

Gemeinde Groß-Zimmern

Ortsteil Groß-Zimmern

2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Groß-Zimmern“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40016-P
Bearbeitet: Februar 2025
Ergänzt: Jan. 2026

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
1 Ziel und Zweck der Planung	4
2 Verfahren gemäß § 13 BauGB	4
3 Lage des Plangebietes	4
4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht	6
4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Fachplanungen	7
4.4 Bestehendes Baurecht	7
5 Bestand	9
5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung	9
5.2 Landschaftsplanerische Betrachtung.....	10
6 Projektbeschreibung	10
7 Festsetzungen	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	12
8 Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung	12
9 Erschließung.....	13
10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht.....	13
11 Altlasten /Kampfmittel	13
12 Städtebauliche Daten	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes	5
Abb. 2:	Auszug Kataster mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Groß-Zimmern"	5
Abb. 3:	Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes.....	6
Abb. 4:	Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Lage des räumlichen Geltungs-bereiches (unmaßstäblich).....	7
Abb. 5:	Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Golfplatz Groß-Zimmern" mit Lage des räumlichen Geltungsbereiches (unmaßstäblich).....	8
Abb. 6:	Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Golfplatz Groß-Zimmern, 1. Änderung" mit Lage des räumlichen Geltungsbereiches (unmaßstäblich)	9
Abb. 7:	Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs planes	10
Abb. 8:	Freiflächenplan vom 29.08.2023, Huther & Karawassilis Bauplan GmbH, Rödermark	11

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vereinsheimgebäude als sogenanntes Halfway-House zu schaffen, das zukünftig auf dem Gelände des Golfplatzes eine Einkehrmöglichkeit mit gastronomischer Nutzung, nicht nur für Spieler und Gäste des Vereins, sondern auch für die Öffentlichkeit bieten soll.

2 Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Groß-Zimmern“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da innerhalb des Golfplatzes lediglich die Lage und Größe der dem Golfanlage dienenden Vereinsgebäude näher definiert und die Art der baulichen Nutzung abschließend geregelt wird. Zu berücksichtigen sind neben der geringen Größe des Sondergebietes – Vereinsheim von ca. 720 m² die weiterhin getroffenen Festsetzungen, wonach nicht dem Verein dienende Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sind und dies auch nur, wenn die Gesamtgrundfläche der Einrichtungen 200 m² nicht überschreitet. Davon betroffen ist somit auch die „öffentliche Gaststätte“.

Alle weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB liegen ebenfalls vor. So wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, der Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, und es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird deshalb an dem Verfahren nach § 13 BauGB festgehalten; eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

3 Lage des Plangebietes

Zentral im Golfplatzareal gelegen und westlich unmittelbar angrenzend an die bestehende Driving-Range des Golfplatzes liegt das Plangebiet westlich der bebauten Ortslage von Groß-Zimmern und ca. 550 m südlich der L 3115.

Die Lage des Plangebiets ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

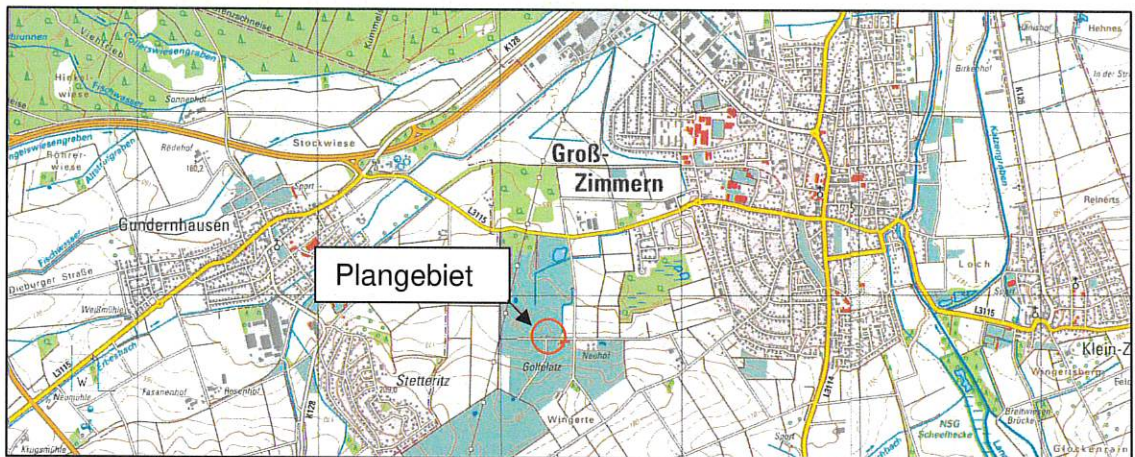


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes
 Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks Gemarkung Groß-Zimmern Flur 13 Nr. 54. Mit einbezogen in den räumlichen Geltungsbereich werden zudem Teile der Wegeparzelle Nr. 126, um die öffentliche Erschließung zu gewährleisten.

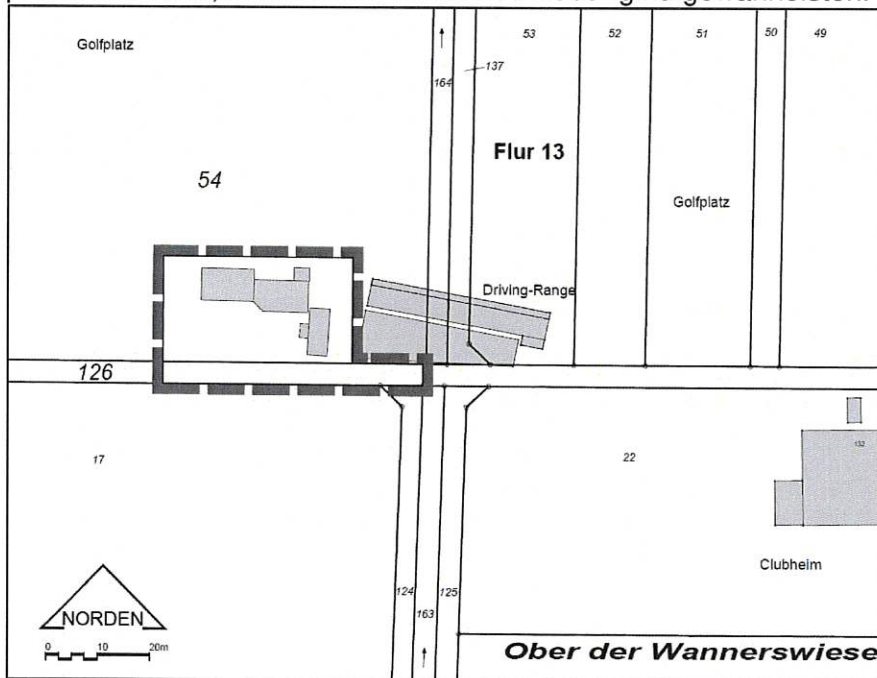


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes
 "Golfplatz Groß-Zimmern"

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 trifft für den Bereich des Plangebietes die Aussagen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.



Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes
Quelle: www.rp-darmstadt.hessen.de

Das Regierungspräsidium Darmstadt führt in seinem Schreiben vom 23.06.2025 hierzu aus, dass vor dem Hintergrund der kleinräumigen Planung von 0,1ha und aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar sei, ob ein Zielverstoß gegeben sein könnte. Die Planung könne daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Auch stelle das für die regionalplanerischen Freiraumbelange zuständige Dezernat III 31.1 fest, dass aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme oder der Tatsache, dass keine raumbedeutsamen Belange betroffen sind, der von der Planung betroffene Bereich regionalplanerisch nicht bedeutsam ist. Das Vorhaben falle daher nicht unter die Kriterien, die eine umfassende regionalplanerische Bewertung erfordern würden. Aus regionalplanerischer Sicht des Dezernats III 31.1 bestünden gegen die Planung keine Bedenken.

4.2 Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde stellt den Bereich des Plangebietes als „Grünfläche- Golfplatz“ dar.

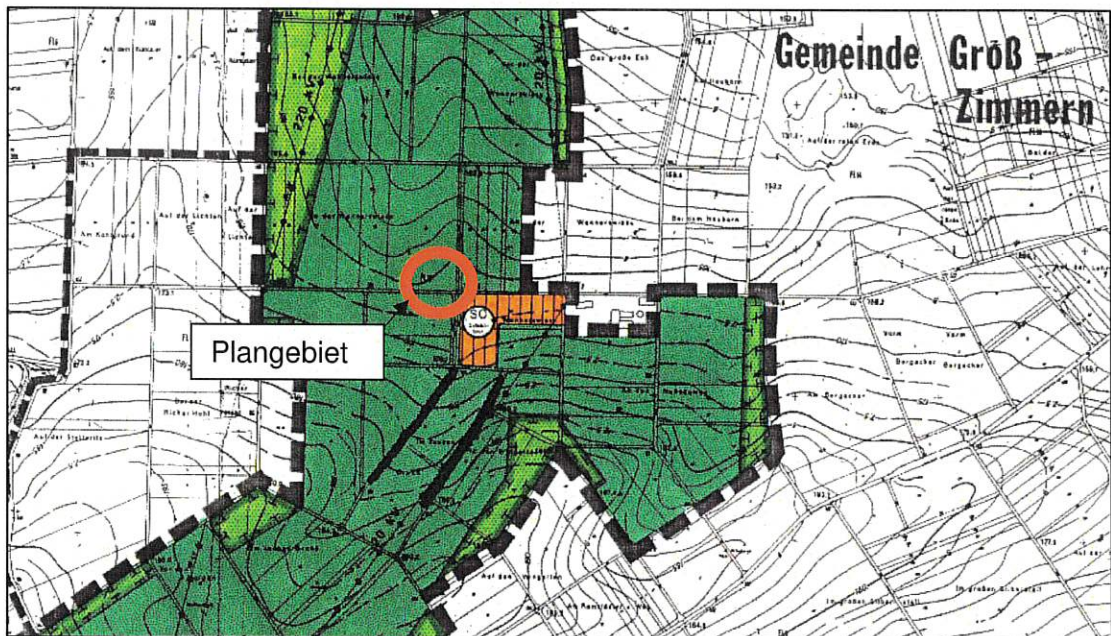


Abb. 4: Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Lage des räumlichen Geltungsbereiches (unmaßstäblich)

Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Vor dem Hintergrund der geringen Größe der Plangebiete (ca. 900 m²) und der für eine Golfplatznutzung erforderlichen baulichen Anlagen und Gebäude entspricht die Planung weiterhin den Grundzügen des Flächennutzungsplanes. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt angesehen.

4.3 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Es wird darauf hingewiesen, dass das westliche Gemeindegebiet von Groß-Zimmern gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index von „Mittel“ zugeordnet wird. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um Schäden durch Starkregen an geplanten Bauwerken bzw. Nutzungen zu vermeiden.

Landschaft- und Naturschutzgebiete sowie Natura – 2000 Gebiete sind nicht betroffen. Auch werden im Natureg-Viewer keine „Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotopkomplexe“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Bereich, welcher nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützt ist.

4.4 Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan „Golfplatz Groß-Zimmern“

Bei den überplanten Flächen der 2. Änderung handelt es sich um Flächen, die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Golfplatz Groß-Zimmern“ liegen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 07. Juli 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan „Golfplatz Groß-Zimmern“ trifft für die Flächen des Plangebietes der 2. Änderung die Festsetzung als „Private Grünfläche – Golfplatz“.

Zu der o.g. „Privaten Grünfläche – Golfplatz“ trifft der Bebauungsplan „Golfplatz Groß-Zimmern“ folgende textliche Festsetzungen:

„Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer 18 Loch-Golfplatzanlage, einer Driving-Ranch sowie von Übungsbahnen zulässig.“

Innerhalb der privaten Grünfläche - Golfplatz ist die Errichtung von maximal 6 Wetterschutzhütten mit jeweils 30 m³ umbautem Raum zulässig. Darüber hinaus ist im Bereich der Driving-Range die Errichtung einer Abschlagshütte mit maximal 250 m² Grundfläche zulässig.

Die Hardroughs sind als Extensivwiesen anzulegen und zu pflegen.

Mindestens 3 % der privaten Grünfläche Golfplatz sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für die Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen. Gehölze innerhalb der Schutzstreifenbereiche der Hochspannungsfreileitungen sind bei einer größeren Endwuchshöhe durch Schnitt auf eine Höhe von maximal 3,0 m bezogen auf das anstehende Gelände - zu begrenzen.“

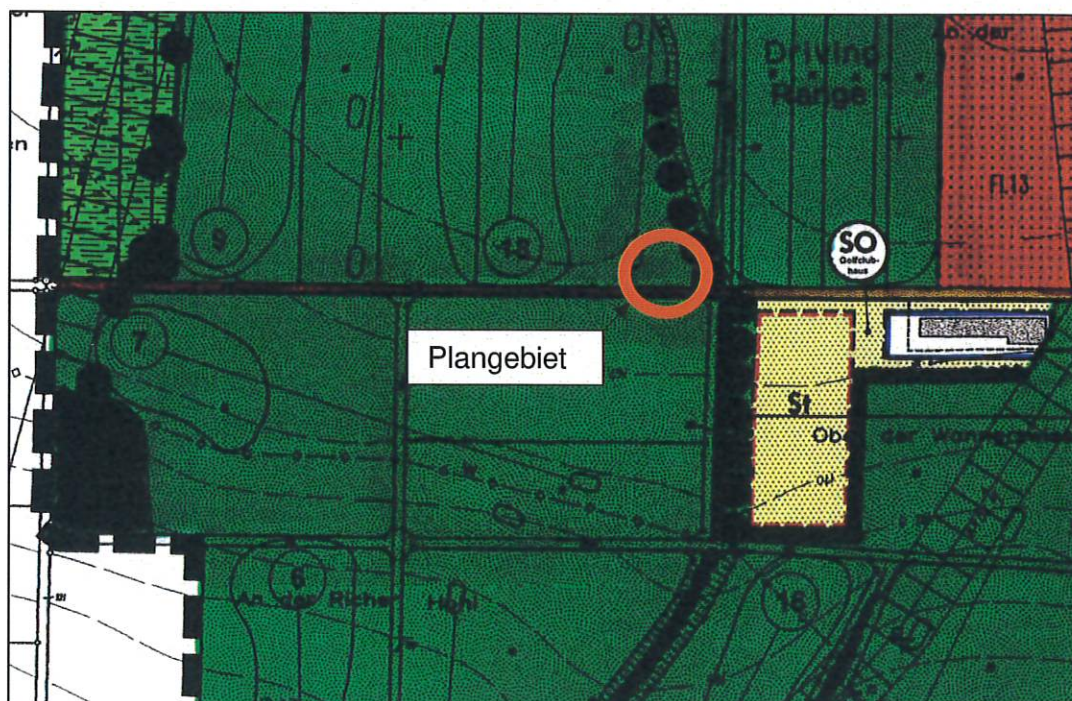


Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Golfplatz Groß-Zimmern" mit Lage des räumlichen Geltungsbereiches (unmaßstäblich)
Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Bebauungsplan „Golfplatz Groß-Zimmern, 1. Änderung“

Unmittelbar östlich des Plangebietes grenzt der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Golfplatz Groß-Zimmern, 1. Änderung“ an.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Groß-Zimmern“ wurde notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. für die Errichtung einer Maschinenhalle sowie die Erweiterung des Sondergebietes – Golfclubhaus zu schaffen. Darüber hinaus sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer größeren Abschlagshütte, einer Gerätehütte im Bereich der Driving-Range und die Vergrößerung der Stellplatzflächen geschaffen werden.

Der Bereich mit der Festsetzung „Private Grünfläche – Golfplatz“ und dem Einschrieb „Driving-Range“ im Planbild grenzt im Osten unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung an.

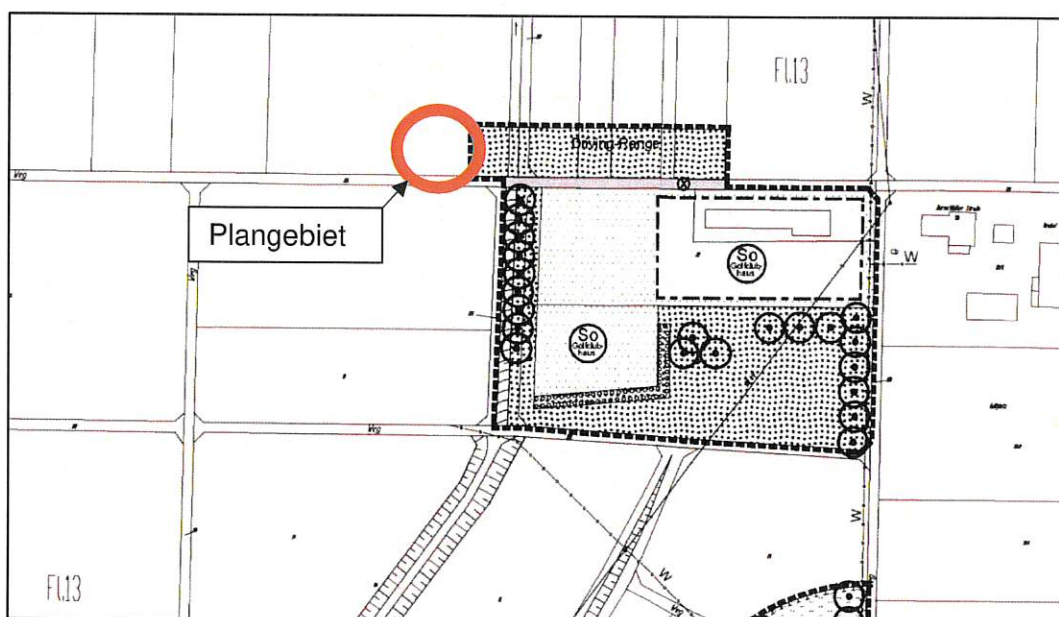


Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Golfplatz Groß-Zimmern, 1. Änderung" mit Lage des räumlichen Geltungsbereiches (unmaßstäblich)

Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg

5 Bestand

5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geländes der Golfanlage Groß-Zimmern und unmittelbar westlich angrenzend an die bestehende Anlage der Driving-Range.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die umgebenden Spiel- und Grünflächen des Golfplatzes sowie die im Osten unmittelbar angrenzenden Anlagen der Driving-Range.

Das Plangebiet selbst ist mit seinem Gebäudebestand in Form der bestehenden WC-Anlage, dem eingeschossigen Vereinsgebäude des alten HalfwayHouse und dem überdachten Terrassenbereich bereits anthropogen stark überformt. Auch das

zwischenzeitlich errichtete Erweiterungsgebäude mit seiner eingeschossigen Bebauung prägt den Bereich des Plangebietes.

Unmittelbar östlich schließen sich die baulichen Anlagen der Driving-Range an. Im Norden, Westen und Süden liegen die Spielbahnen der Golfanlage Groß-Zimmern, die überwiegend als Rasenflächen zu beschreiben sind. Vereinzelt Gehölzstrukturen befinden sich innerhalb des Plangebietes nördlich der vorhandenen Bebauung und erstrecken sich weiter in nordöstlicher Richtung außerhalb des Plangebietes entlang der Grabenparzelle Nr. 167.

Die Hauptgebäude und Anlagen des Golf Sport Park Groß-Zimmern mit Restaurant, Golfschule, -shop und der großen Sportanlage usw. befinden sich ca. 100 m weiter östlich.

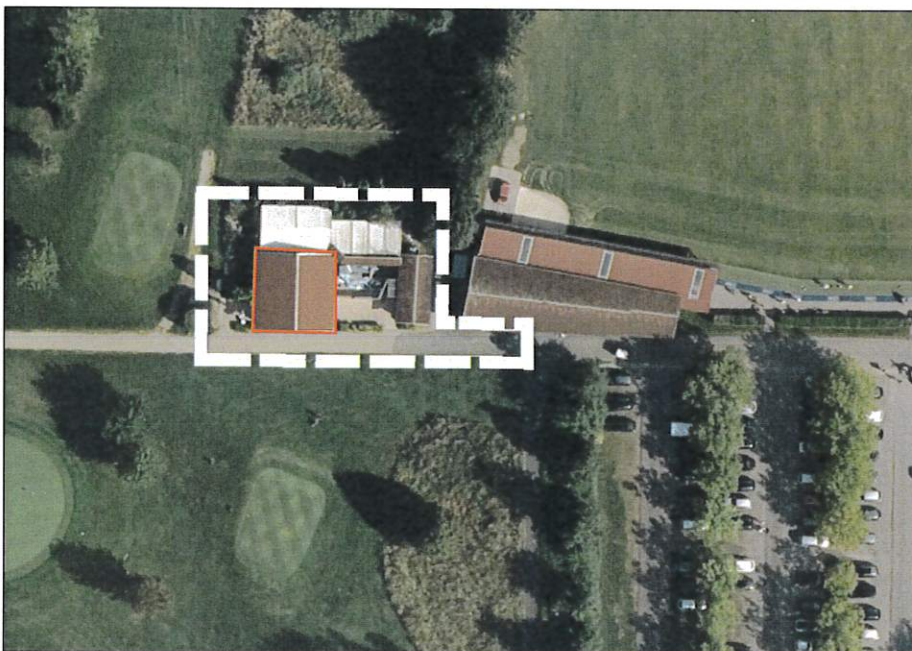


Abb. 7: Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Neubau (rote Markierung)

5.2 Landschaftsplanerische Betrachtung

Die Fläche des Plangebietes ist als Teil der bestehenden Golfanlage durch die in diesem Bereich bereits vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen gekennzeichnet.

Somit ergeben sich unter landschaftsplanerischer Betrachtung keine Anhaltspunkte von zusätzlich vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft.

Auch sonstige naturschutzfachliche Belange werden unter Zugrundelegung der intensiven Randnutzung nicht gesehen.

6 **Projektbeschreibung**

Für das neu errichtete Gebäude soll neben der vereinsgemäßen Nutzung als Halfway-House auch eine Nutzung in Form einer Schank- und Speisewirtschaft ermöglicht

werden, um hier zukünftig nicht nur den Belangen der Sporttreibenden Rechnung zu tragen, sondern auch das Angebot einer größeren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für den zwischenzeitlich errichteten Neubau (siehe Abb. 7) liegt entsprechend auch bereits eine Baugenehmigung des Kreises Darmstadt-Dieburg mit Datum vom 01.02.2024 für ein Vereinsheim vor.

Die Bebauung des Plangebietes mit dem neu errichteten Gebäude kann auch dem nachfolgenden Freiflächenplan bzw. den dargestellten Ansichten entnommen werden.

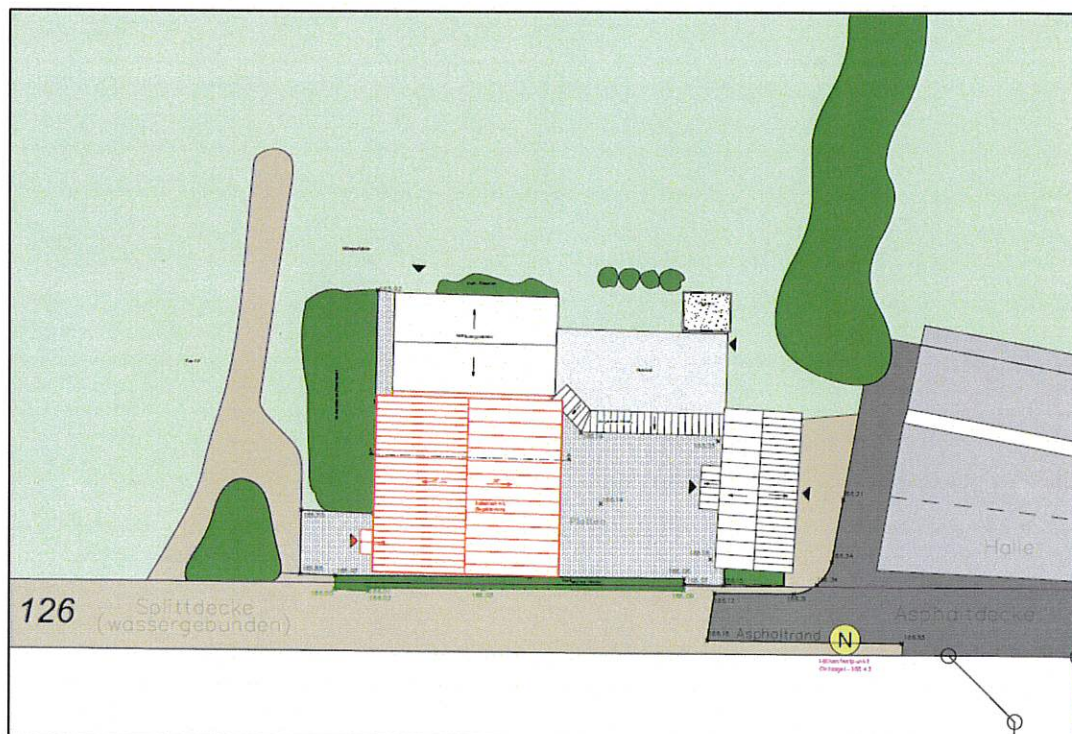


Abb. 8: Freiflächenplan vom 29.08.2023, Huther & Karawassilis Bauplan GmbH, Rödermark

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet – Vereinsheim“ fest. Das Sondergebiet - Vereinsheim dient vorwiegend der Errichtung von Gebäuden und Anlagen, die dem Vereinszweck Golf dienen. Ausnahmsweise sind auch nicht dem Verein dienende Einrichtungen zulässig, wenn die Gesamtgrundfläche der Einrichtungen 200 m² nicht übersteigt.

Zulässig sind:

- Vereinsgebäude
- Halfway-House
- Catering-Küche
- Schank- und Speisewirtschaft
- zugehörige Nebengebäude und Anlagen

Unter den zugehörigen Nebengebäuden und Anlagen sind auch die sanitären Anlagen erfasst. Dies betrifft ebenso ggf. erforderliche Hof-, Zufahrts- und Lagerflächen, die nicht explizit aufgeführt werden.

Zur Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft ist deren außerhalb der Vereinsnutzung erfolgende Nutzung auf eine „nicht dem Verein dienende Einrichtung“ von maximal 200 m² beschränkt worden, um den Gesamtcharakter des Gebietes als „Golfanlage“ weiterhin zu erhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich mit der bereits vorhandenen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest und begrenzt die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss sowie die maximale Gebäudehöhe auf 172 m ü NN.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Wege und Hofflächen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist ebenfalls zulässig, wird allerdings auf maximal 1,5 m beschränkt.

Die Begrenzung der zulässigen Gebäude auf eine Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie auf eine Höhenbegrenzung von maximal 172 m ü NN soll eine dem Orts- und Landschaftsbild angepasste Bebauung ermöglichen bzw. deren Höhenentwicklung begrenzen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist dabei erforderlich, um begrenzt auf das kleinflächige Plangebiet die erforderlichen Versiegelungen in Form von Wegen, Zufahrten und Hofflächen planungsrechtlich zu ermöglichen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest. Neben dem vorhandenen Gebäudebestand wird auch die geplante bzw. bereits umgesetzte Erweiterung durch die Ausweisung eines „Baufensters“ berücksichtigt.

Dabei darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 1,0 m überschritten werden, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, um im Rahmen der Bebauung des Gebietes den Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

8 **Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung**

Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Ferntechnik und Gas ist die entega AG bzw. die E-Netz Südhessen AG.

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg kann im Rahmen des Grundschutzes derzeit in einem Umkreis von 300 m für das Plangebiet eine Brauchwasserentnahmemenge von 48 m³/h für 2 Stunden bereitstellen. Die Brauchwasserentnahmemenge wird vom ZVG Dieburg nicht uneingeschränkt zugesagt. Aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischer Rahmenbedingungen kann sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern. Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz liegt in der Verantwortung des Eigentümers.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Die Anlage eines Löschwasserteiches ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

9 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten und Wege. Innerhalb der bestehenden Stellplatzflächen westlich des Clubheimes können auch die erforderlichen Stellplätze für das Halfway-House samt den dort geplanten Nutzungen bereitgestellt werden.

Die Flächen des Plangebietes selbst sind ebenso wie die bestehenden Flächen und Gebäude des Golfpark Club mit Schule, Vereinsheim und Restaurant nicht direkt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle liegt an der Darmstadt Straße in ca. 850 m fußläufiger Entfernung. Es handelt sich dabei um die Bushaltestelle „Groß-Zimmern Reithalle“ der Buslinie X 78 (Darmstadt Hauptbahnhof – Groß-Umstadt - Semd).

10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können. Wie bereits unter Punkt 5.2 (landschaftsplanerische Betrachtung) ausgeführt, werden durch die vorliegende Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass für das Gebäude des Vereinsheimes bereits eine Baugenehmigung vorliegt.

Wie bereits unter Kapitel 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Erarbeitung eines Umweltberichts abgesehen.

11 Altlasten /Kampfmittel

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.06.2025 für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen führt in seiner Stellungnahme vom 13.06.2025 aus, dass bzgl. der im Lageplan bezeichneten Fläche dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vorliegen würden. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen würden, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Erkenntnisse zu Altlasten oder Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes liegen somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

12 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 925 m².

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 205 m²

Sondergebiet - Vereinsheim: ca. 720 m²