

## **RWB-GG-2025-59**

**Objekt:** **Sondergebiet Campingplatz-,  
Wochenendplatz- und  
Wochenendhausgebiet  
36399 Freiensteinau**

**Auftraggeber:** **Camping Heitzenröder GmbH  
Am Camping 1  
36399 Freiensteinau – Nieder-Moos**

**Entwurfsverfasser:** **Groß & Hausmann  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)**

**Inhalt:** **Brandschutztechnische Stellungnahme  
zur Aufstellung des Baubauungsplan  
Nr. 20 „Campingplatz, 1. Änderung und  
Erweiterung“**

Die Stellungnahme umfasst 13 Seiten

**Büro Gelnhausen:**

Im Ziegelhaus 13  
63571 Gelnhausen  
Fon: 0 60 51 – 91 99 60  
Fax: 0 60 51 – 91 99 666

**Büro Frankfurt:**

Niddastraße 84  
60329 Frankfurt am Main  
Fon: 0 69 – 25 474 27 0  
Fax: 0 69 – 25 474 27 33

**Büro Geiselbach:**

Dorfstraße 43  
63826 Geiselbach  
Fon: 0 60 24 – 63 600 94  
Fax: 0 60 24 – 63 600 95

**Inhaber:**

Dipl.-Ing. Philipp Ach  
Dipl.-Ing. Andreas Rieger  
Dipl.-Ing. Frank Wessel  
office@rieser-wessel.de

**VR Bank Main-Kinzig e.G.**

IBAN: DE30506616390003392880  
Steuer-Nr. 19 360 60430  
Sitz der Gesellschaft: Gelnhausen  
Amtsgericht Frankfurt / Main, PR 2696  
www.rieser-wessel.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|              |                                                                 |           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>     | <b>VORBEMERKUNGEN.....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b>     | <b>BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN.....</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>2.1</b>   | <b>PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>2.2</b>   | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>3</b>     | <b>LIEGENSCHAFTS- UND GEBÄUDEANALYSE.....</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>3.1</b>   | <b>LAGE UND ERSCHLIESSUNG .....</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>3.2</b>   | <b>NUTZUNG .....</b>                                            | <b>5</b>  |
| <b>3.3</b>   | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE EINSTUFUNG NACH § 2 HBO 2018 .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>4</b>     | <b>BRANDSCHUTZTECHNISCHE ANFORDERUNGEN .....</b>                | <b>8</b>  |
| <b>4.1</b>   | <b>BAULICHER BRANDSCHUTZ.....</b>                               | <b>8</b>  |
| <b>4.1.1</b> | Brandabschnitte / Brandschutztechnische Unterteilung .....      | 8         |
| <b>4.2</b>   | <b>ABWEHRENDER / ORGANISATORISCHER BRANDSCHUTZ .....</b>        | <b>9</b>  |
| <b>4.2.1</b> | Feuerwehruzufahrt, Flächen für die Feuerwehr .....              | 9         |
| <b>4.2.2</b> | Löschwasserversorgung .....                                     | 10        |
| <b>4.2.3</b> | Feuerwehrpläne .....                                            | 11        |
| <b>5</b>     | <b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>                                     | <b>12</b> |

Alle Rechte vorbehalten

© 2025 **RIESER ▪ WESSEL Brandschutzsachverständige & Ingenieure PartG mbB**  
Im Ziegelhaus 13  
63571 Gelnhausen  
Germany

Die Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung - auch in Auszügen - außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne **schriftliche** Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Oktober 2025

## 1 VORBEMERKUNGEN

Das Büro RIESER ▪ WESSEL Brandschutzsachverständige & Ingenieure PartG mbB wurde beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes

### **Nr. 20 „Campingplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ 36399 Freiensteinau – Nieder-Moos**

aus brandschutztechnischer Sicht zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO 2018), insbesondere deren Paragraphen 3 und 14:

- Nach § 3 der HBO 2018 sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.
- Darüber hinaus sind nach § 14 (1) der HBO 2018 bauliche Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die vorliegende Stellungnahme soll allen Beteiligten, insbesondere der Genehmigungsbehörde, eine umfassende Beurteilung der optimiert erreichbaren brandschutztechnischen Qualität dieses Bebauungsplanes im Hinblick auf die brandschutztechnische Gestaltung des Geländes ermöglichen. Die Bewertung erfolgt dabei unter Bezugnahme auf bauordnungsrechtliche Vorgaben aus anderen Bundesländern, da in Hessen keine Richtlinie oder Verordnung für den Bau und Betrieb von Campingplätzen und ähnlichen Einrichtungen bauaufsichtlich eingeführt wurde. Auf der Grundlage dieser Bewertung kann bestätigt werden, dass die vorliegende Planung unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten als grundsätzlich realisierbar angesehen wird.

Nach Genehmigung des vorgelegten Bebauungsplanes ist dann die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen worden, die Bebauung mittels eines Bauantragsverfahren bei der Bauaufsicht in einen genehmigten Stand zu überführen. Im Rahmen dieses Bauantrags ist ein Brandschutzkonzept gemäß § 68 HBO 2018 mit einzureichen; in diesem Brandschutzkonzept sind die im Rahmen dieser Stellungnahme allgemein beschriebenen Maßnahmen konkret zu beschreiben und zu bewerten.

Die vorliegende Stellungnahme berücksichtigt keine erhöhten Sachschutzaspekte im Sinne einer optimalen Prämiengestaltung der Sachversicherung. Es behandelt ebenfalls keine erhöhten Forderungen aus Eigenschutzgründen.

## 2 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Als Grundlage des vorliegenden Konzeptes standen folgende Unterlagen von Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau, Bahnhofsweg 22, 35096 Weimar (Lahn) zur Verfügung:

| Plan / Bezeichnung                  | Plan-Nr. | Maßstab | Datum        |
|-------------------------------------|----------|---------|--------------|
| Planteil zum Bebauungsplan          | 25-004   | 1:1000  | 10/2025      |
| Textliche Festsetzungen (12 Seiten) |          |         | Oktober 2025 |

Des Weiteren wurden durch den Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

| Plan / Bezeichnung             | Plan-Nr. | Index | Maßstab | Datum      |
|--------------------------------|----------|-------|---------|------------|
| Lageplan Wasserleitungsplanung | 2.2      | -     | 1:500   | 28.03.2023 |

### 2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die geplante Baumaßnahme wurde vor dem Hintergrund folgend aufgelisteter Regelwerke des Landes Hessen einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen:

| Verordnung/Richtlinie                                                | Stand        |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Hessische Bauordnung (HBO 2018)                                      | Juli 2024    |
| Handlungsempfehlung zum Vollzug der Hessischen Bauordnung (HE-HBO)   | April 2024   |
| Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) | Februar 2025 |

sowie vor dem Hintergrund der fehlenden Bauordnungsrechtlichen Grundlagen in Hessen werden folgende bauordnungsrechtliche Vorgaben aus Baden-Württemberg zur brandschutztechnischen Bewertung mit herangezogen:

| Verordnung/Richtlinie                                                                                                                          | Stand     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CPIVO) | Juni 2023 |

### 3 LIEGENSCHAFTS- UND GEBÄUDEANALYSE

#### 3.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Der zu betrachtende Bereich befindet sich südwestlich des Ortsteils Nieder-Moos (Gemeinde Freiensteinau) und ist von der Landesstraße L3178 „Zum See“ über eine Zufahrtsstraße „Zum See“ und den Privatweg „Am Camping“ erreichbar.

Unabhängig von den vorgenannten Straßen verlaufen mehrere Feld- und Waldwege im Bereich des Bebauungsplanes.

#### 3.2 NUTZUNG

Die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht ein „Sondergebiet Campingplatz-, Wochenendplatz- und Wochenendhausgebiet“ vor. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung. Es dient der Unterbringung von Campingplatzgebieten, Wochenendplatzgebieten und Wochenendhausgebieten. Weiterhin dient es den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und den Betrieb des Gebiets sowie für sportliche und Freizeitwecke.

Zulässig sind:

Im **Sondergebiet 1** (SO 1) (Wochenendplatz):

- Aufstellplätze für das dauerhafte Aufstellen und Errichten von Wochenendhäusern, Wohnwagen, Mobilheime, Campingmobile (als Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich abgestellte Campingfahrzeuge und Mobilheime)
- betriebsgebundene Funktionsgebäude und Anlagen für den Betrieb von Wochenendplätzen
- sonstige Anlagen für Spiel und sportliche Betätigung

Im **Sondergebiet 2** (SO 2) (Campingplatz):

- Standplätze für das vorübergehende Aufstellen von Campingmobilen, Wohnwagen, Faltcaravans und Zelte
- sonstige Anlagen für Spiel und sportliche Betätigung

Im **Sondergebiet 3** (SO 3) (Wochenendhausgebiet):

- - Wochenendhäuser
- - Mobilheime

Im **Sondergebiet 4** (SO 4):

- - betriebsgebundene Gebäude und Anlagen für die Verwaltung und den Betrieb des Campingplatz-, Wochenendplatz- und Wochenendhausgebietes
- - die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitsfördernde Betätigung
- - Schank- und Speisewirtschaften
- - Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
- - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im **Sondergebiet 5** (SO 5):

- - betriebsgebundene Wirtschaftsgebäude und Anlagen für den Betrieb des Campingplatzes
- - Lagerplätze

### **3.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE EINSTUFUNG NACH § 2 HBO 2018**

Aufgrund der Nutzung des zu betrachtenden Gebiets als Zelt-, Camping- oder Wochenendplatz ist das Areal gemäß § 2 Abs. 9 Nr. 15 HBO 2018 als

#### **Sonderbau**

einzustufen, bei dem schutzzielorientiert Erleichterungen oder ggf. weitergehende Forderungen bezüglich der normativen Vorgaben der HBO 2018 erfolgen können.

Wie im Kapitel 2.2. erläutert wird, vor dem Hintergrund von fehlenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CPIVO, Baden-Württemberg) herangezogen. Aus dem § 2 CPIVO ergeben sich folgende Begriffsbestimmungen:

**Campingfahrzeuge** im Sinne dieser Verordnung sind Wohnmobile und Wohnanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

**Standplätze** sind Flächen, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Campingfahrzeugs oder Zeltes bestimmt sind. Auf Standplätzen dürfen auch zugehörige Fahrzeuge abgestellt werden.

**Wochenendplätze** sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern nach Absatz 5 dienen.

**Wochenendhäuser** im Sinne dieser Verordnung sind Häuser mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von höchstens 3,5 m, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt.

Als Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Campingfahrzeuge und Mobilheime.

**Aufstellplätze** sind Flächen auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern nach Absatz 5 und das Aufstellen von zugehörigen Kraftfahrzeugen bestimmt sind.

Vor dem Hintergrund der fehlenden Definition der vorgenannten Flächen und Wochenendhäuser kann aus Sicht des Unterzeichners hilfsweise die CPIVO herangezogen werden, da diese aktuelle Fassung auf dem „Muster einer Verordnung über Camping- und Zeltplätze (Muster campingplatzverordnung - MCPIVO) - Entwurf Juni 1981“, ausgearbeitet durch die Bauministerkonferenz, basiert.

Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt aus brandschutztechnischer Sicht keine Unterscheidung zwischen ortsveränderlichen Campingfahrzeugen und solchen Fahrzeugen oder Anhängern, die nur noch sehr eingeschränkt ortsveränderlich sind (z. B. aufgrund von Vorzelten und ähnlichen Erweiterungen). Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme wird nur zwischen Standplätzen für Campingfahrzeuge und Aufstellplätzen für Wochenendhäuser unterschieden.

## 4 BRANDSCHUTZTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

### 4.1 BAULICHER BRANDSCHUTZ

#### 4.1.1 Brandabschnitte / Brandschutztechnische Unterteilung

*Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen müssen gemäß § 4 CPIVO zu den Grenzen der Aufstellplätze einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten; andere Abstände sind zulässig, wenn zwischen den Wochenendhäusern einschließlich der zugehörigen Anlagen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird.*

*Camping- und Wochenendplätze sind gemäß § 5 CPIVO durch mindestens 5 m breite Brandschutzstreifen oder innere Fahrwege in Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden. Bei aneinander gereihten Stand- oder Aufstellplätzen ist nach jeweils zehn Plätzen ebenfalls ein Brandschutzstreifen einzurichten. Es kann aus Brandschutzgründen verlangt werden, dass Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden. Die Brandschutzstreifen sind ständig von baulichen Anlagen, Gegenständen und Unterholz freizuhalten.*

Bauordnungsrechtlich ergeben sich aus der HBO 2018 keine konkreten Vorgaben, welche Abstände im Bereich Camping- und Wochenendplätzen zwischen Stand- oder Aufstellplätzen erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund wird zur Bei einer Beurteilung hilfsweise die CPIVO herangezogen.

Die Vorgaben der CPIVO sind aus Sicht des Unterzeichners so auszulegen, dass bei einer zweireihigen Anordnung der Standplätze in Längsrichtung nach 10 Plätzen eine Unterteilung erfolgen muss. Bei zwei Reihen mit 10 Plätzen nebeneinander ergeben sich maximal 20 Standplätze in einem Abstand.

Dementsprechend sind die Aufstellflächen innerhalb des **Gebietes SO 1** so zu unterteilen, dass bei Abschnitten in Form von einreihigen Standplätzen nach 10 Standplätzen eine Trennung erfolgt und bei Abschnitten mit zweireihigen Standplätzen ebenfalls nach 10 Standplätzen (in Summe 20 Standplätze) eine Trennung erfolgt.

In Abstimmung mit der Bauaufsicht und der Brandschutzdienststelle ist diese Trennung in Form eines Weges oder einer Freifläche, jeweils mind. 5,0 m breit auszuführen.

Das **Gebiet SO 2** wird bereits so genutzt, dass zum angrenzenden Gebiet SO 1 ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Für das **Gebiet SO 3** (unterhalb SAN2) und das **Gebiet SO 4** wird auf die jeweiligen Baugenehmigungen zur Errichtung der Gebäude verwiesen.

Im **Gebiet SO 3** (zentrale Lage oberhalb des Privatweges) weisen die Gebäude mit gerader Hausnummer (siehe B-Plan) einen ausreichenden Abstand untereinander auf.

Bei den Gebäuden mit ungerader Hausnummer ist die Bebauung je Aufstellplatz untereinander und zum angrenzenden Bereich Gebiet SO 1 so anzupassen, dass die Wochenendhäuser untereinander und zu den Stellplätzen der Campingfahrzeuge einen Abstand von 5,0 m einhalten. Diese Anpassung wurde im vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Das **Gebiet SO 5** beinhaltet keine Aufstellplätze und hat einen auskömmlichen Abstand zum nächsten Gebiet (SO 1)

## **4.2 ABWEHRENDER / ORGANISATORISCHER BRANDSCHUTZ**

### **4.2.1 Feuerwehrezufahrt, Flächen für die Feuerwehr**

*Zufahrt und innere Fahrwege müssen gemäß § 4 CPIVO jederzeit für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes befahrbar sein.*

Das Gelände ist die Straße `Zum See` erschlossen. Die Anfahrt der Feuerwehr und des Rettungsdienstes erfolgt über diese Straße.

Der Betreiber hat der örtlich zuständigen Feuerwehr bereits einen Schlüssel übergeben, um die Schrankenanlage öffnen zu können.

Das zu betrachtende Gelände wird durch zahlreiche Fahrwege erschlossen. Diese Fahrwege sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar. Die Einhaltung der Technischen Regel A 2.2.1.1 H-VV TB (Muster-Richtlinie Flächen für die Feuerwehr) ist aus Sicht des Unterzeichners nicht erforderlich, da unter anderem aufgrund der nur eingeschossigen Bebauung im Bereich des Campingplatzes der Einsatz von tragbaren Leitern nicht erforderlich wird.

#### 4.2.2 Löschwasserversorgung

*Wochenendplätze dürfen nur eingerichtet werden, wenn zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung steht. Regelmäßig ist gemäß § 5 CPiVO eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über eine Stunde im Umkreis von 300 m ausreichend. Geringere Löschwasservorräte bis mindestens 12 m<sup>3</sup>/h können insbesondere zugelassen werden, wenn die Umstände eine Brandausbreitung hemmen.*

*Auf Campingplätzen mit mehr als 100 Standplätzen soll eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden sein.*

Gemäß dem vorgenannten Bebauungsplan wird der zu betrachtende Bereich als Zelt,- Camping- oder Wochenendplatz beantragt. Dementsprechend kann erforderliche Löschwassermenge für den zu betrachtenden Bereich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 bestimmt werden.

Vor dem Hintergrund der dichten Bebauung ist hier eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung anzusetzen.

Bedingt durch mehr als 100 Standplätze beträgt die erforderliche Löschwassermenge somit mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden. Als Löschwasserentnahmestellen können alle Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um das zu betrachtende Gebäude in Betracht gezogen werden.

Im Bereich der Zufahrtsschranke (unterhalb des Parkplatzes) wird ein neuer Überflurhydrant errichtet und an die bestehende Hauptwasserleitung angeschlossen.

Darüber hinaus besteht von dem Weg zwischen Campingplatz und dem Nieder-Mooser See an zahlreichen Stellen die Möglichkeit, mittels Tragkraftspritzenpumpe eine Wasserentnahme aus offenem Gewässer vorzunehmen.

Im Rahmen des zukünftigen Baugenehmigungsverfahrens sind die hierfür geeigneten Stellen einvernehmlich mit der Brandschutzdienststelle festzulegen. Es ist weiterhin abzustimmen, ob weitere Maßnahmen zur Löschwasserversorgung erforderlich werden (z. B. Zisterne o. ä.).

### **4.2.3    Feuerwehrpläne**

Vor dem Hintergrund der Zugänglichkeit und der zuvor beschriebenen Löschwasserversorgung wird durch den Betreiber im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle ein Feuerwehrplan (Textteil + Lageplan) angefertigt und der Feuerwehr zur Verfügung gestellt.

## 5 ZUSAMMENFASSUNG

Die durchgeführten brandschutztechnischen Untersuchungen sind in der vorliegenden Stellungnahme qualitativ beschrieben.

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen kann bestätigt werden, dass die vorliegende Planung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten als grundsätzlich realisierbar angesehen wird und die Hauptregelungsziele der HBO 2018 erfüllt werden.

Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um eine objektorientierte brandschutztechnische Betrachtung für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Campingplatz, 1. Änderung und Erweiterung“, 36399 Freiensteinau – Nieder-Moos.

Eine Übertragung auf vermeintlich ähnliche Objekte ist nicht zulässig.

Gelnhausen, den 14.10.2025



Dipl.-Ing. Philipp Ach

Bauaufsichtlich zugelassener Prüfsachverständiger für Brandschutz  
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Hessen (Nr. B1817)  
Nachweisberechtigter Ingenieur für baulichen Brandschutz (Nr. B-499A-IngKH)