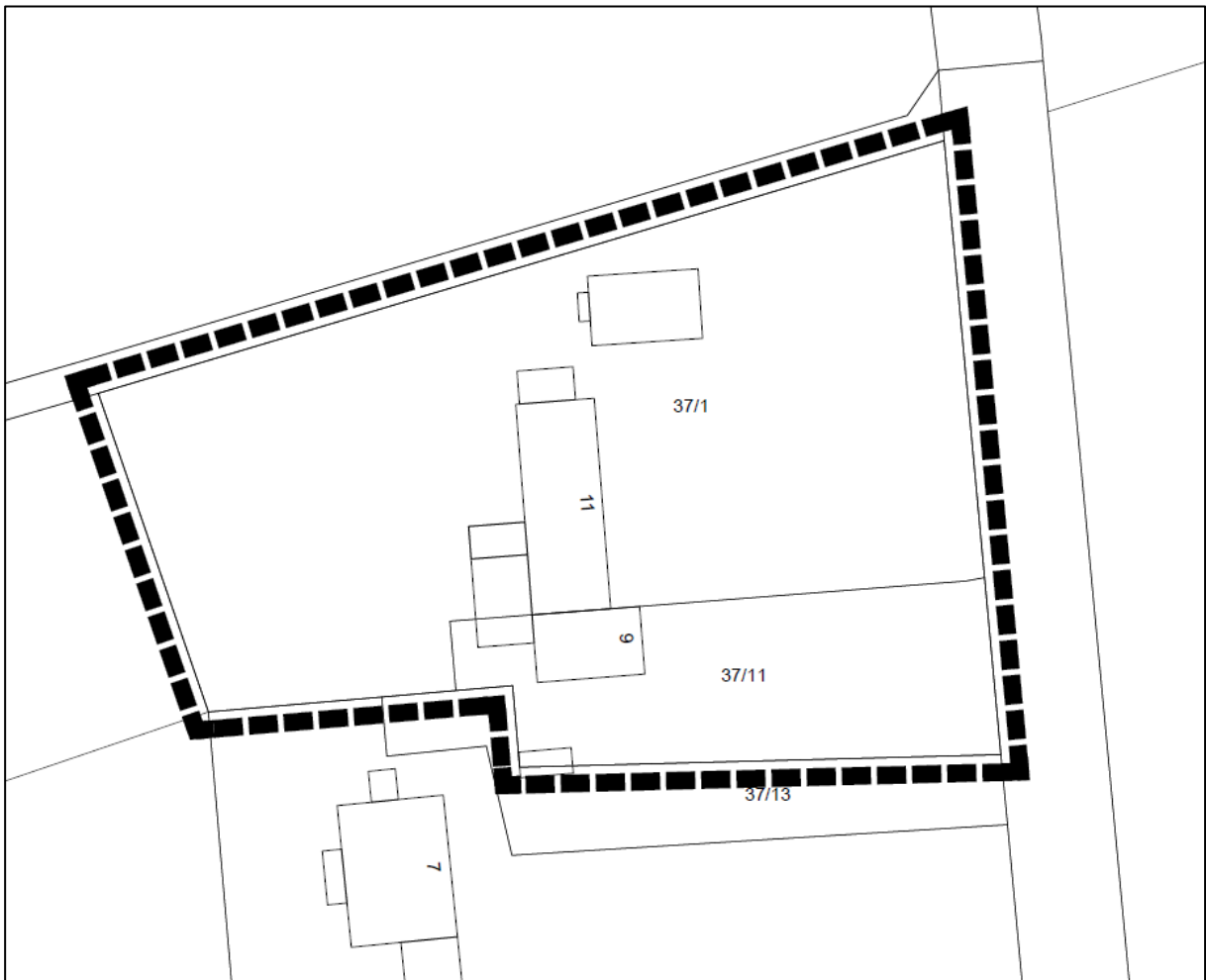


Gemeinde Jossgrund

Bebauungsplan „Alea Golf Jossgrund“



Satzung, 29.01.2026

Gemeinde Jossgrund

Bebauungsplan „Alea Golf Jossgrund“

Satzung

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

Stand: 29.01.2026

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

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Golfclub“	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Golfclub“	7
2.1.1	Grundflächenzahl II	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	7
5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	7
6	Wald.....	8
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.1	Dachbegrünung	8
7.2	Grundstücksfreiflächen	8
7.3	Beleuchtung.....	8
7.4	Artenschutz.....	8
7.4.1	V 01 Bauzeitenbeschränkung.....	8
7.4.2	V 02 Rückbau mit kleinem Gerät.....	9
7.4.3	V 03 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten	9
7.4.4	V 04 Vermeidung von Vogelschlag.....	9
7.4.5	K 01 Installation von Nistkästen.....	9
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	10
E	Kennzeichnungen.....	11
1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	11
F	Hinweise.....	12
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	12
1.1	Artenliste 1:.....	12
1.2	Artenliste 2:.....	12
1.3	Artenliste 3:.....	12
1.4	Artenliste 4:.....	13
2	Erhalt von Baumbestand.....	13
3	Heilquellenschutz	13
4	Verwertung von Niederschlagswasser.....	13
5	Kampfmittel.....	14
6	Sicherung von Bodendenkmälern	14

7	Altlasten	14
8	Starkregen	14
9	Verkehrsemissionen	15
10	Immissionsschutz	15
11	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	16
12	Abfallwirtschaft	16
G	Begründung	18
1	Anlass und Aufgabenstellung	18
2	Lage und Abgrenzung	18
3	Übergeordnete Planungen	20
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	20
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund	21
4	Verfahrensablauf	21
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	22
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	23
6.1	Städtebauliche Situation	23
6.1.1	Verkehrliche Anbindung	23
6.1.2	Nutzung.....	23
6.2	Landschaftliche Situation	25
7	Planerische Zielsetzung	25
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	25
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	27
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
8.1	Art der baulichen Nutzung	27
8.2	Maß der baulichen Nutzung	27
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	27
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	28
8.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	28
8.6	Wald	28
9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
9.1	Dachbegrünung	28
9.2	Grundstücksfreiflächen	29
9.3	Artenschutz.....	29
10	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	30
11	Verkehr	30
12	Erschließung und Versorgung	30
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung	30
12.2	Entwässerung	31
13	Wasserwirtschaftliche Belange	34
13.1	Grundwasserflurabstände	34
13.2	Wasserschutzgebiete.....	35
13.2.1	Heilquellenschutz	35
13.2.2	Trinkwasserschutz.....	36

14	Kampfmittel.....	36
15	Altlasten	36
16	Artenschutz.....	37
H	Verzeichnisse.....	39
1	Abbildungen.....	39

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

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 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

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 Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

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 Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse.

2.1.1 Grundflächenzahl II

(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 2,50 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 bestehenden 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)

7.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen des Neubaus Golfclubhaus sind zu mindestens 80% in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einer Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen. Extensive Dachbegrünung stellt einen geringen Teil der Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt wieder her.

7.2 Grundstücksfreiflächen

Die nicht von Sträuchern überstellten Flächenanteile sind als blütenreiche Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür ist eine artenreiche Saatgutmischung autochthoner Herkunft zu verwenden. Eine Mahd erfolgt 2- bis maximal 4-mal im Jahr, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Die letzte Mahd ist im September durchzuführen. Über den Herbst und Winter sind Altgrasbestände stehen zu lassen, die Vögel und Insekten als Nahrungshabitat dienen.

7.3 Beleuchtung

Zum Zwecke der Vermeidung von Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie gelbes/ bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1800 Kelvin bis max. 2700 Kelvin; eingesetzt werden. Die Leuchten müssen staubdicht ausgebildet sein.

Es dürfen ausschließlich UV-arme LED-Leuchten verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben werden. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) LED-Röhrenlampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Außenleuchten dürfen nicht in Gehölzgruppen angebracht werden.

7.4 Artenschutz

7.4.1 V 01 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung und Rückbau der Bestandsgebäude müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

7.4.2 V 02 Rückbau mit kleinem Gerät

Der Rückbau relevanter Gebäudestrukturen ist händisch bzw. mit kleinem Gerät durchzuführen. Dies bezieht sich insbesondere auf Holzverkleidungen der Fassade, das Dach und die offenen Hohlblocksteine. Diese sollten einzeln herausgenommen und auf Besatz durch überwinterte Fledermäuse kontrolliert werden. Beim Auffinden von Fledermäusen während des Rückbaus sind die Arbeiten auszusetzen und das Gutachterbüro sowie die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7.4.3 V 03 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten

Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Igel, Blindschleiche) 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.

7.4.4 V 04 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Gebäudeverglasungen sollte nicht spiegelndes Glas verwendet werden. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden.

7.4.5 K 01 Installation von Nistkästen

Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere im Bestandsgebäude sind an geeigneten Standorten im Geltungsbereich oder im räumlichen Zusammenhang insgesamt 6 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

Weiterhin sind am neu errichteten Gebäude drei Fassadenquartiere für Fledermäuse zu installieren. Diese sind in ausreichender Höhe (ab ca. 3 m) zu installieren und es ist auf einen ungehinderten An- und Abflug zu achten.

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 m² 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 m² Flächenbefestigung nicht erforderlich.

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

E Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt eine Eintragung mit der ALTIS-Nummer 435.016.020-001.004 und dem Gesamtstatus „sonstige schädliche Bodenveränderung“ für das Planungsgebiet vor. Der Status der betreffenden Flurstücke 37/1 und 37/11 aus Flur 2 lautet „Fläche nicht bewertet“. Das Verfahren wird beim Regierungspräsidium Darmstadt unter dem Aktenzeichen IV/F-41.5-100i-0122 geführt. Eine gutachterliche Bewertung der Fläche liegt vor und ist der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

F 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 Bäume¹:

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

¹ 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

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Des Weiteren liegt es in einem Gebiet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

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 IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz 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.

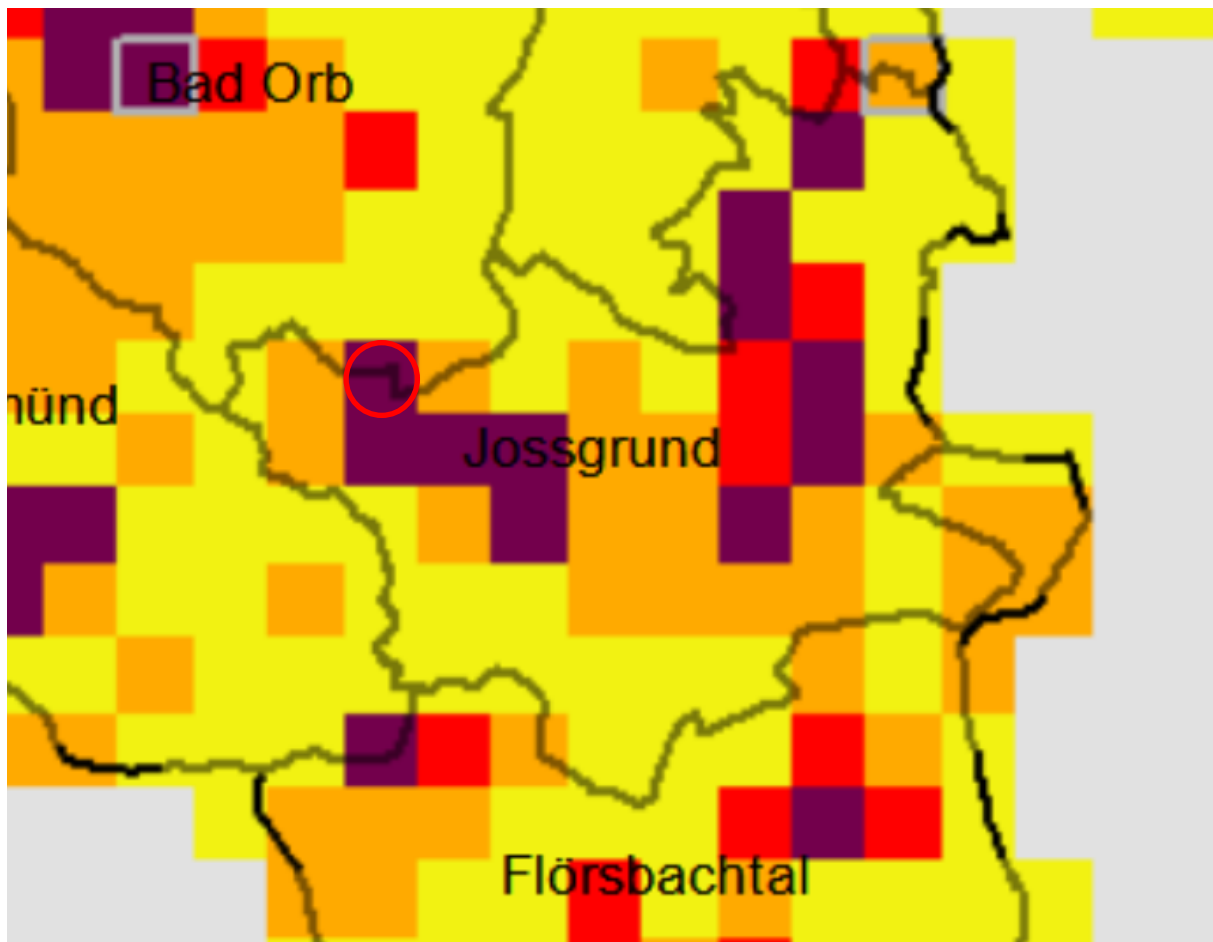


Abb. 1: Auszug aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG¹ mit Markierung des Plangebietes

9 Verkehrsemissionen

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 890 ausgehenden Emissionen. Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Gegenüber dem Straßenbaulasträger der K890 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsimmissionen.

10 Immissionsschutz

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Anlagen, die der Kreisstraße 890 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind (z.B.: PV-Anlagen).

¹ 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)

11 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Gemäß § 17 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) gilt: Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass

1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
2. Undichtigkeiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste, und
4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.

Es muss die Lagerungen wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) und Errichtung von Waschplätzen (Caddywaschplatz) vorher bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises angezeigt werden.

12 Abfallwirtschaft

Gefährliche Abfälle, insbesondere

- mineralöl- oder PAK-verunreinigter Boden und Bauschutt
- asbesthaltige Baustoffe (z. B. Dämmmaterial, Dachdeckungen)
- teerhaltige Abfälle (z. B. teerhaltiger Straßenaufbruch, Dachpappen)
- künstliche Mineralfasern
- A IV-Altholz gem. Altholzverordnung
- Kampfmittel

sind von den übrigen Abfällen separiert zu erfassen und nach den Vorgaben der Nachweisverordnung zu entsorgen.

Fremde Abfälle, die bei der Baumaßnahme nicht angefallen sind, dürfen nicht außerhalb einer zugelassenen ordnungsgemäßen und schadlosen stofflichen Verwertung, auf dem Grundstück eingebaut, gelagert oder behandelt werden.

In Zweifelsfällen wird eine Abstimmung mit dem Dezernat 42.1 - Abfallwirtschaft Ost - beim Regierungspräsidium Darmstadt angeraten.

Ist nach den Umständen zu erwarten, dass die zeitweilige Abfalllagerung am Entstehungsort länger als 12 Monate dauert, ist ein immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen bzw. die Abfälle unverzüglich vom Grundstück zu entfernen. (siehe auch Hinweise Nr. 2)

Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 5. März 2025 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen (Verwertung und Beseitigung). Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewer-beabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten.

Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
- die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen,

sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

Von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht sind Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen nur unter folgenden Voraussetzungen ausgenommen:

- Die Abfälle entstehen auf dem Gelände der Lagerung,
- die Abfälle sind zur Abholung bereitgestellt,
- die zeitweilige Lagerung erfolgt nur bis zum Einsammeln (im Regelfall ein relativ kurzer Zeitraum; keinesfalls länger als ein Jahr).

Soll nicht kontaminiertes Bodenmaterial auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle in einer gesicherten und konkreten bzw. genehmigten Maßnahme wiederverwendet werden, besteht keine Genehmigungspflicht für die Zwischenlagerung.

G 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 zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Bauvorhaben die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren 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“ hat eine Größe von 5.112 m² (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.

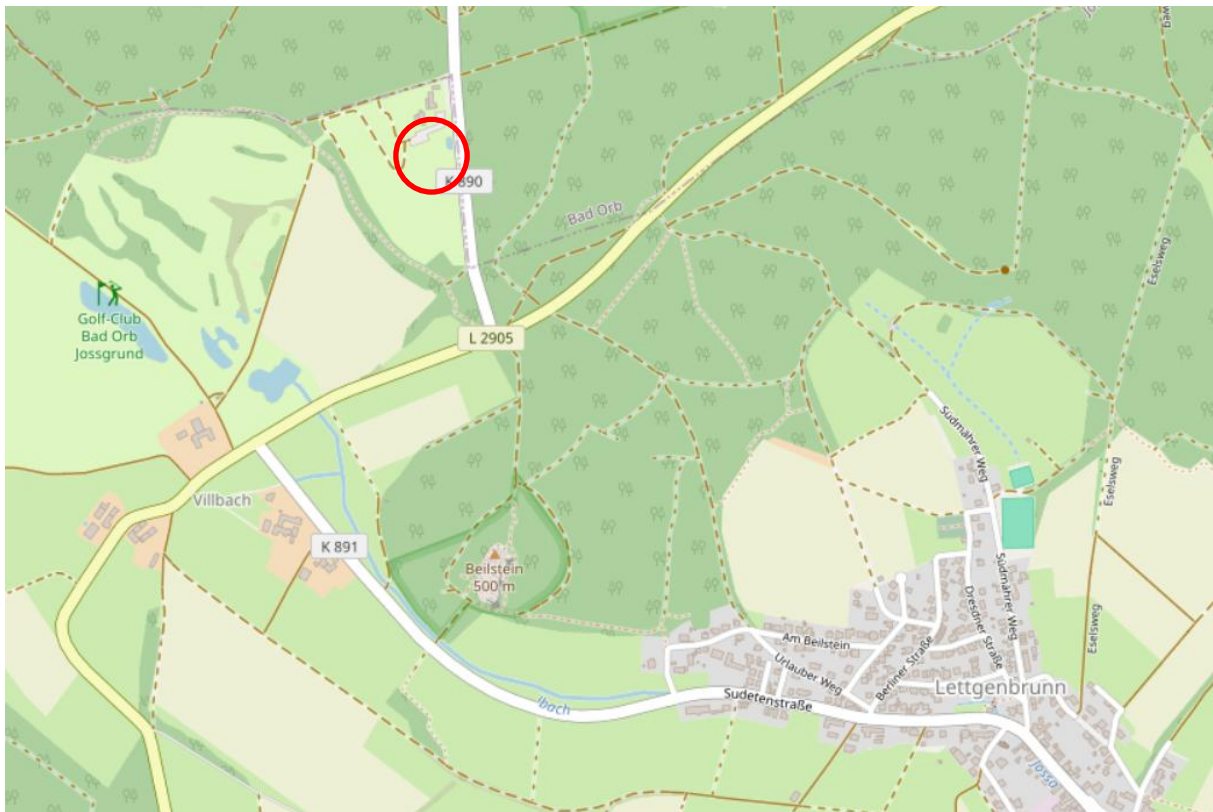


Abb. 2: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet von Jossgrund – Kartengrundlage: *openstreetmap.org*

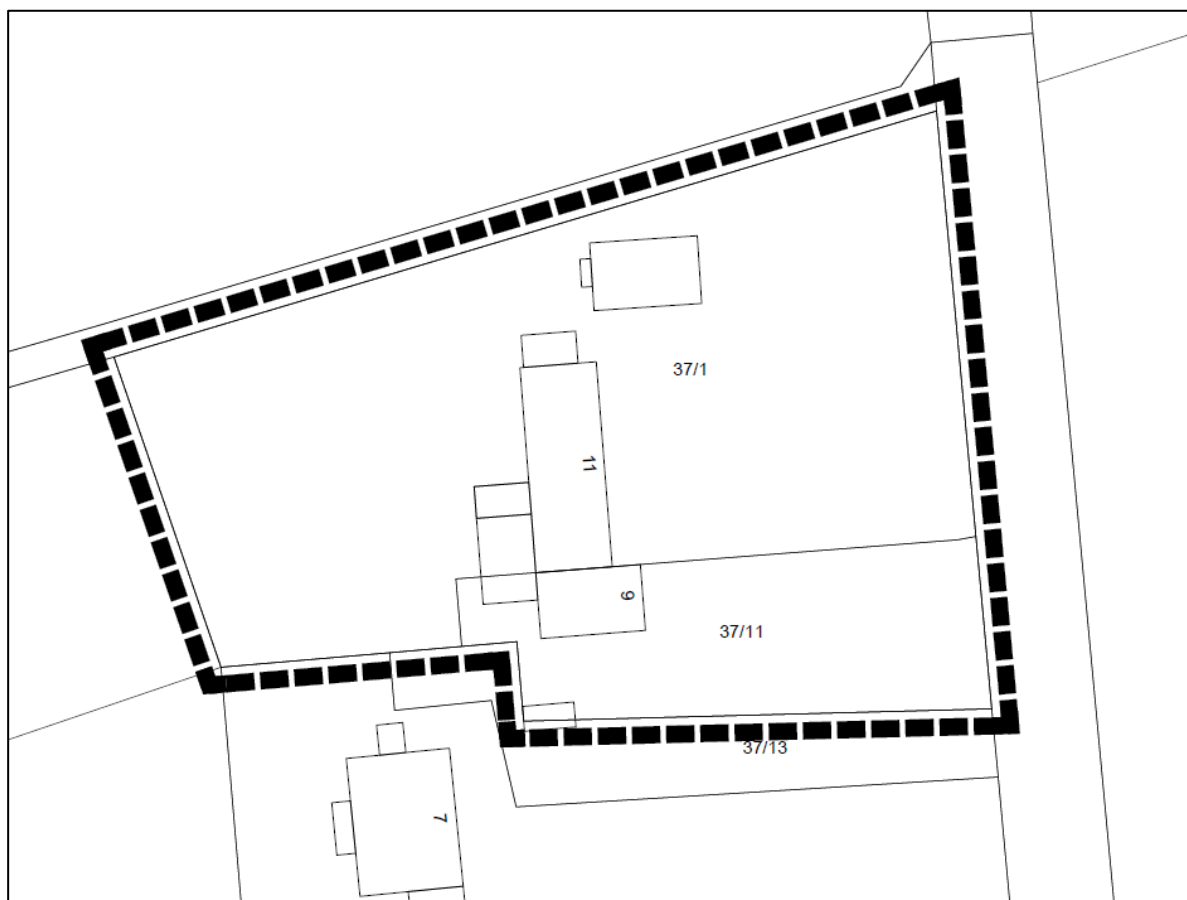


Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs

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.

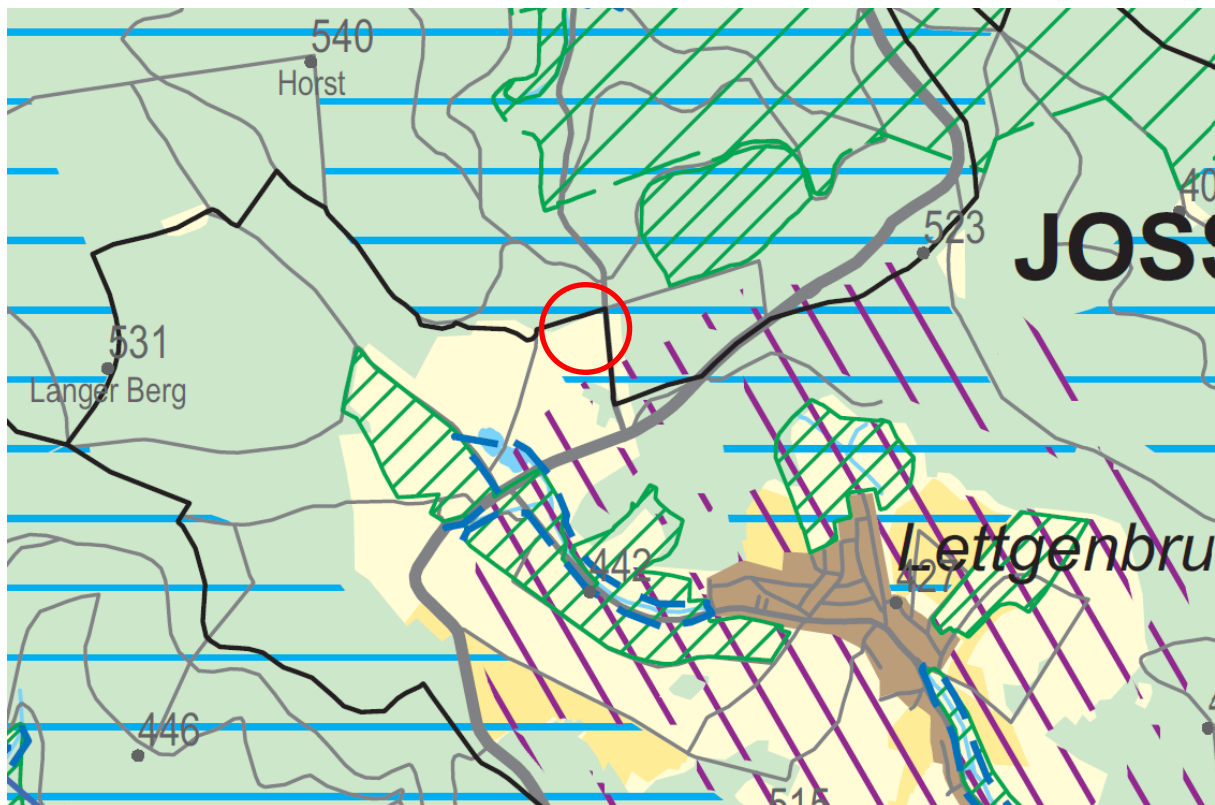


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

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.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund von 1980 ist die Art der Bodennutzung für das Plangebiet aufgrund mangelnder Planzeichenerklärung planungsrechtlich unbestimmt. Es ist eine Baufläche zu unterstellen, welcher jedoch keine Art der Bodennutzung zugeordnet ist. Weiterhin ist eine Umspannstation dargestellt.

Für die planungsrechtliche Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Golfclub“ im Bebauungsplan ist die Darstellung einer Sonderbaufläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jossgrund erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

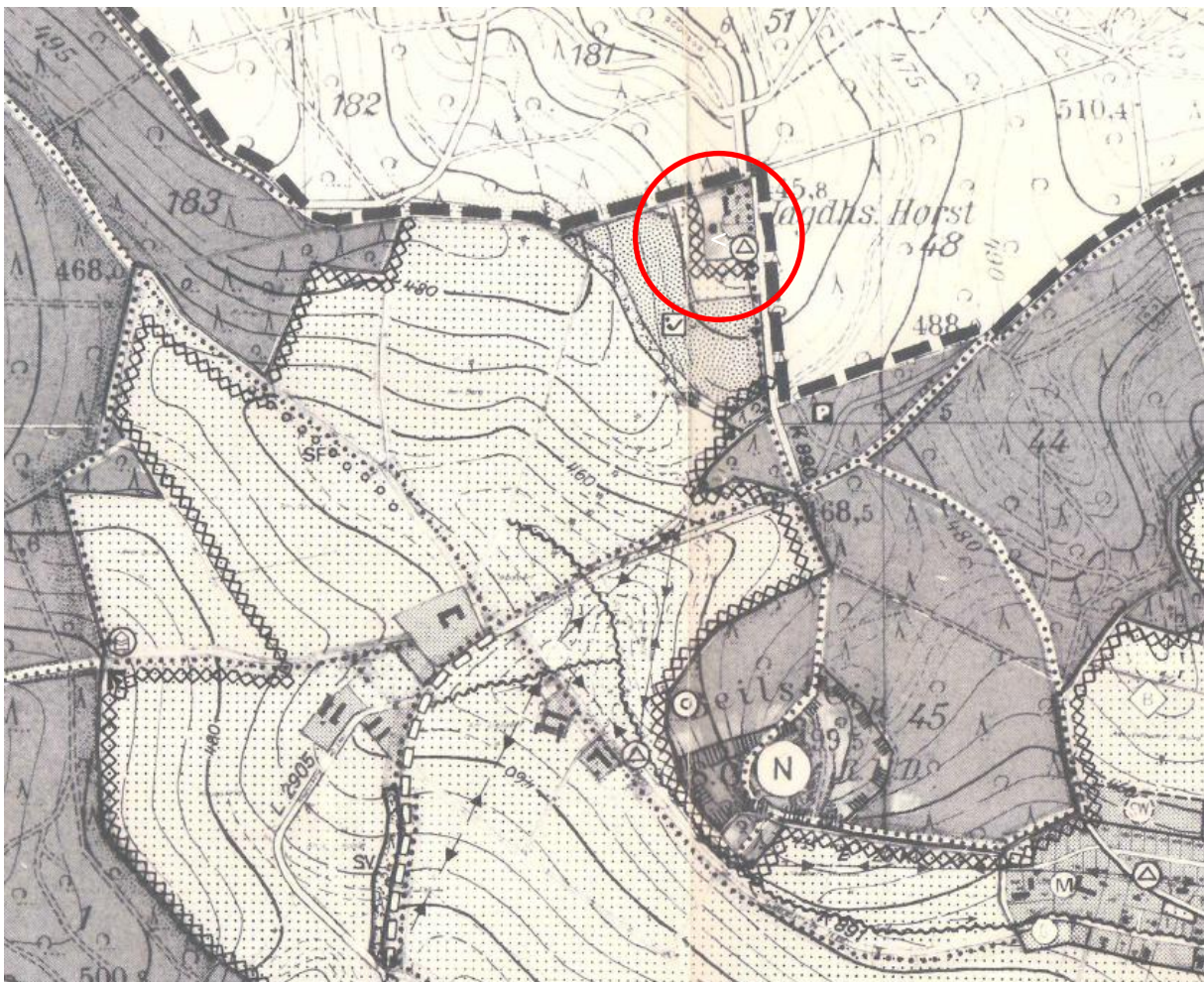


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund 1980

4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jossgrund hat in Ihrer Sitzung am 19.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Vollverfahren. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 19.05.2025 bis einschließlich 20.06.2025 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025 statt.

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 m² zulässig. Diese sind als Einzelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zzgl. Dachaufbau zu errichten.

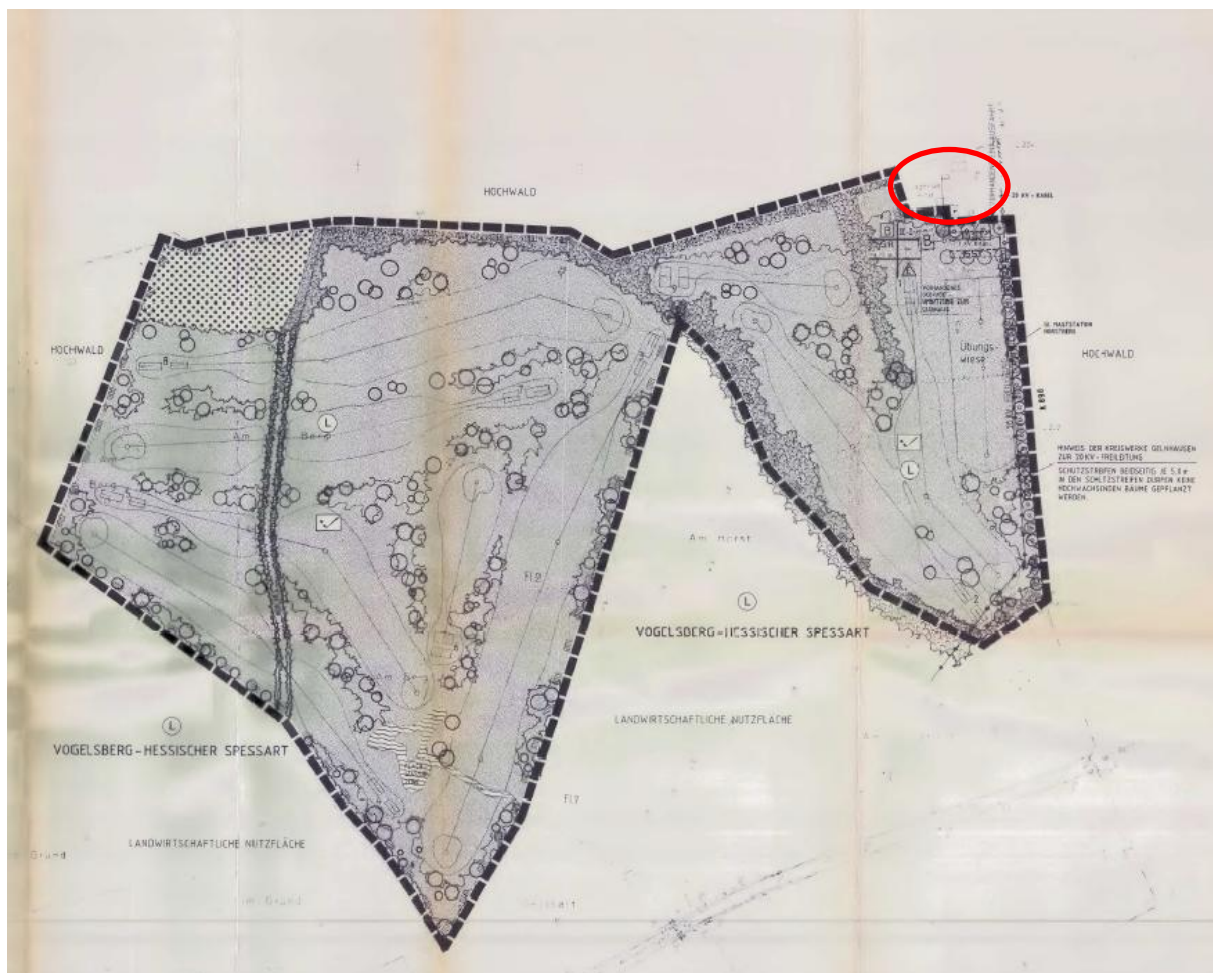


Abb. 6: Bebauungsplan „Golfplatz“ mit Verortung des Plangebietes

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-Lettingbrunn 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 – Quelle: Planergruppe ROB GmbH

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 waldrreiches 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 Golf Simulator 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)

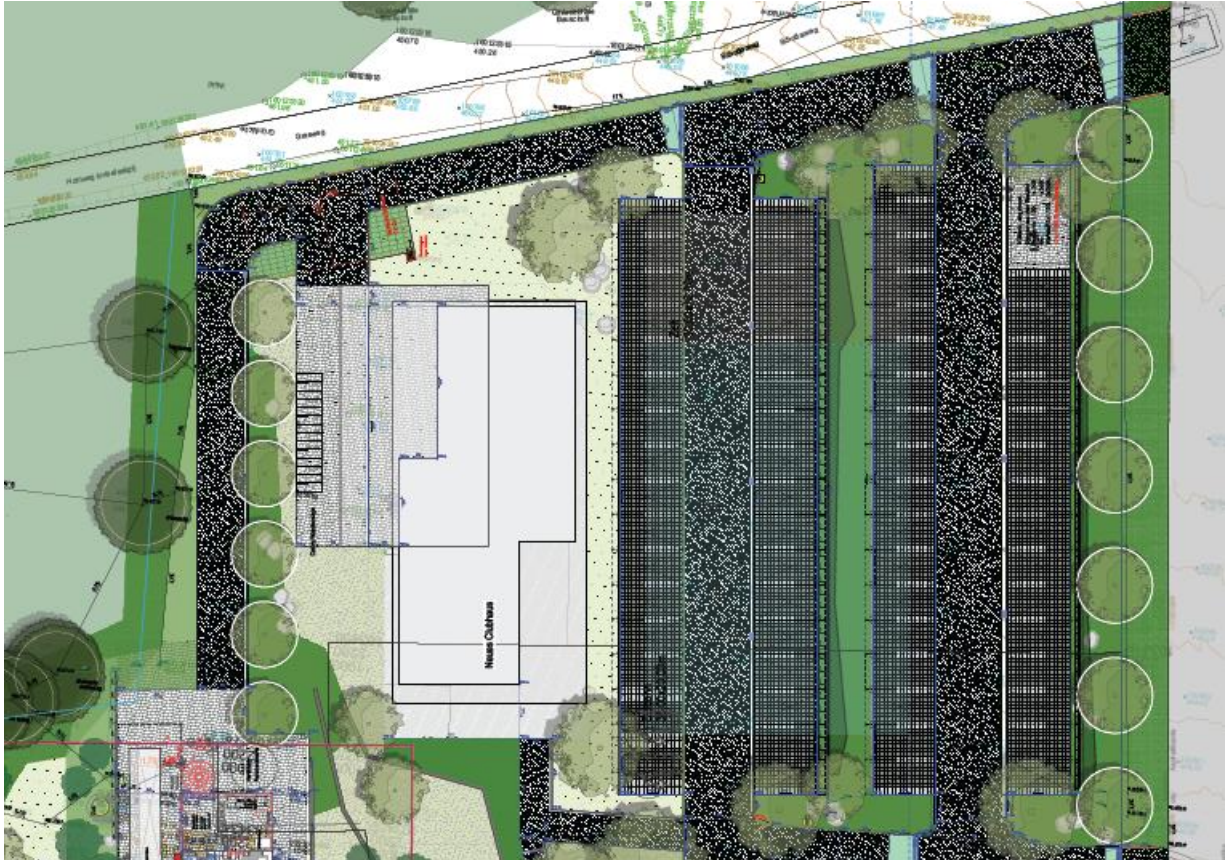


Abb. 10: Vorabzug Lageplan der geplanten baulichen Veränderungen – Quelle: FREIRAUM Rabsilber Heckmann Giese Landschaftsarchitekten PartGmbB

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. Bauabschnitt 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 von 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 ²	83,5 %	0,3	0,8	1.281 m ²	II
Wald	842 m ²	16,5 %	-	-	-	-
Gesamt	5.112 m²	100 %	0,3	0,8	1.281 m²	II

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 2,50 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 und entsprechen der gemäß § 23 HStrG (Hessisches Straßengesetz) landesrechtlich vorgeschriebenen Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K890.

Gemäß dem vorliegenden Planungskonzept befinden sich Stellplätze innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde die Zustimmung des Straßenbaulastträgers zu einer Reduzierung der Bauverbotszone entlang der K 890 auf 5 m erbeten. Dies wurde seitens Hessen Mobil abgelehnt. Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit Hessen Mobil wurde dem Vorhabenträger seitens des Straßenbaulastträgers in Aussicht gestellt, der Errichtung der geplanten Stellplätze innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszone im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zuzustimmen. Einer Reduzierung der Bauverbotszone im vorliegenden Angebotsbebauungsplan stimmt Hessen Mobil nicht zu, die Genehmigung einer Abweichung und Genehmigung aller geplanten Stellplätze im Rahmen des Bauantrages wurde in Aussicht gestellt.

Die Stellplätze werden teilweise für den Stellplatznachweis des geplanten Neubaus des Golfclubhauses erforderlich. Für die nachweispflichtigen Stellplätze wird eine Abweichung von der Bauverbotszone seitens des Straßenbaulastträgers zugelassen. Die übrigen bis auf 5 m Abstand zum Fahrbahnrand der K890 geplanten Stellplätze sind nicht für den Stellplatznachweis erforderlich.

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

9.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen des Neubaus Golfclubhaus sind zu mindestens 80% in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einer Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung dient dazu, einen geringen Teil der Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt wieder herzustellen.

9.2 Grundstücksfreiflächen

Die nicht von Sträuchern überstellten Flächenanteile sind als blütenreiche Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür ist eine artenreiche Saatgutmischung autochthoner Herkunft zu verwenden. Eine Mahd erfolgt 2- bis maximal 4-mal im Jahr, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Die letzte Mahd ist im September durchzuführen. Über den Herbst und Winter sind Altgrasbestände stehen zu lassen, die Vögel und Insekten als Nahrungshabitat dienen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Förderung der biologischen Vielfalt. Artenreiche und extensiv gepflegte Grünlandbestände aus heimischen Arten stellen wichtige Nahrungshabitate für Insekten und Vögel dar. Altgrasbestände dienen im Winter heimischen Vögeln als Nahrungsquelle und für Insekten bieten sie geeignete Strukturen zur Überwinterung.

9.3 Artenschutz

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung und Rückbau der Bestandsgebäude müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insekten-schonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

Rückbau mit kleinem Gerät: Der Rückbau relevanter Gebäudestrukturen ist händisch bzw. mit kleinem Gerät durchzuführen. Dies bezieht sich insbesondere auf Holzverkleidungen der Fassade, das Dach und die offenen Hohlblocksteine. Diese sollten einzeln herausgenommen und auf Besatz durch überwinternde Fledermäuse kontrolliert werden. Beim Auffinden von Fledermäusen während des Rückbaus sind die Arbeiten auszusetzen und das Gutachterbüro sowie die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten: Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Igel, Blindschleiche) 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.

Vermeidung von Vogelschlag: Für großflächige Gebäudeverglasungen sollte nicht spiegelndes Glas verwendet werden. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden.

Kompensation: Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere im Bestandsgebäude sind an geeigneten Standorten im PG oder im räumlichen Zusammenhang insgesamt 6 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

Weiterhin sind am neu errichteten Gebäude drei Fassadenquartiere für Fledermäuse zu installieren (z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1WQ o.Ä.). Diese sind in ausreichender Höhe (ab ca. 3 m) zu installieren und es ist auf einen ungehinderten An- und Abflug zu achten.

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

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 m² 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 m² 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 48m³/h über 2 Stunden nach DVGW Arbeitsblatt 405 zur Verfügung.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde durch den Main-Kinzig-Kreis die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 96 m³/Stunde für die Dauer von mindestens 2 Stunden gefordert.

Zur Sicherstellung der Vorhaltung der notwendigen Löschwassermengen hat die Gemeinde Jossgrund mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Unter § W 5 Herstellung eines zusätzlichen Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist geregelt, dass sich der Projektträger verpflichtet, zur Sicherstellung der erforderlichen

Löschwassermenge auf eigene Kosten einen zusätzlichen Hydranten herzustellen. Standort, technische Ausführung sowie die Einbindung in das bestehende Löschwassernetz erfolgen in Abstimmung mit der Gemeinde sowie den zuständigen Brandschutz- und Wasserversorgungsstellen. Sämtliche mit der Planung, Herstellung, Herstellungskosten, Abnahmen sowie der Inbetriebnahme des zusätzlichen Hydranten verbundenen Kosten trägt der Projektträger.

12.2 Entwässerung

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

Im Rahmen der Objektplanung für den Bereich des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ sowie den angrenzenden ersten Bauabschnitt zur Sanierung und Umbau des bestehenden Restaurants wurde ein Entwässerungskonzept durch die Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, erstellt.

„Das Entwässerungskonzept wurde für beide Bauabschnitte [Golfclubhaus sowie südlich angrenzendes Restaurant] gemeinsam ausgearbeitet, da diese sich aufgrund vielerlei Zwangspunkte überschneiden bzw. beeinflussen und daher im Entwässerungskonzept als eine Einheit zu verstehen sind.

Bestand

Heute fließt das Oberflächenwasser weitestgehend breitflächig übers Gelände in die östlich an die Kreisstraße angrenzende Mulde bzw. den Graben. Das Gelände weist eine mittlere Längsneigung von ca. 10 % zum Graben auf.

Der Graben selbst verläuft am Böschungsfuß der K 890 und weist im Planungsbereich eine mittlere Längsneigung von ca. 4,5 % auf, entsprechend dem Gefälle der Straße in Fahrtrichtung Bad Orb.

Der Graben leitet das Oberflächenwasser von allen Grundstücken nördlich des Golfplatzes ins Gewässer Orb, Gewässerordnung III, das etwa 1,5 m nördlich des Grundstücks verläuft.

Das Grundstück weist eine abflusswirksame Fläche von ca. 5.730 m² auf. Das heißt, dass bei einem 5-minütigen, zweijährlichen Regenereignis bis zu 145 l/s aus dem Grundstück abfließen können. [...]

Die Einleitung in den Graben erfolgt sowohl indirekt über das Gelände als auch über Kanäle. Die Einleitstellen aus den Kanälen sind vor Ort nicht auffindbar, da sie vermutlich überschüttet wurden. Die Einleitung erfolgt daher indirekt über das Erdreich.

Im Vorfeld des Vorhabens wurden die bestehenden Leistungen mittels einer Kamerabefahrung durch die Firma WOLF Umweltdienste GmbH untersucht. Bestandspläne der Entwässerungsleitungen liegen nicht vor.

Anhand der Kamerabefahrung und der Ortsbesichtigungen kann Folgendes über das bestehende Entwässerungssystem festgestellt werden:

- *Auf dem Grundstück besteht bereits ein Trennsystem, bei dem Regenwasser separat vom Schmutzwasser abgeleitet wird.*
- *Das Schmutzwasser wird in einen Pumpschacht abgeleitet*

- *In Drainageleitungen gesammeltes Sickerwasser, beispielsweise am Fuß der Geländeterrassierung, wird zusammen mit den Falleitungen der Dachentwässerung kanalisiert. Eine Einleitung in den Graben der Kreisstraße konnte weder den Bestandsplänen noch der durchgeführten Kamerabefahrung entnommen werden, da der Bestandskanal überschüttet und beschädigt wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Kanäle ursprünglich an den Graben angeschlossen waren.*
- *Es besteht ein Dauerabfluss aus den Sickerleitungen, was bereits vor Ort geprüft wurde: Selbst nach einer langen Trockenperiode war ein konstanter Abfluss vorhanden.*
- *Die Entwässerung weist keine Behandlung vor der Einleitung auf.*
- *Es bestehen keine Retentionsmaßnahmen.*

Planungskonzept

Das Entwässerungskonzept sieht erneut die Einleitung der angeschlossenen Flächen in den Graben an der K 890 vor. Dabei wird Folgendes beachtet:

- *Das Trennsystem wird beibehalten.*
- *Vor der Einleitung in den Graben ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102-2 die Behandlungsbedürftigkeit des eingeleiteten Abflusses zu prüfen. Gegebenenfalls ist eine Regenwasserbehandlungsanlage zu planen, sodass der flächenspezifische Stoffabtrag von 280 kg/(ha·a) nicht überschritten wird.*
- *Zum Schutz vor Leichtflüssigkeiten wird im Dauerstau eine Retention von Ölen sichergestellt.*
- *Aufgrund des konstanten Abflusses aus den Sickerleitungen wird das gesammelte Regenwasser mittels einer Zisterne das Regenwasser für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt.*
- *Zum Schutz vor kurzzeitig starken Regenereignissen wird eine zusätzliche Retentionsanlage mit entsprechendem Drosselorgan vorgesehen.*
- *Schutz vor Auskolkung an den Einleitstellen: Zum Schutz des Grabens vor Auskolkung sind adäquate Maßnahmen umzusetzen.*
- *Es werden Materialien mit einem geringen Abflussbeiwert favorisiert. Daher werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster versehen und das Dach des Neubaus weitestgehend extensiv begrünt.*

Bei der Planung wurde aus folgenden Gründen auf eine gezielte Versickerung verzichtet:

- *Die relativ steile Geländetopografie erschwert die Bildung von oberflächennahen Versickerungsanlagen. Nur diese sind gemäß dem Bodengutachten des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH möglich. [...]*
- *Von unterirdischen Versickerungsanlagen, wie bspw. Rigolen, wird im Bodengutachten explizit abgeraten, da Schichtwasser zu einem unkontrollierten Austritt bzw. zu einer Quellbildung führen kann.*

- *Nur parallel des Grabens ist das Gelände relativ flach und somit geeignet für Versickerungsmulden. Allerdings verlaufen in diesem Korridor die meisten Versorgungsstrassen, sodass eine Überlagerung mit einer Versickerungsmulde zu Konflikten führt*
- *Der ermittelte Durchlässigkeitswert liegt zwischen 1 und 5 x 10⁻⁶ m/s und damit am unteren Ende der geeigneten Werte für sickerfähigem Untergrund. Das heißt, die Sickertrate der Anlage wäre gering, wodurch sich der Retentionsraum bzw. Mulden- oder Beckentiefe vergrößern müssten.*

Bisherige Vorabstimmungen

Das Entwässerungskonzept wurde im Februar 2025 erstmals der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Main-Kinzig-Kreises (MKK) vorgestellt. Am 16. April 2025 fand eine gemeinsame Begehung mit dem MKK statt. Dabei wurde auf die bestehende Situation sowie die besonderen topografischen Schwierigkeiten bei der Retention eingegangen. Es wurde dargelegt, weshalb eine Retention des 30-jährigen Regenereignisses auf dem Grundstück nicht umsetzbar ist.

Grundsätzlich bestehen seitens der UWB keine Bedenken bezüglich des Entwässerungskonzepts. Auch die Abweichung von DIN 1986-100 (Entwässerung von Gebäuden und Grundstücken) bezüglich der Retention ist im vorliegenden Fall nachvollziehbar und vertretbar. Das 30-jährige Regenereignis muss nicht auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden, da durch das Vorhaben keine sicherheitsrelevanten Risiken für Nachbargrundstücke entstehen (Waldgebiete). Der Zustand des Bestandsgrabens wurde entlang der gesamten Strecke geprüft. Er ist in einem guten Zustand ohne Auskolkungen bzw. erodierte Stellen. Sonstige technischen Vorgaben der Wasserbehörde wurden bereits in das Entwässerungskonzept integriert, wie z.B. die Berücksichtigung der DWA-102 A.²

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde durch den Main-Kinzig-Kreis vorgebracht, dass eine geordnete Abwasserbeseitigung derzeit nicht sichergestellt sei. Folgendes wurde hierzu vorgetragen:

- „1. Die weitere wasserwirtschaftliche Planung hinsichtlich der Abwasserentsorgung und -behandlung ist mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.*
- 2. Die Planfläche ist in der, laut unseren Unterlagen, gültigen Schmutzfrachtsimulation (SMUSI: Stand: 2016) als Einzeleinleiter mit 25 Einwohnern enthalten. In dem Erläuterungsbericht zur Bauleitplanung wird nicht auf die Dimensionierung der Einwohner eingegangen. Die Einwohnerwerte sind zu berechnen und es ist gem. Pkt. 3 ein aktueller SMUSI-Nachweis vorzulegen, der die geänderten Verhältnisse berücksichtigt.*
- 3. Der Golfplatz ist aktuell an die bestehende Kanalisation angeschlossen und entwässert in die Mischwasserentlastungsanlage B 10 (B 400). Das B 10 hält nicht die Anforderungen der EKVO ein (hydraulische Prüfung des Drosselabflusses). Es sind noch Defizite bei weiteren 3 Drosselorganen vorhanden. Ein aktualisierter SMUSI Nachweis sollte unserer Behörde, nach der Prüfung der Drosselorgane vorgelegt werden. Hier stehen wir mit der Gemeinde aktuell in Abstimmung.*
- 2. Die Planfläche ist in der, laut unseren Unterlagen, gültigen Schmutzfrachtsimulation (SMUSI: Stand: 2016) als Einzeleinleiter mit 25 Einwohnern enthalten. In dem Erläuterungsbericht zur Bauleitplanung wird nicht auf die Dimensionierung der Einwohner eingegangen. Die Einwohnerwerte sind zu berechnen und es ist gem. Pkt. 3 ein aktueller SMUSI-Nachweis vorzulegen, der die geänderten Verhältnisse berücksichtigt.*
- 3. Der Golfplatz ist aktuell an die bestehende Kanalisation angeschlossen und entwässert in die Mischwasserentlastungsanlage B 10 (B 400). Das B 10 hält nicht die Anforderungen der EKVO ein (hydraulische Prüfung des Drosselabflusses). Es sind noch Defizite bei weiteren 3 Drosselorganen vorhanden. Ein aktualisierter SMUSI Nachweis sollte unserer*

² Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt (16.07.2025): Konzept Entwässerungsplanung

Behörde, nach der Prüfung der Drosselorgane vorgelegt werden. Hier stehen wir mit der Gemeinde aktuell in Abstimmung.

5. Gegebenenfalls ist ein hydraulischer Nachweis des Vorfluters erforderlich.“³

„Zusätzlich ist bezüglich des Kanalsystems darauf hinzuweisen, dass 2024 im Zuge der Kanalbefahrungen zahlreiche Schäden an den Kanälen in Lettgenbrunn festgestellt wurden, auch wenn im EKVO Bericht kein Sanierungsbedarf eingetragen wurde.

Bezugnehmend auf die Defizite der Drosselorgane fanden inzwischen Gespräche mit der Gemeinde Jossgrund statt. Der geprüfte Drosselabfluss von 53 L/s konnte erläutert werden. Die noch aktuelle SMUSI IST rechnet mit einem Abfluss von 63 L/s. Mit einer neuen SMUSI kann für das B 10 nachgewiesen werden, dass die SMUSI Kriterien mit einem Drosselabfluss von 53 L/s eingehalten werden. Die Drosselorgane der beiden Regenüberläufe R 10 und R 20 erfüllen nicht die Anforderungen der EKVO.“⁴

Zwischenzeitlich wurde durch die Gemeinde Jossgrund eine Aktualisierung der SMUSI beauftragt.

Zur Sicherstellung der geordneten Abwasserbeseitigung im Plangebiet hat die Gemeinde Jossgrund mit dem Vorhabenträger zudem einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Unter § W 4 Vorläufige Abwasserentsorgung bei fehlender Genehmigung der SMUSI-Berechnung ist geregelt, dass sich der Projektträger verpflichtet für den Fall, dass bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des sanierten und renovierten Clubhauses (mit Restaurant/Beherbergungsstätte) keine genehmigte SMUSI-Berechnung vorliegt, das Clubhaus auf eigene Kosten an eine noch zu errichtende Abwassersammelgrube anzuschließen.

Das anfallende Schmutzwasser ist durch den Projektträger auf eigene Kosten aufzufangen sowie regelmäßig durch ein hierfür zugelassenes Entsorgungsunternehmen abpumpen und ordnungsgemäß in der Kläranlage der Gemeinde Jossgrund entsorgen zu lassen. Sämtliche hiermit verbundenen Kosten trägt der Projektträger.

Die beschriebene Vorgehensweise ist mit dem Main-Kinzig Kreis abgestimmt.

Der Vorhabenträger hat zudem mit Schreiben vom 27.11.2025 einen Antrag auf Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in den Wegseitengraben zur Orb sowie Niederschlagswasserversickerung in die belebte Bodenzone bei Hessen Mobil gestellt. Daraufhin ging dem Main-Kinzig-Kreis mit Datum vom 22.12.2025 seitens Hessen Mobil ein Schreiben (Aktenzeichen 70.1-460-40367/2025) zu, welches zusammenfassend zu nachfolgender Beurteilung kommt: „Nach erfolgter Abstimmung teilt der Straßenbaulastträger mit, dass gegen die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Entwässerungsgraben der K 890 grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Main-Kinzig-Kreis. Der Vorhabenträger hat sich hierzu eigenständig mit dem Main-Kinzig-Kreis in Verbindung zu setzen.“

Der Vorhabenträger hat sich daraufhin mit der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises in Verbindung gesetzt und ein entsprechender Vertrag wird geschlossen.

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

³ Stellungnahme des Main-Kinzig-Kreises im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 18.06.2025

⁴ Stellungnahme des Main-Kinzig-Kreises im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 14.11.2025)

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)

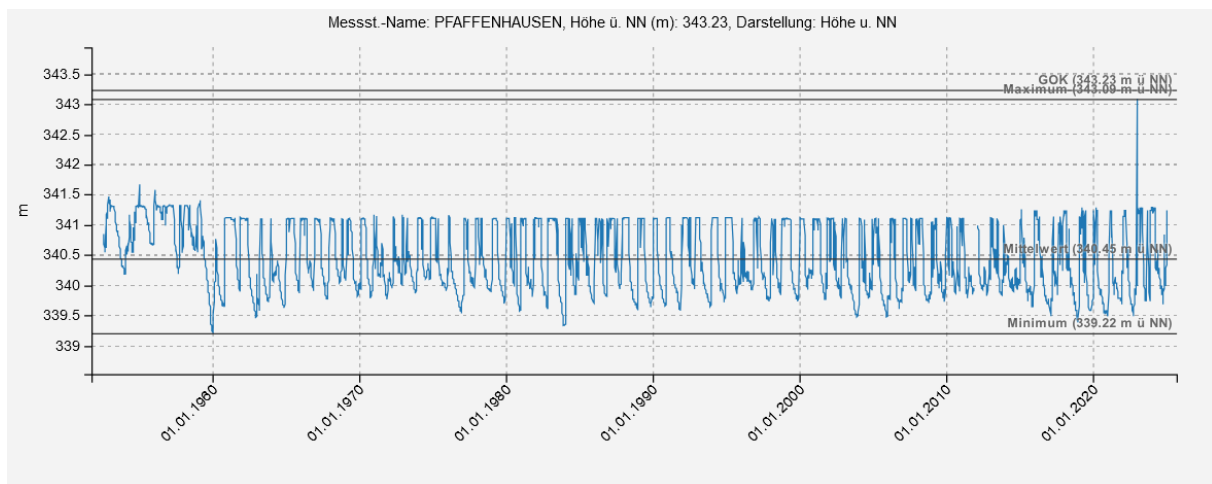


Abb. 11: Grundwasserflurabstände im Plangebiet ⁵

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

13.2.1 Heilquellenschutz

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

⁵ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Worfelden, ID 11910. Abgerufen am 31.01.2025 von <http://lfd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lfd/index.html?lang=de>.

13.2.2 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 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Des Weiteren liegt es in einem Gebiet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Es wurde bereits eine Kampfmittelerkundung mit EDV-gestützter Elektromagnetik (TDEM) durch die Reuss Kampfmittel- und Munitionsbeseitigung GmbH⁶ durchgeführt. Hierbei war in einigen Bereichen aufgrund massiver elektromagnetischer Störungen, welche z.B. auf Auffüllungen im Untergrund oder Metalle in der Umgebung zurückzuführen sind, keine Auswertung möglich. Diese Flächen sowie erkundete Fläche nahe von Verdachtspunkten wurden bislang nicht freigegeben. Die übrigen erkundeten Flächen wurden bis auf 2,5 m unter GOK freigegeben. Der Gutachter empfiehlt vor Untergrundeingriffen die Verdachtspunkte durch eine Fachfirma gem. § 7 SprengG öffnen und beräumen zu lassen

15 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB brachte das Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt nachfolgende Anregung vor:

„In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegt eine Eintragung mit der Altis-Nummer 435.016.020-001.004 und dem Gesamtstatus „sonstige schädliche Bodenveränderung“ für das Planungsgebiet vor. Der Status der betreffenden Flurstücke 37/1, 37/11 und 37/13 aus Flur 2 lautet „Fläche nicht bewertet“. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen IV/F-41.5-100i-0122 in meiner Behörde geführt.“

Durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH wurde daraufhin eine ergänzende Stellungnahme zu den durchgeführten geo- und umwelttechnischen Untersuchungen vorgelegt. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Ergebnisse unserer geo- und umwelttechnischen Untersuchungen sind in unseren Gutachten vom 03.01. und 18.02.2025 dokumentiert. Demnach ist festzustellen, dass im untersuchten Bereich außerhalb der bestehenden Bebauung z. T. oberflächennah Auffüllungen vorliegen. Diese zeigen jedoch bei der Bohrgutansprache keine sog. organoleptischen Hinweise auf eine mögliche Kontamination.“

⁶ Reuss Kampfmittel- und Munitionsbeseitigung GmbH (2025): Protokoll Kampfmittelerkundung – Baufeld Jossgrund, ALEA Golf

Die parallel durchgeführten abfalltechnischen Deklarationsanalysen an Proben aus der Auffüllung haben diese Einschätzung im Wesentlichen bestätigt, d. h. lediglich für eine Probe wurde aufgrund eines entsprechenden Nachweises für die Summe der PAK gemäß EPA eine Einstufung in die LAGA-Kategorie Z 2 protokolliert. Die daraufhin ergänzend an dieser Probe durchgeführte Analytik auf die Parameter der aktuellen Deponieverordnung führte dann zu einer finalen Einstufung in die Deponieklasse II. Einstufungsrelevant waren hier allerdings "nur" die Parameter Glühverlust und TOC, also keine Parameter, die in der Altlastenbewertung eine Rolle spielen.

Zusammenfassend ist deshalb aus fachgutachterlicher Sicht festzustellen, dass es für den Status einer vermuteten schädlichen Bodenveränderung aktuell keine konkreten Hinweise gibt. Die im Baufeld lokal angetroffenen Auffüllungen sind vielmehr offensichtlich dort im Zuge bereits früher getätigter Baumaßnahmen eingebracht worden und weisen insgesamt ein nur geringes, in abfallrechtlicher Hinsicht lokal relevantes Kontaminationsniveau auf.

Der gewachsene Boden ist dagegen organoleptisch völlig unauffällig.“⁷

Die ergänzende Stellungnahme des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt übersandt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Mail vom 27.08.2025 mitgeteilt, dass damit seitens des Dezernats Bodenschutz keine weiteren Bedenken bestehen. Da eine Löschung des ALTIS-Eintrages bislang nicht erfolgt ist, wird eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen.

Aufgrund der Anhaltspunkte für Bodenbelastungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV im Plangebiet, ist die Gemeinde Jossgrund daher im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials dazu verpflichtet, sich gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie das Gefahrenpotenzial zu verschaffen.

Die entsprechenden in Betracht kommenden Stellen wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren um Stellungnahme zu den vorliegenden Erkenntnissen über mögliche Bodenbelastung bzw. die Auswirkungen nach Erkenntnissen aus vergleichbaren Fällen angefragt.

Damit kommt die Gemeinde Jossgrund ihrer Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nach. Erforderliche Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

16 Artenschutz

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Eingriffsbereich als gering einzuschätzen.“

⁷ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (10.07.2025): Rückbau und temporärer Neubau (Containeranlage des Haupthauses im Bereich der Anlage des Golfclub Bad Orb Jossgrund e.V. – Baugrunderkundung und Gründungsberatung – 20045-B (Baugrund)).

Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß §44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist zudem eine Bauzeitenregelung (V 01) und eine Maßnahme gegen Vogelschlag (V 03) einzuhalten. Um potentiell anwesende Fledermäuse nicht zu gefährden ist ein schonender Rückbau vorzunehmen (V 02). Als Kompensation für verlorene Niststätten und Fledermausquartiere sind Nist- bzw. Fledermauskästen bereitzustellen (K 01).

Hinsichtlich der Reptilien konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß §44 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich von besonders geschützten Tierarten ist eine Maßnahme zum Individuenschutz einzuhalten (V 03).

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfehlen wir die Vermeidung von Lichtemissionen (E 01), die Verwendung von regionalem Saatgut bei Pflanzarbeiten (E 02) im Plangebiet und die Integration von Nisthilfen in die Bebauung (E 03).

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BnatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis.“⁸

⁸ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (2025): Gemeinde Jossgrund – Bebauungsplan „Alea Golf Jossgrund“ mit Teiländerung des Flächennutzungsplans – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Seite 28-29

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Auszug aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG mit Markierung des Plangebietes.....	15
Abb. 2: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet von Jossgrund – <i>Kartengrundlage: openstreetmap.org</i>	19
Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs	19
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	20
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund 1980.....	21
Abb. 6: Bebauungsplan „Golfplatz“ mit Verortung des Plangebietes	22
Abb. 7: Bestandsgebäude im Plangebiet – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	24
Abb. 8: Bestehende Stellplatzanlage an der K890 – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	24
Abb. 9: Mögliche Ausgestaltung des geplanten Empfangspavillons – <i>Quelle: Planungsbüro P+F</i>).....	26
Abb. 10: Vorabzug Lageplan der geplanten baulichen Veränderungen – <i>Quelle: FREIRAUM Rabsilber Heckmann Giese Landschaftsarchitekten PartGmbH</i>	26
Abb. 11: Grundwasserflurabstände im Plangebiet	35