



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	13.07.2026	0110/26 - I/61
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	31.08.2026		
Ortsbeirat Dutenhofen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	08.09.2026		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 08 "Dutenhofener See", 1. Änderung -
Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan verkleinert (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung mit Umweltbericht (Teil A: Begründung)
Begründung mit Umweltbericht (Teil B: Umweltbericht)
Landschaftsplanerischer Beitrag
Verträglichkeitsprognose FFH-Gebiet Lahnaue zw. Atzbach und Gießen
Verträglichkeitsprognose Vogelschutzgebiet Lahnaue zw. Atzbach und Gießen
Immissionsprognose

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Über die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 08 „Dutenhofener See“, 1. Änderung, wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassung zu Ziffer 1.2 einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 13.07.2026

gez. Hundertmark

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Für den Bereich des Dutenhofener Sees gibt es einen Bebauungsplan, der am 21.01.1981 Rechtskraft erlangt hat.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 08 „Dutenhofener See“ von 1981 wurden unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Anforderungen die verschiedenen freizeitbezogenen Nutzungen bauleitplanerisch geordnet.

Hauptaugenmerk lag dabei auf dem Bereich des Campingplatzes sowie dem daran anschließenden Bereich des Badestrandes und den sonstigen wassersportbezogenen Nutzungen.

In den letzten Jahren wurden im Umfeld der Gaststätte "Zum Anker" weitere Nutzungen etabliert und neue Angebote zur Freizeitgestaltung und Unterhaltung geschaffen.

Die tatsächliche bauliche und sonstige Nutzung entspricht in der Gesamtbetrachtung den Inhalten des Bebauungsplanes von 1981, jedoch bestehen in der räumlichen Zuordnung bzw. der Festsetzung des Sondergebietes Gaststätte und der Grünflächen Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem tatsächlichen Bestand bzw. den tatsächlichen Nutzungen.

Des Weiteren sind nicht alle Anlagen und Nutzungen dauerhaft bauordnungsrechtlich genehmigt. Insbesondere das ganzjährig genutzte Festzelt, das zurzeit im Überschwemmungsgebiet liegt und als bauliche Anlage in die Kategorie „Fliegende Bauten“ einzustufen ist, bedarf einer bauordnungs- und planungsrechtlich langfristigen Lösung.

Da seitens der Stadt Wetzlar ein Erfordernis erkannt wird, das Umfeld der bestehenden Gaststätte und des Badestrandes städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen, ist der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll über die Festsetzung u. a. von privaten Grünflächen, Verkehrsflächen und sonstigen Sondergebieten für Gastronomie bzw. für Freizeit Zwecke Planungssicherheit erzielt werden. Naturschutzfachliche, immissionsschutzrechtliche und wasserrechtliche Anforderungen sind im Verfahren zu beachten. Im Änderungsbereich sind zurzeit Grünflächen, öffentliche Parkflächen und ein Sondergebiet Gaststätte festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten des Stadtteils Dutenhofen zwischen der B 49 und dem Dutenhofener See. Östlich des Plangebietes liegt der Campingplatz Dutenhofen und südlich eine Einbahnstraße mit dem Namen „Dutenhofener See“. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 26, die Flurstücke 6/1 tlw., 34 tlw., 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 tlw. und 53 mit einer Größe von 33.817 m².

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Des Weiteren ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung erforderlich sowie tierökologische Erhebungen und schalltechnische Untersuchungen, die entsprechend zu dokumentieren sind.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung mit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, wurde ein gemeinsamer Umweltbericht für die Bebauungsplanänderung und die Flächennutzungsplanänderung erstellt.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 25.06.2019 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Dutenhofen Nr. 08 "Dutenhofener See" gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 08.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023 statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Planungsbüro Koch (Aßlar) in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung aufbereitet und in dem am 13.11.2024 gefassten Entwurfsbeschluss berücksichtigt.

Die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.04. 2025 bis einschließlich 16.05.2025 durchgeführt.

Die im Rahmen der 2. Offenlage von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Ämter vorgetragenen Hinweise und abwägungsrelevante Anregungen haben in der Abwägung zu folgenden Änderungen und Anpassungen geführt:

Plankarte

- Ergänzung einer Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Ergänzung der Festsetzung zu Artenschutzmaßnahmen um die Durchführung ökologischer Baubegleitung
- Aufnahme eines Hinweises zum Vorgehen bei Entdeckung von Bodenveränderungen
- Aufnahme eines Hinweises zum Thema Grundwasser
- Aufnahme eines Hinweises auf die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar
- Ausführungen zur Vermeidung von Vogelschlag werden nun als Festsetzung geführt, nicht mehr als Hinweis
- Ergänzung der Festsetzung zu aktivem Schallschutz zum Thema Schalldämpfung der Lüftungsanlage
- Überarbeitung von Festsetzungen zu Wasser- und Bodenschutz
- Ergänzung eines Hinweises zu erneuerbaren Energien

Begründung

- Überarbeitung des Abschnittes zum vorsorgenden Bodenschutz sowie Ergänzung von Informationen zum Umgang mit Bodenveränderungen oder Altlasten
- Ergänzung eines Hinweises zum Umgang mit Bauabfällen
- Ergänzung von Informationen zur kommunalen Wärmeplanung

Umweltbericht

- Ergänzung der Information zur Lage im HQextrem- Bereich
- Ergänzung von Informationen zu Starkregen und Fließpfaden
- Ergänzung von Informationen zur Stadtklimaanalyse
- Ergänzung von Informationen zur Klimafunktion
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Hinblick auf neu geplante Installation von Fledermauskästen
- allgemeine redaktionelle Anpassungen

Die Ergänzungen in der Begründung sowie im Umweltbericht sind in den jeweiligen Dokumenten farblich gekennzeichnet.

Änderungen am Bebauungsplan, die die Grundzüge der Planung berühren, wurden nicht vorgenommen.

Auf dieser Grundlage kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Bebauungsplan Dutenhofener Nr. 08 "Dutenhofener See" wird nach Genehmigung der 77. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung erfolgt im Parallelverfahren) durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in der WNZ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.