



**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung - Bioenergiepark -  
 SO 1 Gebietsbezeichnung, z.B. SO 1  
 GRZ 0,6 Zulässige maximale Grundflächenzahl, z.B. 0,6  
 II Maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II  
 OK 52,5 m zulässige Höhe baulicher Anlagen über NHN im Höhenbezugssystem DHN 92, z.B. 52,5 m

**Bauweise, Baugrenze**  
 o offene Bauweise  
 a1 abweichende Bauweise, z.B. a1  
 überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

**Verkehrsflächen**  
 private Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz -

**Grünflächen**  
 private Grünflächen

**Wasserflächen**  
 Wasserflächen (Teiche)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
 Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Bezeichnung der Maßnahmenfläche, z.B. M1  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
 Naturschutzgebiet (NSG)  
 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Fläche für Errichtung von Windenergieanlagen, z.B. Fläche A

**Planunterlage**  
 Gebäude (Bestand)  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Höhenpunkt [m] ü. NHN  
 Straßen und Wege  
 Zaun  
 Böschung  
 Laubwald  
 Nadelwald  
 Gras

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1. Die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 dienen der Erforschung, Entwicklung, Erzeugung und Nutzung regenerativer (erneuerbarer) Energien und nachwachsender Rohstoffe (Bioenergiepark). Zulässig sind Einrichtungen, Anlagen und Betriebe, die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Bioenergiepark“ stehen.  
 Allgemein zulässig sind insbesondere:  
 a) in den Baugebieten SO 1 bis SO 3:  
 Anlagen zur Energieerzeugung aus Windkraft, Sonnenstrahlung und Erdwärme, z.B.  
 - Windenergieanlagen  
 - Photovoltaikanlagen  
 - Solaranlagen  
 - Geothermie-Anlagen;  
 Einrichtungen, Betriebe und Anlagen, die mit ihrer Arbeitsweise oder ihren Produkten in besonderem Maße zu einem umweltfreundlichen oder nachhaltigen Wirtschaften beitragen und die in besonderem Maße geeignet sind, die erzeugten Energien zu verwerten;  
 Anlagen und Einrichtungen, die der Forschung und Entwicklung erneuerbarer Energien dienen und bauliche Anlagen, die den Anlagen des Bioenergieparks gegenüber eine dienende Funktion haben, z.B.  
 - Labore und Werkstätten  
 - Informationsräume /-gebäude  
 - Büro- und Verwaltungsräume /-gebäude  
 - Bereitschaftsräume /-gebäude;  
 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.  
 b) nur in den Baugebieten SO 1 und SO 2:  
 Anlagen zur Energieerzeugung, Verwertung und Weiterverarbeitung von Biomasse, z.B.  
 - Biogasanlagen  
 - Biomassekraftwerke  
 - Bioraffinerie  
 - Bioabfallbehandlungsanlagen;  
 c) nur im Baugebiet SO 3:  
 Bauliche Anlagen, die der Versorgung des Plangebietes dienen sowie Anlagen für Zwecke der Bildung und Kultur, z.B.  
 - Schank- und Speisewirtschaften (Kantine)  
 - Schulungsräume /-gebäude  
 - Räume für kulturelle Zwecke (Information und Ausstellung).

2. Im Baugebiet SO 3 ist ausschließlich die Unterbringung von nicht erheblich belastenden Betrieben und Anlagen zulässig. In den Baugebieten SO 1 und SO 2 ist die Unterbringung auch von erheblich belastenden Betrieben und Anlagen zulässig.

3. Windenergieanlagen (WEA) sind nur innerhalb der mit A, B, C, D, E, F und G bezeichneten Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen zulässig. Die Anzahl zulässiger Windenergieanlagen innerhalb der mit A, B, C, D, E, F und G bezeichneten Flächen ist auf maximal 1 Anlage je Fläche begrenzt.

4. In allen Baugebieten sind Tankstellen nur im Zusammenhang mit der Belankung regenerativ hergestellter Energie/ Kraftstoffe zulässig.

5. Innerhalb der, die Baugebiete überlagernden Abstandsflächen von Windenergieanlagen sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, bei denen aufgrund ihrer baulichen oder technischen Beschaffenheit bzw. durch organisatorische oder sonstige Regelungen sichergestellt ist, dass eine Personengefährdung ausgeschlossen ist.

6. Lagerhäuser (Bunker) sind nur innerhalb des Baugebietes SO 1 zulässig.

7. Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugebiete SO 1 und SO 2 und dort nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Nutzungen nach Festsetzung Nr. 1 a) und b) stehen.

8. Anlagen für Zwecke der Bildung sowie für kulturelle Zwecke sind ausnahmsweise auch innerhalb der Baugebiete SO 1 und SO 2 zulässig.

9. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

10. Windenergieanlagen (WEA) innerhalb des Geltungsbereiches dürfen, abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, eine Gesamthöhe von 255 m über NHN (Nabenhöhe plus 1/2 Rotordurchmesser / entspricht 210 m über OK Gelände) nicht überschreiten.

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
 11. Im Baugebiet SO 1 ist eine abweichende Bauweise a1 für die Errichtung von solarthermischen und photovoltaischen Anlagen festgesetzt. Zulässig sind Baukörperlängen ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand.  
 12. Im Baugebiet SO 2 ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand.

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 13. Die Maßnahmenfläche M 1 ist naturnah zu unterhalten. Dazu gehören der Erhalt der naturnahen Gewässer und Wälder, die extensive Bewirtschaftung der Grünlandbereiche und der naturnahe Umbau sowie die naturnahe Entwicklung der Kiefern- und Fichtenaufforstungen. Die vorhandenen versiegelten Flächen werden entsiegelt.

14. Die Maßnahmenfläche M 2 ist naturnah zu unterhalten. Dazu gehört der Erhalt der naturnahen Waldfläche mit der eingeschlossenen Offenlandfläche. Der Offenlandbereich ist durch Mahd dauerhaft baumfrei zu halten.

15. Die Maßnahmenfläche M 3 ist naturnah zu unterhalten. Dazu gehören der Erhalt der naturnahen Gewässer und Wälder sowie die extensive Bewirtschaftung der Grünlandbereiche.

16. In der Maßnahmenfläche M 4 ist ein Waldumbau durchzuführen. Monostrukturierte Nadelholzbestände sind in naturnahen Eichen- und Eichenmischwäldern zu überführen und als solche zu erhalten.

17. Die Maßnahmenfläche M 5 ist als naturnaher Windschutzstreifen aufzubauen und zu erhalten. Je angefangene 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens eine Eiche zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist vollflächig mit standortgerechten, einheimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen, so dass ein Strauch auf je einen Quadratmeter gepflanzt wird.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 18. Im Baugebiet SO 1 sind die Vegetationsflächen der Solaranlagen / Photovoltaik (Solar-Power-Park) durch extensive Mahd zu pflegen.  
 19. In den Baugebieten SO 2 und SO 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist wie folgt anzulegen:  
 Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist vollflächig mit heimischen und standortgerechten, Strauchgehölzen zu bepflanzen, so dass ein Strauch mit einer Höhe von 80-100 cm auf je zwei Quadratmeter gepflanzt wird. Die Pflanzflächen sind zusammenhängend und in einer Mindestreihentiefe von 50 m oder als Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1 m anzulegen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Festsetzung anrechenbar sind vorhandene Bäume und Sträucher.  
 Die nicht mit Bäumen und Sträuchern zu beplantzenden Flächenanteile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

**Nachrichtliche Übernahmen**  
 Naturschutzgebiet (NSG)  
 Teilflächen im nördlichen Geltungsbereich (siehe Planzeichnung) liegen innerhalb des mit Verordnung der Höheren Landschaftsbehörde ausgewiesenen NSG „Haverforth Wiesen und Grützmachers Kanälchen“.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)  
 Zu Beginn des Planverfahrens lag das Plangebiet - mit Ausnahme der durch das NSG betroffenen Flächenanteile - vollständig innerhalb des LSG „Sinninger Feld“, das mit Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis und in der Stadt Münster vom 12. August 1971 ausgewiesen wurde. Mit Verordnung der höheren Landschaftsbehörde vom 14.03.2011 wurde die Unterschutzstellung für die überwiegend für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen aufgehoben. Teilflächen im nördlichen Geltungsbereich verbleiben innerhalb des LSG (siehe Planzeichnung).

**Hinweise**  
 Anpflanzungen  
 Bei die Umsetzung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen innerhalb der Baugebiete SO 2 und SO 3 wird die Verwendung von Bäumen und Sträuchern der folgenden Gehölzliste empfohlen:

<b>Bäume</b>	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Hänge-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Rotbuche
Fagus sylvatica	Kultur-Birne
Pyrus communis	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde
Tilia platyphyllos	

**Sträucher**  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Euonymus europaea  
 Ilex aquifolium  
 Lonicera periclymenum  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus frangula  
 Ribes uva-crispa  
 Rosa canina  
 Rosa corymbifera  
 Rosa rubiginosa  
 Rosa tomentosa  
 Salix alba  
 Salix aurita  
 Salix caprea  
 Salix purpurea  
 Salix rubens  
 Salix viminalis  
 Sambucus racemosa  
 Sambucus nigra  
 Taxus baccata

Blutrotter Hartriegel  
 Gemeiner Hasel  
 Eingrifflicher Weißdorn  
 Europäisches Pfaffenhütchen  
 Stechpalme  
 Deutsches Geißblatt  
 Rote Heckenkirsche  
 Schlehe  
 Purgier-Kreuzdorn  
 Stachelbeere  
 Hunds-Rose  
 Hecken-Rose  
 Wein-Rose  
 Filz-Rose  
 Silber-Weide  
 Ohrweide  
 Sal-Weide  
 Purpurweide  
 Hohe Weide  
 Korb-Weide  
 Traubenhölzler  
 Schwarzer Holunder  
 Elbe

**Artenschutz**  
 Zur Außenbeleuchtung des Geländes sollten insektenfreundliche Lampen (z.B. Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) verwendet werden. Bei allen Wald-Umbaumaßnahmen ist der Schutz von Horst- und Hohlenbäumen zu berücksichtigen.  
 Düngung und Pflanzenschutz  
 Auf allen nicht bebauten Flächen ist auf den Einsatz von Düngung und Pestiziden zu verzichten.  
 Umgang mit Niederschlagswasser  
 Das in den Sondergebieten anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landes-Wassergesetz NRW (LWG) ortsnah zu versickern bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben (z.B. Errichtung örtlicher Niederschlagswasserbehandlungsanlagen). Über den konkreten Umgang mit dem Niederschlagswasser ist vorhabenbezogen in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu entscheiden.

**VERFAHREN**  
 1. Aufstellungsbeschluss  
 Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 01.02.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Saerbeck den ..... Bürgermeister

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung  
 Stadt • Land • Fluss  
 Büro für Städtebau und Umweltplanung  
 Königsfasse 32 • 53113 Bonn  
 T: 0228 923 9724 • M. info@sifl-bonn.de  
 Saerbeck/Bonn den 26.07.2012 Dipl.-Ing. G. Wallraven

3. Öffentliche Auslegung  
 Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 01.02.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 - mit Begründung - zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.05.2012 bis einschließlich 11.06.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 11.06.2012 aufgefordert.  
 Saerbeck den ..... Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss  
 Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 26.07.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.  
 Saerbeck den ..... Bürgermeister

5. Inkrafttreten  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 03.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Saerbeck, Ferrieres-Strasse 11 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Saerbeck den ..... Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 1509);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 1509);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148);

**Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und der Entwicklung der Landschaft** (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen - LG) vom 01.03.2000, durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185)

**Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesforstgesetz - LForG) vom 24. April 1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen** (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV NRW S. 685)

**LAGE**

**GEMEINDE SAERBECK**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „BIOENERGIEPARK SAERBECK“ 1. ÄNDERUNG**

26. Juli 2012 Maßstab 1:2.000 (im Original)

Beauftragter: Stadt • Land • Fluss  
 Büro für Städtebau und Stadtplanung, Berlin/Bonn  
 Umweltbericht: STEFAN WALLMANN  
 Landschaftsarchitekten BDLA