

# Gemeinde Markersdorf

## Brewes GmbH

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### „Brewes - Markersdorf“

---

*Planfassung: 05.05.2026 (Vorentwurf)*



**IBOS**

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und  
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

# Begründung Teil I

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Örtliche Situation</b> .....	<b>2</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	4
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld .....	5
2.2	Erschließung.....	5
2.3	Ver- und Entsorgung.....	6
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt, Vorbelastungen.....	6
2.6	Baugrund / Vorbelastungen .....	6
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2013).....	7
3.1.2	Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien.....	7
3.1.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.2	Verfahren.....	9
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>10</b>
4.1	Nutzung des Baugrundstücks .....	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.1.3	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen .....	11
4.1.4	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	11
4.1.5	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen .....	11
4.1.6	Verkehrsflächen.....	11
4.1.7	Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen.....	12
4.1.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
4.2	Verkehrstechnische Erschließung.....	12
4.3	Ver- und Entsorgung.....	13
4.4	Auswirkungen der Planung .....	14
4.5	Flächenbilanz .....	15
<b>5</b>	<b>Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB</b> .....	<b>16</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des Vorhabengebietes zum bestehenden B-Plan-Gebiet .....	3
Abb. 2: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld .....	5
Abb. 3: FNP Markersdorf (Quelle: Geoportal.sachsen.de).....	8

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 2: Flächenanteile festgesetzter Flächen in Geltungsbereich .....	15
---	----

# 1 Örtliche Situation

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Markersdorf. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die B6 und Lindenallee.

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 ist Teil A – Planzeichnung (Maßstab 1:1000) zu entnehmen wird wie folgt begrenzt:

- im Norden unmittelbar angrenzend durch das bestehende Gewerbegebiet an der B6
- im Süden und Westen von Agrarflächen
- im Osten durch die öffentliche Straße „Lindenallee“

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich anhand der Flächen des Flurstücks 87, auf denen die Zielstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

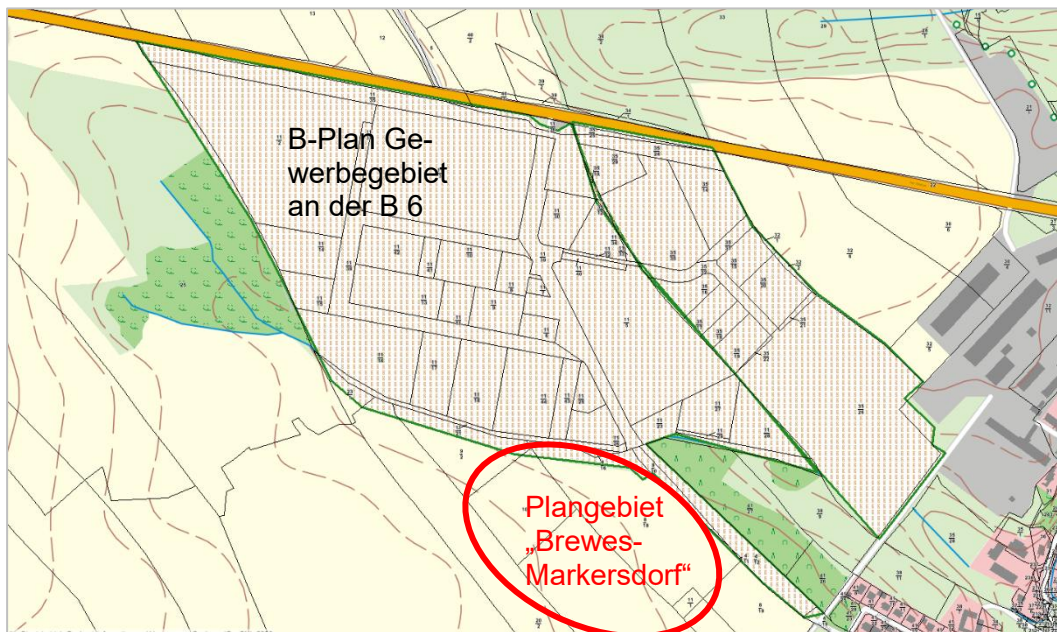


Abb. 1: Lage des Vorhabengebietes zum bestehenden B-Plan-Gebiet

„Gewerbegebiet an der B 6, Markersdorf“ (Quelle: [Geoportal Landkreis Görlitz \(gis-lkgr.de\)](http://Geoportal.Landkreis.Görlitz.de))

## **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Lager- und Logistikzentrums des im B-Plan-Gebiet „Gewerbegebiet an der B6“ ansässigen Unternehmens „Brewes GmbH“.

Der vorhandene Unternehmensstandort der Brewes GmbH ist baulich und platztechnisch ausgelastet. Erweiterungen sind in der Zukunft nicht mehr möglich. Als produzierendes Unternehmen mit gleichzeitiger Lagerhaltung der hergestellten Produkte ist die Brewes GmbH auf einen örtlich nahen Workflow, d.h. kurze Logistikwege und einen geschlossenen Unternehmensstandort angewiesen. Um einen späteren Wechsel des Firmenstandortes zu verhindern, macht sich eine bauliche Erweiterung auf dem benachbarten Grundstück erforderlich. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Brewes GmbH.

Im Zuge der Erweiterungsmaßnahme wird die Brewes GmbH einen modernen Neubau errichten, in dem alle Lager- und Logistikprozesse vereint, sodass die derzeitigen Lager- und Logistikgebäude zur Erweiterung der Produktionsfläche genutzt werden könnten. Es soll so ein in sich geschlossener Produktionsstandort und auf dem neuen Firmengelände ein modernes Lager- und Logistikzentrum mit einem integrierten Verwaltungsbereich entstehen.

Aufgrund der Lage der Erweiterungsfläche im Außenbereich ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen B-Planes erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Berücksichtigung aller Umweltbelange zu gewährleisten.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich von Markersdorf, grenzt jedoch unmittelbar an das Gewerbegebiet an der B6 an (siehe Abb.1). In diesem Gewerbegebiet ist die Brewes GmbH angesiedelt und möchte sich auf den ausgewiesenen Flächen des Plangebietes erweitern.

Die weitere Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelt Gehölzbeständen geprägt.

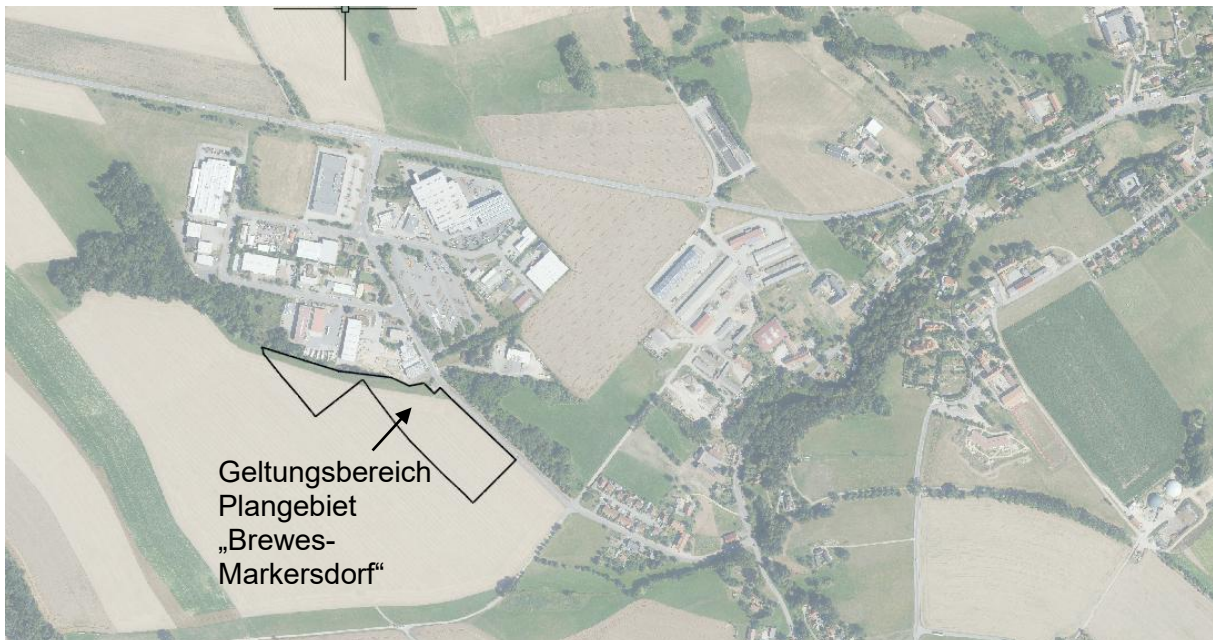


Abb. 2: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld

(Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de), bearb. IBOS)

### 2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die öffentlich gewidmete Straße „Lindenallee“, welche nördlich an die B6 anschließt, erschlossen.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des B-Plangebietes ist gesichert. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der angrenzend vorhanden (siehe Teil A – Planzeichnung). Weitere benötigte Anschlüsse sind im Rahmen der Baugenehmigung bei den jeweiligen Betreibern zu beantragen.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers Brewes GmbH.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt, Vorbelastungen

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen überplant. Diese liegen am Rand des SPA-Gebietes Nr. 42 " Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz".

Es befinden sich keine weiteren Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sowie keine geschützte Biotope im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Eine ausführliche Betrachtung der Umweltbelange erfolgt in Teil II der Begründung – Umweltbericht. Eine SPA-Vorprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

## 2.6 Baugrund / Vorbelastungen

Es sind zum aktuellen Zeitpunkt keine Altlasten und keine Lage im archäologischen Relevanzgebiet bekannt.

In Vorbereitung auf die Umsetzung des Vorhabens wurde eine Baugrunduntersuchung (siehe Anlage 13 zum Umweltbericht) erstellt. Die Voruntersuchung ergab folgende Schichtung:

- Oberboden (0,30 - 0,40 m)
- Gehängelehm (3,70 - 5,50 m unter GOK)
- Sand, schluffig (5,30 - 5,90 m unter GOK)

Eine Schadstoffbelastung wurde nicht festgestellt.

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### **3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)**

Gemäß Landesentwicklungsplan befindet sich das Plangebiet in der Raumkategorie „ländlicher Raum“. Konkrete Zielstellungen für das Gemeindegebiet werden nicht formuliert. Jedoch werden in den ländlichen Räumen flexible und bedarfsgerechte Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge als Handlungsschwerpunkt angesehen, entsprechend dem Grundsatz G 1.2.2 „Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden“.

Die Planung dient der Möglichkeit der wirtschaftlichen Weiterentwicklung eines im Gemeindegebiet ansässigen Unternehmens und entspricht dem o.g. Grundsatz.

##### **3.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien**

(Zweite Gesamtfortschreibung, In-Kraft-Treten am 26.10.2023)

Der Regionalplan weist für das Vorhabengebiet ebenfalls die Raumkategorie „ländlicher Raum“ aus. Des Weiteren liegt Markersdorf im Gebiet der „Bergbaufolgelandschaften: Braunkohle“ und damit im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Markersdorf ist gemäß Z1.2.7 eine Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Strukturwandel“ (SW). Folgendes wird dazu formuliert:

*„Übergeordnete Zielstellung dieser Festlegung ist es, vor allem bau- bzw. sonstige planerische Maßnahmen der Gemeinden als Grundlage zur Gewinnung von Arbeitsplätzen, die unabhängig von der Braunkohlenindustrie sind, regionalplanerisch zu unterstützen.“*

Der Erhalt und die wirtschaftliche Weiterentwicklung eines von der Braunkohlenindustrie unabhängigen und im Gemeindegebiet verwurzelten Unternehmens wird durch vorliegende Planung angestrebt. Dadurch können die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen am Rande des Vorranggebietes Landwirtschaft befinden sich im Besitz der Firma Brewes GmbH. Da diese unmittelbar an den

vorhandenen Standort der anschließen, sollen diese für die Erweiterung genutzt werden, um den Standort an dieser Stelle im Gemeindegebiet Markersdorf zu erhalten und trotzdem eine wirtschaftliche Weiterentwicklung ermöglichen zu können.

Aufgrund der Randlage des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Fläche im maßstäblichen Konkretisierungsspielraum des Regionalplanes liegt. Es kommt zu keiner Zerschneidung von Flächen. Es verbleiben großräumig zusammenhängende Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Markersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 04.04.2006 und Bekanntmachung am 30.06.2024.

Ein Verfahren zur 1. Änderung des FNP wurde mit Beschluss vom 16.09.2010 eingeleitet.

Für das Gebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brewes-Markersdorf“ ist die entsprechende Flächenausweisung als gewerbliche Baufläche noch nicht im wirksamen FNP enthalten. Derzeit weist er eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus und ist entsprechend der vorliegenden Planung zu aktualisieren.

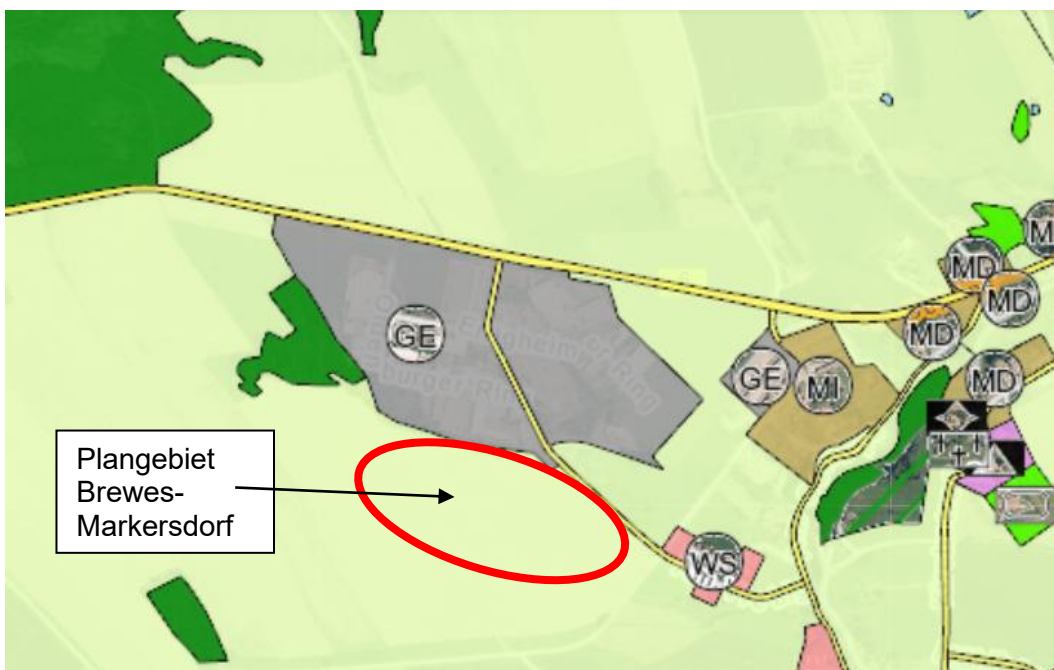


Abb. 3: FNP Markersdorf (Quelle: Geoptal.sachsen.de)

### **3.2 Verfahren**

Der Gemeinderat hat am 17.06.2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brewes-Markersdorf“ beschlossen.

Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (Begründung Teil II).

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Nutzung des Baugrundstücks**

#### **4.1.1 *Art der baulichen Nutzung***

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist für den Vorhabenbezogenen B-Plan nicht zwingend an die Vorgaben der BauNVO gebunden. Für vorliegende Planung wurde im Geltungsbereich des B-Planes die bauliche Nutzung auf sonstige Weise als Baugebiet mit Zweckbestimmung Lager- und Logistikzentrum mit integriertem Verwaltungsbereich festgesetzt.

Das ausgewiesene Baugebiet stellt die max. Ausdehnung einer möglichen Bebauung dar. Der Ausbau der Halle wird stufenweise je nach Bedarf erfolgen.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme aus dem bestehenden Brewes - Blockheizkraftwerk auf dem derzeitigen Firmenstandort und korrespondiert energetisch umweltfreundlich mit einer auf dem Hallendach installierten Photovoltaikanlage. Somit sind durch die "energetischen Installationen und durch die Nutzung als Lager- und Logistikgebäude nahezu keine Emissionen zu erwarten.

Die genaue Lage der Halle, Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet sind Teil A - Planzeichnung (Vorhabenbezogener B-Plan als Vorhaben- und Erschließungsplan) zu entnehmen.

#### **4.1.2 *Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche***

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche der Lager- und Logistikhalle. Sie beträgt max. 9000 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgelegt.

Die max. Gebäudehöhe beträgt 12,5 m zum festgesetzten Höhenbezugspunkt von 241,8 m (+/- 0,2 m DHHN 2016).

#### **4.1.3 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen**

Innerhalb der in Teil A – Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer Zisterne oder eines Löschwasserkissens geplant, um eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser zu gewährleisten.

#### **4.1.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Im Plangebiet ist, wie in Kapitel 4.3 zu entnehmen, die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Die Errichtung von Rückhalteinrichtungen ist nach aktuellem Planungsstand im östlichen Plangebiet vorgesehen.

Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

#### **4.1.5 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

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

#### **4.1.6 Verkehrsflächen**

Im Plangebiet wurden private Verkehrsflächen ausgewiesen, welche für die Durchführung der Logistik erforderlich sind. Auch eine Umfahrung des Gebäudes, auch für Feuerwehrfahrzeuge wird ermöglicht.

Die Stellplätze für Mitarbeiter sind im südlichen Teil des Plangebietes geplant. Die Errichtung der Stellflächen soll in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. durch Verwendung versickerungsfähiger Pflastersteine erfolgen.

Die Errichtung von barrierefreien Parkplätzen wird im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

#### **4.1.7 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation des Eingriffs, welcher durch Errichtung der Lager- und Logistikhalle sowie die Errichtung der Verkehrsflächen entsteht, wurden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

Zur Abgrenzung und Abschirmung des Plangebietes zu den Agrarflächen wird eine dreireihige gemischte Feldhecke (Pfg.1) errichtet. Diese dient der Strukturhöhung im Plangebiet und Lebensraum für Vögel des Offenlandes im SPA-Gebietes.

Des Gleichen werden Großbäume im Südosten (Pfg.2) sowie im Nordwesten (Pfg.5) als Baumreihen ebenfalls an den Grenzen des Plangebietes gepflanzt. Sie dienen wie die Hecke als zusätzlicher Lebensraum v. a. für Vögel und zur Abschirmung des Vorhabenstandortes zu den umgebenden Flächen. Weitere Baumpflanzungen erfolgen auf dem Parkplatz.

Die Anpflanzung der Gehölze wirken sich auch positiv auf den Gesamtwasserhaushalt sowie auf das Schutzgut Luft- und Klima aus.

Die verbleibende ausgewiesene Grünfläche im Norden des Plangebietes (Flurstück 9/2) ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen in geringfügigem Umfang Sitzgelegenheiten, Zugänge zum Baugrundstück sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

#### **4.1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als zulässige Dachform wurde wie für gewerbliche Hallenbauten üblich ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt.

### **4.2 Verkehrstechnische Erschließung**

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, grenzt das Plangebiet unmittelbar an die öffentliche Straße „Lindenallee“, welche im Norden an die B6 anschließt. Über diese Straße ist das Plangebiet erschlossen.

Ein weiterer Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht geplant.

Sollte sich jedoch aufgrund der Nutzung der Anlage ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Anbindung zur K 8472 abzeichnen und eine Änderung der Einmündung notwendig werden, ist bei der Straßenbaubehörde eine Zustimmung zu beantragen (Anmerkung in SN Amt für Hoch- und Tiefbau vom 16.7.2021)

Für die Abwicklung der Logistik wurden innerhalb des Plangebietes private Verkehrsflächen ausgewiesen.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

#### Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend zum Plangebiet vorhanden (siehe Kapitel 2.3). Die Erschließung der ggf. zusätzlich erforderlichen ist privatrechtlich zwischen Bauherrn und Medienträgern zu klären und erfolgt auf der Grundlage der Anschlussbedingungen des Betreibers. Die Hinweise und vorgegebene Schutzabstände der Medienträger sind einzuhalten

#### Niederschlagswasser

Für das auf den versiegelten Flächen (Dach- und vollversiegelte Straßenverkehrsfläche) anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse (siehe Anlage 1 Baugrunduntersuchung) keine Versickerung möglich, sondern eine Ableitung vorgesehen.

Geplant ist der Rückhalt des Niederschlagswassers im Plangebiet und eine gedrosselte Ableitung in den Entwässerungsgraben, welcher nördlich des Plangebietes verläuft. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beträgt die zulässige Einleitmenge in den Graben  $Q_{zul} = 65 \text{ l/s}$  (schriftl. Mitteilung per E-Mail vom 06.08.2024).

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ergibt sich beim 2-jährigen Bemessungsregen ein Rückhaltevolumen von ca.  $205 \text{ m}^3$  (Bemessung Regenrückhalteraum nach DWA-A117). Die Rückhaltung erfolgt unterirdisch im östlichen Plangebiet z.B. mit Stauraumkanälen oder Zisternen.

Das auf den Grün- und Parkplatzflächen sowie auf der Fläche für Ver- und Entsorgung (Löschwasser) anfallende Niederschlagswasser wird nicht gesammelt, sondern versickert – wie im Bestand – breitflächig.

Die Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes und Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt im weiteren Verfahren.

#### Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser wird über eine im Plangebiet auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zu errichtenden Zisterne oder über ein Löschwasserkissen gesichert.

#### Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung ist wie für das bestehende Gewerbegebiet über die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung gesichert. Die grundsätzlichen Erfordernisse zu für einen problemlosen Abtransport der Abfälle sind hier aufgrund der Lage an der öffentlichen Straße „Lindenallee“ gegeben.

### **4.4 Auswirkungen der Planung**

Durch die Lage des Plangebietes im Außenbereich, bedarf es für die Umsetzung des Planungszieles einer baurechtlichen Planungsgrundlage. Mit dem Bebauungsplan entsteht somit eine planungsrechtliche Absicherung der gewerblichen Nutzung des Standortes. Durch die Ermöglichung einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Unternehmens soll vorhandene Standort gesichert werden.

Es wird bei der zukünftigen Nutzung des Plangebietes als Lager- und Logistikzentrum durch den Vorhabenträger ein Lkw-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag (max. 7,5 t) angenommen. Die Auswirkungen dieses Verkehrsaufkommens sind im Rahmen des Gesamtverkehrsaufkommens des vorhandenen Gewerbegebietes als keine Zunahme mit erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung anzusehen.

Die Be- und Entladung der Lkw erfolgt teilweise innerhalb der geplanten Halle, so dass nicht mit erheblichen Schallemissionen gerechnet wird.

Die weiteren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes werden nachfolgend unter Punkt 5 (Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) bzw. ausführlich im Umweltbericht betrachtet. Durch die o.g. grünordnerischen Festsetzungen wird der Eingriff mit Überschuss kompensiert und negative Auswirkungen der Planung gemindert.

#### 4.5 Flächenbilanz

Die sich aktuell im Plangebiet befindlichen intensiv genutzten Ackerflächen und Grünflächen werden mit folgenden Flächen überplant:

Tab. 1: Flächenanteile festgesetzter Flächen in Geltungsbereich

Fläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	relativer Anteil an Gesamtfläche [%]
Geltungsbereich	33.863	100
Gewerbliche Baufläche	9000	27
Private Straßenverkehrsfläche	11.573	35
Private Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken	1.325	4
Private Grünflächen	11.427	34
<i>davon Flächen für Anpflanzung (Pfg.)</i>	<i>6.267</i>	<i>19</i>

Die Flächen für Bebauung und Verkehrsflächen beanspruchen insgesamt ca. 66 % des Plangebietes. Gemäß § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten 0,8. Dieser Wert wird in vorliegender Planung unterschritten.

## **5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
  - Das Vorhaben wirkt sich durch Errichtung der geplanten Objekte positiv sowohl auf die auf die Arbeitsverhältnisse aus, da die räumlichen Kapazitäten erweitert werden und ausreichend Platz für die Erfordernisse der gewerblichen Nutzung dienen.
  - Schutzbedürftige Wohnbebauung ist nicht Bestandteil der Planung.  
Die nächste Wohnbebauung befindet sich im Südosten des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung. Es wird mit jetzigem Planungsstand davon ausgegangen, dass es durch die Planung nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet kommt und gesunde Wohnverhältnisse beibehalten werden.
2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
  - bleiben von der Planung unberührt.
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
  - bleiben von der Planung unberührt.
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*
  - Die Planung trägt zur Fortentwicklung des Gewerbestandortes in der Gemeinde Markersdorf bei und entspricht dem Ziel der Entwicklung vom Strukturwandel betroffenen

Gemeinden durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, die unabhängig von der Braunkohlenindustrie sind.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*

– von Planung unberührt.

6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*

– von Planung unberührt.

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

– Es werden keine negativen Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit erwartet. Der Eingriff kann im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

– Eine ausführliche, schutzgutbezogene Betrachtung der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

– Das B-Plangebiet befindet sich am Rande des Vogelschutzgebietes Nr. 42 "Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz". Die Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet werden in einer im Verfahren durchgeführten SPA-Vorprüfung ermittelt. Nach aktuellem Kenntnisstand wird jedoch nicht von Auswirkungen hoher Erheblichkeit ausgegangen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet vermieden werden und eine, mit dem Vorhaben vereinbare, möglichst hohe ökologische Wertigkeit des Plangebietes erzielt werden. Die geplanten Anpflanzungen von Hecken und Bäumen bilden

eine Abschirmung des Vorhabenstandortes zu den umgebenden Landwirtschaftsflächen und dienen als gut strukturierter Lebensraum für die Vögel der Feldflur.

c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*

– Durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*

– von Planung unberührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang

e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*

– Die öffentliche Abfallentsorgung im Kreisgebiet wird überwiegend mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m durchgeführt. Die Abfallsammelbehälter werden zur Entsorgung der Lindenallee bereitgestellt.

– Die Be- und Entladung der Lkw erfolgt teilweise innerhalb der geplanten Halle, so dass nicht mit erheblichen Schallemissionen gerechnet wird.

f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*

– Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit erneuerbaren Energien sind innerhalb des Bebauungsplanes zulässig. Auf dem Hallendach ist die Errichtung einer PV-Anlage geplant.

g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*

– von der Planung unberührt.

*h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*

– von der Planung unberührt.

*i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*

– Die Beeinträchtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingeschätzt. Eine konkrete Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

*j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*

– von Planung unberührt.

## **8. die Belange**

*a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*

– Durch die Planung wird die wirtschaftliche Weiterentwicklung des im Ort ansässigen Unternehmens ermöglicht.

*b) der Land- und Forstwirtschaft,*

– Es werden die auf den im Besitz des Vorhabenträger derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben jedoch von der Planung jedoch unberührt. Die Pflanzgebote dienen der Abschirmung des Vorhabengebietes zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Vermeidung negativer Auswirkungen auf diese.

*c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*

- Durch die Planung mit der Möglichkeit der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Brewes GmbH werden Arbeitsplätze gesichert und erweitert.

*d) des Post- und Telekommunikationswesens,*

- von Planung unberührt.

*e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,*

- von Planung unberührt.

*f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*

- von Planung unberührt.

*9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*

- von Planung unberührt.

*10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,*

- - von Planung unberührt.

*11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*

- Durch die Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat der Gemeinde Markersdorf wird davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

*12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,*

– von Planung unberührt.

*13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.*

– von Planung unberührt.

*14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen*

– Eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist im Plangebiet gegeben. Es wurden Flächen mit Pflanzgeboten sowie eine größere private Grünfläche ausgewiesen. Insgesamt beträgt der Anteil an Grünflächen ca. 34 %.