



Stadt Wetzlar

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08
„Dutenhofener See“**

Stadtteil Dutenhofen

B E G R Ü N D U N G

10. Juni 2026

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Dipl.- Ing. Sibylle Oberheidt**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
	4.1 Regionalplan	4
	4.2 Flächennutzungsplan	4
	4.3 Verbindliche Bauleitplanung	6
	4.4 Informelle Planung	7
	4.5 Schutzgebiete	8
	4.6 Immissionsschutz	9
	4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
	4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	9
5.	Planverfahren	11
	5.1 Verfahrensstand	11
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	12
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
	6.2 Festsetzungen nach Landesrecht	14
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
8.	Erschließung	16
	8.1 Verkehr	16
	8.2 Ver- und Entsorgung	17
9.	Flächenbilanz und Bodenordnung	18

*Änderungen zum Entwurfsstand sind in dieser Schriftfarbe gekennzeichnet

1. Geltungsbereich

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.

2. Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich um die Gaststätte „Anker“ am Dutenhofener See. Neben der Gaststätte mit Seeterrasse, den dazugehörigen Sitzmöglichkeiten und einer Wohnung befinden sich in dem Areal eine Verkaufsstätte (Kiosk und Biergarten) und Garagen zur Lagerung. Auch die Stellplätze für Besucher sind von dem Plangebiet umfasst und befinden sich zwischen den Garagen und der Einbahnstraße, durch die das Gebiet erschlossen ist. Angrenzend an den Dutenhofener See ist das Plangebiet als Grünfläche und Sandstrand gestaltet, so dass im Sommer eine Nutzung als Liegewiese und Badebereich erfolgt. Angrenzend an den Sandstrand befindet sich bereits ein Festzelt.



Abb. 1 Freiflächenplan Ist-Zustand, Drescher & Homberger

Im Süden schließt die B 49 an das Gebiet an. Im Osten befindet sich der Campingplatz Dutenhofener See. Weitere Bebauung befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe. Südlich des Plangebietes liegt abgetrennt durch die B 49 ein Gewerbegebiet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. In südwestlicher Richtung liegt dann der Stadtteil Dutenhofen.

Das Gelände wird als Freizeitgelände und Naherholungsgebiet beworben und ist relativ eben, die Höhenlage liegt bei etwa 155 m über NN.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Bestand planungsrechtlich abzusichern und eine weitere städtebauliche Entwicklung durch den Bau eines neuen Veranstaltungsgebäudes zuzulassen und zu ordnen. Das Naherholungsgebiet Dutenhofener See hat sich mit seinen Bestandteilen Campingplatz, Badesees mit Sandstrand, Gaststätte mit Seeterrasse und Biergarten in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Die Nachfrage nach Feiern am See in Form von Hochzeiten, Geburtstagen, Jubiläen etc. wächst immer weiter, da das Ambiente direkt am See mit Strand großen Zuspruch findet und in der Region ein Alleinstellungsmerkmal besitzt. Feierlichkeiten fanden bisher im Wintergarten mit Seeterrasse und Saal oder im Beachclub mit Zelt statt. Um den Gästen mehr Raum und Komfort zu bieten, soll der Beachclub, das Zelt sowie die angrenzenden bestehenden Garagen durch ein ganzjährig nutzbares Veranstaltungsgebäude ersetzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Dutenhofener See“ aus dem Jahr 1981 deckt diese Entwicklung nicht mehr ab. Die Nutzung des Geländes entspricht grundsätzlich noch den Vorgaben des Bebauungsplanes, doch gibt es mittlerweile räumliche Abweichungen. Weitere Nutzungsangebote zur Freizeitgestaltung sind entstanden, die mitaufgenommen werden sollten. Das bisher für Feiern genutzte Zelt ist in die Kategorie der „fliegenden Bauten“ einzustufen und damit an seinem Standort im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn möglich. Durch den Austausch des Zelts mit einem festen Veranstaltungsgebäude sind auch wasserrechtliche Belange abzuprüfen.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Planungsgebiet (grün umkreist) als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ist von den Schraffuren für „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ überlagert.

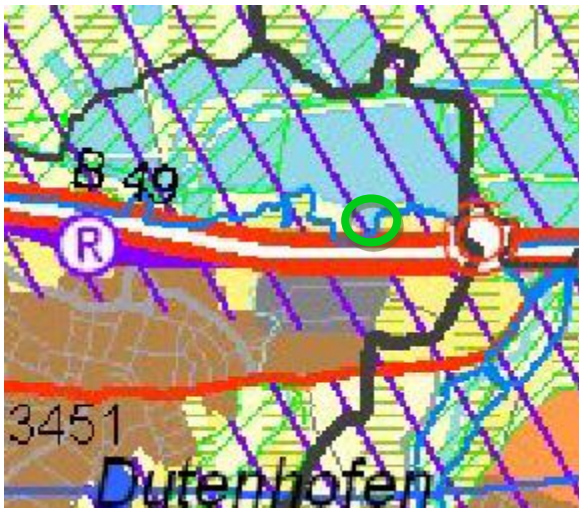


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEßEN 2021) erfolgt für die Flächen des Geltungsbereiches keine Darstellung.

Im Zuge der Planung sollen bestehenden Gebäude ersetzt und eine geringfügige Neuinanspruchnahme vollzogen werden. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Die Flächen standen auch bisher nicht mehr für die Landwirtschaft zur Verfügung, durch die Planung erfolgt keine Entnahme der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke.

Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung für das Lokalklima zu. Eine klimatische und lufthygienische Vorbelastung besteht durch die vorhandenen versiegelten Flächen sowie durch die derzeitige Nutzung als Naherholungsgebiet und dem mit den Besuchern in Zusammenhang stehenden Verkehrsaufkommen. Die massivste Vorbelastung für das Schutzgut besteht jedoch durch den Verlauf der B 49 im Süden und den je nach Verkehrsbelastung verursachten Schadstoffemissionen. Die Planung beinhaltet große private Grünflächen. Durch die Festsetzungen wird ein hoher Durchgrünungsgrad und eine möglichst geringe Versiegelung vorgegeben. Hinzu kommt, dass die neue Bebauung den bisherigen Bestand nur geringfügig überschreitet. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Vorhaben aufgrund der genannten Punkte und der geringen Auswirkungen grundsätzlich mit den Vorgaben des „Vorbehaltsgbietes für besondere Klimafunktionen“ vereinbar ist.

Insgesamt wird daher angenommen, dass die Planung den Vorgaben des Regionalplanes entspricht oder mit ihnen vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1981) der Stadt Wetzlar ist das Plangebiet zum Großteil als „Grünfläche Spielplatz und Bolzplatz“ und Wasserfläche dargestellt. Der südliche Teil ist als Parkfläche ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerdem in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn, das als Hochwasserabflussgebiet gekennzeichnet ist.

Das Vorhaben stimmt folglich nicht vollständig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Flächen als Sondergebiet „Gaststätte“, Grünfläche und Parkfläche dargestellt. Die Bezeichnung Sondergebiet anstatt Sonderbaufläche wurde analog zu den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von 1981 gewählt. Die Wasserfläche wird unverändert wieder übernommen.

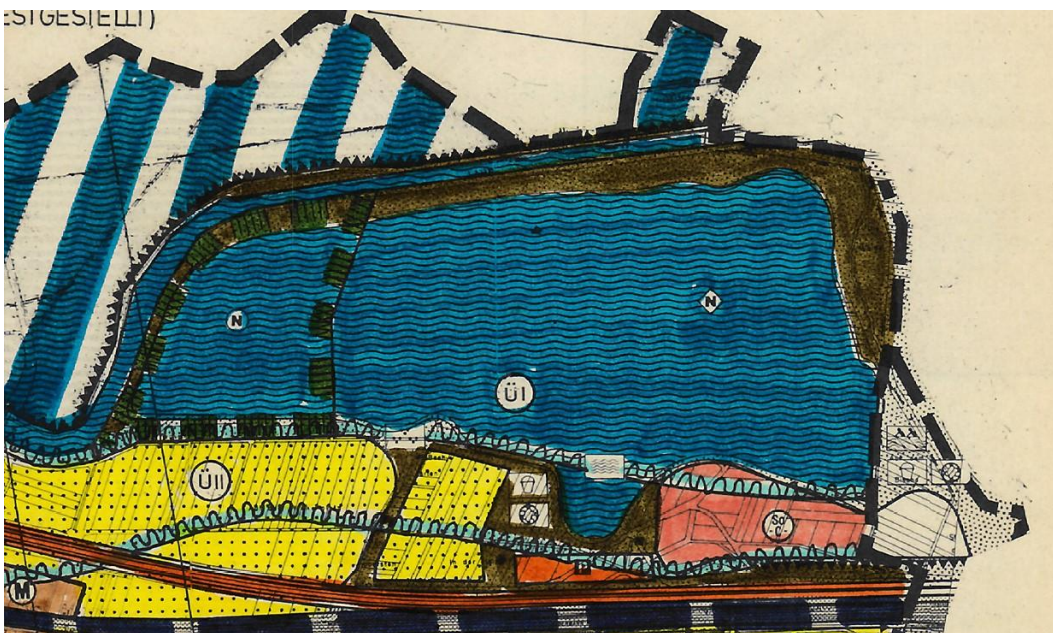


Abb. 3 Ausschnitt **wirksame ursprüngliche Plankarte** des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar (**Wirksamkeit 01.12.1981**), unmaßstäblich

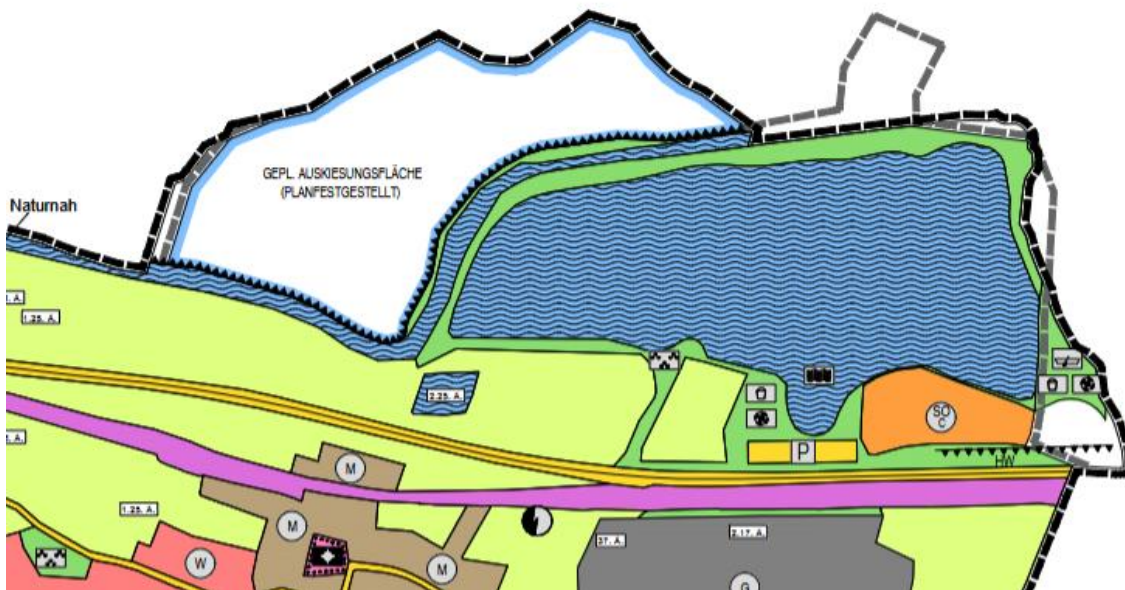


Abb. 4 Ausschnitt neugefasste digitale Plankarte des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar (bekanntgemacht am 19.01.2024), unmaßstäblich

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt mit dem Bebauungsplan Nr. 08 „Dutenhofener See“ (1981) eine verbindliche Bauleitplanung vor.

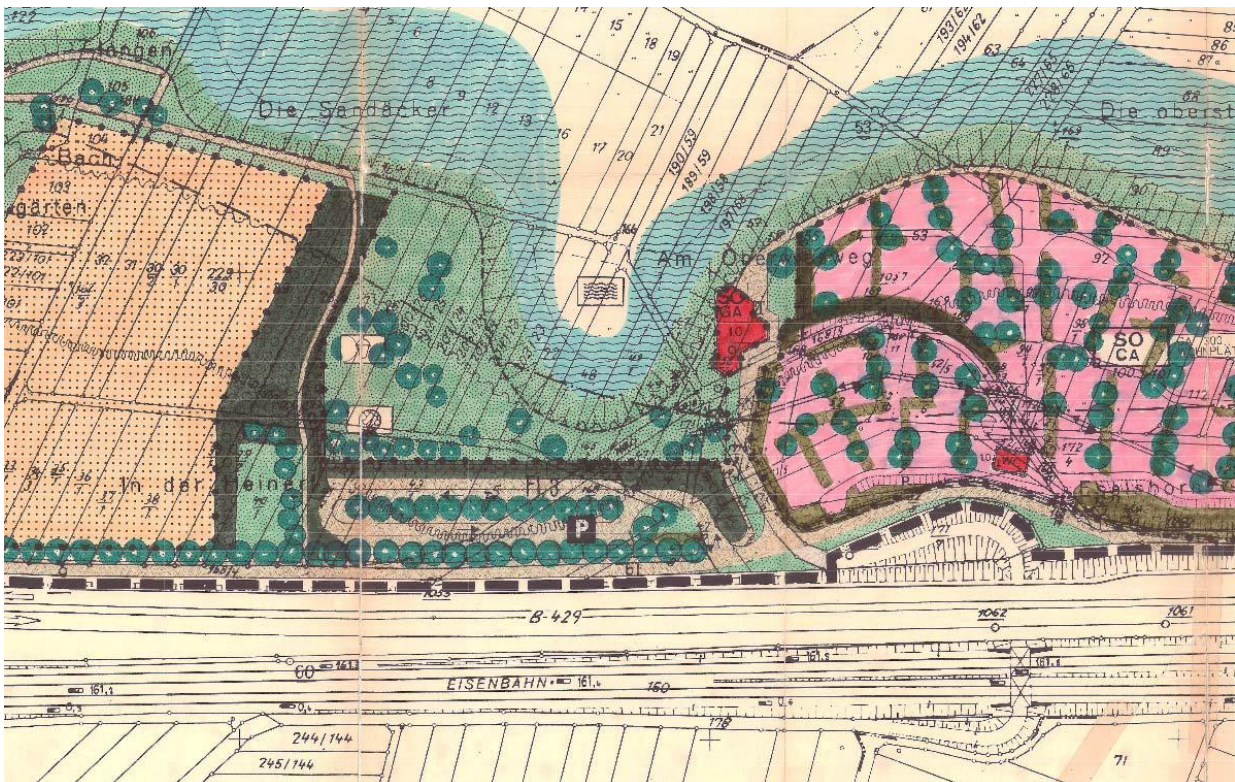


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 08 „Dutenhofener See“ (1981) der Stadt Wetzlar, unmaßstäblich

Da diese nicht mehr der heutigen Nutzung und den zukünftigen Anforderungen entspricht, ist eine Bebauungsplanänderung für einen Teilbereich erforderlich. Die Gastronomie sowie das touristische Angebot wurden im Laufe der Jahre weiter ausgebaut, so dass sich der Dutenhofener See weiter zu einem Naherholungsgebiet entwickelt hat. Die Wasserfläche bleibt wie bisher dargestellt erhalten und wird an die aktuellen Ausmaße angepasst. Die Grünfläche sowie die Parkfläche werden ihren Ausmaßen nach an den aktuellen Bestand angepasst. Die Fläche des Sondergebiets wird zulasten der Grün- und Parkfläche ergänzt.

4.4 Informelle Planung

Informelle Planungen liegen in Form verschiedener Ansichten des geplanten Veranstaltungs- und Lagergebäude des Büros Drescher & Homberger Planungsgesellschaft mbH aus Wettenberg vor.

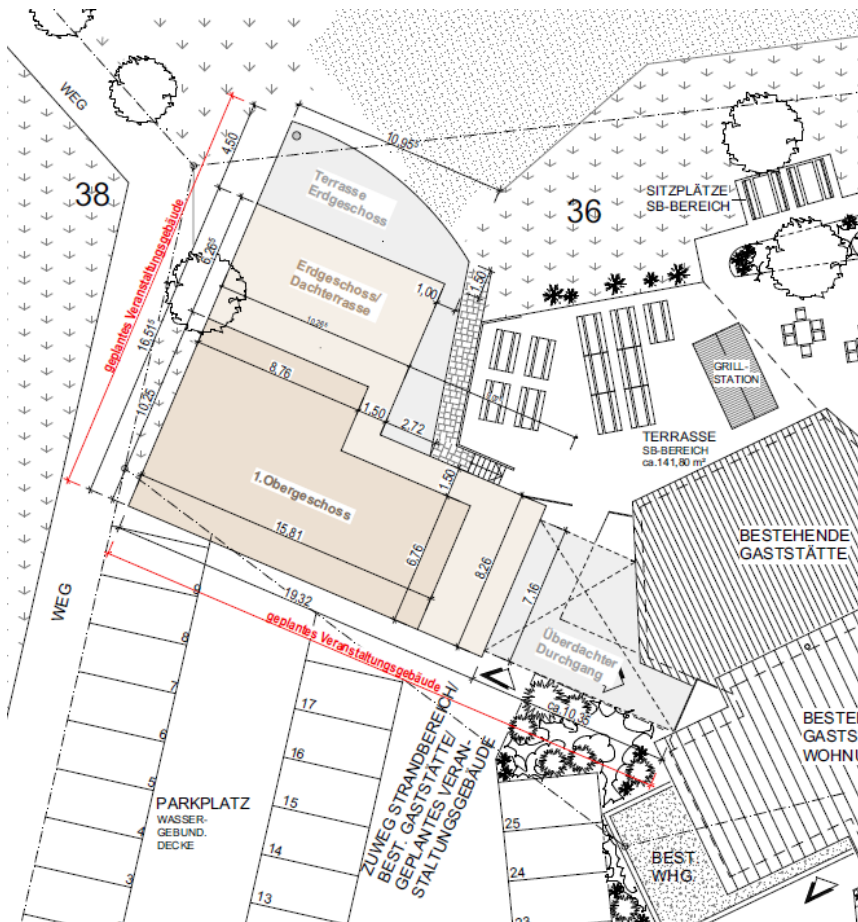


Abb. 5 Lage Geplantes Veranstaltungsgebäude, Drescher & Homberger

Geplant ist, die bestehenden Garagen und das Festzelt durch ein Veranstaltungsgebäude zu ersetzen. Dieses Veranstaltungsgebäude bietet dem Inhaber neue ganzjährige Nutzungsmöglichkeiten und die Fläche ist effizienter genutzt als bisher. Die bestehenden Garagen werden nur noch zu Lagerzwecken genutzt und sind daher entbehrlich. Das neue Veranstaltungsgebäude soll sich in das bereits bestehende Gefüge optimal einfügen und durch seine aufgeständerte Bauweise im Überschwemmungsgebiet die Gegebenheiten vor Ort berücksichtigen, so dass dort keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll ein Veranstaltungsraum für ca. 100 Personen entstehen. Dort sollen Veranstaltungen durch Gruppenreservierungen und Feierlichkeiten mit Musikdarbietungen stattfinden.

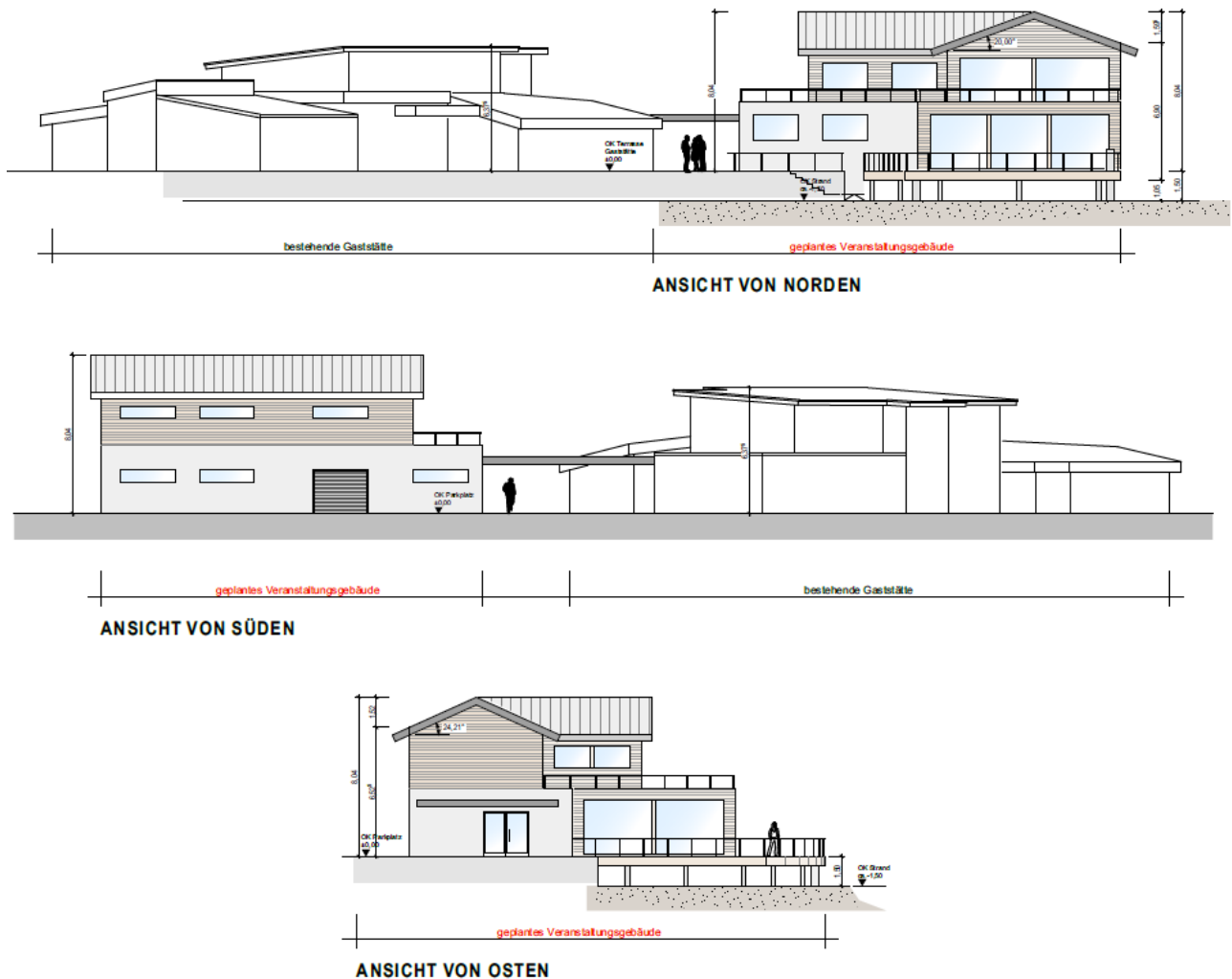


Abb. 6 Ansichten Geplantes Veranstaltungsgebäude, Drescher & Homberger

4.5 Schutzgebiete

Naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Nordwestlich des Plangebietes, in etwa 280 m Entfernung, befindet sich das ausgewiesene Naturschutzgebiet „Westspitze Dutenhofener See“ (Nr. 1532007). Es umfasst den westlichen Teil der Gewässerfläche des Dutenhofener Sees und grenzt unmittelbar an das Lahnufer an. Jenseits der Lahn beginnen die Flächen des insgesamt rund 215 ha umfassenden Naturschutzgebietes „Lahnaue zwischen Atzbach, Dutenhofen und Heuchelheim“ (Nr. 1532039). Ebenfalls etwa 280 m nordwestlich erstrecken sich zudem das FFH-Gebiet „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“ (DE 5417-301) sowie das Vogelschutzgebiet „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“ (DE 5417-401).

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Lahn. Ein Teil der geplanten Bebauung soll in aufgeständerter Bauweise in das Überschwemmungsgebiet hineinragen. Für Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet ist [im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsantrages](#) eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 (5) WHG

bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Zudem befinden sich die Flächen nahezu vollständig innerhalb der HQextrem-Überflutungsflächen der Lahn.

Da weder Flächen der Schutzgebiete direkt durch das Plangebiet beansprucht werden, noch eine funktionale Beziehung zwischen den Flächen besteht, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die vorliegende Planung zu erwarten.

4.6 Immissionsschutz

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen voraussichtlich keine höheren Immissionen auf die nähere Umgebung des Plangebietes als bisher. Durch den Bau eines Veranstaltungsgebäudes werden die bisherigen Veranstaltungen, die bereits in dem dort befindlichen Festzelt stattfanden, verlagert. Das geplante Gebäude wird kleiner als das bisherige Zelt ausfallen. Das Gäste- und somit auch das Verkehrsaufkommen wird voraussichtlich nicht erhöht. Durch die Verlagerung der Veranstaltungen in ein Gebäude finden trotzdem nicht mehr Veranstaltungen pro Jahr statt als vorher, so dass keine zusätzliche Belastung erwartet wird. Auch die Personenanzahl ist mit ca. 100 Personen begrenzt. Hinzu kommt, dass die Veranstaltungen hauptsächlich abends durchgeführt werden, wenn der Badebetrieb beendet ist. Es kommt also zu keiner Überschneidung dieser Verkehrsströme.

Zudem ist das Plangebiet durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur B 49 lärmtechnisch von einer Vorbelastung geprägt. Im Vergleich zum Plangebiet haben die Emissionen der B 49 eine übergeordnete Rolle insbesondere in Hinblick auf den restlichen Ortsteil Dutenhofens. Das Plangebiet ist durch die Bundesstraße von der Ortslage abgetrennt, so dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zur Planung wurde eine Immissionsprognose Nr. 5243 durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer aus Ehringshausen erstellt. Diese belegt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen an allen Immissionsorten gegeben ist. Die geplante Verlagerung von Veranstaltungen aus einem lärmdurchlässigen Zelt hinein in ein festes Gebäude führt bereits zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastung insgesamt. Zudem werden im Bebauungsplan aktive Schallschutzmaßnahmen bzgl. der Schalldämmwirkung von Fenster- und Türelemente, der Mindestdicke des Mauerwerkes, der schleusenartigen Ausführung von Eingangstüren und der Installation einer Lüftungsanlage verbindlich festgesetzt. Die Immissionsprognose wird Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

Von Hessen Mobil ergeht der Hinweis, dass Maßnahmen gegen Emissionen der B 49 nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers gehen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den

einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist ([Stellungnahme am 12.06.2023 vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen](#)). Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten, der Lagerung sowie der Verwertung von Bodenmaterial sind die jeweils geltenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelwerke zu beachten, insbesondere:

- Verordnung über Anforderung an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)
- Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)
- Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)
- Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie) (StAnz. 34/2023, S. 1092ff.)

Außerdem sind bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ ([Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025](#)) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Böden in Flussauen können aufgrund von anthropogenen Stofffrachten erhöhte Schadstoffbelastungen aufweisen. Daher sollte Bodenmaterial, das bei Baumaßnahmen anfällt und außerhalb des Plangebietes verwertet werden soll, auf Schadstoffbelastungen untersucht werden, um eine ordnungsgemäße Verwertung zu gewährleisten.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige ([Pflicht nach § 49 Abs. 1 WHG](#)) beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises [sowie ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis](#) erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Bodenverdichtungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.

Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten

bleibt. Werden Verunreinigungen sowie Verdichtungen dennoch hervorgerufen, sind diese spätestens mit Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

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 abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

5. Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen eines bereits bestehenden Bebauungsplanes. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen jedoch nicht vor, da sich das Vorhaben teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und die Grenzen der bisherigen Bestandsbebauung geringfügig überschritten werden. Daher müssen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, im Zuge dieses Verfahrens besondere Berücksichtigung finden. Insofern wird die Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3 (2) BauGB ein Zeitraum von 30 Tagen gewählt. Die Frist wird nicht verlängert, da der Planung zahlreiche Abstimmungen vorausgingen und die Komplexität daher als absehbar gilt.

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen.

5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 25.06.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 29.04.2023.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: 08.05.2023 bis 16.06.2023, Bekanntgemacht: 29.04.2023.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 08.05.2023 bis 16.06.2023.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 07.04.2025 bis 16.05.2025, Bekanntgemacht: 29.03.2025.

Es sind keine wichtigen Gründe bekannt, die eine deutlich längere Auslegungsdauer, als das in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestmaß für die öffentliche Auslegung begründen würden.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB vom 07.04.2025 bis 16.05.2025.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich Sondergebiet Gaststätte (SO GA) und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzwiese sowie Badeplatz festgesetzt. Außerdem werden zur Erschließung Private Parkflächen und Fußgängerbereiche festgesetzt. Die Festsetzung der Wasserfläche wird mit den aktuellen Ausmaßen übernommen.

Der Bereich der Gastronomie „Zum Anker“ und des neuen Veranstaltungsgebäudes wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet Gaststätte (SO GA) festgesetzt. In SO GA sind Anlagen und Nutzungen, die der Gastronomie zuzuordnen sind, zulässig. Die baulichen Hauptanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit der hierfür vorgesehenen Zweckbestimmung „Gaststätte“ zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Flächen für den Aufenthalt und die Erholung zulässig (z.B. Aufenthaltsbereich u.ä.).

Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 1,2, so dass sich die Planung gut in die bestehenden Gegebenheiten einfügt.

Im Sondergebiet Gaststätte ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine aufgeständerte Bauweise zu wählen, so kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung im Fall eines Hochwasserereignisses den Wasserfluss nicht behindert. Außerdem sind auch die geplanten Gebäude vor Auswirkungen möglicher Überschwemmungen geschützt.

Eine volle Versiegelung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Parkfläche „P1 Gaststätte“ ist zulässig. Je 5 Stellplätze sind mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und mit einer Baumscheibe von 3 m² gemäß Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Gliederung der Stellplätze sind die Anpflanzungen in regelmäßiger Anordnung vorzunehmen. Die Standorte können von der Planzeichnung abweichen. Pflanzempfehlungen sind der Liste unter dem Punkt Grundstücksgestaltung zu entnehmen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen private Parkfläche „P2 Badensee und Veranstaltungen“ sowie die Verkehrsfläche Fußgängerbereich sind in ihrer derzeitigen Ausgestaltung (unversiegelt und begrünt) zu erhalten. Eine Versiegelung ist nicht zulässig. Um übermäßige Verdichtungen des Bodens zu vermeiden, wird eine Maßnahme zur Nutzungsbeschränkung vorgesehen. Demnach darf die Parkplatzfläche P2 zum Parken nur genutzt werden, wenn ausreichend trockene Bodenbedingungen vorliegen.

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie nicht überdachten Hofflächen und Terrassen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind die Privaten Parkflächen P1 und P2, da hier eigene Festsetzungen zur Gestaltung getroffen wurden.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzwiese sind gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Auf der privaten Grünfläche Spiel- und Bolzwiese sind insgesamt fünf heimische, standortgeeignete Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Empfohlene Arten:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Salix alba</i>	(Silber-Weide)

Ein Abriss von Gebäuden ist nur in den Wintermonaten (November bis Februar) zulässig. Vor Abriss sind diese fachgerecht auf ein Vorkommen von Haussperling zu überprüfen, da sie auch in den Wintermonaten die Nester zum Schlafen und Ruhen nutzen. Werden Tiere angetroffen, sind diese in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde fachgerecht zu vergrämen. Nach Vergrämung und für den Fall, dass keine Vögel vorhanden sind, müssen entweder die Nester entfernt werden oder der Abriss muss noch am Kontrolltag erfolgen. **Die Kontrollen sind durch eine ökologische Baubegleitung auszuführen, um deren fachgerechte Durchführung zu gewährleisten.**

Der Verlust von Brutplätzen des Haussperlings ist durch geeignete Artenhilfsmaßnahmen auszugleichen. Hierzu sind vor Abriss des Gebäudes zwei artspezifische Nistkästen mit drei Kammern an den bestehenden Gebäuden des Plangebietes als Ersatz anzubringen. Die Anbringung hat durch qualifiziertes Personal zu erfolgen.

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Fledermäuse sind am neuen Gebäude insgesamt drei Fledermausflachkästen (z. B. selbstreinigender Fledermaus-Fassadenflachkasten mit Rückwand von Hasselfeldt) zu installieren. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens 3 m mit freiem Anflug (mind. 1 m Platz unter und vor der Einflugöffnung) anzubringen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und zum Schutz der dort lebenden Insekten sind für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sollten vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, verwendet werden. Lichtkegel sollten nach unten ausgerichtet werden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden; Lichtstreuungen darüber hinaus sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Auf den Einsatz von Deko-Leuchten (z.B. Kugelleuchten) ist zu verzichten. Auf die Regelungen des § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) wird verwiesen. Die Nutzung von Himmelsstrahlern oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist nach § 35 Abs. 3 HeNatG gänzlich untersagt.

Zum aktiven Schallschutz sind die Außenwände von neuen Gastronomie- und Veranstaltungsgebäuden aus mindestens 24 cm dicken Mauerwerk mit einer Rohdichte von 2.200 kg/m³ herzustellen. Die Fenster sind mit einer Schalldämmung von $R_w = 40$ dB zu wählen. Es ist eine Lüftungsanlage zu installieren, so dass eine Fensterlüftung während Musikdarbietungen nicht erforderlich ist. **Für die Fort- und Außenlöffnungen der Geräte wird ein Schallleistungspegel von jeweils $LWA = 70$ dB(A) zzgl. Tonzuschlag von $KT = 3$ dB angesetzt. Diese Schalleistungspegel gelten als Vorgabe und sind mittels geeigneter Schalldämpfer sicherzustellen.** Damit der Schalldruck in den Räumen nicht durch offenstehende Türen in den

Außenbereich gelangen kann, ist eine schleusenartige Gestaltung der nach außen führenden Türen erforderlich.

Die als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dargestellten Bereiche sowie die in der Plankarte eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Gegebenenfalls erforderlich werdende Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Schnittmaßnahmen dürfen lediglich das Einkürzen von Ästen umfassen; radikale Rückschnitte oder das Setzen auf den Stock sind hingegen zu unterlassen.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

Zur weiteren Gestaltung des Plangebiets werden auch Festsetzungen nach HBO getroffen, um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild sowie die bestehenden Strukturen einfügt. Eine Durchgrünung des Areals wird durch die festgesetzten Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung erreicht.

Dachgestaltung

Für die Dacheindeckungen sind nur einfarbige nicht-glänzende Materialien zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig. Solaranlage und Dachbegrünungen sind zulässig.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.

Grundstücksgestaltung

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen und zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m² und für einen Strauch 2 m².

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen). Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Kletterpflanzen:

<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)	<i>Parthenocissus spec.</i>	(Wilder Wein)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)	<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletter-Knöterich)
<i>Humulus lupulus.</i>	(Hopfen)	<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)
<i>Lonicera spec.</i>	(Geißblatt)		

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes trägt die Festsetzung zum Grünflächenanteil bei. Diese Maßnahmen dienen einerseits der Biotopvernetzung und andererseits einem ansprechenden Erscheinungsbild. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen wird der Grünanteil im Planungsgebiet erhöht. Diese Festsetzung trägt außerdem zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Staubbindung bei.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Der Kompensation der Eingriffswirkungen dient die Pflanzung von Einzelbäumen heimischer Arten im Bereich der Spiel- und Bolzwiese. Zum Ausgleich des Brutplatzverlustes für den Haussperling werden artgerechte Nisthilfen innerhalb des Plangebietes angebracht.

Die Fläche des Plangebietes ist bisher im Wesentlichen bereits entwickelt, die Neubeanspruchung von Fläche für Bebauung beschränkt sich auf weniger als 40 m². Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Wasser zu ziemlich geringen und für alle übrigen Schutzgüter zu sehr geringen Umweltauswirkungen kommen. Im Einzelnen werden Maßnahmen

- zur Kompensation (Pflanzung von Einzelbäumen),
- zum Artenschutz (zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme und des Gebäudeabrisses, Nisthilfen für Haussperling)
- zur Beschränkung der Bodenversiegelung,
- zur Beschränkung von Art und Maß der Nutzung hinsichtlich der Gebäudegestaltung und -höhen,
- sowie zum Boden- und Grundwasserschutz

im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Rahmen der Baugenehmigung oder -anzeige geregelt.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Rückschnitt und Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur von Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtddeckungsgrad von mindestens 5 – 10 % aufzubringen.

[Zum Schutz der Bäume im Plangebiet wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils gültigen Fassung und deren Beachtung hingewiesen.](#)

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung). Darüber hinaus wird dort eine Betrachtung der Eingriffswirkungen vorgenommen sowie die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben. In diesem Rahmen wurde auch eine detaillierte Bewertung der Eingriffe und des benötigten Ausgleichs vorgenommen. Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend nochmal im Umweltbericht beschrieben.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffswirkungen reduziert werden und ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erzielt wird. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans wird somit als umweltverträglich angesehen.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Straße „Am Rübenmorgen“ führt auf eine Einbahnstraße, die den direkten Anschluss zum Dutenhofener See und zur Gaststätte „Zum Anker“ bildet. Dieser Weg trägt auch die Bezeichnung „Dutenhofener See“ und verläuft parallel zur B 49. Die Einbahnstraße wird über zwei Brücken über die B 49 geführt, so dass die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz hergestellt ist.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet über den gleichen Weg erreichbar. Zudem bietet sich hier ein Anschluss an das überörtliche Radwegenetz entlang der Lahn. Für E-Bikes steht eine Ladestation am Gebäude der Gaststätte zur Verfügung.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls bereits im näheren Umfeld gegeben. In etwa 1 km Entfernung liegt der Bahnhaltepunkt des Stadtteils Dutenhofen, wodurch eine Verbindung nach Gießen und

den Fernverkehr gegeben ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich auch in etwa einem Kilometer Entfernung.

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

Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der B 49, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (vgl. § 9 FStrG). Bis zu einer Entfernung von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 49 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

8.2 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass eine Anbindung des neuen Veranstaltungsgebäudes an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz problemlos möglich ist.

Laut § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Durchführung des Vorhabens ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG notwendig. Der Antrag ist bei der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des Bauantrages zu stellen.

Zum Schutz des EU-Badegewässers ist darauf zu achten, dass überschüssiges Niederschlagswasser, insbesondere Dachablaufwasser, nicht über den Badestrand in den See fließt. Das Schwemmgut, speziell Tierkot, stellt eine Gefahr für die Badewasserqualität und damit für die Badegäste dar.

Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß § 13 Absatz 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der aktuell gültigen Fassung anzeigepflichtig.

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Zwischenergebnisse kommunale Wärmeplanung

Die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung, die bis Ende 2025 vorliegen sollen, sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Anhand der aktuellen Analysen können bereits folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen werden:

- Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden Potenziale zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen im Planungsgebiet ermittelt. Insbesondere für Freiflächen-Photovoltaik besteht Potenzial. Aufgrund der Nähe zu den Bahntrassen besteht die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB. Mögliche Anlagen liegen auch im Förderkorridor nach § 37 EEG.

Beispielsweise könnte das Potenzial von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen geprüft werden.

Die Installation von Solaranlagen im Plangebiet ist zulässig.

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 33.817 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Sondergebiet davon überbaubar	1.305	2.157
Private Grünfläche Spiel- und Bolzwiese davon zum Erhalt	1.732	11.403
Wasserfläche		8.287
Straßenverkehrsfläche		1.757
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Stellplätze“ P1		2.856
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Stellplätze“ P2		6.032
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fußweg“		1.325
Gesamtfläche		33.817

Rundungsdifferenzen sind möglich

Wetzlar/Aßlar, 10.06.2026

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft:

J. Anelt



PlanungsbüroKoch