



Stadt Wetzlar, Gemarkung Dutenhofen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 "Dutenhofener See"

Abwägungsvorschlag

Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis einschließlich 16.05.2025).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Naturschutzverbände des LDK und der Stadt Wetzlar (12.04.2025)
DB AG (28.04.2025)
Deutsche Telekom (09.04.2025)
Eisenbahn-Bundesamt (04.04.2025)
Hessen-Forst Forstamt Wetzlar (14.05.2025)
Hessen Mobil Dillenburg (08.05.2025)
Kreisausschuss, Abteilung Gesundheit (16.05.2025)
Kreisausschuss, Abteilung Wasser- und Bodenschutz (16.05.2025)
Regierungspräsidium Gießen (13.05.2025)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement (14.05.2025)
Avacon Netz GmbH (11.04.2025)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (07.04.2025)
Enwag (10.04.2025)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (06.05.2025)
IHK Lahn-Dill (15.05.2025)
Kreisausschuss, Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst, Zivil- und Katastrophenschutz (30.04.2025)
Kreisausschuss, Schulabteilung (30.04.2025)
Kreisausschuss, Abteilung für den ländlichen Raum (23.04.2025)
Kreisausschuss, Abteilung Bauaufsicht (19.05.2025)
Kreisausschuss, Technisches Verkehrswesen (07.04.2025)
Pledoc GmbH (15.04.2025)
Vodafone West GmbH (06.05.2025)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB

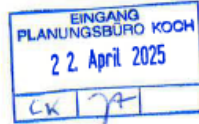
Es sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.



Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar

Diese Stellungnahme / dieses Schreiben ergeht namens und im Auftrag der angeführten, anerkannten Naturschutzverbände.

Planungsbüro Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar



Aßlar, den 12.04.2025

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen,
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“,**

**Stellungnahme der Naturschutzverbände des Lahn-Dill
Kreises und der Stadt Wetzlar**

Sehr geehrte Damen und Herrn,

die Naturschutzverbände des Lahn-Dill Kreises und
der Stadt Wetzlar nehmen zu dem o. a. Planvorhaben wie
folgt Stellung:

1. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 werden ursprünglich festgesetzte Ausgleichsflächen des Bebauungsplan Nr. 8 „Dutenhofener See“ überplant. In der vorliegenden Bilanzierung wird als Voreingriffszustand der aktuelle Bestand des Eingriffsraumes erfasst. Hierbei ist festzustellen, dass derzeit auf den vorgesehenen Flächen Nutzungen stattfinden, die den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entgegenstehen bzw. die vorgesehenen Maßnahmen nicht umgesetzt wurden. Aus Sicht der Verbände ist bei der Bilanzierung im Voreingriffszustand der Zustand der Flächen anzunehmen, der bei fachgerechter Umsetzung der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzunehmen wäre. Weiterhin sind die durch die Neuplanung nicht mehr umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig an geeigneter Stelle zu ersetzen. Auf die Verpflichtung des Eingriffs Verursachers bzw. Planungsträger nach § 15 Abs 1 und 2 BNatSchG wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die zusätzlichen Ausgleichsflächen sind in der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 darzustellen bzw. festzusetzen.

1

Absender dieses Schreibens
und verantwortlich zeichnet



BUND
Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e. V., Kreisverband
Lahn-Dill

BVNH
Botanische Vereinigung für Natur-
schutz in Hessen e. V.

HGON
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.,
Arbeitskreis Lahn-Dill

LJV
Landesjagdverband Hessen
e. V., Kreisjagdvereine
Wetzlar und Dillenburg

NABU
Naturschutzbund Deutschland e.
V., Kreisverband Lahn-Dill

SDW
Schutzgemeinschaft
Deutscher Wald e.V.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar, Stellungnahme vom 12.04.2025

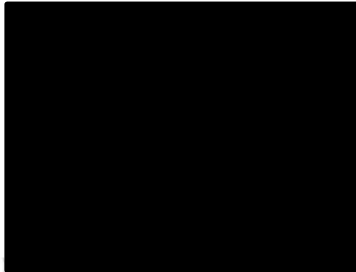
Zu 1: Wie in Kapitel 5.1 des Umweltberichtes angeführt, erfolgten am 17.09.2020 Vorabstimmungen zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes mit Vertretern des RP Gießen und der Verwaltung der Stadt Wetzlar. Hierbei wurde durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar ausdrücklich festgelegt, dass als Ausgangszustand für die Bilanz nicht die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern der aktuell vorhandene Bestand zugrunde zu legen ist. Eine Änderung erfolgt daher nicht.

2

Die geplante bzw. schon vorhandene Parkfläche P2 (Intensivgrünland) ist aus Gründen des Klimaschutzes mit standortgerechten und einheimischen Bäumen erster Ordnung zu überpflanzen. Weiterhin ist zur räumlichen und optischen Abgrenzung der Parkplatzfläche 2 im Westen eine Pflanzgebotsfläche mit standortgerechten und einheimischen Baum- und Straucharten festzulegen.

3

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Lahn-Aue in Nähe der Lahn mit direkt angrenzenden Naturschutzgebieten und Natura 2000 Gebieten. Der betroffenen Naturraume ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht als empfindlich einzustufen. Neben möglichen Lärmimmissionen wurden Wirkungen durch Beleuchtungseinrichtungen im Zuge der Planungen nicht untersucht bzw. nicht in der Planung berücksichtigt. Zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen ist der Planentwurf um entsprechende Festsetzungen zu ergänzen.
In dem zu erstellenden Beleuchtungskonzept sind Maßnahmen zum zeitlichen Management der Beleuchtung (Nachtabstaltungen), zur Beleuchtung von Werbeflächen, zur Abschirmung der Beleuchtungseinrichtungen, zur Farbgestaltung der Leuchtmittel (warmweiße Lichtfarbe) und zur Beleuchtungsstärke (LED-Beleuchtung mit weniger als 2.700 K) zu prüfen und entsprechende Empfehlungen in dem Planentwurf festzusetzen.



Zu 2: Die Festsetzungen zu der schon vorhandenen Parkplatzfläche P 2 entsprechen der derzeitigen Nutzung und unversiegelten sowie begrünten Ausgestaltung. Hintergrund ist zum einen, eine Versiegelung, auch aufgrund der überwiegenden Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn, explizit auszuschließen, gleichzeitig aber auch die, wenngleich eingeschränkte, landwirtschaftliche Nutzung beizubehalten. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Eingrünung in Richtung Grünlandfläche im Westen würde diese weiterhin gewünschte landwirtschaftliche Nutzung einschränken bzw. unmöglich machen. Eine Änderung erfolgt daher nicht.

Zu 3: Der Anregung wird gefolgt und eine Festsetzung zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planungsbüro Koch
Frau Arndt
Alte Chaussee 4

35614 Aßlar

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

baurecht-mitte@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-HE-25-204084/FI

28.04.2025

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 "Dutenhofener See",
Stadtteil Dutenhofen**
Ihre E-Mail vom 04.04.25

Sehr geehrte Frau Arndt,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Bei der o.g. Bauleitplanung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

1

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

2

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Stigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palia, Dr. Michael Petersen, Martin Seiler

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Unser Anliegen:



Seite 1 / 2

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: DB AG, Stellungnahme vom 28.04.2025

Zu 1: Der Hinweis wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und zur Kenntnis genommen. Da sich die Gleisanlagen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden und zwischen dem Plangebiet und den Gleisanlagen noch die Bundesstraße 49 verläuft, wird davon ausgegangen, dass es zu keinen Blendeinwirkungen kommen wird. An der Abwägung wird festgehalten.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber da sich in die Gleisanlagen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden keine Relevanz für die Bauausführung.



Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

DB InfraGO AG
Bezirksleiter Oberleitungsanlagen
Tel.: 0171 5683177
E-Mail: Pierre.Flamann@deutschebahn.com

3

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende

Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

*** Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. ***

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Zu 3: Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und zur Kenntnis genommen.

Julia Arndt

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 9. April 2025 15:57
An: julia.arndt@pbkoch.de
Betreff: AW: TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, 1. BPÄ "Dutenhofener See", Stadt Wetzlar, Lehn-Dill-Kreis
Anlagen: 01_bduan_2d13_24-03-2025.pdf; 02_bduan_bg05_Begründung.pdf; 03_bduan_eb06_Umweltbericht.pdf; 04_bduan_lp_2d2_08-12-2022.pdf; 05_bduan_ffhvp_01.pdf; 06_bduan_vsgvp_02.pdf; 07_immissionsprognose.pdf; Lap_Dutenhofener See_Wetzlar-Dutenhofen.pdf

Sehr geehrte Frau Arndt,

zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage „Lap ...“).

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunfikel.telekom.de/start.html> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben

[REDACTED]
Telekom Deutschland GmbH, vertreten durch die Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik NL SüdWest, PT1 24
[REDACTED]

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Deutsche Telekom Technik, Stellungnahme vom
09.04.2025

Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und dort zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten.



Let's get the Homes Connected
Together – Techn1k NL Südwest

DT TECHN1K

Erleben, was verbindet.

die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>

Grosse Veränderungen fangen klein an - Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Von: Julia Arndt <Julia.Arndt@pbkoch.de>

Gesendet: Freitag, 4. April 2025 09:50

An: julia.arndt@pbkoch.de

Betreff: TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, 1. BPÄ "Dutenhofener See", Stadt Wetzlar, Lahn-Dill-Kreis

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage senden wir Ihnen im Auftrag der Stadt Wetzlar den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 "Dutenhofener See", Stadtteil Dutenhofen einschließlich der Begründung in digitaler Form und bitten Sie, uns Ihre Stellungnahme hierzu im Verfahren nach § 4 (2) BauGB **bis zum 16.05.2025** mitzuteilen.

Sollte bis zu dem genannten Zeitpunkt keine Antwort von Ihnen vorliegen, so wird davon ausgegangen, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch diese Planung nicht berührt werden.

Gleichzeitig teilen wir Ihnen mit, dass der Entwurf des o.g. Bauleitplanes in der Zeit vom 07.04.2025 bis 16.05.2025 gemäß § 3 (2) BauGB auf der Internetseite der Stadt Wetzlar veröffentlicht wird. Parallel dazu liegen die Unterlagen bei der Stadtverwaltung der Stadt Wetzlar öffentlich aus.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Julia Arndt

Planungsbüro Koch

Julia Arndt
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

Planungsbüro Koch
Frau Julia Arndt
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar

Bearbeitung:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 04.04.2025

EVH-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55128-551pt/328-8236#019

Betreff: ERNEUTE UNTERRICHTUNG : TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, 1. BPÄ

"Dutenhofener See", Stadt Wetzlar, Lahn-Dill-Kreis

Bezug: Ihr Schreiben (E-Mail) vom 04.04.2025

Anlagen: 0

Sehr geehrte Frau Arndt,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 04.04.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Bauplanänderung „Dutenhofener See“ der Stadt Wetzlar berührt.

Hausanschrift:
Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0
Fax-Nr. +49 (681) 38977-9671
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Eisenbahn Bundesamt, Stellungnahme vom 04.04.2025

1

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 2651, Köln Messe/Deutz - Gießen, W 303 (ca. von Bahn-km 161,260 bis ca. Bahn- km 161,515) und in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3703, Dutenhofen (Kr Wetzlar), W 13 – Gießen-Bergwald (ca. von Bahn-km 0,380 bis ca. Bahn-km 0,640). Mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern sind während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaik-/Solaranlagen gänzlich auszuschließen.

2

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGo AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit der mir vorgelegten Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(elektronisch in DOWEBA)

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die DB AG wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

HESSEN-FORST
Forstamt Wetzlar



Hessen-Forst Forstamt Wetzlar • Hörnheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Planungsbüro Koch
z. Hd. Frau Julia Amdt
Alte Chaussee 4

35614 Aßlar

Aktenzeichen	P22	Stadt Wetzlar, Dutenhofen, 1. Änd BPl 8 Dutenhofener See
Bearbeiter/in		
Durchwahl		
E-Mail		
Fax		
Ihr Zeichen		
Ihre Nachricht vom	4.4.2025	
Datum	14.5.2025	

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 8 „Dutenhofener See“ – 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Amdt!

Zur o. g. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Wetzlar folgende Stellungnahme ab:

Forstliche Belange werden nicht berührt.

Bei der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bitte ich um weitere Beteiligung im Verfahren.

Anmerkung:

Das Forstamt Wetzlar betreut im Auftrag der ONB beim RP GI die in Anl Begründung, Kap 4.5 genannten NSG und N2000-Gebiete in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des o. g. B-Pl. Um den Dutenhofener See führt ein Rundwanderweg, der auf einer Teilstrecke von 500 m durch das NSG Westspitze Dutenhofener See verläuft und Bade- und Angelflächen am Nordufer mit den touristischen Angeboten am Südufer verbindet. Der Rundwanderweg ist bereits jetzt stark frequentiert, von Fußgängern, Radfahrern sowie Hundeführern. Es ist davon auszugehen, daß die weitere touristische Aufwertung des Naherholungsgebietes u. a. durch den geplanten Ausbau der Gastronomie die Besucherzahl und -dichte weiter steigert und somit auch die Belastung des NSG. Die an o. g. Stelle getroffene Einschätzung, daß die Planung keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete habe, ist daher zweifelhaft. Zuständig für Beurteilung des Sachverhalts und ggf. Festsetzung von Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen ist die ONB beim RP GI.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE22049401

Hausanschrift
Forstamt Wetzlar
Hörnheimer Eck 11A
35578 Wetzlar

Kontakt
Telefon: 06441/67901-0
Telefax: 06441/67901-27
FAWetzlar@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
Kto.: 100 23 60 BLZ: 500 500 00
IBAN: DE7150050000001052369
BIC: HELADEF3333

Leitung
Stefan Ambräß

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Hessen-Forst, Stellungnahme vom 14.05.2025

Durch die vorliegende Planung soll das bisherige „Hochzeitszelt“ durch ein festes Veranstaltungsgebäude ersetzt werden. Durch diese Änderung wird keine völlig neue Nutzung am Standort etabliert, sondern eine bisher schon vorhandene anders gestaltet. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Änderung Auswirkungen auf die Frequentierung des Rundwanderweges haben wird. Zumal Veranstaltungsgäste diesen eher weniger nutzen werden.

Die ONB beim Regierungspräsidium Gießen wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken vorgebracht.

Durchschrift:

RP Gießen, Obere Forstbehörde

RP Gießen, Obere Naturschutzbehörde, [REDACTED]

Rev. Wetzlar, [REDACTED]

Mit der Bitte um Kenntnisnahme übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Volkmar



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Mortzstraße 16, 35683 Dillenburg

Planungsbüro Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

BearbeiterIn
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 08. Mai 2025

B 49, L 3285, L 3359, L 3451, Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan „Dutenhofener See“, 1. Änderung [Entwurf 03/2025]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 04.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten 1. Änderung soll nördlich von Dutenhofen ein Sonstiges Sondergebiet „Gaststätte“ ausgewiesen werden, um den Bestand zu sichern und eine Erweiterung mit einem Veranstaltungsgebäude vorbereitet werden. Zudem werden die bestehenden Parkflächen und Grünflächen sowie die Verkehrswege festgesetzt.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über das örtliche Wegenetz und weiter an die Landesstraßen L 3285, L 3359 und L 3451 vorhanden. Die geplante Nutzung weicht nicht wesentlich von der jetzigen Nutzung ab, sodass keine nachteilige Entwicklung für den Verkehr der Landesstraßen zu erwarten ist.

1

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der B 49 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Die in der Bauverbotszone dargestellten Parkflächen entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und sind deshalb zulässig.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Hessen Mobil Dillenburg, Stellungnahme vom 08.05.2025

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wurden.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

2

Verkehrssicherheit

Die Beleuchtung, Werbung, Photovoltaikanlagen sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 49 führen.

3

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der B 49 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Zu 2: Es besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wurden.

Zu 3: Es besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wurden.

Der Kreisausschuss
Abteilung Gesundheit

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 12 55 | 35722 Herborn

Planungsbüro Koch
Julia Arndt
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar



Fachdienst Infektionsschutz und
Umweltmedizin

Datum: 16.05.2025

Aktenz.:

Kontakt:

Telefon:

Telefax:

Raum-Nr.:

E-Mail:

Standort:

Servicezeiten:

Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr

Do. 13:30 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

77. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Dutenhofener See“
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08 „Dutenhofener See“

Sehr geehrte Frau Arndt,

seitens der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises bestehen gegen die Umsetzung der o.g. Vorhaben unter Beachtung der folgenden Hinweise aus trinkwasser- und badewasserhygienischer Sicht keine Bedenken.

Vor Inbetriebnahme einer Trinkwasser-Hausinstallation

- Die Erstinbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage, sowie künftige wesentliche Änderungen baulicher oder betriebstechnischer Art, ganz oder teilweise Stilllegung und Wiedereinbetriebnahme sind dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher (Stilllegung innerhalb von 3 Tagen) anzuzeigen.
- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik wie z.B. DIN EN 1717, DIN EN 806, DVGW Arbeitsblatt W 551 und VDI 6023 sind bei der Planung der Trinkwasseranlage dringend zu beachten.
- Die Leitungen im Technikraum sind nach der DIN 2403 zu kennzeichnen.
- Die ausführende Installationsfirma hat die Trinkwasseranlage gemäß der DVGW-Arbeitsblätter (W 290 und W 291) in einwandfreiem Zustand und desinfiziert dem Betreiber zu übergeben. Hierfür sind Trinkwasseruntersuchungen der Trinkwasserinstallation erforderlich (Parameter: Koloniezahl bei 22 und 36 °C, E. coli, Coliforme Bakterien, Entnahmestellen: Hausanschluss, Küche und das am weitesten entfernte Handwaschbecken). Die Protokolle sind der Abteilung Gesundheit vorzulegen.
- Wird die Anlage an die bestehenden Versorgungsleitungen der bereits vorhandenen Gebäude angeschlossen (kein neuer, eigener Anschluss an das Ortsnetz), dann sollte unbedingt eine Beprobung der „alten“ Hausinstallation vor Anschluss der neuen Installation durchgeführt werden. Eine Kontamination der Neuinstallation soll damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDE33

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Kreisausschuss, Abteilung Gesundheit, Stellungnahme vom
16.05.2025

- Vor der Eröffnung ist eine mikrobiologische Untersuchung des Wassers aus der neuen Wasserversorgungsanlage auf die o. g. Anforderungen vornehmen zu lassen. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist der Abteilung Gesundheit unverzüglich schriftlich zu übersenden. Die mikrobiologische Untersuchung vor Eröffnung sollte in jedem Stockwerk durchgeführt werden, als Referenz kann eine Probe am Hauseingang (nach Wasseruhr) gezogen werden.
- Außenzapfstellen sind so zu planen und zu errichten, dass eine Gefährdung des Trinkwassers in der Hausinstallation nicht zu besorgen ist. Es sind entsprechende Sicherungseinrichtungen zu verbauen, bei Nichtnutzung sind auch solche Stellen regelmäßig zu spülen und die Spülungen zu dokumentieren.
- Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sind nach DIN 1988-600 geregelt. Diese Norm sowie andere einschlägige Normen müssen eingehalten werden.

Nach Eröffnung/Im Betrieb

- Nach § 31 der TrinkwV ist eine systemische Untersuchung auf Legionellen erforderlich, wenn es zur Vernebelung von Trinkwasser kommt und die Wasserversorgungsanlage einer Großanlage nach DVGW Arbeitsblatt 511 entspricht. Im Rahmen dieser Untersuchung ist als Entnahmestelle ein Handwaschbecken zu wählen, das innerhalb des Versorgungssystems der Warmwasseraufbereitung am jeweiligen Strangende liegt. Die zweite Probe muss am Ausgang des Warmwasserbereiters (Vorlauf) und die dritte am Wiedereintritt in den Warmwasserbereiter (Zirkulationsrücklauf) genommen werden. Die erforderlichen Entnahmearmaturen sind in die Neuinstallation zu integrieren.
- Die erste Untersuchung auf Legionellen soll innerhalb von drei bis zwölf Monaten nach der Inbetriebnahme durchgeführt werden, die regelmäßige Überprüfung erfolgt dann jährlich.
- Für die jährliche Überprüfung der Hausinstallation (Kaltwasser) ist als Entnahmestelle für die mikrobiologische Trinkwasserprobe ein Zapfhahn in der Küche (Entnahmestelle zur Herstellung von Lebensmitteln) zu wählen.
- Die Untersuchungen des Trinkwassers, einschließlich der Probenahme, müssen von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden und sind von dem Betreiber auf eigene Kosten in Auftrag zu geben. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind der Abteilung Gesundheit unaufgefordert vorzulegen.

Bei längerer Verweilzeit kann die Trinkwasserqualität durch in Lösung gehende Werk- und Betriebsstoffe bzw. durch Vermehrung von Mikroorganismen beeinträchtigt werden. Die Intensität der Beeinträchtigung hängt ab von der Wasserbeschaffenheit, den verwendeten Werkstoffen der Trinkwasser-Installation, den Betriebsbedingungen, der Trinkwassertemperatur und der Verweilzeit. Insbesondere sind neben der mikrobiologischen Qualität die chemischen Parameter zu beachten. Daher ist ab Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation der bestimmungsgemäße Gebrauch gemäß VDI 6023 sicherzustellen.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind nach Erforderlichkeit in der Bauausführung und im Betrieb zu berücksichtigen. Im Bebauungsplanverfahren besteht kein Handlungsbedarf.

25x

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz

Datum: 16.05.2025
Aktenz.: 26/2025-BEW-23-007
Kontakt:
Telefon:
E-Mail:
Raum-Nr.: 03.133

Vorhaben: TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, 1.
Bebauungsplanänderung 'Dutenhofener See', Stadt
Wetzlar, Lahn-Dill-Kreis in Wetzlar, Gemarkung
Dutenhofen, Flur, Flurstück

Adressat: Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Sehr geehrte Frau Arndt,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange des Fachdienstes 26.2 Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

1

Gewässer

Bearbeiter: Herr Künkel, -1748

Bezugnehmend auf die erneute Anforderung einer Stellungnahme vom 24.03.2025 zu der o.g. 1. Bebauungsplanänderung ist im Hinblick auf die mir wahrzunehmenden wasserrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

Nördlich des Plangebietes „Dutenhofener See“ verläuft das Gewässer „Lahn“. Die Lahn besitzt ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet welches sich zu einem großen Teil über das Plangebiet erstreckt.

Aus den mit dem Schreiben vom 04.04.2025 vorgelegten Unterlagen sind gegenüber den bisher vorgelegten Unterlagen keine relevanten neuen Angaben im Hinblick auf die von mir wahrzunehmenden wasserrechtlichen Belange enthalten. Eine Änderung oder Ergänzung der

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Kreisausschuss, Wasser- und Bodenschutz, Stellungnahme
vom 16.05.2025

Stellungnahme vom 12.06.2023 ist daher nicht notwendig und es wird auf die genannte Stellungnahme verwiesen:

*„Unter Punkt 3. „Ziel und Zweck des Bebauungsplanes“ der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 wird erwähnt, dass das derzeitige Festzelt durch ein festes Veranstaltungsgebäude ersetzt werden soll.
Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist (§ 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).*

Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 bauliche Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1.) das Vorhaben

- a. Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- b. Den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- c. Den bestehendem Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
- d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*

2.) die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für die Prüfung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung mit folgenden Unterlagen einzureichen:

- 1. Nachweis über den HW₁₀₀- Wert des Überschwemmungsgebiets der Lahn (RP Gießen)*
- 2. Darstellung des HW₁₀₀- Werts im Lageplan und den Schnitten*
- 3. Stauraumverlustberechnung*
- 4. Ausgleich des Stauraumverlustes*

Die unter 4.4. „Informelle Planung“ aufgezeigte aufgeständerte Bauweise des Veranstaltungsgebäudes ist aus unserer Sicht sehr zu begrüßen, da im Falle eines Hochwassers das Gebäude unterspült werden kann.“

Wasserschutzgebiete, Abwasser/Niederschlagswasser, Vorsorgender Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Boulakbech, -1741

In Bezug auf die Belange der Wasserschutzgebiete, ordnungsgemäßen Abwasser- und Niederschlagswasserableitung sowie des vorsorgenden Bodenschutzes ist folgendes festzustellen.

Zu 1: An der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird festgehalten:
Ein Antrag auf Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG wird bei der zuständigen Behörde gestellt werden.

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem amtlich festgelegten Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Daher sind die Schutzbestimmungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung nicht betroffen.

Abwasser/Niederschlagswasser

2

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden (WasserZustVO) beim Regierungspräsidium Gießen, dieses ist demnach hinsichtlich einer fachtechnischen Stellungnahme zu beteiligen.

Bodenschutz

3

Die Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Die Zuständigkeit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist bei dem vorliegenden Vorhaben für den Bereich „vorsorgender Bodenschutz“ nicht gegeben gemäß § 1 Abs. 3 Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz (BodSchZustV). Für eine detaillierte Stellungnahme ist die obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen.

Schädliche Bodenveränderungen

Bearbeiter: Herr Schmidt, -2213

4

Wir bitten darum, die folgenden Hinweise zu beachten:

1. Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o.g. System eingepflegt worden sind. Die letzte Datenlieferung der Stadt Wetzlar erfolgte im Dezember 2014. Wir empfehlen daher für ggf. aktuellere Informationen die entsprechende Kommune zu kontaktieren.
2. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandenen Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

5

Fazit: Unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Auflagen, Hinweise und Ausführungen bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.
Entstandener Zeitaufwand insgesamt: 90 Min. im geh. Dienst

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Zu 2 und 3: Das Regierungspräsidium Gießen wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Zu 4: Die Stadt Wetzlar ist als Planungsträger direkt in das Verfahren eingebunden.

Zu 5: Der Hinweis wird in den Unterlagen ergänzt.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Koch
Alte Chaussee 4

35614 Aßlar

Geschäftszeichen: 1060-2025-144608

Bearbeiter/-in:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 04.04.2025

Datum:

13. Mai 2025

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: Bebauungsplan „Dutenhofener See, 1. Änderung“ im Stadtteil
Dutenhofen

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.04.2025, hier eingegangen am 04.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

1

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 3,5 ha ein Teilbereich des Naherholungsgebiets „Dutenhofener See“ u. a. als „Sondergebiet Gaststätte“ sowie als „Private Parkfläche“ überplant werden, um die bestehenden Nutzungen einschließlich Gaststätte zu sichern sowie eine weitere bauliche Entwicklung in Form eines Veranstaltungsgebäudes zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) überwiegend als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* und randlich als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert von einem *VRG Regionaler Grünzug* und einem *VBG für besondere Klimafunktionen*.

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgl.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Regierungspräsidium Gießen, Stellungnahme vom 13.05.2025

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf.

sowie in großen Teilen von einem VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Ich verweise auf die Stellungnahme vom 5. Juni 2023. In den Planunterlagen sind keine Veränderungen zu erkennen, die einen Einfluss auf die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens haben.

Insofern ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2

Grundwasser, Wasserversorgung

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

3

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Die Vorhabenfläche liegt großflächig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn.

Gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Laut § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

Zu 2: Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise zum Thema Grundwasser ergänzt.

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Die zuständige Behörde für den wasserrechtlichen Antrag ist die Untere Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises.

Ich weise zudem darauf hin, dass die Fläche bei einem extremen Hochwasserereignis mit dem Abfluss HQextrem (entspricht etwa dem 1,3-fachen HQ 100) überflutet werden kann, gemäß Hochwasserrisikomanagementplan Lahn.

Die vorgesehene Fläche liegt also in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 1 WHG. Es handelt sich um ein Gebiet, das bei extremen Hochwasser (HQ extrem) der Lahn überschwemmt werden kann. Die Abgrenzung der Überflutungsfläche kann dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Lahn entnommen werden. Die Hochwasserrisikomanagementpläne sind öffentlich auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter dem Link <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement> einsehbar.

Da die im HWRMP ausgewiesene Fläche nicht nach § 76 Abs. 2 WHG als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. nach § 76 Abs. 3 WHG als vorläufig gesichert gilt, bestimmt sich ihr Schutz nach den §§ 77 und 78 b WHG.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nach § 78 b Abs. 1 WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zudem müssen die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die konkreten Hochwassergefahren für bauliche Nutzungen im Plangebiet sind zu ermitteln und zu beschreiben. Falls erforderlich sind Tabuzonen für die bauliche Nutzung zu ermitteln, insbesondere bei Gefährdung von Leib und Leben wegen kurzer Vorwarnzeit bzw. bei besonders sensiblen Nutzungen, drohendem Ausfall wichtiger Gemeinwohlfunktionen und dergleichen. Generell ist eine Optimierung unter Berücksichtigung von Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit (Eigenvorsorge Bauherren), ggf. mit Festsetzungen z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zu prüfen.

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

4

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>
Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen ge-

Zu 3: Über die Notwendigkeit eines Antrags auf Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes besteht bereits Kenntnis. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde ist der Antrag allerdings nicht parallel zum BP-Verfahren einzureichen, sondern erst nachgelagert im Rahmen des Baugenehmigungsantrages. Erst wenn tatsächlich Baurecht für die bauliche Erweiterung besteht, was erst nach Satzungsbeschluss der Fall ist, wird nach Aussage der Unteren Wasserbehörde eine Genehmigung erforderlich. Der Hinweis zur Lage der Flächen innerhalb des HQextrem wird zur Kenntnis genommen und Aussagen hierzu im Umweltbericht ergänzt.

fährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergrüte

Aus Sicht des Dezernates bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagern, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor. Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Aussagen zu Starkregen und Fließpfaden im Umweltbericht ergänzt.

Zu 5: Die Stadt Wetzlar ist als Planungsträger direkt in das Verfahren eingebunden und die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises wurde direkt beteiligt. Es ist daher nicht notwendig weitere Informationen einzuholen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die unter 1. genannten Punkte in die Begründung aufgenommen.

bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

6

Vorsorgender Bodenschutz:

Zurzeit können aus Dezernat 41.4 keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

7

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

8

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Beschreibungen und Bewertung sind im Umweltbericht bereits weitestgehend enthalten. Aussagen zur Klimafunktion werden im Umweltbericht ergänzt.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Zu 8: In den Hinweisen zum Bebauungsplan ist die EBV bereits erwähnt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

9

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

Bergaufsicht

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 16.06.2023.
Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft werden keine Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete direkt berührt.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutzgebiet
Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet
Nicht betroffen

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtlich und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Mein Dezernat 53.1 Obere Forstbehörde wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Es sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Stellungnahmen ohne Anregungen

Gemeinde Lahnau (14.04.2025)

Gemeinde Hüttenberg (14.04.2025)

Stadt Solms (16.04.2025)