



**Regionaler Planungsverband
Oberlausitz-Niederschlesien**

**Regionalny zwiazk planowania
Hornja Łužica-Delnja Šleska**

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien
Löbauer Straße 63 · 02625 Bautzen

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Bautzen, den 17. Februar 2026

Aktenzeichen: 61-2448.32-13

Ansprechpartner: Herr Weichler

Telefon: 03591 / 67966 - 120

E-Mail: Joerg.Weichler@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de

Ihr Schreiben vom: E-Mail vom 22.01.2026

Ihr Aktenzeichen: F 20033

Anlage: -

Nur per E-Mail an: Beteiligungen-PBS@gicon.de

F 20033 Stadt Großröhrsdorf, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Bretnig, Zur Aue", Stadt Großröhrsdorf, Landkreis Bautzen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen TÖB und Nachbargemeinden)

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wird aus regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für den Ersatzneubau eines Penny-Marktes in einer Entfernung von ca. 100 m zum bestehenden Markt geschaffen werden. Der neue Markt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² aufweisen. Nach den geltenden gesetzlichen Regelungen handelt es sich somit um einen Einzelhandelsbetrieb oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche.

Die Stadt Großröhrsdorf ist im Regionalplan als Grundzentrum festgelegt (vgl. Ziel 1.1.8). Versorgungs- und Siedlungskern ist gemäß Ziel 1.3.2 des Regionalplanes ausschließlich der Gemeindeteil Großröhrsdorf. Die Festlegung der Versorgungs- und Siedlungskerne im Regionalplan erfolgte entsprechend dem Handlungsauftrag des Zieles 2.2.1.2 LEP 2013. In der Planungsregion werden Versorgungs- und Siedlungskerne für alle Zentralen Orte festgelegt. Dies ist notwendig, um für die weitergehenden Regelungen des Zieles 2.2.1.2 LEP 2013, nach denen die Ansiedlung von zentralörtlichen Einrichtungen außerhalb der Versorgungs- und Siedlungskerne unzulässig ist, einen Rahmen zu schaffen. Die Formulierungen im Kapitel 3.1 Landes- und Regionalplanung der Begründung des Bebauungsplanes sind daher zu korrigieren.

Auf Grund der geplanten Verkaufsflächengröße und der Lage außerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns ist somit für das Vorhaben der Nachweis zu erbringen, dass der überwiegende Umsatz aus dem (fußläufigen) Nahbereich generiert werden kann. Das in der beigefügten Auswirkungsanalyse der BBE vom August 2025 textlich und kartographisch beschriebene Naheinzugsgebiet (Zone I) des zu prüfenden Penny-Marktes (S. 17) ist aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Aus der in der Auswirkungsanalyse enthaltenen „Tabelle 8: Marktanteilsprognose der prüfungsrelevanten Penny-Filiale“ ergibt sich, dass der Umsatz überwiegend aus dem Naheinzugsgebiet generiert werden kann.

Gemäß Ziel 2.3.2.3 LEP ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In der HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19. November 2024 (<https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/21096-HA-Grossflaechige-Einzelhandelseinrichtungen>) ist diesbezüglich formuliert: *„Eine städtebaulich integrierte Lage zeichnet sich dadurch aus, dass das Umfeld des Standorts von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen den Standort von der Wohnbebauung separieren.“* (Abschnitt II. Raumordnung und Landesplanung, Nr. 3). Auch die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage im Kapitel 3.1 Landes- und Regionalplanung der Begründung des Bebauungsplanes sind daher zu korrigieren.

Das Bebauungsplangebiet ist praktisch vollständig von Grünflächen/Kleingärten umgeben. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m und sind vom Planstandort durch die Staatsstraße S 56 getrennt. Es handelt sich maximal um eine teilintegrierte Lage. In diesem Zusammenhang ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben im Bereich des vorhandenen Penny-Marktes realisiert werden kann. Dieser Bereich bietet im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkplatz ein grundsätzlich vergleichbares Flächenangebot, ohne dass dafür eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen erfolgen muss (siehe dazu Grundsatz 2.2.1.1 und Ziel 2.2.1.4 LEP).

Der Non-Food-Anteil soll in Bezug auf die Verkaufsfläche maximal 12% betragen. Für diesen Wert ist im Bebauungsplan eine konkretere Bezeichnung und Eingrenzung erforderlich. *„Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sollte i. d. R. nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen. Neben Lebensmitteln können auch andere nahversorgungsrelevante Kernsortimente angeboten werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln. Sie sind zugleich eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.“* (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels, Abschnitt 2.3.2.1 Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente). Im Bebauungsplan ist daher für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente (Non-Food II) ein maximaler Anteil von 10 % der Verkaufsfläche festzusetzen.

Die Erteilung der Genehmigung für die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde am 26. Oktober 2023 im Amtlicher Anzeiger zum

Sächsischen Amtsblatt (SächsABL. AAz. S. A697) gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist, bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Regionalplan gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wirksam.

Die im LEP und im Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Auf § 1 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Versammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz - Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit.

Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

i. A.

Wolfgang Zettwitz

Leiter der Verbandsverwaltung

Dieses Dokument wird elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.