

Gemeinde Markersdorf

Brewes GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Brewes - Markersdorf“

Vorentwurf

Planfassung 05.05.2026

Teil A – Planzeichnung,
Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan
vom 05.05.2026

Teil B – Textliche Festsetzung
vom 05.05.2026

Teil B - Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2	Art der baulichen Nutzung	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
2.5	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen	4
2.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	4
2.7	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	4
2.8	Verkehrsflächen.....	4
2.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1	Gestaltung des Gebäudes	8
3.2	Einfriedungen	8
4	Hinweise	10

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,4 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- 9/2, 8/18, 11/1 und 4/11 der Gemarkung Markersdorf Flur 6

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:1000 hervor.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die öffentliche Straße „Lindenallee“.

2.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 12 Abs. 3, 3a BauGB

Die bauliche Nutzung im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf sonstige Weise als Baugebiet mit Zweckbestimmung Lager- und Logistikzentrum mit integriertem Verwaltungsbereich festgesetzt.

Im Plangebiet sind ausschließlich bauliche und sonstige Nutzungen zulässig, die dem Betrieb des Lager- und Logistikzentrums dienen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der max. Grundfläche des Baugebietes festgesetzt und beträgt für das Vorhaben max. 9000 m². Innerhalb dieser Baufläche ist die Halle des Lager- und Logistikzentrums zu errichten.

Die max. Traufhöhe des Lager- und Logistikzentrums beträgt 12,50 m über dem unteren Höhenbezugspunkt von 241,8 m (+/- 0,2 m DHHN 2016).

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch die Baugrenze des Baugebietes festgelegt.

2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr.14 und Abs.6 BauGB

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen ist die Errichtung einer Anlage zur Löschwasserversorgung zulässig.

2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Im Plangebiet ist die Errichtung von Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig. Die Lage kann von der symbolischen Darstellung in Teil A – Planzeichnung abweichen.

2.7 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen einschließlich Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Gebietes des Plangebietes des Vorhabenbezogenen B-Planes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

2.8 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet sind private Verkehrsflächen sowie private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung als Parkplatz entsprechend Darstellung in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Die Parkplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Die Regeln zum barrierefreien Bauen sind jedoch im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Die privaten Grünflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen in geringem Umfang Sitzgelegenheiten, Zugänge zum Baugrundstück sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Als Kompensation der Versiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Pflanzgebot 1: Pflanzung von Feldhecken

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 3610 m² sind einheimische, standorttypische Sträucher in Auswahl der Pflanzliste 1 als gemischte dreireihige Feldhecke zu pflanzen.

Quantität:

- Es sind 25 Sträucher je 100 m² zu pflanzen
- 1-2 m Reihenabstand
- 1-2 m Pflanzabstand in der Reihe
- bei Verwendung von Bäumen 3. Ordnung Pflanzabstand von ca. 10 m in der mittleren Heckenreihe

Qualität:

- Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Tabelle 1: Pflanzliste Feldhecke

<u>Sträucher</u>	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa dumalis</i>	Graugrüne Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<u>Bäume Wuchshöhe 10-20 m</u>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Pflanzgebot 2: Errichtung einer Baumreihe

Im Südosten des Plangebietes ist auf einer Fläche von ca. 1065 m² eine Baumreihe aus einheimischen Arten in Auswahl der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Quantität:

- ein Laubbaum je 8-12 m Streckenlänge

Qualität:

- Laubbäume Stammumfang 10-12 cm
- 3xv.m.B

Tabelle 2: Pflanzliste Baumreihe

<u>Bäume 10-20 m</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<u>Bäume Wuchshöhe >20 m</u>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Pflanzgebot 3: gestaltete Abstandsfläche

Die Fläche von ca. 1065 m² mit Baumreihe (Pfg.2) ist durch die Anlage einer gestalteten Abstandfläche durch Anpflanzung von bodendeckenden Pflanzen / Kleinsträuchern in Auswahl aus Pflanzliste 3 zu gestalten.

Pflanzliste 3: gestaltete Abstandfläche

<u>Kleinsträucher / Bodendecker</u>	
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Rosa Bingo Meidiland</i>	Bodendeckerrose
<i>Rosa nitida</i>	Glanzblättrige Rose
<i>Spiraea betulifolia</i>	Birkenblättrige Spiere
<i>Symphoricarpos chenaultii Hancock</i>	Kriechschneebeere
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fünffingerstrauch gelb
<i>Potentilla fruticosa Abbotswood</i>	Weißer Fingerstrauch
<i>Juniperus squamata Blue Carpet</i>	Blauer Kriech-Wacholder
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Calluna vulgaris</i>	Heidekraut
<i>Vinca minor</i>	Kleines Immergrün

Qualität:

- mind. 2x verpflanzt, oB

Quantität:

- es sind mind. 30 Sträucher je 100 m² zu pflanzen

Pflanzgebot 4: Errichtung einer Baumreihe auf Parkplatzfläche

Zwischen den Parkreihen ist eine Baumreihe auf einer Fläche von ca. 234 m² in Auswahl der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Quantität:

- ein Laubbaum je 8-12 m Streckenlänge

Qualität:

- Laubbäume Stammumfang 10-12 cm
- 3xv.m.B

Pflanzliste 4: Baumreihe Parkplatzfläche

<u>Bäume 10-20 m</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<u>Bäume Wuchshöhe >20 m</u>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Pflanzgebot 5: Errichtung einer Baumreihe

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist in Verbindung zur geplanten Feldhecke (Pfg.1) auf einer Fläche von ca. 1360 m² eine Baumreihe aus einheimischen Arten in Auswahl der Pflanzliste 2 (siehe Pfg. 2) zu pflanzen.

Quantität:

- ein Laubbaum je 8-12 m Streckenlänge

Qualität:

- Laubbäume Stammumfang 10-12 cm
- 3xv.m.B

Die Pflanzstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Teil A - Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Pflanzlisten können durch regional- und standorttypische Baumarten ergänzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind 18 Monate nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 89 Abs. 2 SächsBO

3.1 Gestaltung des Gebäudes

Zulässig sind Flachdächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 10°.

3.2 Einfriedungen

Für das gesamte Grundstück ist eine Einfriedung in Höhe von max. 2,00 m zulässig.

4 Hinweise

(1) Bodenschutz

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

(2) Archäologie

Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst jedoch nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 0351-8926655, zu melden.

(3) Geologie

Es besteht gemäß GeoIDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen

Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

(4) Vermessungswesen

Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S.138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken. Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 – 3 SächsVermKatG).

(5) Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu stellen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

(6) Barrierefreiheit

Die DIN 18040-1 (Planungsgrundlagen öffentlich zugängliche Gebäude) ist für alle öffentlichen Einrichtungen einschließlich zugehöriger Außenanlagen (einschließlich Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen auf dem Grundstück) anzuwenden.

Die DIN 18040-3 (Planungsgrundlagen Barrierefreies Bauen öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) gilt für die Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Verkehrs- und Außenanlagen im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum und kann darüber hinaus für die barrierefreie Gestaltung von Verkehrs- und Außenanlagen, die nicht öffentlich sind, angewandt werden.

Die Norm ist auch bei der Gestaltung des Naturraumes, von Grün- und Freizeitanlagen und Spielplätzen anzuwenden.

Zu empfehlen ist die Beachtung der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen, Planen und Wohnen) auch für den privaten Bereich.