

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Büro Knoblich  
Heinrich-Heine-Straße 13  
15537 Erkner  
- per E-Mail: [beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de](mailto:beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de) -

Nachrichtlich per E-Mail:  
Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen  
Landratsamt Landkreis Nordsachsen

**Ihr-e Ansprechpartner/-in**  
Katrin Weber

**Durchwahl**  
Telefon +49 341 977-3431  
Telefax +49 341 977-1199

[katrin.weber@lds.sachsen.de](mailto:katrin.weber@lds.sachsen.de)\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
L34-2417/243/46

Leipzig,  
22. August 2023

**Vorentwurf des Bebauungsplans „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Domnitzscher Straße“ der Stadt Bad Dübener Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
Ihre E-Mail vom 10. Juli 2023, Ihre Projekt-Nr.: 18-093

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

#### raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung<sup>1</sup>, sofern die Lage des Plangebiets im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) berücksichtigt wird (Festlegungen G 4.1.2.19 und G 4.1.2.20 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen).

#### Begründung

##### 1. Sachverhalt

Der rechtskräftige „Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszone Domnitzscher Straße“ von 1992 soll durch den Bebauungsplan „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Domnitzscher Straße“ ersetzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten B-Plans befinden sich bereits zwei Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe (Rewe und Penny) sowie ein Drogerie-Markt (Rossmann). Der Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübener als Nahversorgungszentrum (B-Zentrum) ausgewiesen. Zur Sicherung der Nahversorgung am Standort sei ein Abriss des Gebäudebe-

<sup>1</sup> Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

**MACH WAS WICHTIGES**  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

**Postanschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

**Besucheranschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
Braustraße 2  
04107 Leipzig

[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sachsen  
**IBAN**  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
**BIC** MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit der  
Buslinie 89

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

\*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).



stands erforderlich, um den Standort langfristig zu erhalten. Es soll daher ein Neubau entstehen.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zulässig sein sollen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.950 m<sup>2</sup> (inklusive Bäckereibetrieb ca. 90 m<sup>2</sup>), Lebensmitteldiscounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 750 m<sup>2</sup>, Drogeriemärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> oder - alternativ zu den Drogeriemärkten - Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Bad Dübener Liste mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> sowie Schank- und Speisewirtschaften oder Imbissbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>.

Mit eingereicht wurde eine „Stellungnahme zur Kompatibilität des aktuellen Planvorhabens Dommitzcher Straße in Bad Dübener mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ der BBE Handelsberatung GmbH vom 2. Juli 2018.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche (SO Handel) und als Wiesen- und Weidefläche (Grünland) dargestellt.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16. Dezember 2021.

## 3. Raumordnerische Bewertung

Gegen die Planung bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken, sofern die Lage des Plangebiets im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) (gemäß Karte 12 „Hochwasserschutz“ und Karte 14 „Raumnutzung“ RPI L-WS) berücksichtigt wird:

Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) sollen das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen berücksichtigt werden (G 4.1.2.19 RPI L-WS).

In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (G 4.1.2.20 RPI L-WS).

#### 4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG<sup>2</sup>.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Weber<sup>3</sup>  
Sachbearbeiterin

---

<sup>2</sup> § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde un- aufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

<sup>3</sup> Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.