

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Ausschließlich per E-Mail an
beteiligungen-pbs@gicon.de

Nachrichtlich per E-Mail an
-LRA Bautzen
-RPV Oberlausitz-Niederschlesien

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Lisa Dreilich

Durchwahl
Telefon +49 341 977 3414
Telefax +49 341 97779-1199

lisa.dreilich@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/92/55

Leipzig,
20. Februar 2026

**Landkreis Bautzen,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ersatzneubau Lebensmittelmarkt
PENNY Bretnig, Zur Aue", Stadt Großröhrsdorf**

Frühzeitige Beteiligung der Raumordnungsbehörde im Verfahren nach § 4
Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 13. Januar 2026 (per E-Mail)

MACH 
WAS 
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des o. g. Bebauungsplanes anhand der zur Verfügung gestell-
ten Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Das o. g. Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Begründung

Sachverhalt

Im Ortsteil Bretnig der Stadt Großröhrsdorf soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Bretnig, Zur Aue“ die planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung und Modernisierung eines bestehenden Penny Markt GmbH-Marktes geschaffen werden. Der neue Standort befindet sich rund 100 m vom bisherigen Markt entfernt und soll eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² aufweisen. Damit überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (800 m² Verkaufsfläche).

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung und Modernisierung der verbrauchernahen Grundversorgung im Ortsteil Bretnig. Durch den Ersatzneubau soll der bestehende Standort an aktuelle betriebliche Anforderungen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sach-
sen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Umsatzsteuer-ID: DE287064009

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichnete
Parkplatz in der Braustraße.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-
nische Dokumente sowie elektronische
Zugangswege finden Sie unter
www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

angepasst und seine Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden, ohne die Versorgungsfunktion über den örtlichen Bedarf hinaus auszudehnen.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 14. August 2013 (Sächs-GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien, wirksam seit 26. Oktober 2023 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 43/2023

Raumordnerische Bewertung

Die Stadt Großröhrsdorf ist im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2023 als Grundzentrum festgelegt (Ziel 1.1.8). Versorgungs- und Siedlungskern im Sinne des Zieles 1.3.2 Regionalplan ist jedoch ausschließlich der Gemeindeteil Großröhrsdorf. Der Ortsteil Bretnig liegt somit außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Versorgungs- und Siedlungskerns.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In Verbindung mit der Lage außerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns ist daher maßgeblich zu prüfen, ob die raumordnerischen Ziele des LEP 2013, insbesondere Ziel 2.2.1.2 (Konzentrationsgebot) sowie Ziel 2.3.2.3 (Integrationsgebot), eingehalten werden.

1. Nahversorgungsfunktion und Einzugsgebiet

Die vorgelegte Auswirkungsanalyse der BBE (August 2025) weist nachvollziehbar nach, dass der überwiegende Umsatz aus dem definierten Naheinzugsgebiet (Zone I) generiert wird. Damit wird belegt, dass das Vorhaben im Wesentlichen der wohnortnahen Versorgung dient und keine überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Versorgungs- und Siedlungskern Großröhrsdorf ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben bleibt hinsichtlich Dimensionierung und Einzugsbereich auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet.

2. Städtebauliche Integration

Der neue Standort befindet sich zwar außerhalb des förmlich festgelegten Versorgungs- und Siedlungskerns und weist aufgrund der umgebenden Grün- und Kleingartenflächen keine klassische integrierte Zentrumsanlage auf. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass:

- der Standort nur ca. 100 m vom bisherigen Markt entfernt liegt,
- die Maßnahme der Verlagerung und Modernisierung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes dient,
- Wohngebiete in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) vorhanden sind,
- die bestehende Versorgungsfunktion im Ortsteil Bretnig gesichert und nicht neu etabliert wird.

Es handelt sich somit nicht um die Neuansiedlung eines Einzelhandelsstandortes, sondern um die funktionale Fortentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes im Ortsteil.

Vor diesem Hintergrund kann der Standort trotz seiner randlichen Lage als teilintegriert bewertet werden, wobei die Versorgungsfunktion eindeutig auf den örtlichen Bedarf begrenzt bleibt.

3. Sortimentsstruktur

Der Lebensmittelmarkt führt überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (Non-Food II) ist gemäß den Vorgaben des Leitfadens zu § 11 Abs. 3 BauNVO auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Bei entsprechender planungsrechtlicher Festsetzung wird den landesplanerischen Anforderungen Rechnung getragen.

4. Flächeninanspruchnahme

Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist grundsätzlich kritisch zu würdigen (Grundsatz 2.2.1.1 LEP). Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass:

- es sich um eine standortnahe Verlagerung handelt,
- keine zusätzliche Versorgungsfunktion geschaffen wird,
- der bestehende Standort aufgegeben wird,
- die Maßnahme der langfristigen Sicherung der Nahversorgung dient.

Die Flächeninanspruchnahme steht daher in einem funktionalen Zusammenhang mit der Bestandssicherung und ist als vertretbar einzustufen.

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Auswirkungsanalyse, der standortnahen Verlagerung sowie der klar auf die örtliche Grundversorgung ausgerichteten Dimensionierung des Vorhabens wird festgestellt, dass die Ziele der Raumordnung beachtet und die Grundsätze angemessen berücksichtigt werden.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen daher gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Brettnig, Zur Aue“ keine Bedenken, sofern der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente verbindlich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt wird.

Hinweise

Die Ausführungen zur städtebaulich integrierten Lage in Kapitel 3.1 der Begründung sind an die Vorgaben des Zieles 2.3.2.3 LEP 2013 sowie an die Konkretisierungen der Handlungsanleitung „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ vom 19.11.2024 anzupassen. Dabei ist insbesondere nachvollziehbar darzulegen, inwieweit die fußläufige Erreichbarkeit aus zusammenhängenden Wohngebieten ohne trennende städtebauliche Barrieren gegeben ist.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPlG zu informieren. Die Mitteilungen und Auskünfte sind in digitaler Form als Geodaten zu übermitteln, wenn sie in dieser Form verfügbar sind.

Mit freundlichen Grüßen



Lisa Dreilich
Sachbearbeiterin Raumordnung

Dieses Schreiben wurde elektronisch gezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.