106 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (ALDI Süd), Niederbrechen	230	2,04	230 x 8.875 = 2,04 Mio.
Künftig gebundene Kaufkraft		32,77	113 %

Bei Umsetzung des interkommunalen Erweiterungsvorhabens steigt die Kaufkraftbindung im gemeinsamen Versorgungsbereich der beiden Kommunen auf 113 % – damit liegt eine lediglich moderate Überschreitung des vorhandenen Potenzials vor.

Es handelt sich um einen etablierten Marktstandort, der nicht durch weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzt ist, so dass nicht zu erwarten ist, dass sich durch die bestandssichernde Erweiterung das Einzugsgebiet merklich vergrößern wird. Die Gemeinde Selters verfügt zwar selbst über eigene Grundversorgungsstrukturen, dennoch hat der ALDI-Markt in Brechen zumindest für Teile der Einwohner in Selters eine bedeutende Versorgungsfunktion. Der Markt ist von Niederselters und Eisenbach in weniger als 10 Minuten Fahrtzeit zu erreichen, zudem bestehen Zug- und Busverbindungen.

Die übrigen Nachbarkommunen von Brechen verfügen selbst über einen ausgesprochen guten (Stadt Limburg) bzw. guten (Runkel und Villmar) Besatz an Discountern mit vergleichbaren Verkaufsflächengrößen (1.200 m²). Lediglich die im Südwesten

angrenzende, knapp 10.000 Einwohner zählende Gemeinde Hünfelden weist mit nur einem Vollsortimenter und einem Discounter eine Unterversorgung auf, so dass vermutlich auch anteilig Einwohner aus Hünfelden den ALDI-Markt in Oberbrechen aufsuchen. Dieser Anteil dürfte sich allerdings durch die Markterweiterung nur unwesentlich vergrößern. Zudem hat die Gemeinde Hünfelden im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Bedenken geäußert, so dass nicht von einer unzulässigen Beeinträchtigung der Grundversorgung ausgegangen werden muss.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigerungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. In diesem Zusammenhang weisen lediglich die Städte Limburg und Runkel Lebensmittelmärkte in schützenswerter Lage auf. Im Hinblick auf die Stadt Limburg dürfte aufgrund der insgesamt hervorragenden Einzelhandelsausstattung der Innenstadt mit keiner Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs durch eine Kaufkraftabwanderung nach Brechen zu rechnen sein. In der Kernstadt von Runkel befindet sich ein REWE-Markt in integrierter Lage. Allerdings ist auch in diesem Fall nicht davon auszugehen, dass die Erweiterung eines bestehenden Versorgungsstandorts zu nennenswerten Umverteilungseffekten der Kaufkraft in Runkel führen, sondern weiterhin auf diffuse, den integrierten Standort nicht gefährdende Umsatzverlagerungen aus der Nachbarkommune beschränkt bleiben wird. Zudem hat keine Nachbarkommune im Rahmen der Trägerbeteiligung Bedenken im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung ihrer integrierten Versorgungskerne geäußert.

Die Darstellung des Planstandorts als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* wird überlagert von einem **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen** (vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010). Diese Festlegung basiert auf der Nähe des Standorts zu den Auen von Emsbach und Barmbach und der damit verbundenen Annahme des Vorhandenseins einer überörtlich bedeutsamen Luftleitbahn, die insbesondere für die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen von Bedeutung ist. Da sich der Planstandort zum einen am äußersten nördlichen Rand des Vorbehaltsgebiets befindet und zum anderen das bestehende Marktgebäude lediglich um wenige Meter auf bereits versiegelte Parkplatzfläche erweitert wird, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Durchlüftungssituation zu rechnen.

Zusammenfassend kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt sprechen überwiegende Gründe, die Gemeinde Brechen hat nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des RPM 2010 veränderten Planungsabsichten dargelegt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, denn ein bereits etablierter Standort mit Versorgungsfunktion für zwei Kommunen wird lediglich bestandssichernd erweitert. Eine erhebliche Erweiterung des Einzugsgebiets ist nicht zu erwarten. Dabei ist die Nachbarkommune Selters bereit, für die beantragte Markterweiterung einen Teil ihres Kaufkraftpotenzials zur Verfügung zu stellen. Mit der Umsetzung dieses interkommunalen Erweiterungsvorhabens steigt die Kaufkraftbindung im gemeinsamen Versorgungsbereich der beiden Kommunen auf 113 % – damit liegt eine lediglich moderate Überschreitung des vorhandenen Potenzials 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 ausführlich dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So leistet die Planung einen Beitrag zur Sicherung eines etablierten Lebensmittelmarkts mit hoher Versorgungsbedeutung für die Gemeinde Brechen. Auch hat keine der Nachbarkommunen gegen das Vorhaben Bedenken erhoben, mit der Gemeinde Selters wird das Erweiterungsvorhaben sogar in interkommunaler Zusammenarbeit geplant. Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



