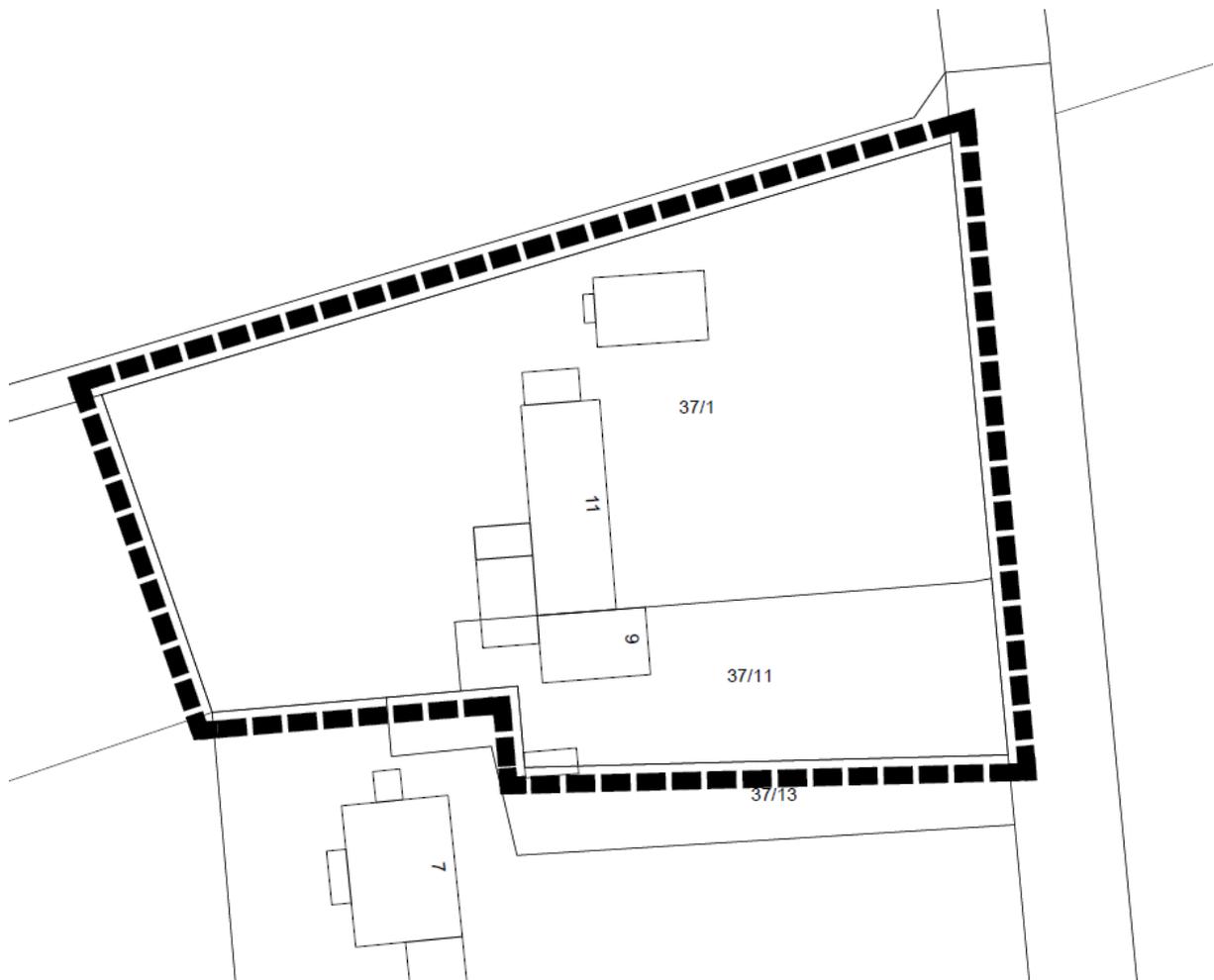


# Gemeinde Jossgrund

## Bebauungsplan „Alea Golf Jossgrund“



Vorentwurf, 29.04.2025

# Gemeinde Jossgrund

Bebauungsplan „Alea Golf Jossgrund“

## Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der  
Bird Ventures GmbH  
Frankfurter Straße 98-102  
63599 Biebergemünd

Stand: 29.04.2025

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus

*Umweltfachbeitrag:*

 **IBU**  
Ingenieurbüro für Umweltplanung

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Am Boden 25  
35460 Staufenberg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Golfclub“ .....	6
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Golfclub“ .....	6
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Bauweise .....	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	6
<b>4</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Wald</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
<b>D</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen</b> .....	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten</b> .....	<b>9</b>
1.1	Artenliste 1:.....	9
1.2	Artenliste 2:.....	9
1.3	Artenliste 3:.....	9
1.4	Artenliste 4:.....	10
<b>2</b>	<b>Erhalt von Baumbestand</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Heilquellenschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Starkregen</b> .....	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	15
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund .....	16
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung</b> .....	<b>17</b>

6.1	Städtebauliche Situation .....	17
6.1.1	Verkehrliche Anbindung .....	17
6.1.2	Nutzung.....	18
6.2	Landschaftliche Situation .....	19
<b>7</b>	<b>Planerische Zielsetzung .....</b>	<b>20</b>
7.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	20
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	22
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	22
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports .....	23
8.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	23
8.6	Wald .....	23
<b>9</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>24</b>
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	24
<b>11</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Erschließung und Versorgung.....</b>	<b>24</b>
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	24
12.2	Abwasserbeseitigung.....	24
<b>13</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>25</b>
13.1	Grundwasserflurabstände .....	25
13.2	Wasserschutzgebiete .....	25
<b>14</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>26</b>
<b>G</b>	<b>Verzeichnisse.....</b>	<b>27</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen.....</b>	<b>27</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

## B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan** vom 28. Januar 1977

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Golfclub“

(gem. § 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Golfclub“ sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Golfsport dienen, sowie die notwendigen Nebenanlagen zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Golfclub“

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,3.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse.

#### Grundflächenzahl

(gem. § 19 (4) BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO darf innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3 m zu dem Flurstück 37/13, Flur 2 unterschritten werden.

#### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

### 4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

## 6 Wald

*(gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB)*

Die Waldflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

## 7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a + b BauGB)*

### **Beleuchtung**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) einzusetzen.

### **Artenschutz**

*Konkrete, artenschutzrechtlich notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf Basis der ausstehenden Untersuchungsergebnisse ausgearbeitet und zum Entwurf ergänzt.*

## D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (1) HBO)*

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Stellplätze sind ausreichen mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer befestigten Baumscheibe von ca. 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Jossgrund ist eine raumgliedernde Bepflanzung zur Unterteilung zwischen den Stellplatzgruppen von Stellplätzen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung nicht erforderlich.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Jossgrund in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## E Hinweise

### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### 1.1 Artenliste 1:

##### Bäume 1. Ordnung:

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde

##### Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 20-25 cm

##### Bäume 2. Ordnung:

Acer Campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crateagus laevigata	Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
Crateagus monogyna	Weißdorn

##### Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 20-25 cm Hei.  
2 x v., 100-150

#### 1.2 Artenliste 2:

##### Heimische Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Carpinus betulus Clematis	Hainbuche
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus spec.	Weißdorn

##### Mindest-Qualität:

Str., 2 x v., m. B., 100-150

#### 1.3 Artenliste 3:

##### Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

##### Mindest-Qualität:

Topfballen 2 x v. 60-100  
m

Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Partenocissus spec.	Wilder Wein
Vitis vinifera	Wein
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwind
Fallopia baldschuanica	Schling-Knöterich
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen

#### 1.4 Artenliste 4:

##### Klimaresiliente Bäume<sup>1</sup>:

Acer campestre*	Feldahorn in Sorten
Acer monspessulanum*	Französischer Ahorn
Acer platanoides*	Spitzahorn in Sorten
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus*	Hainbuche in Sorten
Fraxinus ornus	Blumen-Esche in Sorten
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche in Sorten
Quercus cerris	Zerr-Eiche in Sorten
Tilia cordata ‚Greenspire‘ und ‚Erecta‘	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata*	Winterlinde in Sorten
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ und ‚Szeleste‘	Brabanter Silberlinde
Tilia x euchlora	Krim-Linde in Sorten

##### Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m B. STU 20 -25 cm

<sup>1</sup> Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020), LWG Bayern

\*einheimische Arten

## 2 Erhalt von Baumbestand

Soweit möglich sollen die in unmittelbarer Nähe der Eingriffsbereiche vorhandenen wertgebenden Gehölzbestände erhalten und geschützt werden. Zum Schutz vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

## 3 Heilquellenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone III/2 des Heilquellenschutzgebiets Bad Orb (WSG-ID: 435-137), welches sich im Neufestsetzungsverfahren befindet.

## 4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange

entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Darüber hinaus wird die Nutzung von Zisternen, auch zur Brauchwassernutzung, empfohlen.

## **5 Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

## **6 Sicherung von Bodendenkmälern**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## **7 Altlasten**

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

## **8 Starkregen**

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einem Starkregen-Index von „Hoch“ zugeordnet.

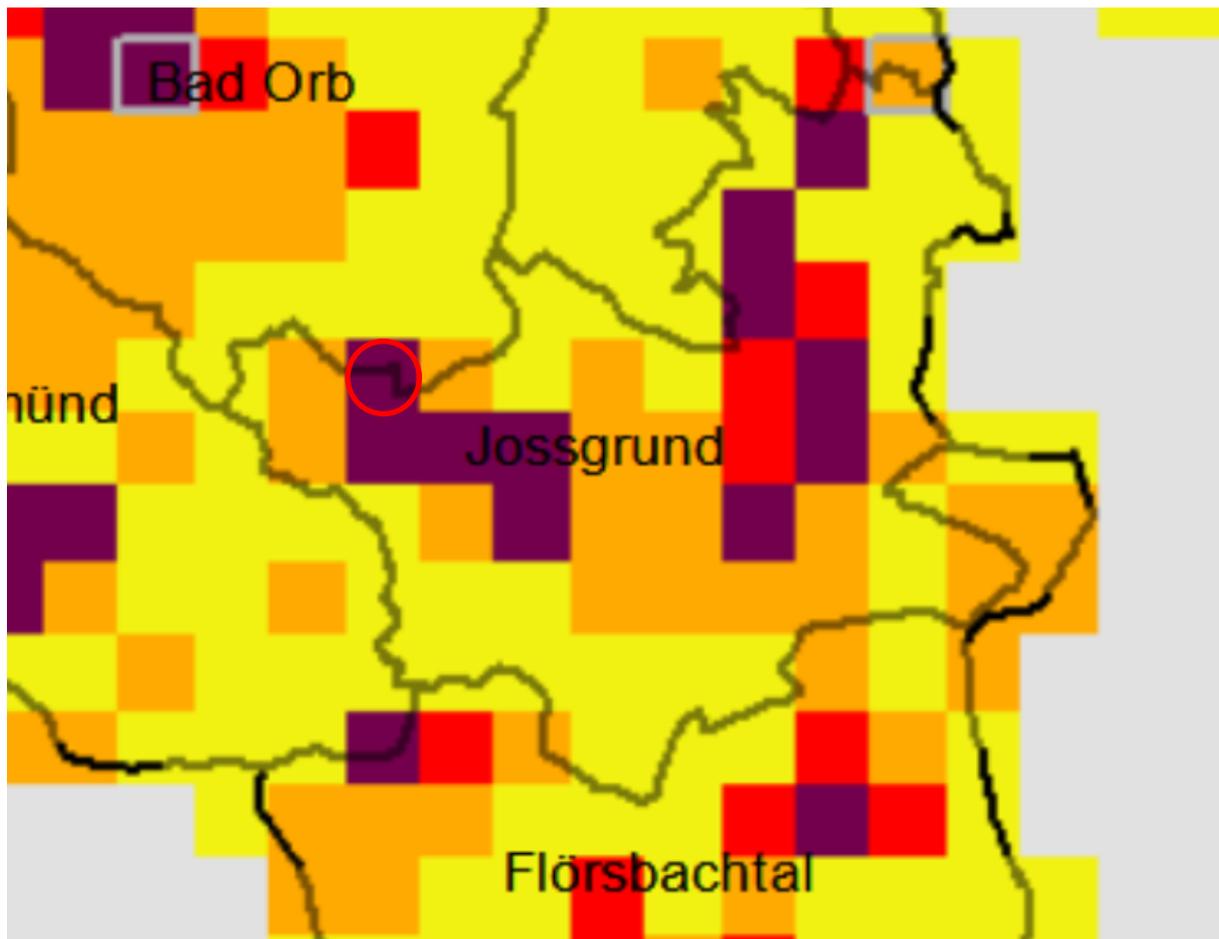


Abb. 1: Auszug aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG<sup>1</sup> mit Markierung des Plangebietes

<sup>1</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen. Online unter: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte> (Zugriff am 10.03.2025)

## **F Begründung**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ besteht im Wesentlichen in dem Erfordernis der Schaffung von Planungsrecht für die geplanten baulichen Veränderungen im nordwestlichen Bereich des Golfplatzes sowie dessen Weiterentwicklungsmöglichkeiten, um den bestehenden Golfplatz zukunftsfähig zu gestalten.

Nach dem Ankauf des Golfplatzes beabsichtigt die regional ansässige Bird Ventures GmbH den Abriss der im Geltungsbereich befindlichen Gebäude und die Errichtung eines Neubaus (Clubhaus als Empfangspavillon). Weiterhin soll eine Neuordnung der bestehenden Stellplatzanlage erfolgen. Der Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ befindet sich außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Golfplatz“ und liegt damit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Bauvorhaben erforderlich. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans erforderlich.

### **2 Lage und Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ besitzt eine Größe von 5.112 m<sup>2</sup> (rund 0,51 ha) und befindet sich nördlich der bebauten Ortslage von Lettgenbrunn an der Kreisstraße K 890 im nordöstlichen Gemeindegebiet von Jossgrund. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch die Gemarkungsgrenze von Bad Orb begrenzt. Unmittelbar nördlich schließen dabei ein forstwirtschaftlicher Weg mit dahinterliegenden Waldflächen sowie im Osten die Kreisstraße K 890 an. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch den bestehenden Golfplatz begrenzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches bezieht sich im Wesentlichen auf den nordöstlichen Eingangsbereich des Golfplatzes, welcher von dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfplatz“ nicht erfasst ist.

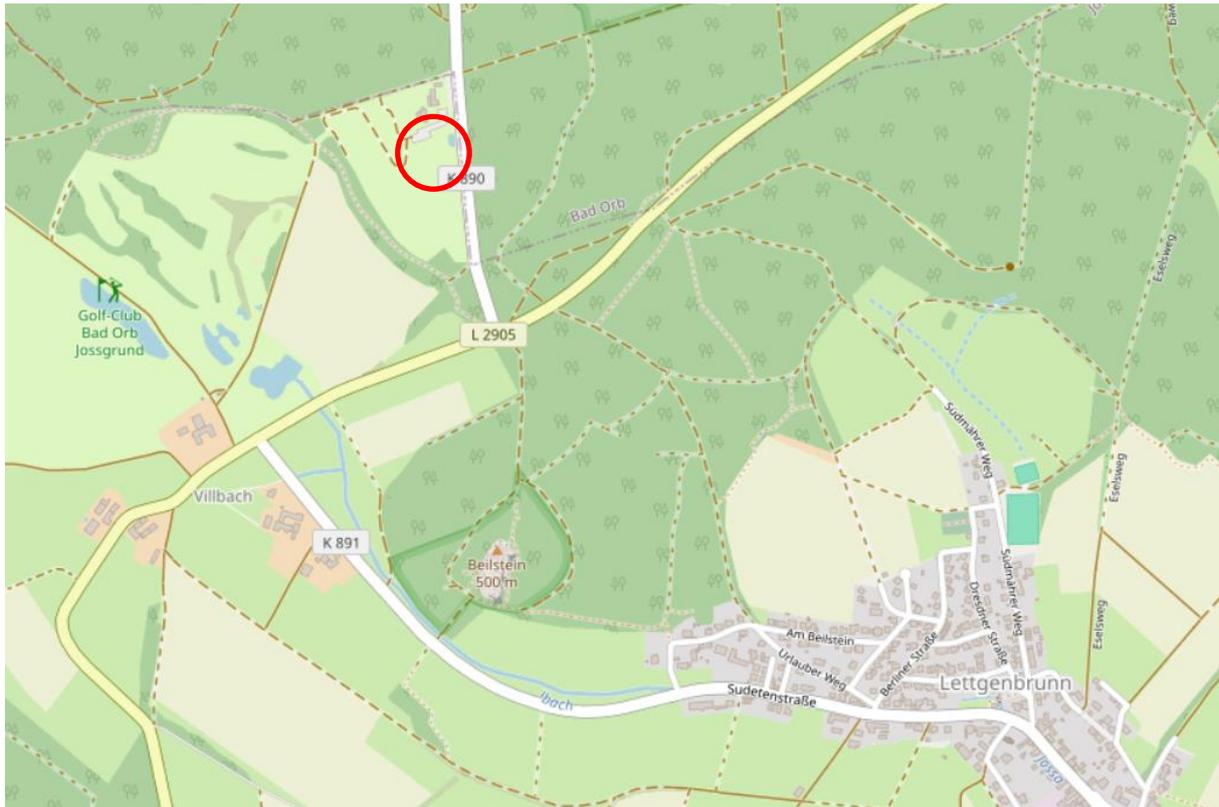


Abb. 2: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet von Jossgrund – Kartengrundlage: *openstreetmap.org*

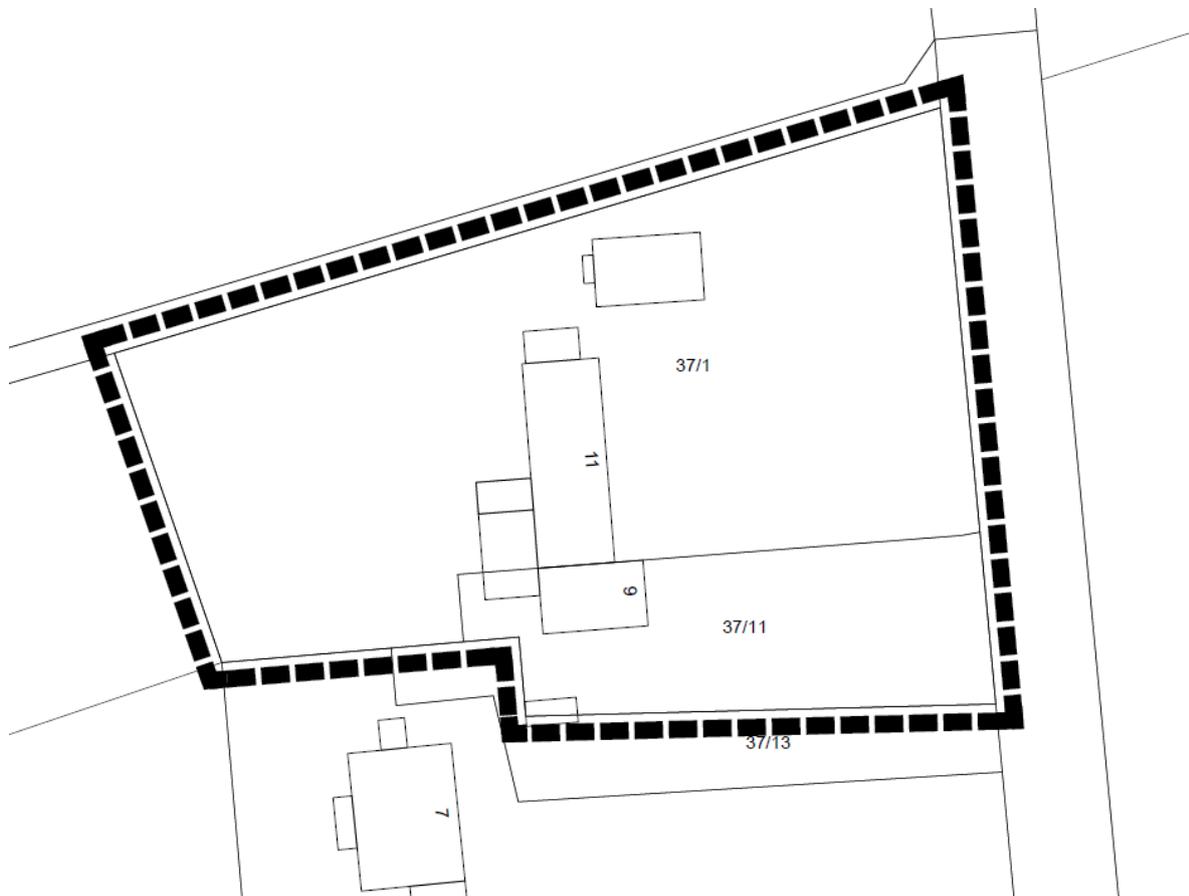


Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Gemeinde Jossgrund ist über den Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan als Kleinzentrum im Ländlichen Raum ausgewiesen. Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen. Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Kleinzentren im ÖPNV bedarfsgerecht mit den benachbarten Zentren verknüpft sind.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

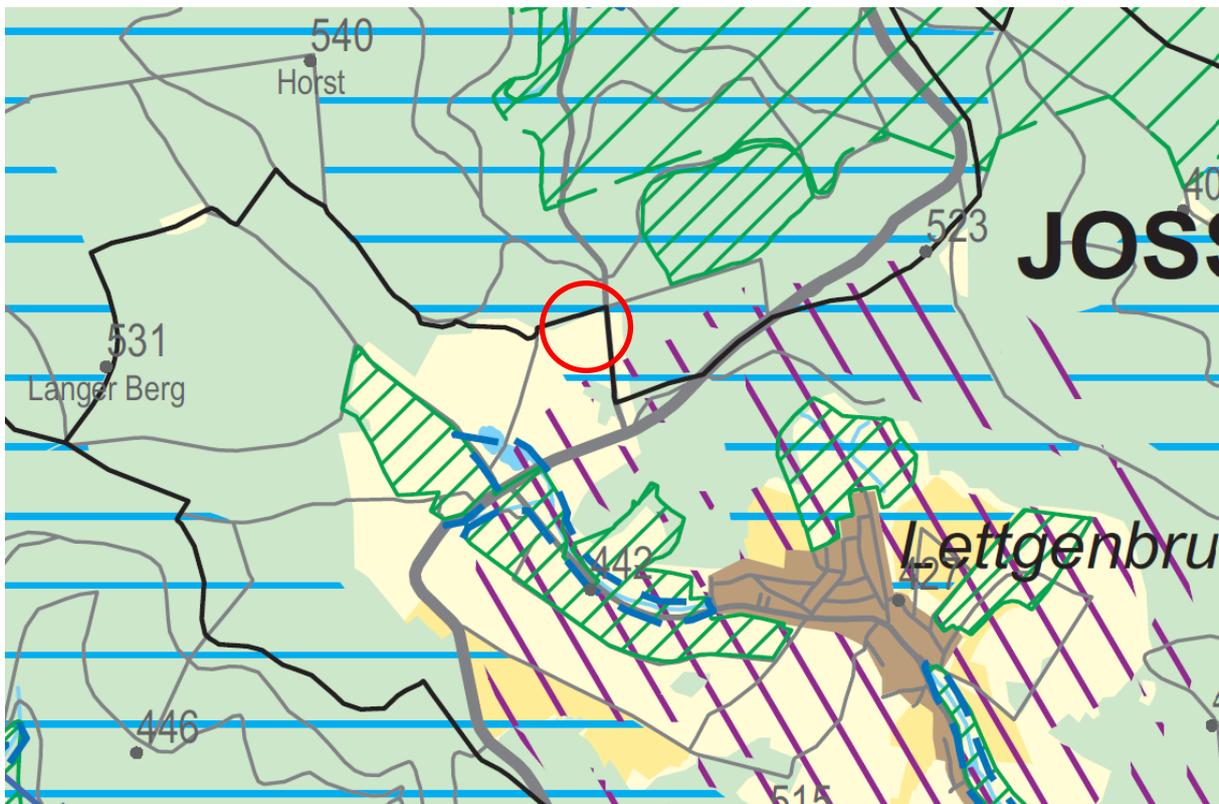


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

In den „**Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft**“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind – sowie für Aufforstung und Sukzession bis zu 5 ha möglich. (G10.1-11)

Da es sich bei vorliegendem Plangebiet um eine Fläche von lediglich 0,51 ha handelt ist und lediglich ein Grundsatz der Raumordnung betroffen ist, ist mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Golfclub“ keine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung zu erwarten.



## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich bislang im planungsrechtlichen Außenbereich, in welchem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richtet. Für den übrigen Bereich des bestehenden Golfplatzes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Golfplatz“ aus dem Jahr 1987, zu dessen Geltungsbereich das Plangebiet nicht zählt.

Der Bebauungsplan „Golfplatz“ setzt für die angrenzenden Flächen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz fest. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Gebäude bis zu einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig. Diese sind als Einzelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zzgl. Dachaufbau zu errichten.

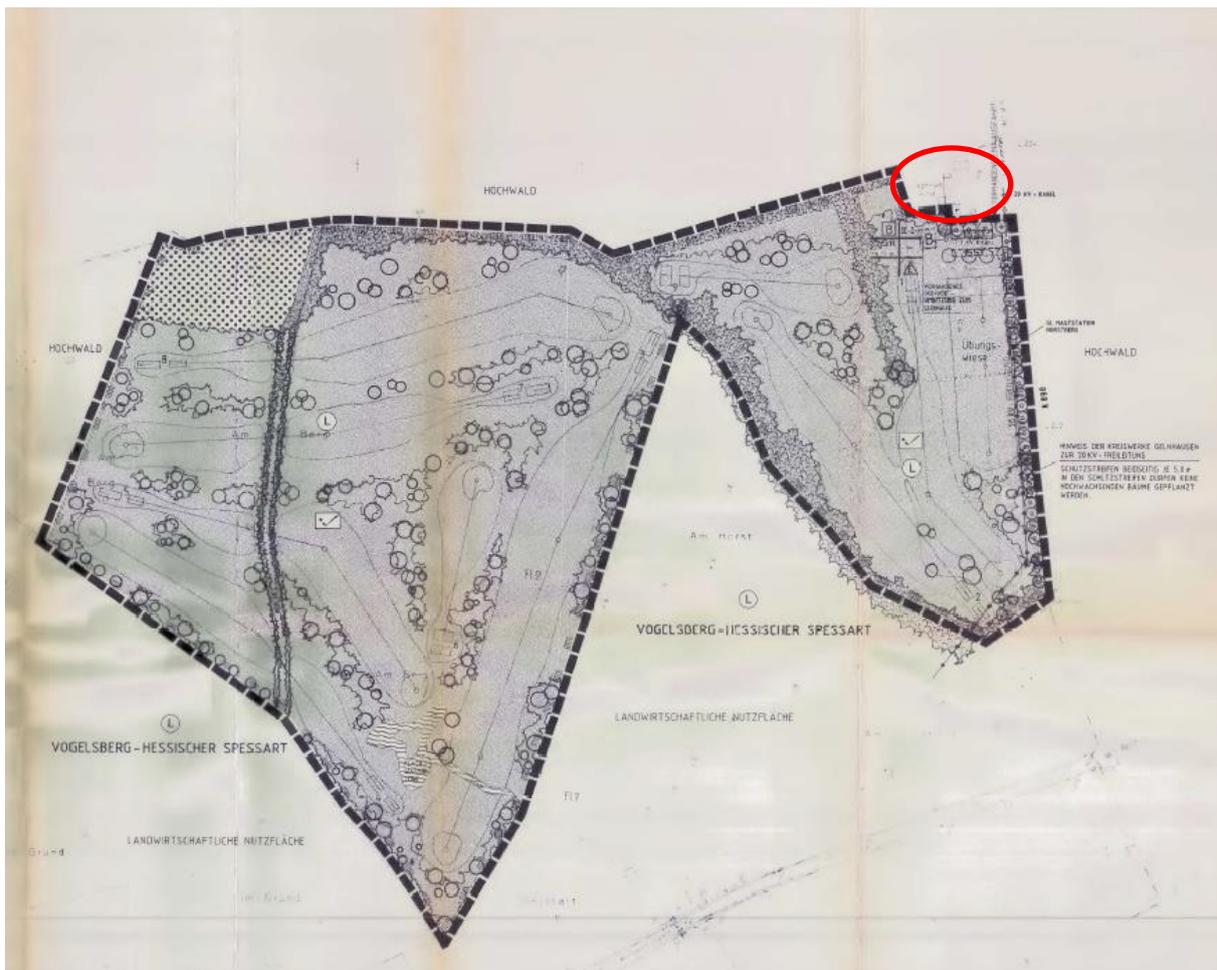


Abb. 6: Bebauungsplan „Golfplatz“ mit Verortung des Plangebietes

## 6 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 6.1 Städtebauliche Situation

#### 6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an die Kreisstraße K 890 und verfügt damit über eine gute örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung. An der K890, direkt auf der Höhe des Plangebietes, befindet sich zudem die Bushaltestelle „Jossgrund-Lettgenbrunn Golfplatz“. Von dort aus verkehren Busse in Richtung Bad Orb.

### 6.1.2 Nutzung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch Anlagen des Golfplatzbetriebes bebaut. Dabei handelt es sich um zwei weitgehend leerstehende Gebäude. Bei dem nördlichen Gebäude handelt es sich um eine Scheune. Im zentralen Bereich befindet sich das leerstehende Clubhaus (ehemaliges Jagdhaus Horst) mit Verwaltungsräumen sowie Pro-Shop mit einer vorgelegerten Grünfläche und Stellplatzanlage. Das Bestandsgebäude verfügt über zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss.





Abb. 7: Bestandsgebäude im Plangebiet – Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Im östlichen Bereich entlang der Kreisstraße K890 befindet sich eine Stellplatzanlage, welche im Bestand vollständig geschottert ist.



Abb. 8: Bestehende Stellplatzanlage an der K890

Im westlichen Bereich des Plangebietes rückwärtig der bestehenden Gebäude befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzbeständen und daran angrenzender Wald.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine weitere gepflasterte Stellplatzanlage sowie der südwestlich anschließende Golfplatz und das ehemalige Restaurant „Horstberg“, welches derzeit einem Umbau unterzogen ist und zeitnah unter neuem Namen wieder eröffnen wird.

## 6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt auf rd. 450 m ü. NN in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe „Hessisch-Fränkisches Bergland“ in der Haupteinheit „Sandsteinspessart“. Der Sandsteinspessart ist ein waldreiches Mittelgebirge im Mainviereck und ist durch das untere Maintal vom Sandsteinodenwald getrennt. Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Osten von weitreichenden Waldgebieten. Einzelne Ortschaften fügen sich in Tallagen der hügelreichen Region in die vorwiegend zusammenhängenden Waldbereiche ein. Die Tallagen der Region werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Eingriffsbereich liegt nördlich von Lettgenbrunn in Waldrandlage und ist Teil des Geländes des Golf-Club Bad Orb Jossgrund e.V.. Das Plangebiet und seine direkte Umgebung tragen mit dem über 50 ha großen Golfgelände und Clubhaus zur Naherholung und Förderung des Tourismus bei. Lettgenbrunn ist ein staatlich anerkannter Erholungsort, nicht zuletzt aufgrund der Vielzahl an kulturhistorisch bedeutsamen Denkmälern und Schutzgebieten. In der Umgebung von Lettgenbrunn besteht ein vielseitiges Wanderwegenetz, welches eine hohe Erholungsfunktion bietet.

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Natura 2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete, allerdings ist die direkte Umgebung durch eine Vielzahl an Schutzgebieten geprägt. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Hessischer Spessart, der eine Gesamtfläche von rd. 94 ha aufweist und Teile der Naturräume Rhön, Vogelsberg, des Schlüchtener Beckens und des Spessarts umfasst. Östlich des Eingriffsbereichs in rd. 375 m Entfernung, jenseits der K890, grenzt das Naturschutzgebiet „Hoher Berg bei Lettgenbrunn“. In rd. 1,5 km nördlicher Entfernung des Eingriffs liegt das Naturschutzgebiet „Orbquelle bei Bad Orb“, dessen Fläche sich teilweise mit dem FFH-Gebiet „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ überschneidet. In rd. 600 m südlicher Entfernung des Plangebiets befinden sich Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes „Grund- und Bergwiesen im Einzugsbereich von Jossa und Sinn“.

Der Außenbereich des Golfclubs besteht neben den Gebäuden vorwiegend aus einer Rasen- und Schotterfläche. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei kleinere Teichanlagen. Gehölzstrukturen befinden sich entlang der Kreisstraße. Der Nordwesten des Plangebiets ist bestanden von einem kleineren, dichten Waldbereich.

## **7 Planerische Zielsetzung**

### **7.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt im Wesentlichen in der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten baulichen Veränderung des Golfplatzes, um den bestehenden Golfplatz zukunftsfähig zu gestalten.

Vorgesehen ist der Abriss der bestehenden Gebäude im Plangebiet sowie deren Ersatz durch einen ein- bis zweigeschossigen Neubau als Empfangspavillon für den Golfplatzbetrieb. Weiterhin soll eine Neuordnung der bestehenden Stellplatzanlagen erfolgen.

Der geplante Neubau des Clubhauses soll als Empfangsgebäude für Golfplatzbesucher dienen und zugleich einen Pro-Shop, einen Golfsimulator und eine kleine Bar/Lounge sowie Büroräume, beinhalten. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes soll eine Caddy-Waschanlage entstehen. Die neu zu gestaltende Stellplatzanlage wird mit Grünflächen und Bepflanzungen untergliedert.



Abb. 9: Mögliche Ausgestaltung des geplanten Empfangspavillons – Quelle: Planungsbüro P+F)

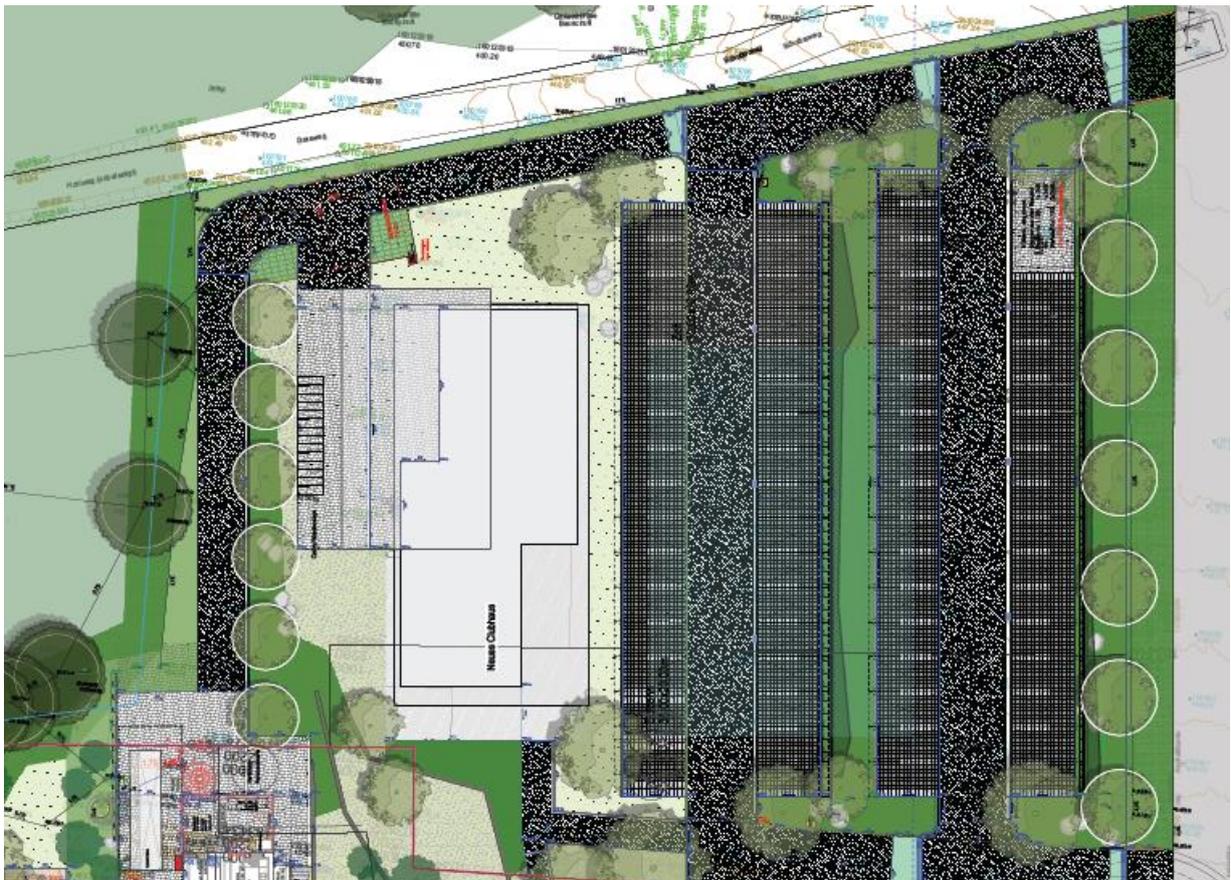


Abb. 10: Vorabzug Lageplan der geplanten baulichen Veränderungen – Quelle: FREIRAUM Rabsilber Heckmann Giese Landschaftsarchitekten PartGmbH

## 7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Kernsanierung des ehemaligen Clubhauses im 1. BA und die Errichtung des Neubaus auf der Fläche der Bestandsgebäude nach deren Abriss, wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Ein weiteres landschaftsplanerisches Ziel ist die Sicherung eines großen Flächenanteils an Gehölz- und Freiflächen, welche sich positiv auf das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Hierdurch werden insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhandenen und geplanten Nutzung des Plangebietes entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung der für den Golfbetrieb notwendigen baulichen Anlagen sowie der erforderlichen Nebenanlagen, hierzu zählen z.B. Lagerflächen, Stellplätze und ein Müllplatz.

Hierzu zählen die Errichtung eines neuen Clubhauses als Empfangsgebäude mit Flächen für Verwaltung, einen Pro-Shop, einen Golfimulator und eine kleine Bar/Lounge eine Caddy-Waschanlage im rückwärtigen Bereich.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird der geplanten Bebauung entsprechend auf eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 begrenzt. Zur Ermöglichung der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet wird eine GRZ II mit 0,8 zugelassen.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern sowie die Eingliederung in die umliegende Landschaft sicherzustellen, wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch wird die Höhe der baulichen Anlagen im Vergleich zur Bestandssituation nicht erhöht.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kommt es im Vergleich zu den bestehenden baulichen Strukturen und dem vorhandenen Versiegelungsgrad im Plangebiet zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und tragen der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB Rechnung.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GRZ II	Erreichbare Grundfläche	Vollgeschosse
SO	4.270 m <sup>2</sup>	83,5 %	0,3	0,8	1.281 m <sup>2</sup>	II
Wald	842 m <sup>2</sup>	16,5 %	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.112 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>0,3</b>	<b>0,8</b>	<b>1.281 m<sup>2</sup></b>	<b>II</b>

Tab. 1: Flächenbilanz

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind durch Baugrenzen festgesetzt und damit eindeutig definiert.

Zur Ermöglichung einer grenzständigen Bauweise im südöstlichen Bereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf ein Grenzabstand von 3 m zu dem Flurstück 37/13, Flur 2 unterschritten werden.

#### **8.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um diese allen künftigen Nutzungsanforderungen entsprechend anordnen zu können.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **8.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Die gemäß § 23 HStrG (Hessisches Straßengesetz) landesrechtlich vorgeschriebenen Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K890 soll im Bereich des Plangebietes auf 5 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K890, reduziert werden.

*Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erbeten.*

*Gemäß § 23 (7) HStrG ist die Anbauverbotszone nicht einzuhalten, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.*

Die Stellplätze werden für den Stellplatznachweis des geplanten Neubaus des Golfclubhauses erforderlich. Dieser Stellplatznachweis sollte zwingend in dem in Rede stehenden Bereich erfolgen, um keine weiteren Flächen, insbesondere Waldflächen, in Anspruch nehmen zu müssen. Im Falle von Ausbaubestrebungen entlang der Kreisstraße K890 sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K890 unbebaute Waldflächen vorhanden.

Die Gründe für eine notwendige Reduzierung der Anbauverbotszone ergeben sich weiterhin u.a. aus der bestehenden Nutzung. Der aus der gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotszone herauszunehmende Bereich ist bereits im Bestand durch eine Stellplatzanlage genutzt. In alten Genehmigungsplänen sind dort bereits Stellplätze ausgewiesen. Eine allgemeine Steigerung des Verkehrsaufkommens ist durch die Umsetzung des Vorhabens sowie die Ausweisung der Stellplätze gegenüber der Bestandssituation nicht zu erwarten.

#### **8.6 Wald**

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen werden ihrer vorhandenen und geplanten Nutzung entsprechend als Wald festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Waldfläche werden im Sinne der Eingriffsminimierung und zum Schutz der Ein- und Durchgrünung des Gebietes die vorhandenen größeren Gehölzflächen gesichert.

## **9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Artenschutzmaßnahmen dienen dazu, das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Planes zu verhindern.

### **Beleuchtung**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) einzusetzen.

## **10 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Stellplätze sind ausreichen mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer befestigten Baumscheibe von ca. 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Jossgrund ist eine raumgliedernde Bepflanzung zur Unterteilung zwischen den Stellplatzgruppen von Stellplätzen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung nicht erforderlich. Diese Abweichung begründet sich in der Ermöglichung zur Nutzbarkeit der Fläche der Stellplatzanlage in den weniger frequentierten Wintermonaten, z.B. für eine Eislaufbahn oder die Aufstellung eines Zeltes für Veranstaltungen.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Jossgrund in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **11 Verkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße K890, welche unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ sind gegenüber dem bisherigen Golfplatzbetrieb keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten.

## **12 Erschließung und Versorgung**

### **12.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebauten Bestand, welcher hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen ist.

Im Bereich des Plangebietes steht eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden nach DVGW Arbeitsblatt 405 zur Verfügung.

### **12.2 Abwasserbeseitigung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebauten Bestand, welcher hinsichtlich der Abwasser- versorgung grundsätzlich erschlossen ist.

## 13 Wasserwirtschaftliche Belange

### 13.1 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Pfaffenhausen“ (ID 10326) befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,5 km südwestlich des Plangebietes in Pfaffenhausen. Es handelt sich um die nächstgelegene Grundwassermessstelle. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 343,23 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 0,14 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 4,01 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 2,78 m unter GOK (s. Abb. 11)

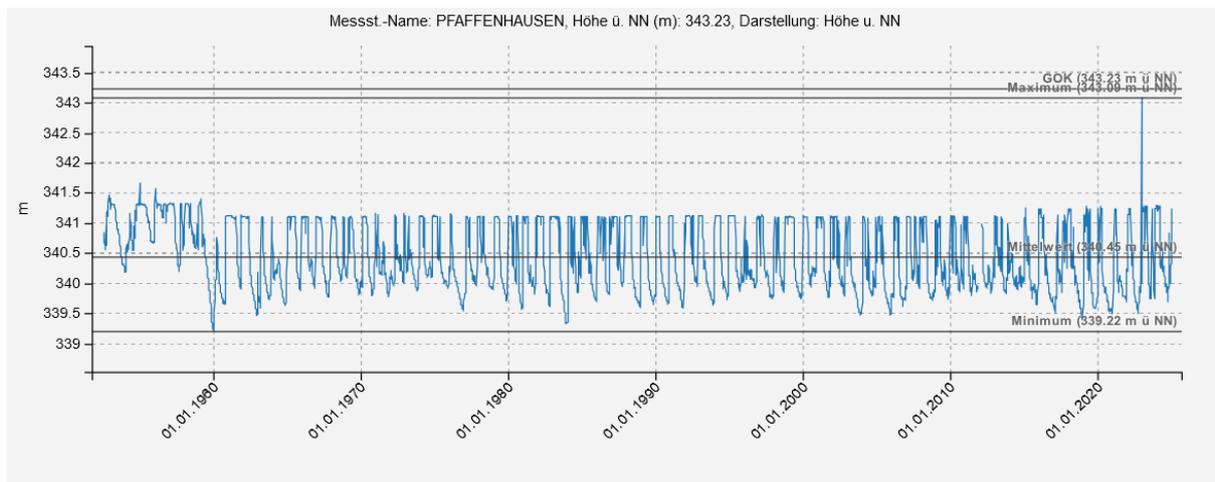


Abb. 11: Grundwasserflurabstände im Plangebiet <sup>2</sup>

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Da sich das vorliegende Plangebiet in einer Höhenlage von 446 - 450 m ü. NN und damit gut 100 m über der Geländeoberkante der nächstgelegenen Messstelle in Pfaffenhausen befindet, ist vorliegend nicht von einem vernässungsgefährdeten Gebiet auszugehen.

### 13.2 Wasserschutzgebiete

#### Heilquellenschutz

<sup>2</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Worfelden, ID 11910. Abgerufen am 31.01.2025 von <http://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/fgd/index.html?lang=de>.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone III/2 des Heilquellenschutzgebiets Bad Orb (WSG-ID: 435-137), welches sich im Neufestsetzungsverfahren befindet.

### **Trinkwasserschutz**

Unmittelbar nördlich sowie östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Bad Orb, Quellen im Orbtal (ID 435-001).

## **14 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die Umsetzung des Gebäudeum- und -neubaus sowie die Herstellung der Zufahrt können potentiell artenschutzrechtliche Konflikte für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und die Haselmaus nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Das Konfliktpotenzial der betroffenen Artengruppen ist auf Basis weiterer Untersuchungen im Jahr 2025 abschließend zu bewerten.

Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Grasfrosch, Zauneidechse) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) einzusetzen.

## G Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abb. 1: Auszug aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG mit Markierung des Plangebietes.....	12
Abb. 2: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet von Jossgrund – <i>Kartengrundlage: openstreetmap.org</i> .....	14
Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs .....	14
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	15
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund 1980 .....	16
Abb. 6: Bebauungsplan „Golfplatz“ mit Verortung des Plangebietes .....	17
Abb. 7: Bestandsgebäude im Plangebiet – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	19
Abb. 8: Bestehende Stellplatzanlage an der K890 .....	19
Abb. 9: Mögliche Ausgestaltung des geplanten Empfangspavillons – <i>Quelle: Planungsbüro P+F</i> ).....	21
Abb. 10: Vorabzug Lageplan der geplanten baulichen Veränderungen – <i>Quelle: FREIRAUM Rabsilber Heckmann Giese Landschaftsarchitekten PartGmbH</i> .....	21
Abb. 11: Grundwasserflurabstände im Plangebiet .....	25