

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1370-1

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 10.02.2020  
60/1 - Ks

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Ockstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Titel

**Bebauungsplan Nr. 92 "Natur- und Erholungsgebiet Winterstein" - Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt**

**Hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gem. § 4 (1) BauGB  
Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 08.12.2019, DS-Nr. 16-21/0191**

### Beschlussentwurf:

Mit dem anliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Friedberg, den zugehörigen textlichen Festsetzungen, dem Entwurf der Begründung und dem Entwurf des Umweltberichtes ist

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
- die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gem. § 4 (1) BauGB

durchzuführen.

### Sach- und Rechtslage:

#### Vorbemerkung zur Zurückstellung der Vorlage:

Der Tagesordnungspunkt DS-Nr. 16-21/1370, „Bebauungsplan Nr. 92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt  
zum

„Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gem. § 4 (1) BauGB“  
wurde in den Sitzungen des Magistrates vom 20.01.2020 und vom 27.01.2020 zurückgestellt, weil seitens der an dem Bebauungsplanverfahren beteiligten Gemeinde Wehrheim noch weiterer Gesprächsbedarf bestand.

Am 06.02.2020 hat deshalb in Rosbach ein Gespräch mit allen beteiligten Kommunen stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass die vom Planungsbüro Fischer mit Datum vom 17.01.2020 vorgelegten Unterlagen nun die Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sein sollen.

Es wurde eine planerische Verschiebung der Darstellung eines der vorgesehenen Standorte für die

Windkraft vorgenommen, sodass nun auf der Gemarkung Ockstadt 2 Standorte und (wie vorher) in der Gemarkung Rosbach 1 Standort planerisch vorgesehen sind.  
Damit diese Unterlagen nicht mit den zuvor vorgelegten Unterlagen verwechselt werden, wurde nicht die ursprüngliche Vorlage aktiviert, sondern diese -1 Vorlage erstellt.

### **Bisheriges Verfahren:**

#### **Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019**

Im Zusammenhang mit der Ebene der Bauleitplanung ist auch der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien relevant (TPEE), der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Darmstadt erstellt wird und den vorhandenen RegFNP um das Thema Versorgung mit erneuerbaren Energien u.a. durch die Darstellung von Windvorrangflächen ergänzt. Eine dieser Windvorrangflächen liegt auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“.

Der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien wurde von der Verbandskammer des Regionalverbandes am 19. Juni 2019 verabschiedet und liegt nun der Hessischen Landesregierung in Wiesbaden zur Genehmigung vor. Für die Genehmigung des Plans haben sich die Regionalversammlung und die Verbandskammer auf ein zweistufiges Verfahren geeinigt: Im ersten Schritt wurde für alle zwischen der Offenlage und dem abschließenden Beschluss unveränderten Gebiete die Genehmigung beantragt. Es handelt sich hierbei um 17 Vorranggebiete (die Karte auf Seite 17 der anliegenden „Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes“ zeigt die 17 Vorranggebiete). Das flächenmäßig größte Gebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“. (Für die Gebiete, die zwischen diesen Verfahrensschritten eine Änderung erfahren haben, soll im Anschluss an die Genehmigung durch den Regionalverband ein Änderungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden).

#### **Rechtliche Einschätzung durch den Hessischen Städtetag:**

Hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung in Verbindung mit den Vorgaben aus dem TPEE wurde der Hessische Städtetag um eine rechtliche Einschätzung gebeten und hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Bei Vorranggebieten handelt es sich um Ziele der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sodass die Bebauungspläne diesen gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind.*

*Es stellt sich nun die Frage, wie sich diese Anpassungspflicht konkret darstellt. In jedem Fall darf die Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung mit ihren Festsetzungen nicht konterkarieren. Dies wäre beispielsweise der Fall bei einer Festsetzung, die die Anzahl der insgesamt zu errichtenden Windenergieanlagen beschränkt (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Az. 8 C 10850/10, anbei z.K.).*

*Die Stadt muss die raumordnerische Entscheidung des Regionalplans im Grundsatz akzeptieren und darf sich nicht über sie hinwegsetzen, kann aber die Ziele der Raumordnung unter Berücksichtigung standörtlicher Interessen konkretisieren bzw. ausgestalten.*

*Auf Ihren konkreten Fall bezogen: In den Bauleitplänen können die konkreten Standorte für Windenergieanlagen innerhalb eines im Raumordnungsplan festgelegten Gebiets für die Windenergie bestimmt werden. Ob eine solche Konkretisierung darüber hinaus sogar zwingend ist (Konkretisierungsverpflichtung für nachgeordnete Planungen), hängt davon ab, wie weit das Ziel gefasst ist und ob es auf der nächsten Planungsstufe der Konkretisierung bedarf, um auf der Vorhabengenehmigungsstufe die Konkretetheit zu erlangen, um Bindungswirkungen zu erzeugen. Ein Beispiel wären Fälle, in denen der Raumordnungsplan als Zielvorgabe die Verpflichtung enthält, auf einer bestimmte Teilfläche Vorrangstandorte für Windenergie in einem solchen Umfang auszuweisen, dass dort Anlagen mit einer bestimmten Gesamtnennleistung errichtet werden können. Hier muss dann die Gemeinde positive Darstellungen für die bestimmte Nutzungsart treffen und zwar flächenmäßig in dem geforderten Umfang, wobei sie hinsichtlich der Auswahl der Flächen an die allgemeinen Abwägungsgrundsätze gebunden ist (vgl. Kommentierung zum BauGB, Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 Rn. 68).*

*Nach meiner Einschätzung dürfte in ihrem Fall eine Konkretisierung nicht zwingend sein. Eine Vergleichbarkeit zum Beispielfall liegt m.E. nicht vor, da es nicht um einen bestimmten zu erfüllenden Umfang geht.*

*Wichtig ist nur, dass sich die sonstigen Festsetzungen eben nicht über die Ziele des Teilplans hinwegsetzen bzw. diese konterkarieren.“*

Das heißt, dass eine Festsetzung für Flächen zur Errichtung von WEA erfolgen muss. Diesen Anspruch erfüllt der vorliegende Bebauungsplanentwurf, indem Flächen und entsprechende

Festsetzungen für die Errichtung von 3 WEA innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches festgesetzt wurden (2 Standorte in Friedberg, 1 Standort in Rosbach).

### **Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss**

(Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 08.12.2016, DS-Nr. 16-21/0191)

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ erstreckt sich über die Gemarkungen von Rosbach, Friedberg-Ockstadt, Ober-Mörlen und Wehrheim. Jede Kommune hat für ihren Teilbereich einen Aufstellungsbeschluss gefasst und für ihren Geltungsbereich jeweils eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt - wurde in Friedberg durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.12.2016 gefasst.

Durch den Bebauungsplan sollen, gem. Beschluss, im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt werden:

- Nutzungen im Wald strukturieren
- Einrichtung weiterer Biotope (Schaffung von Ökopunkten für den Ausgleichsbedarf in Baugebieten, um wertvolle Ackerflächen zu schonen)
- Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Regenrückhaltung
- Optimierung des Waldwegenetzes
- Überprüfung und ggf. Verbesserung des Wegeleitsystems (Wildschutz, Forstbetrieb, Wanderer, Jogger, Radfahrer und Reiter)
- Errichtung eines Naturlehrpfades
- Errichtung eines Flowtrails für Mountainbiker
- Einrichten von Freihaltezonen zum Schutz des Weltkulturerbes Limes und der Kapersburg
- Festlegung von geeigneten Standorten für Windenergieanlagen (WEA)

### **Veränderungssperre**

(Bezug: Beschluss vom 17.10.2019: StvV/023/16-21)

Parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt am 08.12.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Satzung beschlossen, um Nutzungsänderungen innerhalb des Gebietes vorzubeugen, welche die Einhaltung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erschweren oder verhindern könnten.

Diese Satzung der Veränderungssperre trat nach Bekanntmachung am 23.12.2016 in Kraft. Gem. § 17 (1) BauGB endete die Geltungsdauer der Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren, d.h. nach Ablauf des **22.12.2018**.

Es war absehbar, dass innerhalb des Zeitraumes der geltenden Satzung der Veränderungssperre das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, sodass eine **1. Verlängerung** der Veränderungssperre um ein Jahr (Gültigkeit bis zum **08.12.2019**) beschlossen wurde.

Wegen nicht absehbarer, besonderer Umstände (Borkenkäferbefall infolge der trockenen Sommer 2018 / 2019, mussten großräumig Fichtenbestände gerodet werden. Diese Rodungsmaßnahmen haben zu gravierenden, strukturellen Veränderungen geführt, die sich unmittelbar auf die Festsetzungen der Bebauungspläne ausgewirkt haben. Dadurch wurden Nachkartierungen erforderlich) wurde eine **nochmalige Verlängerung** der Veränderungssperre notwendig (2.Verlängerung; gilt bis **04.12.2020**).

Diese Vorgehensweise wurde von den vier beteiligten Städten und Gemeinde Friedberg, Ober-Mörlen, Rosbach v.d.H. und Wehrheim abgestimmt.

### **Planung und weiteres Vorgehen**

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes (Entwurf und Durchführung des Verfahrens) haben die Städte und Gemeinden Friedberg, Rosbach, Obermörlen und Wehrheim das Büro Fischer-Plan beauftragt. Durch das Büro wurden die zur Beteiligung vorgesehenen Unterlagen vorgelegt: Umweltbericht Planstand 07.01.2019 (Anlage 4), Bebauungsplanvorentwurf, die zugehörigen Textlichen Festsetzungen und ein Vorentwurf der Begründung (Anlagen 1 bis 3) am 17.01.2020.

Diese Unterlagen wurden am 06.02.2020 mit den Bürgermeistern/in der beteiligten Kommunen abgestimmt.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt, zur Sammlung aller relevanten Belange und fachlichen Stellungnahmen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; diese Beteiligung erfolgt auf einheitlicher Grundlage, aber nach Gemeinden getrennt, wobei die Fristen zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

Weitere Informationen und Details der Planung können den anliegenden Unterlagen entnommen werden.

Hinweis:

- Die anliegenden Texte und Pläne beziehen sich auf den Gesamtgeltungsbereich (Friedberg, Rosbach, Obermörlen, Wehrheim)
- Die anliegenden Pläne sind unmaßstäblich

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<input type="checkbox"/> <b>JA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>NEIN</b>
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
<b>Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag</b>		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		( Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

**Anlage/n:**

- Anlage 1, Bebauungsplanvorentwurf, 17.01.2020
- Anlage 2, Entwurf der Textlichen Festsetzungen, 17.01.2020
- Anlage 3, Entwurf der Begründung, 17.01.2020
- Anlage 4, Umweltbericht, 07.01.2020
- Anlage 4.1, Wertgebende Waldbestände-Vogelarten
- Anlage 4.2, Waldfunktionen
- Anlage 4.3, Touristische Infrastruktur und Kulturgüter
- Anlage 4.4, Bestandskarte zum Umweltbericht

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am ..... beschlossen: F.d.R.:  
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

---

Der **Ortsbeirat** .....  
hat am ..... beschlossen: F.d.R.:  
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

---

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung**  
hat am ..... beschlossen: F.d.R.:  
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

---

Die **Stadtverordnetenversammlung**  
hat am ..... beschlossen: F.d.R.:  
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -