

**Sächsisches Staatsministerium des Innern****Verwaltungsvorschrift****des Sächsischen Staatsministeriums des Innern****zur Aufhebung der Gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zur Behandlung von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in der Landes- und Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (VwV Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)****Vom 4. April 2008**

1. Die Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zur Behandlung von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in der Landes- und Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (VwV Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. Dezember 1996 (SächsABl. 1997 S. 9), enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 11. Dezember 2007 (SächsABl. SDr. S. S 486), wird aufgehoben.
2. Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Dresden, den 4. April 2008

**Der Staatsminister des Innern**  
**Dr. Albrecht Buttolo**

# Handlungsanleitung

## des Sächsischen Staatsministeriums des Innern

### über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)

Vom 3. April 2008

#### Inhaltsübersicht

#### I. Allgemeines

1. Ausgangslage
2. Ziel und Adressaten
3. Anwendungsbereich
4. Begriffe
  - a) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen
  - b) Großflächige Einzelhandelsbetriebe
  - c) Einkaufszentren, Factory-Outlet-Center
  - d) Sonstige großflächige Handelsbetriebe
  - e) Fachmärkte
  - f) Discounter
  - g) Verkaufsfläche
  - h) Sortimente
  - i) Zentrale Versorgungsbereiche
  - j) Städtebauliche Entwicklungskonzepte
  - k) Einzelhandelskonzepte

#### II. Raumordnung und Landesplanung

1. Zielbestimmungen des Landesentwicklungsplanes
  - a) Allgemeines
  - b) Zentralitätsgebot, Integrationsgebot (Z 6.2.1 LEP 2003)
  - c) Ausnahmeregelung von Z 6.2.1 in Grundzentren (Z 6.2.2 LEP 2003)
  - d) Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Z 6.2.3 bis Z 6.2.5 LEP 2003)
  - e) Bedeutung für die Regionalplanung
2. Landesplanerische Verfahren
  - a) Zielabweichungsverfahren
  - b) Raumordnungsverfahren

#### III. Bauleitplanung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
  - a) Zielkonflikt, der bereits vor Inkrafttreten des Bauleitplans besteht
  - b) Zielkonflikt, der erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans entstanden ist
  - c) Pflicht zur erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans zur Durchsetzung von Zielen der Raumordnung
2. Steuerungsinstrumente der Bauleitplanung
  - a) Erforderlichkeitsprinzip gemäß § 1 Abs. 3 BauGB
  - b) Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB)
  - c) Instrumente zur Feinsteuerung der Nutzung nach der Baunutzungsverordnung
  - d) Gebot der interkommunalen Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)
3. Entschädigungsansprüche aus Anlass der Änderung eines Bebauungsplans
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
5. Verfahrensregelungen/Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### IV. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben

1. Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO
  - a) Landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
  - b) Vermutungsregel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO
  - c) Sonderfall Agglomeration
2. Bepanter Bereich (§ 30 BauGB)
  - a) Grundsatz
  - b) Korrektur im Einzelfall
  - c) Einfacher Bebauungsplan
3. Innenbereich
  - a) Bereich, der einem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB)
  - b) Bereich, der keinem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung entspricht (§ 34 Abs. 1 BauGB)
  - c) Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)
  - d) Vereinfachte Überplanungsmöglichkeit zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB)
4. Außenbereich
5. Gesicherte Erschließung

#### V. Inkrafttreten

##### I. Allgemeines

##### 1. Ausgangslage

Die Entwicklung des Einzelhandels im Freistaat Sachsen war in den vergangenen Jahren geprägt von einem Anstieg der Verkaufsfläche an Einzelhandelsbetrieben bei gleichzeitig sinkenden Bevölkerungszahlen und bei stagnierender oder sogar zurückgehender einzelhandelsrelevanter Kaufkraft. Der Handelsatlas für den Freistaat Sachsen 2006, erarbeitet von der Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern im Freistaat Sachsen, weist eine hohe Ausstattung an Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe, gemessen an der gegenwärtigen und insbesondere an der künftigen Einwohnerzahl unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, aus. Im Bereich der Lebensmittel- und Verbrauchermärkte ist eine weitere Expansion der bereits vertretenen Handelsketten vor allem in den Mittelstädten zu verzeichnen. Ohne bisherige Standorte aufzugeben, entstehen häufig weitere Filialen. Belange einer verbraucher-nahen Versorgung werden dabei allenfalls untergeordnet berücksichtigt.

##### 2. Ziel und Adressaten

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit einer Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen. Dabei sind die Interessen der einzelnen Betreiber an Flexibilität insbesondere hinsichtlich des Warensortiments sowie gesamtwirtschaftliche Aspekte weitgehend zu berücksichtigen. Leitmotive müssen jedoch städtebauliche und raumordnerische Gesichtspunkte sein, um einer Gefährdung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit

