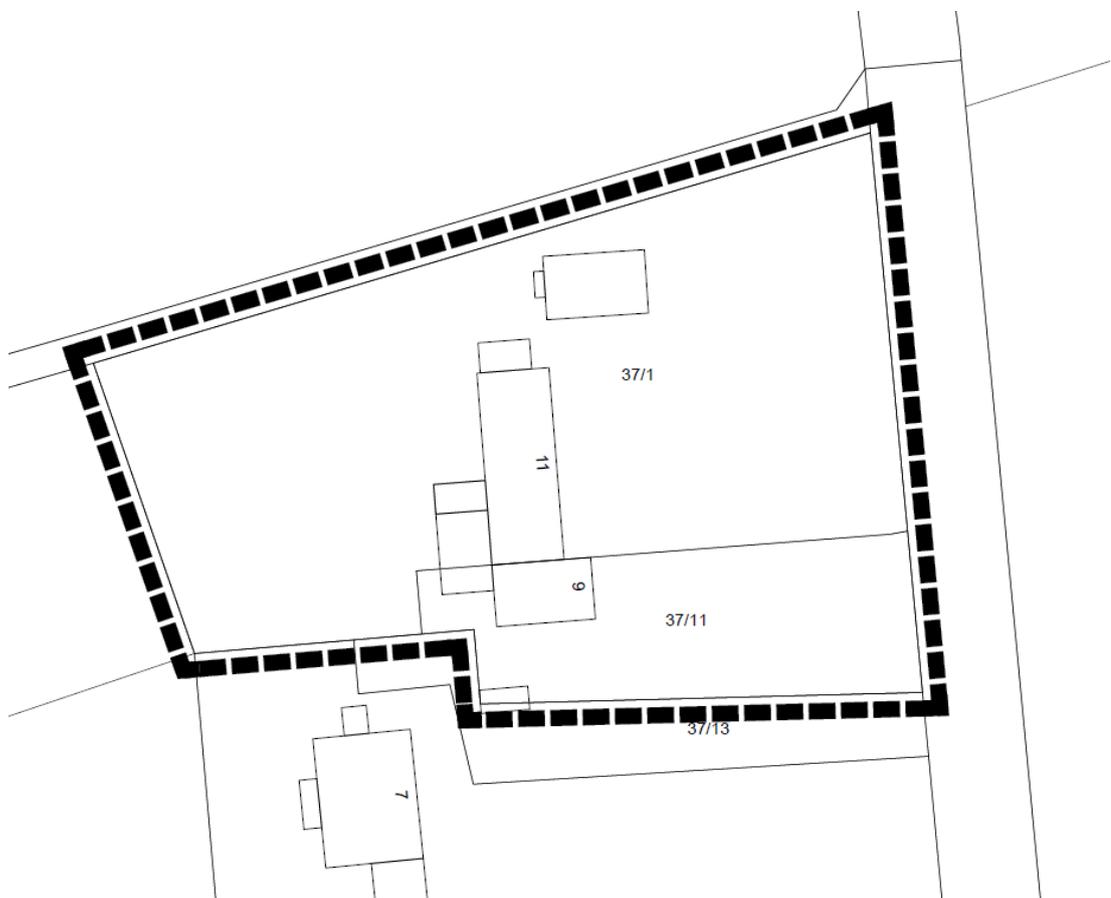


Gemeinde Jossgrund

Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“



Vorentwurf, 29.04.2025

Gemeinde Jossgrund

Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Bird Ventures GmbH
Frankfurter Straße 98-102
63599 Biebergemünd
Stand: 29.04.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Umweltfachbeitrag:

 **IBU**
Ingenieurbüro für Umweltplanung

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	4
B	Begründung	5
1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Lage und Abgrenzung	5
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund	7
4	Verfahrensablauf	8
5	Bestandsdarstellung und Bewertung	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.1.1	Verkehrliche Anbindung	8
5.1.2	Nutzung.....	9
5.2	Landschaftliche Situation	10
6	Planerische Zielsetzung	11
6.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	11
6.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	11
7	Verkehr	11
7.1	Wasserschutzgebiete	12
8	Artenschutzrechtliche Belange	12
C	Verzeichnisse	13
1	Abbildungen	13

A Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“, um der Einhaltung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

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 (Empfangspavillon). Weiterhin soll eine Neuordnung der bestehenden Stellplatzanlage erfolgen. Der Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ befindet sich außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Golfplatz“ und liegt damit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

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

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“ besitzt 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. 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.

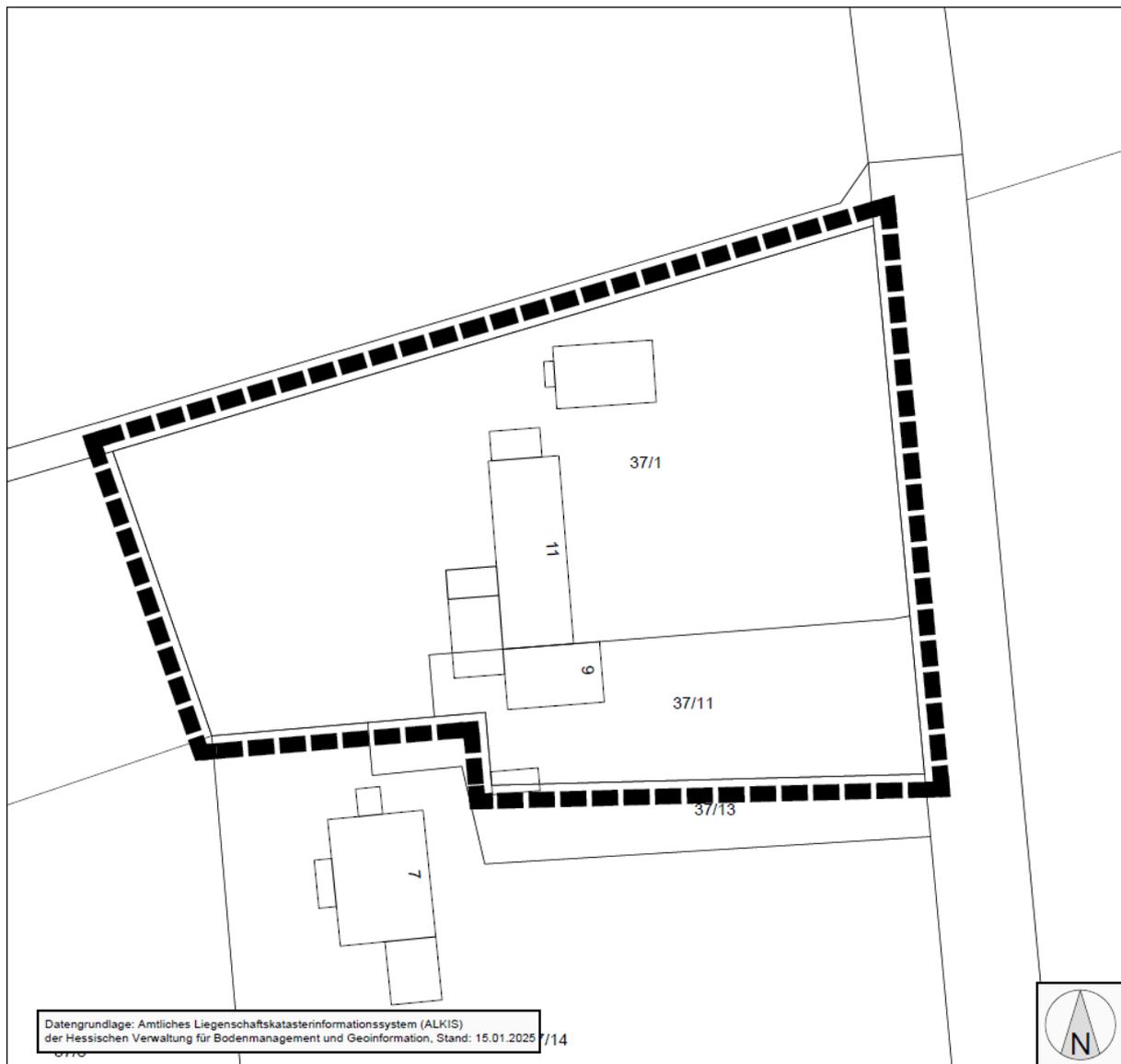


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs

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.

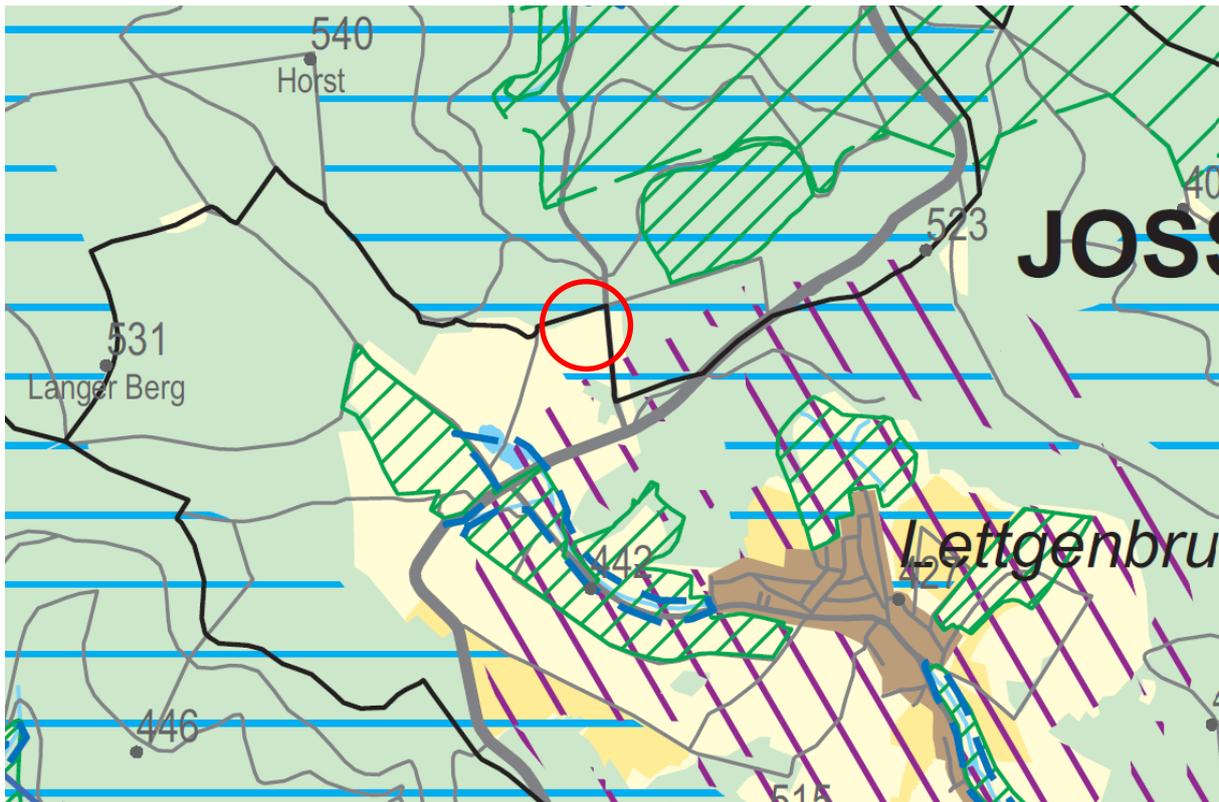


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

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 0,6 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 „Alea Golf Jossgrund“ ist die Darstellung einer Sonderbaufläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“.

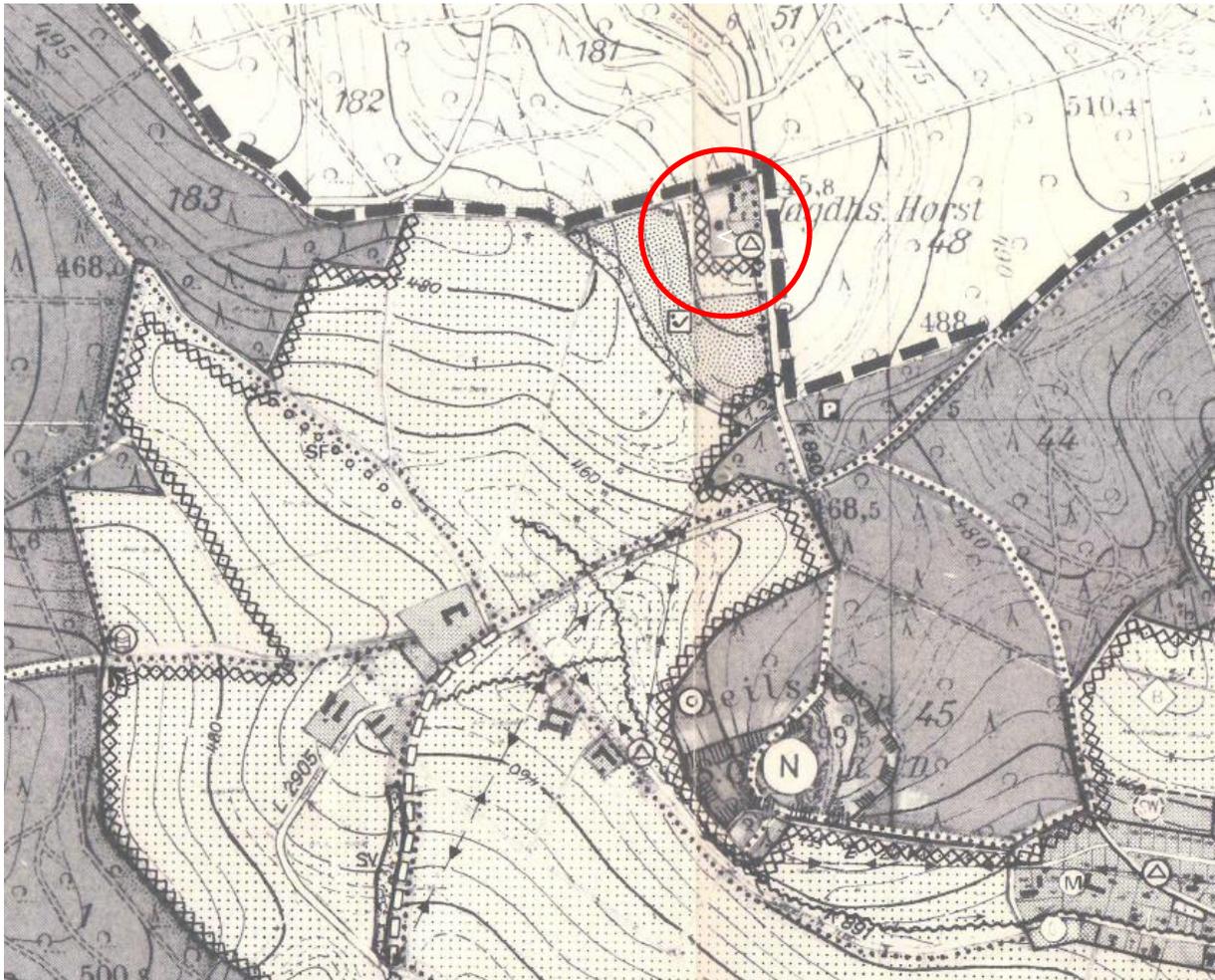


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund 1980

4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jossgrund hat in Ihrer Sitzung am 10.03.2025 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 Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alea Golf Jossgrund“.

5 Bestandsdarstellung und Bewertung

5.1 Städtebauliche Situation

5.1.1 Verkehrliche Anbindung

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

5.1.2 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 südlichen 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. 4: 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. 5: Bestehende Stellplatzanlage an der K890

Im westlichen Bereich des Plangebietes hinter den bestehenden Gebäuden 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.

5.2 Landschaftliche Situation

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

Der Eingriffsbereich liegt nördlich von Lettgenbrunn in Waldrandlage und ist Teil des Geländes des Golf-Club Bad Orb Jossgrund e.V.. Das Plangebiet und seine direkte Umgebung tragen

mit dem über 50 ha großen Golfgelände und Clubhaus zur Naherholung und Förderung des Tourismus bei. Lettgenbrunn ist ein staatlich anerkannter Erholungsort, nicht zuletzt aufgrund der Vielzahl an kulturhistorisch bedeutsamen Denkmälern und Schutzgebieten. In der Umgebung von Lettgenbrunn besteht ein vielseitiges Wanderwegenetz, welches eine hohe Erholungsfunktion bietet.

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

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

6 Planerische Zielsetzung

6.1 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.

6.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

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

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

7 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.

7.1 Wasserschutzgebiete

Heilquellenschutz

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

Trinkwasserschutz

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

8 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

C Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	7
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jossgrund 1980	8
Abb. 4: Bestandsgebäude im Plangebiet – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	10
Abb. 5: Bestehende Stellplatzanlage an der K890	10