



Stadt Friedberg  
Gemeinde Ober-Mörlen  
Stadt Rosbach vor der Höhe  
Gemeinde Wehrheim

**Begründung**  
**zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**  
**„Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“**

Planstand: 17.01.2020

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Veranlassung und Planziel .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ebenen der Bauleitplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....</b>	<b>7</b>
6.1	Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen 2010 .....	7
6.1.1	Regionaler Grünzug.....	9
6.1.2	Natur und Landschaft, ökologisch bedeutsame Flächennutzung .....	10
6.1.3	Klima.....	11
6.1.4	Fahrrad- und Fußgängerverkehr .....	12
6.1.5	Wasser.....	13
6.2	Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien 2019 .....	16
<b>7</b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	18
8.1.1	Sondergebiet Windenergieanlagen .....	18
8.1.2	Wintersteinturm, Römerturm, Waldgaststätte und Forsthäuser .....	20
8.1.3	Versorgungsfläche Fernmeldeturm .....	21
8.1.4	Öffentliche Grünflächen Römerkastelle und Limes .....	21
<b>9</b>	<b>Wald .....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz (...) von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Anbindung und verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht.....</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>Bergbau .....</b>	<b>24</b>
<b>17</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz.....</b>	<b>25</b>
<b>18</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>19</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>25</b>
<b>20</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>25</b>

## 1 Vorbemerkung

Am östlichen Rand des Naturpark Taunus erhebt sich der Steinkopf mit einer Höhe von 518 m über NN. Zu dem Steinkopfmassiv gehören auch der Winterstein (482,3 m über NN), der Dachkopf (512,6 m ü NN), der Kuhkopf (500,0 m über NN) und der Mainzer Kopf (420,9 m über NN). Das Wintersteingebiet war früher schon als Naherholungsgebiet bekannt und beliebt.

**Abb. 1: Postkarte (Poststempel 1905)**



Große Teile des überwiegend bewaldeten Geländes wurden von 1949 bis 2005 durch die US-Streitkräfte genutzt. Der Standortübungsplatz Winterstein war ihnen zur ausschließlichen Nutzung überlassen. Im Einklang mit einem Erlass des Bundesministers der Finanzen vom 06.05.1985, nachdem das Betreten der Liegenschaften grundsätzlich nur gestattet war, wenn der Zutritt entweder ausdrücklich erlaubt oder wissentlich geduldet wurde, konnten die US-Streitkräfte im Jahre 1999 das Betreten des Waldes untersagen. Das Betretungsverbot wurde zwar nicht konsequent umgesetzt. Dennoch war das Gelände aufgrund der militärischen Nutzung der Wahrnehmung durch die Bevölkerung der umliegenden Städte und Gemeinden weitgehend entzogen.

Ein letztes großes Manöver fand im Winter 2005 statt, als die US-Streitkräfte im Taunus mit „Ready Crucible“ Verlegungen und Märsche übten. Von der Phase militärischer Nutzung zeugen heute noch das Munitionsdepot Köppern der Bundeswehr zwischen Wehrheim und Rosbach v.d. Höhe und einige offengelassene Hochbunker nahe dem Waldrand in Richtung Ober-Mörlen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen eine noch eingezäunte Lagerhalle an dem ehemaligen Biwakplatz nördlich vom „Forsthaus Winterstein“ und zum Schutz gegen Befahrung auf mehreren Wegen aufgestellte Panzersperren (Betonquader) hinzu.

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte kam es mehrere Jahre zu Nutzungskonflikten zwischen „Offroadern“, die ihrem Hobby mit Motorrädern und geländegängigen Kraftfahrzeugen auf dem ehem. Truppenübungsplatz frönten, und Naturschützern, für die die Wahrung und Entwicklung des ökologischen Wertes im Vordergrund standen. Seit die Zufahrten durch bauliche Maßnahmen gesperrt, die Gruben, Schützengräben und Gebäude, in denen der Häuserkampf geübt wurde, abgebrochen und zugeschüttet sind, hat sich das Gelände des ehemaligen Truppenübungsplatzes wieder zu einem Natur- und Erholungsgebiet entwickelt, das von Spaziergängern, Wanderern, Radfahrern, Reitern und anderen Erholungssuchenden rege frequentiert wird.

Das Areal des ehemaligen Truppenübungsplatzes erstreckt sich im Wetteraukreis über mehrere Gemarkungen der Städte und Gemeinden Friedberg, Ober-Mörlen und Rosbach v.d. Höhe sowie im Hochtaunuskreis der Gemeinde Wehrheim. Gerade weil das Gelände über viele Jahre militärisch genutzt wurde, ist es erklärtes städtebauliches Ziel der vier Städte und Gemeinden, das Natur- und Erholungsgebiet dauerhaft zu sichern und behutsam weiter zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll ein einheitliches Werk werden, wobei die Beratung und Beschlussfassung der Städte und Gemeinden jeweils für ihren räumlichen Teilgeltungsbereich erfolgt. Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden wie folgt gefasst:

- 08.12.2016 Stadtverordnetenversammlung Friedberg
- 30.11.2016 Gemeindevertretung Ober-Mörlen
- 08.11.2016 Stadtverordnetenversammlung Rosbach v.d. Höhe
- 09.12.2016 Gemeindevertretung Wehrheim

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen auf einheitlicher Grundlage. Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt zwar nach Gemeinden getrennt, wobei die Fristen aber zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

## **2 Veranlassung und Planziel**

Die Städte und Gemeinden Friedberg, Ober-Mörlen, Rosbach v.d. Höhe und Wehrheim haben sich in den vergangenen Jahren intensiv mit dem Wintersteingebiet beschäftigt und Konsens dahingehend erzielt, dass das rd. 1.732 ha umfassende Gelände dauerhaft einer ruhigen Naherholung unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vorbehalten bleiben soll. Der in interkommunaler Abstimmung aufzustellende Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ hat den Auftrag, hierfür die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu formulieren.

Planziel ist die Sicherung und Stärkung der Naherholungsfunktion des Wintersteingebietes, indem die verschiedenen Nutzungen wie z.B. Radwege, Wanderwege und Reitwege strukturiert und untereinander sowie mit der Natur in Einklang gebracht werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass der Bebauungsplan nicht das geeignete Mittel ist, um die Führung von z.B. dem Wildkatzenerlebnispfad oder dem Mountainbike-Trail festzulegen, da jede Änderung in der Wegeführung wieder eine formale Änderung

des Bebauungsplanes erforderlichen machen würde. Der Bebauungsplan kann aber die zur Verfügung stehenden Wege als solche festsetzen und so die Grundlage für die Besucherlenkung schaffen.

Darüber hinaus sollen neue Biotopstrukturen geschaffen werden, die gleichzeitig der Gewinnung von Ökopunkten für den Ausgleichsbedarf künftiger Bebauungspläne dienen, um somit insbesondere wertvolle Ackerflächen zu schonen. Ziel des Bebauungsplanes ist schließlich Festlegung von geeigneten Standorten für die Errichtung von Windenergieanlagen sowie von Freihaltezonen für den Schutz des Weltkulturerbes Limes.

### **3 Ebenen der Bauleitplanung**

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die hierfür zur Verfügung stehenden Instrumente sind der Flächennutzungsplan, der für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, und der Bebauungsplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Die Städte und Gemeinden Friedberg, Ober-Mörlen, Rosbach v.d. Höhe und Wehrheim sind Mitglieder des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, dem mit dem Gesetz zur Stärkung der kommunalen Zusammenarbeit im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vom 19.12.2000 (GVBl. I S. 542) die Zuständigkeit für den Flächennutzungsplan, d.h. die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die 75 Kommunen im Verbandsgebiet übertragen wurde.

Der Regionale Flächennutzungsplan ist das Planungsinstrument des Regionalverbandes. Der RegFNP bildet die Grundlage, um die Herausforderungen der Kommunen im Verbandsgebiet in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu betrachten. Namentlich genannt seien die Siedlungsentwicklung, die Verkehrsinfrastruktur und die Freiraumsicherung.

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk (RPS/RegFNP). Er führt damit die Ebenen der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung zusammen, beinhaltet also auch die für die gemeindliche Bauleitplanung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Derzeit wird der RegFNP für das Zieljahr 2030 neu aufgestellt. Bei der Neuaufstellung bilden gesamträumliche Planungskonzepte eine wesentliche Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage.

Im Zusammenhang mit der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist auch der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien anzusprechen (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 Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ repräsentiert die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Er versteht sich einerseits als gemeindegrenzenübergreifendes, gesamträumliches Planungskonzept für das Wintersteingebiet. Er bildet andererseits aber auch den planungsrechtlichen

Rahmen für die künftige Steuerung der verschiedenen Freiraumfunktionen. Vorhandene Nutzungskonflikte sollen entzerrt und neuen Nutzungskonkurrenzen soll vorgebeugt werden. Hiervon betroffen ist auch die Steuerung von Standorten für Windenergieanlagen innerhalb der Windvorrangfläche des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien.

Der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ erfüllt nur im Bereich der Sondergebiete für Windenergieanlagen die Kriterien eines Bebauungsplanes i.S. § 30 Abs.1 BauGB. Im Übrigen handelt es sich um einen sog. „einfachen“ Bebauungsplan, hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bei den Zulassungsvoraussetzungen, zu denen sich der Bebauungsplan enthält, nach § 35 BauGB.

#### **4 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

#### **5 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planstandort liegt im „Naturpark Taunus“, dem zweitgrößten Naturpark Hessens, der hier vom Verlauf der A 5, Abschnitt AS Friedberg bis AS Ober-Mörlen, begrenzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ folgt im Norden annähernd der Grenze des ehem. Truppenübungsplatzes, im Osten der A 5, im Süden der Grenze der vorrangig der Naherholung dienenden Gemarkungsbereiche und lehnt sich im Westen an das Vorranggebiet Bund gem. RegFNP und im weiteren Verlauf den Limes an. Er umfasst den Kern des Natur- und Erholungsgebietes zwischen den vier planaufstellenden Gemeinden.

Da aufgrund der Größe des Plangebietes ein Maßstab gewählt werden musste, der der Lesbarkeit der einzelnen Flurstücksnummern eher abträglich ist, werden die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke nachfolgend aufgezählt:

Stadt Friedberg: Gemarkung Ockstadt, Flur 18 Flurstück 4/1, Flur 19 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/1, 8/4, 8/7, 9/1, 9/4, 10/7, 11, Flur 20 Flurstück 1/3, 2/3, 3/3, 3/6, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Flur 21 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, Flur 22 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5/1, Flur 23 Flurstück 1, 2, 3/1, 3/2, Flur 24 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, Flur 25 Flurstück 1, 2/1, 2/2, 3, 4, 5, 6, 7, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, Flur 26 Flurstück 1, 2, 3, 4/1, 4/2, Flur 27 Flurstück 1, 2, Flur 28 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, Flur 29 Flurstück 1, 2, 3, 4, Flur 32, Flurstück 1/5, 1/9, 3/1, 3/6 sowie Flur 33 Flurstück 1/1, 1/2.

Gemeinde Ober-Mörlen: Gemarkung Ober-Mörlen, Flur 30 Flurstück 4 tlw., Flur 31 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, Flur 32 Flurstück 1, 2, Flur 33 Flurstück 1 tlw., Flur 34 Flurstück 1 tlw., 2 tlw., 3 tlw. sowie Flur 35 Flurstück 1/1 tlw., 3, 4, 5, 6.

Stadt Rosbach v.d. Höhe: Gemarkung Nieder-Rosbach, Flur 7 Flurstück 1, Flur 8 Flurstück 5, 8, 9, 10, Flur 9 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Flur 10 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, Gemarkung Ober-Rosbach, Flur 3 Flurstück 46/8, 53, 70/11, 70/12, 191/12, 192/2, 193, 194, 195/3, 195/4, 196, 197, 198, 199, 200, 201,

202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 241/18, 271/2, 272, 273, 274, 275, 276, 280/2, 289/14, 290/5, 300/2, 300/3, 301/15, Flur 16 Flurstück 2/6, 2/10, 2/12, 2/13, 3, 5/17 tlw., 6, 7/1, 8/2, 8/3, Flur 17 Flurstück 1/2, 1/3, 2/7, 3/4, 4, 5/2, 6, 7, 8, 9, 11, Flur 18 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, Flur 19 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, Flur 20 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Flur 21 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, Flur 22 Flurstück 1, 2/1, 2/2, 2/3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Flur 23 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Flur 24 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, Flur 25 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, Flur 26 Flurstück 1, 2/1, 2/2, 3, 4, 5, 6, Flur 27 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Flur 28 Flurstück 1/2, 2/10, 2/11, 3, 4, 5, 6/5, 7/12, 8/6, 9/3, 10, 11, 12, 13/8, Flur 29 Flurstück 1, 2, 3, 4, 5, 6 sowie Flur 30 Flurstück 1, 2, 3, 4/4, 5/4, 6/6, 7/3, 8/12.

Gemeinde Wehrheim: Gemarkung Pfaffenwiesbach, Flur 10 Flurstück 2 tlw., 3 sowie Flur 12 Flurstück 6 tlw.

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt 1.732 ha.

## **6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Raumordnung kennt zwei Gebietstypen, die Vorranggebiete i.S. § 6 Abs. 3 Nr. 1 des Hessischen Landesplanungsgesetzes und die Vorbehaltsgebiet i.S. § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung (Z) und lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.

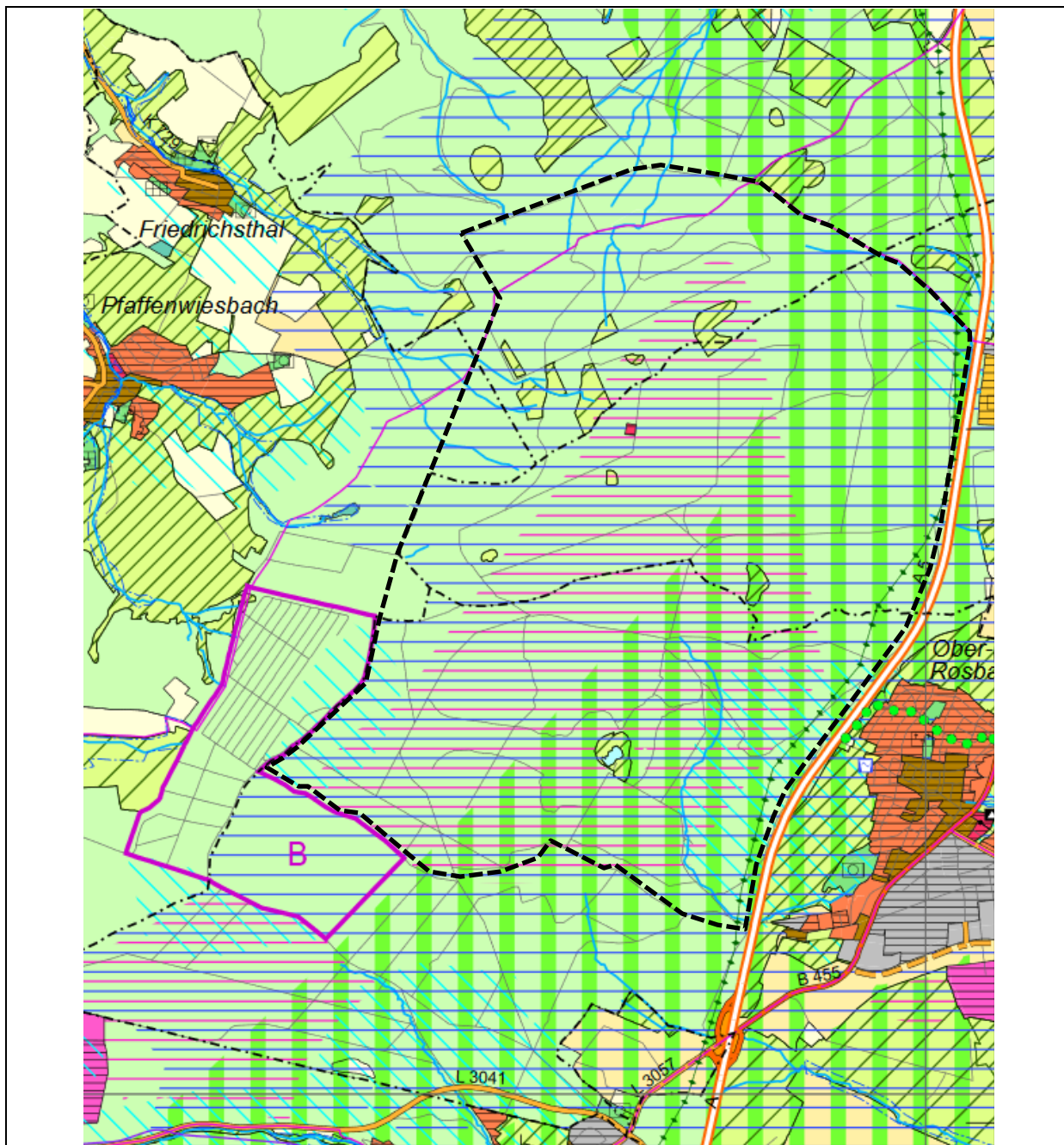
In den Vorbehaltsgebieten sollen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung (G) und im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung zugänglich.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ formulieren sowohl der Regionale Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen 2010 als auch der Sachliche Teilplan erneuerbare Energien 2019 planungsrelevante Vorgaben.

### **6.1 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen 2010**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ ist im RegFNP/RPS nahezu vollständig als Wald dargestellt. Überlagernd kommen jeweils teilräumlich u.a. Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten hinzu. Der nachfolgende Ausschnitt aus der Hauptkarte zeigt alle betroffenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.

Abb. 2.: RegFNP, Ausschnitt mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (genordet, ohne Maßstab)





## Zeichenerklärung

	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant
	Fläche für die Landwirtschaft
	Wald, Bestand/Zuwachs
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten

Die berührten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden nachfolgend in der Reihenfolge ihrer Nennung im RegFNP erörtert.

### 6.1.1 Regionaler Grünzug

G4.3-1 Im Ordnungsraum sowie in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und -dynamik sollen zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden. Diese Freiräume sind im RegFNP als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Z4.3-2 Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem

hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Z4.3-3 Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

G4.3-4 Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ sollen mit den Freiflächenstrukturen im Siedlungsbe-  
reich verbunden werden.

G4.3-5 Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ können mit gestalteten Landschaftselementen aufgewertet werden. In ihnen sollen Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der vorhandenen Freiraumfunktionen vorgesehen werden. Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug begleitet den Verlauf der A 5 und umfasst den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches, zugehörig zu Friedberg, Ober-Mörlen und Rosbach v.d. Höhe. Die Städte und Gemeinden zählen, ebenso wie die Gemeinde Wehrheim, nach der siedlungsstrukturellen Gliederung des RegFNP zum Ordnungsraum. Innerhalb des Ordnungsraumes sind zusammenhängende Freiräume vor Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen zu sichern, ihre Funktionen für Biotop- und Artenschutz, Klima und Gewässerschutz, Erholung und Freizeit sowie Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und in einen Freiraumverbund einzubeziehen. Der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ verfolgt die gleiche Zielsetzung.

Der Bebauungsplan weist allerdings auch Sondergebiete für die Errichtung von drei Windenergieanlagen aus. Es handelt sich hierbei um Infrastrukturmaßnahmen, die im Regionalen Grünzug nach Z4.3-2 Satz 2 unzulässig sind. Die Zulässigkeit der Ausweisung ergibt sich allerdings aus dem im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien dargestellten Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie, in dem sich die Standorte für die zur Ausweisung gelangenden Sondergebiete befinden.

### **6.1.2 Natur und Landschaft, ökologisch bedeutsame Flächennutzung**

G4.5-1 Die ökonomischen und sozialen Ansprüche an Natur und Landschaft sind in Einklang mit ihren ökologischen Funktionen zu bringen. Die Sicherung von Natur und Landschaft ist daher wesentlicher Bestandteil der nachhaltigen Raumentwicklung.

G4.5-2 Wertvolle Biotope und Arten und deren Populationen sollen geschützt und nachhaltig gesichert werden. Schutzbedürftige Biotope und Habitate sollen zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen im Sinne eines Biotopverbundes vernetzt werden. Entwicklungsmöglichkeiten zur Stabilisierung von Biotopen und Populationen sowie zur Verbesserung der ökologischen Kohärenz von Natura 2000-Gebieten sollen ausgeschöpft werden. Diesen Zwecken dient die Ausweisung der "Vorranggebiete für Natur und Landschaft" im Regionalplan / RegFNP.

Z4.5-3 In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

G4.5-4 „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.

Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete überlagern die zehn über das Gelände verteilt liegenden Flächen für die Landbewirtschaftung. Es handelt sich hierbei u.a. um eine Freifläche am ehemaligen Biwak-Platz seitlich der Straße von Ober-Mörten zur Waldgaststätte „Forsthaus Winterstein“. Auch die Wiesenfläche gegenüber dem „Forsthaus Winterstein“ ist als Fläche für die Landbewirtschaftung und überlagernd als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die nordwestlich und westlich liegenden Freiflächen, auf denen die US-Streitkräfte mit schwerem Gerät Übungen durchgeführt haben und auf denen eine fortschreitende Sukzession zu beobachten ist, weisen die gleichen Darstellungen auf.

Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt, sind ein Quellbereich im mittleren Teil und das rd. 5,1 ha große Naturschutzgebiet „Quarzitbruch bei Rosbach“ im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ verfolgt eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung und trägt damit auch den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, wie sie der RegFNP in Kapitel 4.5 formuliert, Rechnung.

### **6.1.3 Klima**

G4.6-2 Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.

G4.6-3 Im Regionalplan / RegFNP – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ berührt drei Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen:

Im Nordosten begrenzt ein Waldwirtschaftsweg in Verlängerung der vom Friedberger Stadtteil Ockstadt kommenden Usinger Straße den räumlichen Geltungsbereich. Die Flächen zwischen diesem Waldwirtschaftsweg und der A5 stellen ein für Ockstadt wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Im Südosten erstreckt sich ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen von der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Ober-Rosbach bis an den Verlauf des Fahrenbachs. Soweit dieses Vorranggebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, handelt es sich um Wald. Östlich

der A5 folgen Streuobstwiesen, die nur noch bedingt bewirtschaftet werden und zunehmend verbuschen. Das Vorbehaltsgebiet dient der Lufthygiene von Ober-Rosbach.

Dem Wehrheimer Ortsteil Pfaffenwiesbach dient das Vorbehaltsgebiet im Südwesten, das sich vom Römerkastell „Kapersburg“ bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches erstreckt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist hier durch das Munitionsdepot Köppern der Bundeswehr vorgegeben. Das Vorbehaltsgebiet streicht auch über einen Teil der Bunkeranlagen des Munitionsdepots. Der Kaltluftabfluss in Richtung Pfaffenwiesbach erfolgt durch den Taleinschnitt des Wiesbaches.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Kaltluftentstehung in und den Kaltluftabfluss aus den drei Vorbehaltsgebieten gefährden würde.

#### **6.1.4 Fahrrad- und Fußgängerverkehr**

G5.4-1 Zur Reduzierung des durch den motorisierten Individualverkehr verursachten Energieverbrauchs und der damit verbundenen Umweltbelastungen soll ein funktionsfähiges, sicheres Wanderwege- und Fahrradrouthenetz in Südhessen eingerichtet werden. Dieses soll die Städte und Gemeinden – bzw. deren Ortsteile – untereinander und mit den Naherholungsgebieten verbinden sowie wichtige Alltagsziele anbinden. (...)

Die Hauptkarte des RegFNP stellt im Bereich Ober-Mörlen und Wehrheim eine überörtliche Fahrradroute, Bestand, dar, von der der Abschnitt Bad Nauheim - Wehrheim durch den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches verläuft, um anschließend dem Limesradweg in Richtung Wehrheim zu folgen. Das Internetportal [www.bikemap.net](http://www.bikemap.net) verzeichnet im Wintersteingebiet über 10 Routenvorschläge für Radfahrer und Mountain-Biker<sup>1</sup>. Das Gebiet ist ein viel frequentierter Bestandteil der Radinfrastruktur, da alle Routen von den angrenzenden Städten und Gemeinden auf kurzem Wege erreichbar sind. Hierzu tragen auch die entlang der A 5 bestehenden Über- und Unterführungen bei, die von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden können bzw. diesen vorbehalten sind. Namentlich genannt seien von Nord nach Süd: Unterführung A5 in Höhe der Raststätte Wetterau, Überführung in Verlängerung der Usinger Straße in Ockstadt und der Taunusstraße / Vor dem Kalten Loch im Norden von Ober-Rosbach und Unterführung Die Sang / Fahrenbach im Süden von Ober-Rosbach.

Ziel des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ ist es, die Grundlagen für die planungsrechtliche Sicherung des Rad- und Wanderwegenetzes zu schaffen. Der Grundsatz der Raumordnung G5.4-1 wird gewahrt.

---

<sup>1</sup> Abruf 10.11.2019

## **6.1.5 Wasser**

### **6.1.5.1 Grundwasser**

G6.1.1 Das Grundwasser als eine natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist flächendeckend zu schützen und nachhaltig zu sichern. (...)

G6.1.7 Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung. (...)

Berührt werden mehrere Schutzgebiete. Unter anderem liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ nahezu vollständig in der qualitativen Schutzzone 1 des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessisches Heilquellenschutzgebiet“ von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Das Plangebiet liegt zudem in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „HQSG Bad Nauheim“. Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) sind zu beachten. Verboten sind hiernach Bodeneingriffe von mehr als 100 m unter Gelände, jede dauernde Grundwasserentnahme, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind, jede dauernde Mineralwasserentnahme und die Erschließung gasförmiger Kohlensäure.

Auch die in den übrigen Schutzgebieten geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen. Nur bei der Gründung der Fundamente für die Windenergieanlagen bedarf es der Einzelfallprüfung.

### **6.1.5.2 Oberirdische Gewässer**

G6.2.1 Oberirdische Gewässer einschließlich ihrer Talauen sind in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand zu erhalten und vor Verunreinigungen zu schützen. Ein guter ökologischer und chemischer Zustand ist wiederherzustellen.

G6.2.2 Der Schutz der oberirdischen Gewässer soll ganzheitlich unter Einbeziehung stofflicher, struktureller und hydraulischer Aspekte erfolgen. (...)

G6.2.6 Die Durchgängigkeit der Gewässer ist wiederherzustellen bzw. sicherzustellen.

G6.2.7 Die Bewirtschaftung der Fließgewässer richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Bewirtschaftungsplänen sowie Maßnahmenprogrammen gemäß § 4 HWG.

Z6.2.8 Die Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer ist hinsichtlich der stofflichen Belastung und des strukturellen Zustands an der Zielvorgabe der Erreichung des im WHG und HWG konkretisierten guten ökologischen und chemischen Zustandes auszurichten. Hierzu ist entlang des Fließgewässers

ausreichend Raum vorzuhalten, um eine natürliche oder naturnahe Entwicklung des Gewässers zu ermöglichen.

Im Wintersteingebiet liegen mehrere Quellbereiche. Im Uhrzeigersinn handelt es sich hier um folgende Bäche:

- Leihgraben i.R. Friedberg-Ockstadt
- Straßbach i.R. Friedberg (zwischen Ockstadt und Ober-Rosbach)
- Fahrenbach i.R. Ober-Rosbach
- Wiesbach i.R. Wehrheim-Pfaffenwiesbach (entspringt außerhalb des Plangebietes)
- Pfungstborner Bach i.R. Wehrheim-Pfaffenwiesbach (entspringt außerhalb des Plangebietes)
- Holzbach i.R. Wehrheim-Friedrichsthal
- Ritzenbach i.R. Ober-Mörlen-Maiberg

Die Bäche weisen teilweise mehrere Quellbereiche auf, die noch im oder zumindest im unmittelbaren Anschluss an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zusammenfließen.

Der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ trifft keine Festsetzungen, die sich auf die Bäche, ihre Uferrandstreifen oder ihre Talauen beeinträchtigend auswirken können. Das Stillgewässer in dem unter Naturschutz stehenden ehem. Quarzitbruch im Süden des Plangebietes bleibt ebenfalls unberührt. Der Bebauungsplan begründet somit keinen Dissens mit den oben wiedergegeben Grundsätzen der Raumordnung.

### **6.1.5.3 Rohstoffsicherung**

G9.1-1 Die Vorkommen mineralischer Rohstoffe sind als natürliche, mengenmäßig begrenzte, nicht vermehrbare und standortgebundene Ressourcen zu schonen. Ihre langfristige Nutzung ist durch vorsorgliche Sicherung sowie durch sparsame und zweckentsprechende Verwendung der Rohstoffe zu gewährleisten.

G9.1-2 Oberflächennahe Lagerstätten und Vorkommen abbauwürdiger und abbaufähiger mineralischer Rohstoffe sind in der Karte als „Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten“ flächenhaft ausgewiesen. Sie sind möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern. Eine Entscheidung über einen künftigen Abbau ist mit dieser Darstellung nicht verbunden.

Bei dem sich von Süden nach Norden hin verjüngenden „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ handelt es sich um Taunus-Quarzit. Der RegFNP zeigt mit der Ausweisung der „Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten“ die Existenz, Lage und Ausdehnung von abbauwürdigen und abbaufähigen oberflächennahen Lagerstätten einheimischer mineralischer Rohstoffe und Vorkommen einschließlich der Energierohstoffe auf. Sie dienen der mittel- bis langfristigen Rohstoffvorsorge. Als Datenbasis für die Festlegung dient lt. RegFNP die Karte Rohstoffsicherung des HLUG, die der Abwägung unterzogen wurde. So seien z.B. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete Zonen I u. II, Bann- und

Schutzwald, Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete ausgespart worden. In den „Vorbehaltsgebieten oberflächennaher Lagerstätten“ sind die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin möglich, da sie einem späteren Abbau nicht entgegenstehen. Die Darstellung dient damit nur der Sicherung einer langfristigen Verfügbarkeit. Insofern begründet der Bebauungsplan auch hier keinen Konflikt mit den Darstellungen des RegFNP.

#### **6.1.5.4 Landwirtschaft**

G10.1-1 Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden. (...)

G10.1-11 In den „Flächen für die Landbewirtschaftung“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen.

Bei den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ liegenden Flächen für die Landbewirtschaftung handelt es sich um Waldwiesen, die als solche auch erhalten werden sollen und entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Der Land- und Forstwirtschaft obliegen hier auch die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft und die Sicherung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz.

#### **6.1.5.5 Wald und Forstwirtschaft**

G10.2-1 Der Wald und seine wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.

G10.2-2 Die Waldfunktionen sollen, gewichtet nach ihrer lokal vorherrschenden Bedeutung, durch eine naturnahe oder naturgemäße Bewirtschaftung gestärkt werden.

G10.2-3 Wald sollte wegen des hohen öffentlichen Interesses an der Walderhaltung nur dann für andere Zwecke in Anspruch genommen werden, wenn die angestrebte Nutzung nicht außerhalb des Waldes realisierbar ist, der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird und die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes durch den Eingriff insgesamt nur in vertretbarem Maße eingeschränkt werden. (...)

Z10.2-12 Die im RegFNP dargestellten Flächen „Wald, Bestand“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist im RegFNP als „Wald, Bestand“ dargestellt und wird im Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ auch als Wald festgesetzt. Es handelt sich um ein unzerschnittenes größeres Waldgebiet, dem u.a. eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die Frischluftproduktion zukommt. Der gesamte Höhenzug ist aufgrund seiner Randlage bezogen auf die Wetterau weithin einsichtig. Ihm kommt aufgrund seiner kulissebildenden Funktion eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu, diese gilt es zu erhalten.

Der Bebauungsplan bereitet auch das Bauplanungsrecht für drei Windenergieanlagen vor, die zwar die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes einschränken und auch außerhalb des Waldes realisierbar wären. Aufgrund der Darstellung des Vorranggebietes im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien wird aber davon ausgegangen, dass es sich um keinen abwägungsbeachtlichen Verstoß gegen den unter 10.2-3 formulierten Grundsatz der Raumordnung handelt.

#### **6.1.5.6 Fläche für den Gemeinbedarf**

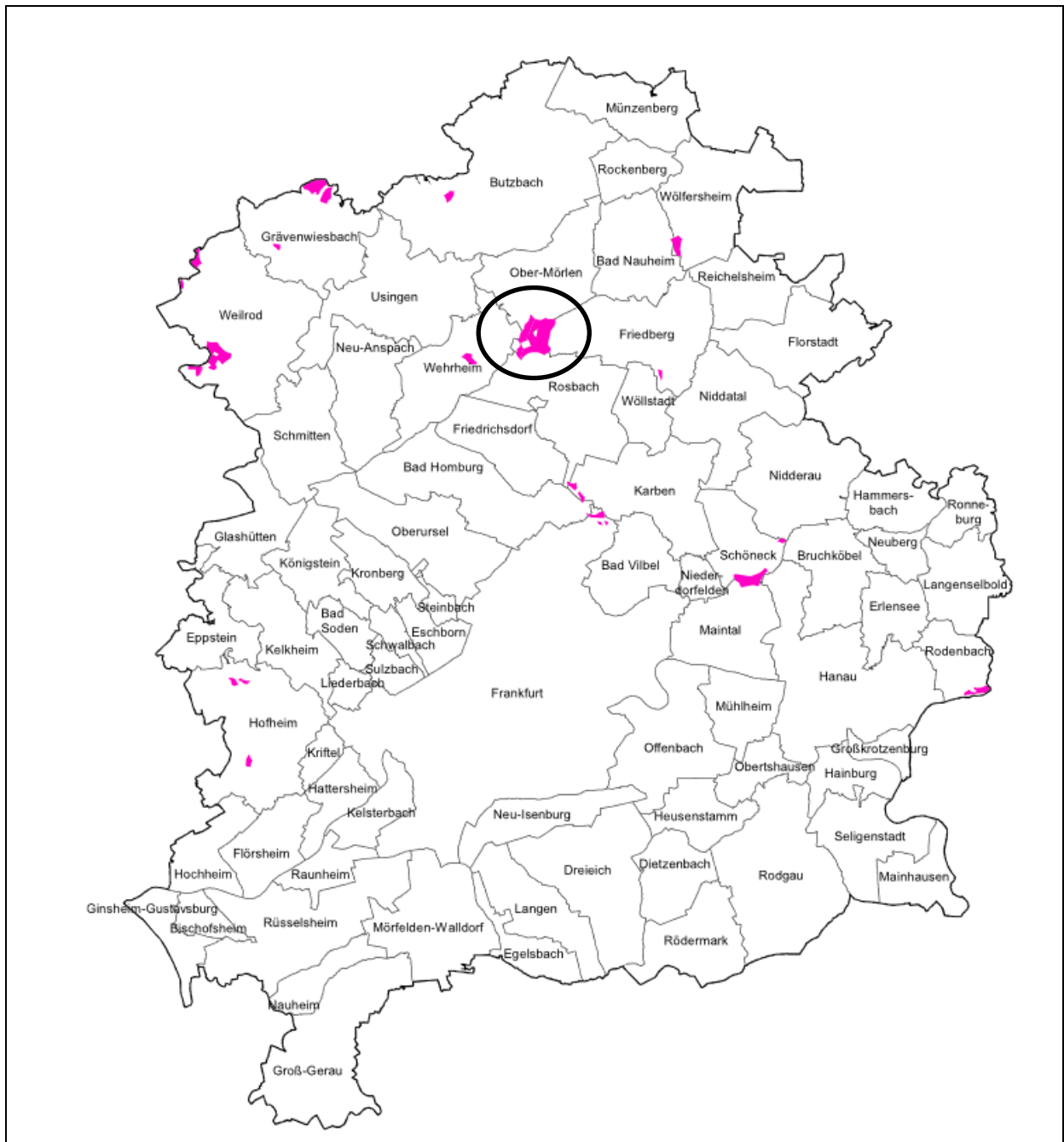
Die Hauptkarte des RegFNP stellt im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand dar. Es handelt sich hierbei um den rd. 105 hohen Fernmeldeturm auf dem Steinkopf, der je nach Wetterverhältnissen von Frankfurt am Main über die Wetterau bis zum Vogelsberg zu sehen ist. Der 1972 in Betrieb genommene Turm wurde ursprünglich auch als Fernsehsender genutzt, dient heute jedoch nur noch als Richt- und Mobilfunkanlage. Der Fernmeldeturm wird als Fläche für den „Versorgungsfläche - Funkturm“ in den Bebauungsplan übernommen.

## **6.2 Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien 2019**

Der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien wurde von der Verbandskammer des Regionalverbandes hat 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. Für die Gebiete, die zwischen diesen Verfahrensschritten eine Änderung erfahren haben, soll im Anschluss an die Genehmigung ein Änderungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Die nachfolgende Karte zeigt die 17 Vorranggebiete. Das flächenmäßig größte Gebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“.



**Abb. 3: Sachlicher Teilplan erneuerbare Energien – Windvorranggebiete (Planstandort markiert)  
Stand Juni 2019 (Vorlage zur Genehmigung)**



genordet, ohne Maßstab

Folgende für die gemeindliche Bauleitplanung verbindlichen Ziele der Raumordnung sind zu berücksichtigen:

Z3.1-1 In den in der Karte rot dargestellten Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie, hat die Nutzung der Windenergie Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Außerhalb der Vorranggebiete – mit Ausnahme der entsprechend Z3.1-2 festgelegten Vorranggebiete – ist die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen in der Regel ausgeschlossen. Im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellen die dort dargestellten Konzentrations-

zonen zur Nutzung der Windenergie mit Ausschlusswirkung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zugleich Vorranggebiete mit den Wirkungen von Eignungsgebieten im Sinne des § 8 Abs. 7 Satz 2 ROG dar.

Der Bebauungsplan würdigt die Vorgaben des Sachlichen Teilplanes Erneuerbare Energien durch die Ausweisung von drei Sondergebieten für Windenergieanlagen innerhalb des Vorranggebietes.

## **7 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gibt es bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

## **8 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ weist die geplanten Windenergiestandorte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstige Sondergebiete aus. Der Wintersteinturm und die Waldgaststätte „Forsthaus Winterstein“ sowie die Forsthäuser werden als „besonderer Nutzungszweck“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Hinzu kommen eine Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bereich des Funkturms und öffentliche Grünflächen i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Bereich des Römerkastells „Kapersburg“ und des Limes einschließlich dem Kleinkastell Ockstädter Wald und dem Kleinkastell Kaisergrube mit dem benachbarten Römerturm am Gaulskopf.

#### **8.1.1 Sondergebiet Windenergieanlagen**

Die Grundlage für die Ausweisung des Sondergebietes bildet § 11 Abs. 2 BauNVO. Hiernach kommen als Sonstige Sondergebiete unter anderem Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen in Betracht.

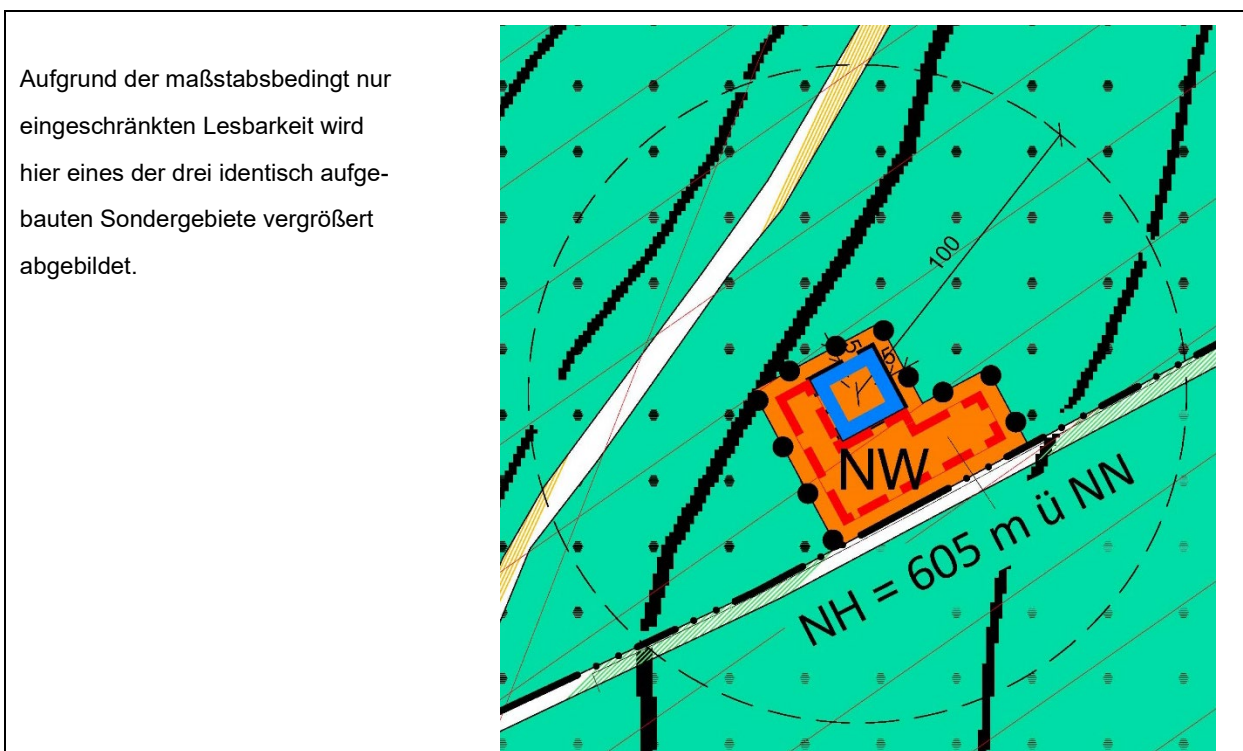
Das Sondergebiet setzt sich aus drei Teilsondergebieten zusammen, innerhalb derer jeweils eine

Windenergieanlage zulässig ist. Die Standorte der drei Teilsondergebiete liegen innerhalb des Vorranggebietes zur Nutzung von Windenergie gemäß dem Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien des RegFNP. Die Detailfestlegung erfolgte unter Berücksichtigung der Wertigkeit der betroffenen Waldflächen und der Erreichbarkeit mit den für den Transport notwendigen Spezialfahrzeugen. Die Größe der Teilsondergebiete orientiert sich an dem üblichen Flächenbedarf solcher Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche für die Mastfundamente, Übergabe- und Trafostationen sowie die für den Aufbau benötigten Kranstellflächen bestimmt. Hinzu kommt die Festsetzung zu der Nabenhöhe von 145 m über dem Schnittpunkt des Mastmittelpunktes mit der Oberkante des Fundaments. Da innerhalb der von den Rotorblättern überstrichenen Flächen keine Rodungen vorgenommen werden sollen, wird zudem festgesetzt, dass nur Rotorblätter zulässig sind, deren Spitzen im Betrieb einen Mindestabstand von 45 Meter über der Oberkante des Fundaments wahren. Damit ist auch die zulässige Gesamthöhe definiert, sie beträgt 245 m als Höchstmaß.

Für den Maststandort wird mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Hinzu kommt eine Fläche Nebenanlagen, innerhalb derer Übergabe- und Trafostation sowie die für den Aufbau und den Rückbau notwendigen temporären Vormontage- und Lagerflächen eingerichtet werden können.

**Abb. 4.: Systemskizze Sondergebiet**



In einem Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 2 Nummer 1 BauGB festgesetzt werden, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Auf dieser Grundlage wird festgesetzt, dass die Windenergieanlagen nach einer Nutzungsdauer von 30 Jahren vollständig, d.h. einschließlich der Fundamente,

zurückzubauen sind. Beim Rückbau wird die Windenergieanlage mit Hilfe eines Kranes Stück für Stück demontiert und abtransportiert. Zuerst werden die Blätter von der Nabe genommen, anschließend werden die Nabe und die Gondel demontiert. Dann folgt der Turm. Schließlich wird die Übergabestation (Trafo) abgebaut und die Kabel ausgegraben. Zuletzt wird das Fundament entfernt. Nach der Freistellung sind die Flächen wieder aufzuforsten.

Durch diese zeitliche Befristung wird sichergestellt, dass ein Repowering, d.h. eine Modernisierung und Leistungssteigerung, die in der Regel größere Höhen erfordert, nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der zugehörigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der Belange zulässig ist.

Für die Ableitung des erzeugten Windstroms werden, im Sinne des Gebotes zur Eingriffsminimierung, nur Erdkabel zugelassen, die innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu verlegen sind. Die Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass die für die Errichtung der Windenergieanlagen notwendigen Verbreiterungen und Aufweitungen von Zufahrten nach der Errichtung zurückzubauen und wieder aufzuforsten sind.

### **8.1.2 Wintersteinturm, Römerturm, Waldgaststätte und Forsthäuser**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann in einem Bebauungsplan der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt werden. Die Festsetzung führt zu einer engeren Begrenzung der zulässigen Nutzung, als dies bei einem Baugebiet der Fall wäre. So kann der Nutzungszweck einer Fläche auf eine einzige zulässige Nutzung beschränkt werden. Von der Möglichkeit einer solchen Festsetzung kann aber nur Gebrauch gemacht werden, wenn keine andere Festsetzungsmöglichkeit als spezielle Regelung herangezogen werden kann. Die Ausweisung als Baugebiet scheidet sowohl bei Wintersteinturm, als auch bei der Waldgaststätte und den Forsthäusern aus, da eine einzelne bauliche Anlage dieser Größenordnung nicht in der Lage ist, den erforderlichen Gebietscharakter zu entfalten. Da es sich auch um keine Gemeinbedarfseinrichtungen handelt, bleibt nur die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks an dem jeweils gegebenen konkreten Standort.

Wintersteinturm: Auf dem 482 Meter über NN hohen Winterstein wurde erstmals 1888 eine Warte eingerichtet. Der heutige 5-stöckige Holzturm mit Aussichtsplattform wurde im Jahr 2005 richtet. Der Turm weist eine Höhe von 17 Meter auf. Obwohl der Wintersteinturm von seiner Aussichtsplattform auch den Blick vom Vogelsberg über die Wetterau bis zur Frankfurter Skyline bietet, entfaltet er aufgrund seiner Lage inmitten des Waldes doch keine Sichtexposition, die eine Höhenbeschränkung erforderlich machen würde. Von einer solchen wird auch deshalb Abstand genommen, um eine Aufstockung nicht auszuschließen, wie sie notwendig werden kann, wenn die umgebenen Bäume sich in einem späteren Wuchsstadium befinden.

Römerturm: Auf dem rd. 397 Meter über NN hohen Gaulskopf steht der Nachbau eines römischen Wachturms aus dem Jahr 1926. Es handelt sich um einen massiven rd. 15 m hohen Bau aus Bruchsteinen mit Rundbogenfenstern auf der überdachten Aussichtsplattform. Auch wenn die umgebenden

Bäume teilweise bereits höher sind als der Turm, bildet dieser als Bestandteil einer vermuteten Signalkette doch ein wichtiges Element des Limes-Erlebnispfades. Da der Turm allein schon wegen seiner Grundfläche von rd. 8 x 8 m innerhalb einer Grünfläche nicht zulässig sein dürfte, wird auch hier von dem Instrument des besonderen Nutzungszwecks Gebrauch gemacht.

Waldgaststätte „Forsthaus Winterstein“: In dem 1754 errichteten Forsthaus fand seit 1881 ein Wirtschaftsbetrieb statt. Die Waldgaststätte wurde in ihrer heutigen Form 1965 eingerichtet. Die Waldgaststätte hat, so Ihre Homepage, erst seit 1989 elektrisches Licht. Es handelt sich um ein gemütliches Ausflugslokal mit Biergarten, dass sich bei Wanderern, Radfahrern und Reitern großer Beliebtheit erfreut und in seiner jetzigen Form erhalten werden soll. Es wird als „Schank- und Speisewirtschaft“ ausgewiesen.

Forsthäuser: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen mehrere Forsthäuser, die ebenfalls erhalten werden sollen. Auch sie finden entsprechend ihrem Nutzungszweck Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes.

Während der Bebauungsplan bei dem Sondergebiet für die Windenergieanlagen alle Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB beinhaltet, werden bei den Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Es handelt sich hier insoweit um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 35 BauGB richtet. Im Außenbereich können nach § 35 Abs. 2 BauGB sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Durch die Ausweisung als „besonderen Nutzungszweck von Flächen“ in dem Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ erfolgt die Prüfung im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB, ob die Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigen können.

### **8.1.3 Versorgungsfläche Fernmeldeturm**

Auf dem Steinkopf, seine Höhe beträgt 518 m über NN, steht ein 105,35 m hoher Fernmeldeturm. Der weithin sichtbare Turm wurde 1972 in Betrieb genommen und dient bis heute als Richt- und Mobilfunkanlage. Bei dem Fernmeldeturm handelt es sich um eine Versorgungsfläche im Sinne § 9 Abs. 1 Nummer 12 BauGB. Die stellen zwar kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung dar, dennoch wird es aufgrund der sich der exponierten Lage für zulässig erachtet, eine maximale Höhe, die sich am Bestand orientiert, festzusetzen.

### **8.1.4 Öffentliche Grünflächen Römerkastelle und Limes**

Der obergermanische Limes als militärische Grenzanlage des römischen Reiches ist in dem Abschnitt Taunus und Wetterau durch die Kastelle Feldberg (Schmitten), Saalburg (Bad Homburg), Kapersburg (Ober-Rosbach), Langenhain (Ober-Mörlen) und Hunnenburg (Butzbach) gekennzeichnet. Die Reste des auf einer Höhe von rund 420 Meter über NN liegenden Kastells Kapersburg wurden anlässlich der

Anerkennung des Limes als UNESCO Kulturerbe im Jahr 2005 komplett restauriert und in einen Park umgestaltet. Damit bietet sich die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an.

Auch die beiden Kleinkastelle Ockstädter Wald und Kaisergrube werden als Grünflächen ausgewiesen. Planziel ist die Schaffung jeweils einer Rodungsinsel, um die vorhandenen Wallreste freistellen und als geschichtliche Dokumente am Limes-Erlebnispfad herausarbeiten zu können.

Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung und insbesondere von Gebäuden sind. Bauliche Anlagen und Einrichtungen die der Zweckbestimmung dienen, sind aber nicht generell ausgeschlossen, solange sie bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sind. Dies ist vorliegend der Fall, da die rekonstruierten Grundmauern das Gelände zwar gliedern, im Erscheinungsbild der Parkanlage aber hinter den Grünflächen zurücktreten.

Der Limes wird auch im weiteren Verlauf, soweit dieser im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ liegt, öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um die Erlebbarkeit zu sichern.

## **9 Wald**

Der überwiegende Teil der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ ist bewaldet. Die Erforderlichkeit der Ausweisung dieser Flächen als Wald im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB ergibt sich aus der besonderen Bedeutung des Wintersteingebietes als Erholungsgebiet nicht nur für die umliegenden Städte und Gemeinden, sondern für den nördlichen Teil des Verdichtungsraumes der Planungsregion Südhessen insgesamt.

Nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) ist Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche; als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Nach § 13 Abs. 6 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) kann die obere Forstbehörde bei Vorliegen entsprechender Begründung Wald in und in der Nähe von Verdichtungsgebieten zu Erholungswald erklären. Die Möglichkeit, die Waldfunktion im Bebauungsplan durch die überlagerte Festsetzung „Erholungswald“ zu konkretisieren, ist damit vorliegend nicht gegeben. Festsetzungen zur Waldbewirtschaftung zum Beispiel im Hinblick auf landschaftsgestalterische Zielsetzungen sind nicht zulässig. (BVerwG, U. vom 25.06.2014, 4 CN 4/13). Durch die Festsetzung „Wald“ wird aber, und dies ist im Sinne des Planzieles, die Zulässigkeit aller nicht mit den Funktionen der Forstwirtschaft verbundenen und dienenden Vorhaben ausgeschlossen (BVerwG, U. vom 27.10.2011, 4 CN 7/10).

## **10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz (...) von Boden, Natur und Landschaft**

Nach dem BWaldG gelten zum Beispiel auch Waldwiesen als Wald. Da die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Waldwiesen, zumal solche, die im RegFNP als Vorbehaltsgebiet oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt sind, von einer Aufforstung freigehalten werden soll, wird hier von der Möglichkeit einer Widmung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Gebrauch

gemacht. Zur Konkretisierung werden die Entwicklungsziele für die einzelnen Flächen benannt, wie sie sich aus den Ergebnissen der Umweltprüfung ableiten.

Es handelt sich um selbstständige Festsetzungen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind damit, zumindest planungsrechtlich, nicht mehr Teil des nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB ausgewiesenen Waldes.

## **11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Um das Planziel des Bebauungsplanes „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ zu erreichen, d.h. die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen auch von einer privilegierten Bebauung freizuhalten, um Tourismus und Erholung zu fördern, bedarf es einer Überlagerung des Waldes i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB durch eine von Bebauung freizuhaltende Fläche i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Die Festsetzung beschränkt sich auf den ausgewiesenen Wald, da die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ohnehin keiner Bebauung zugänglich sind und sich alle baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen dem Nutzungszweck unterordnen müssen und zudem unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständige Denkmalschutzbehörde stehen. Von der Festsetzung ausgespart bleiben auch die vorhandenen baulichen Anlagen Funkturm, Waldgaststätte und Forsthäuser, da diese der Versorgung der Allgemeinheit mit Telekommunikationsdienstleistungen, der Versorgung der Waldbesucher mit Speisen und Getränken bzw. der Bewirtschaftung des Waldes dienen. In der Abwägung mit der Bedeutung, die den erneuerbaren Energien im Kampf gegen den Klimawandel zukommen, erstreckt sich die Festsetzung auch nicht auf die Sondergebiete für Windenergieanlagen.

## **12 Anbindung und verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Wintersteingebietes erfolgt von Ober-Mörlen, Ockstadt, Ober-Rosbach und Pfaffenwiesbach aus, mehrere Wanderparkplätze liegen am unmittelbaren Rand des räumlichen Geltungsbereiches. Wanderer und Radfahrer, die mit dem ÖPNV anreisen, finden Bushaltestellen in den vier genannten Stadt- und Ortsteilen. Die nächste Bahnhaltepunkt liegt in Ober-Rosbach.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich nur eine befahrbare Asphaltstraße, die von Ober-Mörlen her kommend bis zu dem ehemaligen Biwakplatz der US-Streitkräfte führt, am Ausbauende liegt ein Wanderparkplatz, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird. Von hier aus können auf kurzem Wege die Waldgaststätte „Forsthaus Winterstein“ und der Wintersteinturm erreicht werden. Weitere für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr zugelassene Straßen gibt es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Die innere Erschließung erfolgt über ein dichtes Netz forstwirtschaftlicher Wege, die auch von Wanderern und Radfahrern genutzt werden können. Für diese Benutzergruppen stehen zudem eigenständig geführte Pfade und Trails zur Verfügung.

### **13 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **14 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes werden durch den Bebauungsplan „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ nicht berührt.

### **15 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

#### **Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung**

Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzungen vor, die eine über den Bestand hinausgehende Leitungsinfrastruktur benötigen.

#### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt mehrere Schutzgebiete. Dieses in den normativen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich benannt. Die in den einzelnen Schutzgebieten geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

#### **Oberirdische Gewässer**

Im bzw. im unmittelbaren Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich entspringen mehrere kleinere Gewässer. Eine Auflistung wurde bereits in Kapitel 6.1.5.2 vorgenommen. Die Bäche stellen sich teilweise nur als wasserführende Gräben dar, sie sind als Wasserflächen in den normativen Teil des Bebauungsplanes eingeflossen.

### **16 Bergbau**

Neben dem heute unter Naturschutz stehenden ehemaligen „Quarzitbruch Rosbach“ finden sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Kleinkastell Kaisergrube auf dem Gelände der Gemeinde Ober-Mörlen noch Spuren alten Bergbaus. In der unmittelbar am Limes liegenden Grube suchten die Römer Blei und Silber. Der Untertagebau wurde im 19. Jahrhundert mehrfach wieder aufgenommen. Endgültig



eingestellt wurde der Bergbau auf Bleierz erst Anfang des 20. Jahrhunderts. An die bergbauliche Tätigkeit erinnern noch niedere Abraumhalten und ein ehem. Betriebsgebäude. Auf dem eingezäunten Gelände steht zudem ein jüngeres Wohnhaus. Hier befindet sich eine Imkerei. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese standörtlich auf den ehemaligen Bergbau zurückgehenden Nutzungen durch die Ansprache als Forsthaus.

## **17 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz**

Den Städten und Gemeinden Friedberg, Ober-Mörlen, Rosbach vor der Höhe und Wehrheim sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altflächen bekannt.

## **18 Denkmalschutz**

Auf das Römerkastell Kapersburg, die Kleinkastelle Ockstädter Wald und Kaisergrube sowie den Römerturm und den Limes wurde bereits oben eingegangen. Hierauf sei verwiesen.

Bei Erdarbeiten wie sie zum Beispiel bei der Fundamentbelegung für die Zugelassen Windenergieanlagen erforderlich sind, können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **19 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **20 Kosten**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen den Städten und Gemeinden Friedberg, Ober-Mörlen, Rosbach vor der Höhe und Wehrheim voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt: