



Stadt Wetzlar

**77. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Dutenhofener See“**

Stadtteil Dutenhofen

B E G R Ü N D U N G

10. Juni 2026

Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt



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

Die vorliegende Begründung umfasst die Teile A und B. Die Inhaltsverzeichnisse wurden jeweils separat erstellt und zu Beginn des jeweiligen Teilabschnittes eingefügt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A

1.	Geltungsbereich	3
2.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3.	Übergeordnete Planungen/Fachplanungen.....	3
4.	Umweltprüfung und Grünordnung.....	6
5.	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung.....	7
6.	Planverfahren.....	7
6.1	Verfahrensstand	7
7.	Flächenbilanz	8

*Änderungen zum Entwurfsstand sind in dieser Schriftfarbe gekennzeichnet

Teil B: Umweltbericht wurde zum parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellt und ist Teil dieser Unterlagen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

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

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes 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, Badensee 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 Festzelt sowie die angrenzenden bestehenden Garagen durch ein ganzjährig nutzbares Veranstaltungsgebäude ersetzt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan deckt diese Entwicklung nicht mehr ab. Die Nutzung des Geländes entspricht grundsätzlich noch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, doch gibt es mittlerweile räumliche Abweichungen und weitere Nutzungsangebote zur Freizeitgestaltung, die mitaufgenommen werden sollen.

Das Vorhaben stimmt folglich nicht vollständig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wobei die Flächen im Geltungsbereich zukünftig als Sondergebiet „Gaststätte“, Grünfläche und Parkfläche dargestellt werden. Die Bezeichnung Sondergebiet anstatt Sonderbaufläche wurde analog zu den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von 1981 gewählt. Die Wasserfläche wird wieder unverändert übernommen.

3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

• 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.

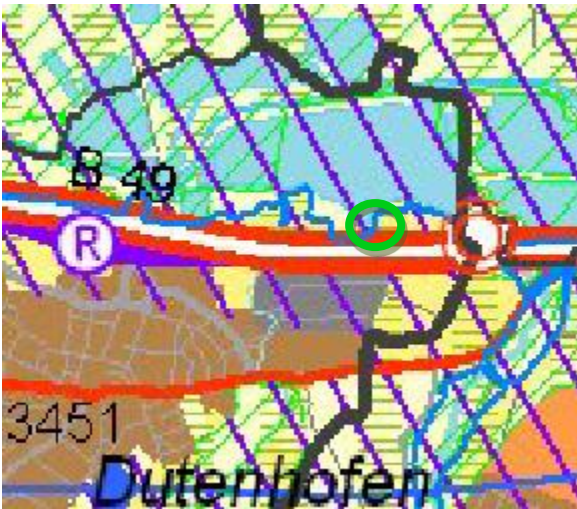


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

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 Durchgrünungs-grad 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 „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ vereinbar ist.

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

- **Informelle Planungen**

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

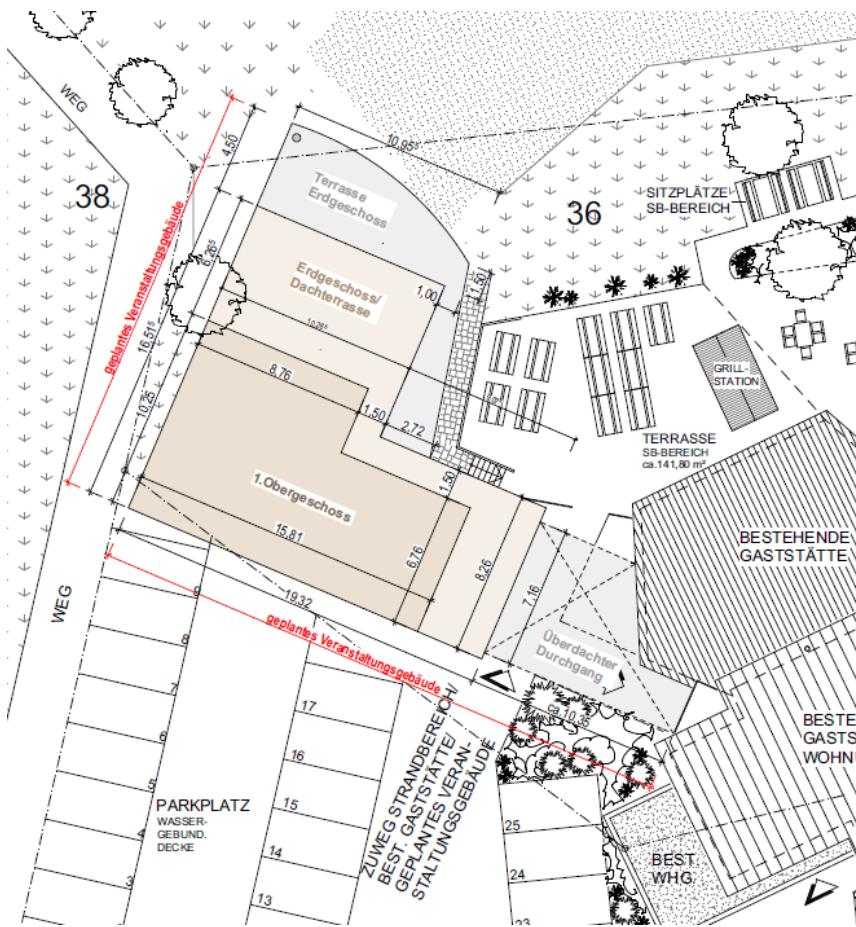


Abb. 2 Lage Geplantes Veranstaltungsgebäude, Drescher & Homberger

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.

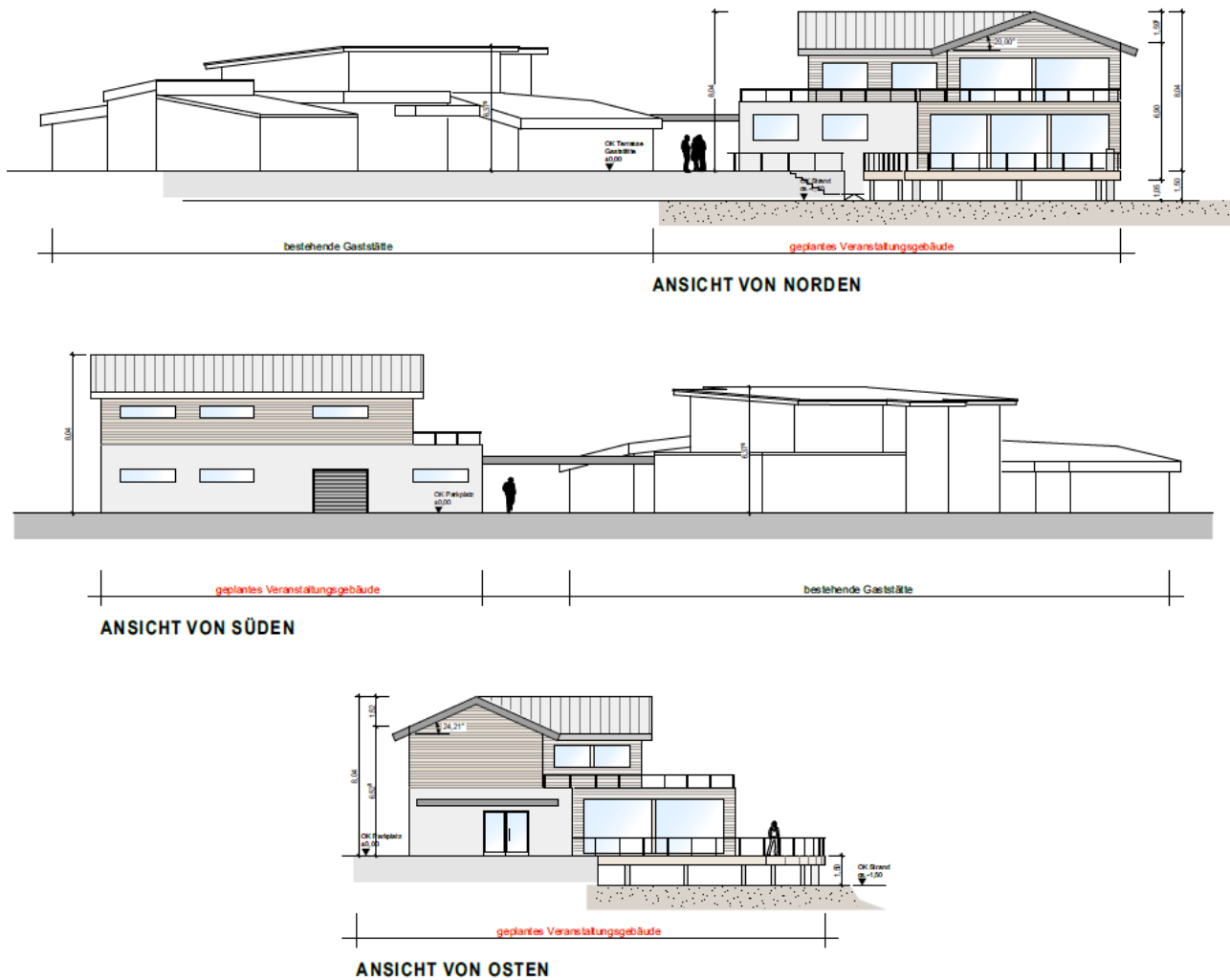


Abb. 3 Ansichten Geplantes Veranstaltungsgebäude, Drescher & Homberger

4. Umweltprüfung und Grünordnung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung. Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft finden durch die Erstellung eines Umweltberichts Berücksichtigung.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt mit einer parallelen Änderung eines Bebauungsplanes. Daher wurde ein Umweltbericht auf Bebauungsplanebene erarbeitet. Dieser Umweltbericht wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter Teil B integriert. Alternativ- und Standortprüfungen wurden nicht durchgeführt, da konkret das beschriebene Plangebiet planungsrechtlich geordnet und gesichert werden soll.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Es befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebieten. Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Lahn. Bei Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Teil B der Begründung zur parallelen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 08 „Dutenhofener See“ zu entnehmen.

Die konkreten Eingriffe, die bei der Entwicklung des Vorhabens entstehen, sowie eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind im parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und dem dazugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

5. Altlastverdächtige 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 der Flächennutzungsplanänderung.

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 dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. 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.

6. Planverfahren

Das geplante Vorhaben im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Dutenhofener See“ stimmt nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist parallel zur Bebauungsplanänderung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nach der sogenannten „Abschichtungsregel“ gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen ist es daher sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen.

Für das Plangebiet wird daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt, der die gleichen Flächen wie die Flächennutzungsplanänderung umfasst, und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen. Der Umweltbericht wird als Teil B Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

6.1 Verfahrensstand

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 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: 07.04.2025 bis 16.05.2025.

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

7. Flächenbilanz

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Sondergebiet		2.157
Grünflächen		11.403
Verkehrsflächen Parkfläche		10.213
Wasserfläche		8.287
Straßenverkehrsfläche		1.757
Gesamtfläche		33.817

Rundungsdifferenzen sind möglich

Wetzlar/Aßlar, 10.06.2026

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft:

J. Anelt