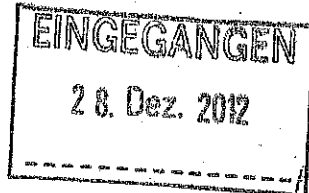




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN


Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Vergl.
Verteilerliste



Ba

Tübingen 21.12.2012
Name Armin Adler
Durchwahl 07071 757-3226
Aktenzeichen 21-13/2437.5 / Rottenburg
(Bitte bei Antwort angeben)

 Raumordnungsverfahren nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. §§ 18 und 19 Landesplanungsgesetz (LplG) für ein Einkaufszentrum im sog. "Gewerbepark Dätzweg" in Rottenburg am Neckar, Lkr. Tübingen;
Einleitung des Raumordnungsverfahrens;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 19 Abs. 4 LplG B.-W

Anlagen
Antragsunterlagen
Einschlägige Plansätze des Landesentwicklungsplans 2002 und des Regionalplans Neckar-Alb 1993/95

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rottenburg am Neckar plant zusammen mit der Firmengruppe KRAUSE, Bayreuth, auf der Gewerbebrache des ehemaligen DHL-Gelände ein Einkaufszentrum mit einer **Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.245 m²** anzusiedeln. Das Projekt „Gewerbepark Dätzweg“ umfasst nach derzeitigem Stand folgende Sortimente und Verkaufsflächen (vgl. GMA-Untersuchung vom Dezember 2012):

Elektrofachmarkt:	ca. 1.900 m ²
Gartenfachmarkt:	ca. 5.000 m ²
Möbel (Bettenfachmarkt):	ca. 799 m ²
Tierfachmarkt:	ca. 747 m ²
Autoteilzubehör:	ca. 799 m ²

1. Erforderlichkeit des Raumordnungsverfahrens

Das vorliegende Einzelhandelsgroßprojekt ist wegen seiner Raumbedeutsamkeit und seinen überörtlichen Auswirkungen nach den raumordnerischen Kriterien des Raumordnungsgesetzes, des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans Neckar-Alb zu prüfen (vgl. Plansätze zu Einzelhandelsgroßprojekte des Landesentwicklungsplans 2002 mit Begründung und des Regionalplans Neckar-Alb als Anlage). Auf den Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums B.-W. vom 21.02.2001 (GABl. S. 290) wird hingewiesen.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Standort in bereits städtebaulich genutzter Lage handelt, beschränkt sich das Raumordnungsverfahren im wesentlichen auf raumordnerisch bedeutsame versorgungsstrukturelle Belange. Das Regierungspräsidium sieht daher von einer förmlichen raumordnerischen Umweltverträglichkeitsstudie oder -prüfung ab. Gleiches gilt für die Auswirkungen des Vorhabens auf die verkehrlichen Belange, die im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens abgehandelt werden.

2. Einleitung des Raumordnungsverfahrens

Als Beurteilungsgrundlage im Raumordnungsverfahren hat deshalb das Regierungspräsidium die beiliegenden Unterlagen (mit Ausnahme der raumordnerischen Beurteilungskriterien) von der Stadt Rottenburg am Neckar als Planungsträgerin für die erforderliche Bauleitplanung erhalten und auf deren Vollständigkeit überprüft. Deren fachliche (raumordnerische) Prüfung, erfolgt innerhalb des Verfahrens.

Auf der Basis der vorgelegten Unterlagen leitet das Regierungspräsidium

- das **Anhörungs- und Unterrichtsverfahren für die Öffentlichkeit** nach § 19 Abs. 5 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg - LplG - i.d.F.v. 10.07.2003 (GBl. S. 385) und
- das **Beteiligungsverfahren für die berührten Gemeinden und die übrigen Träger öffentlicher Belange** nach § 19 Abs. 4 LplG.

ein.

Zweck des Raumordnungsverfahrens

Das Raumordnungsverfahren ist seinem Wesen nach ein vorgelagertes Verfahren. Es geht dem jeweils fachgesetzlich erforderlichen Genehmigungsverfahren voraus. In einem möglichst frühen Stadium soll es bei verhältnismäßig geringem Planungs- und Kostenaufwand - auch im Interesse der Vorhabenträgerin - die Klärung von

Grundsatzfragen ermöglichen und dadurch schon im Vorfeld Fehlplanungen und -entwicklungen vermeiden sowie Optimierungsmöglichkeiten und Planungsempfehlungen aufzeigen.

Der Abstimmung und Koordination mit dem nachfolgenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren kommt im Raumordnungsverfahren besondere Bedeutung zu. Grundsätzlich sollen Doppelprüfungen vermieden und das Raumordnungsverfahren nicht mit fachlichen Detailfragen befrachtet werden.

Zweck des Raumordnungsverfahrens ist es, festzustellen,

1. **ob** das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, übereinstimmt,
2. **wie** es unter den Gesichtspunkten der Raumordnung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann (Raumverträglichkeitsprüfung).

In der das Raumordnungsverfahren abschließenden raumordnerischen Beurteilung soll die **raumordnerisch günstigste Lösung** aufgezeigt werden.

Es geht im Raumordnungsverfahren somit um die grundsätzliche Frage, ob die vorgelegte Planung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung geeignet ist bzw. welche grundsätzlichen Bedenken aus fachlicher Sicht gegen sie bestehen oder durch Auflagen ausgeräumt werden können.

Prüfungsmaßstab

Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung nach § 18 LplG B.-W. sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, wie sie in § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (BGBl. I 1997 S. 2102) sowie in den verbindlichen Plänen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und Regionalplan Neckar-Alb 1993 enthalten sind (vgl. Raumordnerische Beurteilungskriterien als Anlage). Sonstige Erfordernisse sind insbesondere Zielsetzungen in Entwicklungsplänen und Regionalplänen, die noch nicht für verbindlich erklärt worden sind, sowie Erkenntnisse in raumordnerischen Beurteilungen (z. B. in Raumordnungsverfahren) und Gutachten (vgl. Anlage).

Kleinräumige städtebauliche und fachtechnische Auswirkungen z. B. auf benachbarte Grundstücke oder verkehrliche Erschließungen sind nicht Thema des Raumordnungsverfahrens. Diese werden im anschließenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren behandelt.

Rechtliche Wirkung des Raumordnungsverfahrens

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist im nachfolgenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, d. h. als abwägungsrelevanter Belang in die Abwägungsvorgänge und Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

Es hat gegenüber einzelnen, z. B. privaten Investoren, privaten Grundstückseigentümern oder privaten Nutzern, keine unmittelbare Rechtswirkung.

Im Übrigen bleiben Rechtsvorschriften über die Zulassung raumbedeutsamer Vorhaben unberührt. Danach erforderliche behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und Planfeststellungen werden durch das Raumordnungsverfahren nicht ersetzt.

3. Beteiligungsverfahren für die Planungsträger

Den berührten Planungsträgern wird hiermit Gelegenheit gegeben, sich zu dem vorgesehenen Vorhaben **unter raumordnerischen Gesichtspunkten** (vgl: oben) bis spätestens

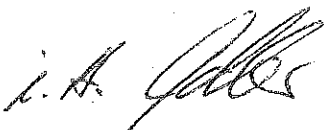
Freitag, 15. Februar 2013

zu äußern.

Das Regierungspräsidium nimmt das Einverständnis der Beteiligten mit dem Vorhaben an, wenn bis zu diesem Termin keine Stellungnahme vorliegt (vgl. § 5 Abs.1 Satz 3 LVG). Nur bei strikter Einhaltung der Anhörungsfrist kann der Zeitplan von höchstens sechs Monaten für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens gem. § 19 Abs. 2 S. 2 LplG durchgehalten und eine Verzögerung vermieden werden.

Die Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen


Kessler

Regierungspräsidium Tübingen

- Referat 21 -

Datum: 13.12.2012

Az.: 21-2/2437.5/Rottenburg

Bearbeiter: Herr Adler

Durchwahl: 3226

Geplantes Einkaufszentrum „Gewerbepark Dätzweg“ in Rottenburg, Lkr. Tübingen;

- Raumordnungsverfahren nach §§ 18 und 19 LplG -

Liste der am Raumordnungsverfahren zu beteiligenden Stellen

Stadtverwaltung
Friedrichstraße 21
72072 Tübingen

Stadtverwaltung
Freiherr-vom-Stein-Straße 20
72116 Mössingen

Stadtverwaltung
Marktplatz 5
71083 Herrenberg

Stadtverwaltung
Marktplatz 8
72160 Horb

Stadtverwaltung
Marktstraße 27 - 29
72202 Nagold

Regierungspräsidium
Referat 21
76247 Karlsruhe

Regierungspräsidium
Referat 21
Ruppmannstr. 21
70565 Stuttgart

Regionalverband Neckar-Alb
Löwensteinplatz 1
72116 Mössingen

Verband Region Stuttgart
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

Regionalverband Nordschwarzwald
Habermehlstraße 20
75172 Pforzheim

Industrie- und Handelskammer
Hindenburgstr. 54
72762 Reutlingen

Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
Jägerstraße 30
70174 Stuttgart

Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald
Dr.-Brandenburg-Straße 6
75173 Pforzheim

Handelsverband Württemberg e.V.
Neue Weinsteige 44
70180 Stuttgart

Handwerkskammer
Hindenburgstraße 58
72762 Reutlingen

Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Süd e.V.
Sophienstr. 38
70178 Stuttgart

Nachrichtl.:

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH (GMA)
Hohenzollernstrasse 14
71638 Ludwigsburg

ohne Anlage

Aus:

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)¹

Plansätze zu Einzelhandelsgroßprojekten²:

1.2 **G**³ In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind u. a. eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben.

Zentrale
Leitlinie

3.3.7 **Z**⁴ Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

Regel

Ausnahme

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.

Z Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

Regel

[Ausnahme] siehe Begründung Seite 4]

3.3.7.1 **Z** Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Kongruenzgebot
Teil 2 | - Teil 1 („Konzentrationsgebot“)

¹ RVO vom 23.07.2002 (GBl. S. 301), verbindlich seit 21.08.2002

² http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms_upload/media/113/kv_lep_2002_teil_1_plansaetze.pdf

³ **G** = abzuwägender Grundsatz im Sinne der §§ 3 Nr. 3 u. 4 Abs. 2 ROG und des § 4 Abs. 2 LplG.

⁴ **Z** = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, §§ 3 Nr. 2 u. 4 Abs. 1 ROG u. des § 4 Abs. 1 u. 4 LplG.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 **Z** Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Regel
Ausnahme

3.3.7.3 **G** Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

3.3.7.4 **G** Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

Aus Begründung⁵:

Zu 1.2 (Zentrale Leitlinie)

Im Vordergrund der räumlichen Entwicklung des Landes stehen weiterhin die Sicherung von Lebensqualität und Wohlstand und die Entfaltung der Persönlichkeit. Eines der wichtigsten Ziele der Landesentwicklung ergibt sich dabei aus der in Artikel 72 des Grundgesetzes verankerten Forderung nach gleichwertigen Lebensverhältnissen. Angestrebt wird eine ausgewogene räumliche Entwicklung, die alle Landesteile angemessen am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Fortschritt teilhaben lässt und hilft, großräumige Entwicklungsunterschiede abzubauen. Im Rahmen dieser Zielsetzung soll den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen sozialen und demografischen Gruppen der Bevölkerung Rechnung getragen und vor allem der Situation von Frauen, Familien mit Kindern sowie Menschen mit Behinderungen stärker entsprochen werden. U. a. die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung, die Schaffung familienfreundlicher Wohn- und Wohnumfeldbedingungen sowie die Aus-

⁵ http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms_upload/media/113/kv_lep_2002_teil_1_begrueendung.pdf

richtung neuer Bauflächen auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre sind anzustreben. Auch die aus der deutlich gestiegenen Lebenserwartung und der stark zurückgegangenen Geburtenrate resultierenden altersstrukturellen Verschiebungen sollen bei der weiteren räumlichen Entwicklung stärkere Berücksichtigung finden.

Zu 3.3.7 (Einzelhandelsgroßprojekte)

Die genannten Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen den in § 11 Abs.3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Vorhaben. Hierzu wird auf den Einzelhandelserlass vom 21.02.2001⁶ (GABl. S. 290) verwiesen.

Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Deshalb ist es notwendig, durch landesplanerische Festlegungen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinzuwirken. Dazu dienen die Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und zum Standort innerhalb der Gemeinde.

Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, ihre Bauleitpläne an diese Ziele der Raumordnung anzupassen.

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Von dieser Regelung kann über die beiden ausdrücklich geregelten Ausnahmefälle hinaus nur in atypischen Fällen abgewichen werden.

Auf Grund der stetig rückläufigen Zahl von flächenmäßig kleineren Lebensmittelgeschäften müssen zunehmend Lebensmittelsupermärkte mit Vollsortiment die Aufgabe der verbrauchernahen Grundversorgung übernehmen. Die ökonomische Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel führt jedoch zu einem erhöhten Flächenbedarf, der bei Neuansiedlungen meist oberhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung liegt. Zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung vor allem mit Lebensmitteln ist es deshalb erforderlich, von der sonst geltenden Bindung an Zentralitätsstufen abzuweichen und ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorzusehen.

Insbesondere im Verdichtungsraum haben die hohe Siedlungsdichte und die damit verbundene Entwicklung von zahlreichen neuen „Versorgungszentren“ sowohl zu einer gegenseitigen Überlagerung zentralörtlicher Funktionen beigetragen als auch zu einer Mehrfachorientierung im Versorgungsverhalten der Bevölkerung geführt.

⁶ http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms_upload/media/111/verwaltungsvorschrift.pdf

Deshalb kommen im Verdichtungsraum ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht, wenn sie mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind. Die Standorte in den Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollen dann in den zusammengewachsenen Siedlungsbereichen liegen.

Auch Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Centers - FOC), d.h. Einkaufszentren, in denen eine Vielzahl von Herstellern - oder von ihnen Beauftragte - eigenproduzierte Markenwaren unter Ausschaltung des Groß- und Einzelhandels mit deutlichen Preisnachlässen direkt an den Endverbraucher veräußern, werfen solche

Regel Probleme auf. Einrichtungen dieser Art sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

Ausnahme Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m² sind auch Standorte in Mittelzentren möglich. Die im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen.

Zu 3.3.7.1 bis 3.3.7.3

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Bei Vorhaben, die auf Grund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich. Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte ist in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen.

Zu 3.3.7.4

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 des Landesplanungsgesetzes sind in den Regionalplänen gebietsscharf Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, so weit diese regionalbedeutsam sind. Dabei sollen regionale und kommunale Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel dazu beitragen, das Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Facheinzelhandel vorausschauend raum- und stadtverträglich zu steuern.

**Anlage zur
Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandels Sortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)
Blumen
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Plansatz 2.6 des Regionalplans Neckar-Alb 1993¹

"(Z²) Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit überörtlicher Bedeutung sollen nur in den **Kernbereichen und in Sondergebieten der Ober-, Mittel- und Unterzentren** ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Ausweisung entsprechender Sondergebiete ist auf solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu beschränken, die sich aufgrund

- ihres **spezifischen Warenangebots** und
- des damit einhergehenden **großen Flächenbedarfs** oder
- **hohen Verkehrsaufkommens**

nicht in die Kernbereiche der Zentralen Orte eingliedern lassen.

- In den **Ober- und Mittelzentren** sollen diese Sondergebiete [für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit überörtlicher Bedeutung] nur in den **Schwerpunkten für Dienstleistungseinrichtungen** ausgewiesen werden.
- In den **Unterzentren** sind sie nur in **unmittelbarer Anlehnung an die Ortskerne** zuzulassen.
- Die **Größe der Verkaufsfläche** hat sich am Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zu orientieren."

¹ Verbindlich seit 25.10.1995.

² Z = zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Nr.2 ROG und § 4 Abs. 1 u. 4 LplG.