

Gemeinde Fronhausen, Ortsteil Fronhausen

Begründung

Bebauungsplan

„Feuerwehrstützpunkt an der Gladenbacher Straße“

Vorentwurf

Planstand: 10.12.2025

Projektnummer: 25-3099

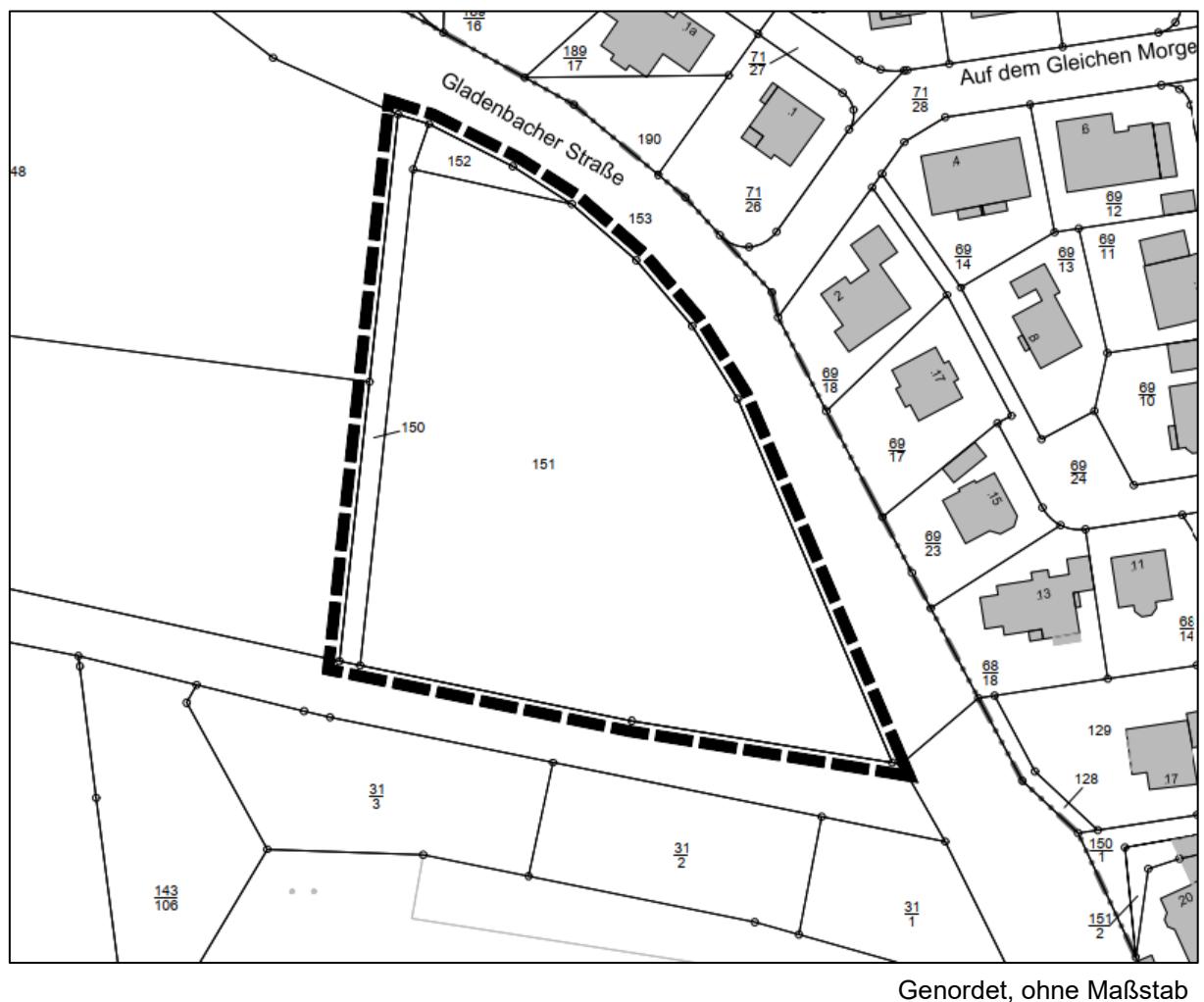
Projektleitung: Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	12
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Eingriffsminimierende Festsetzungen	16
4.5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
6. Wasserrechtliche Festsetzungen und Hinweise	18
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
7.1 Umweltpflege und Umweltbericht	19
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
8.1 Hochwasserschutz	19
8.2 Wasserversorgung	20
8.3 Grundwasserschutz	20
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer	22
8.5 Abwasserbeseitigung	22
8.6 Abflussregelung	23
8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	25
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	25
10. Kampfmittel	26
11. Infrastrukturleitungen im Plangebiet	26
12. Immissionsschutz	26

13. Denkmalschutz	26
14. Bodenordnung	27
15. Flächenbilanz	27
16. Anlagen und Gutachten	27

Abb. 1: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Feuerwehrstützpunkt an der Gladenbacher Straße“



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

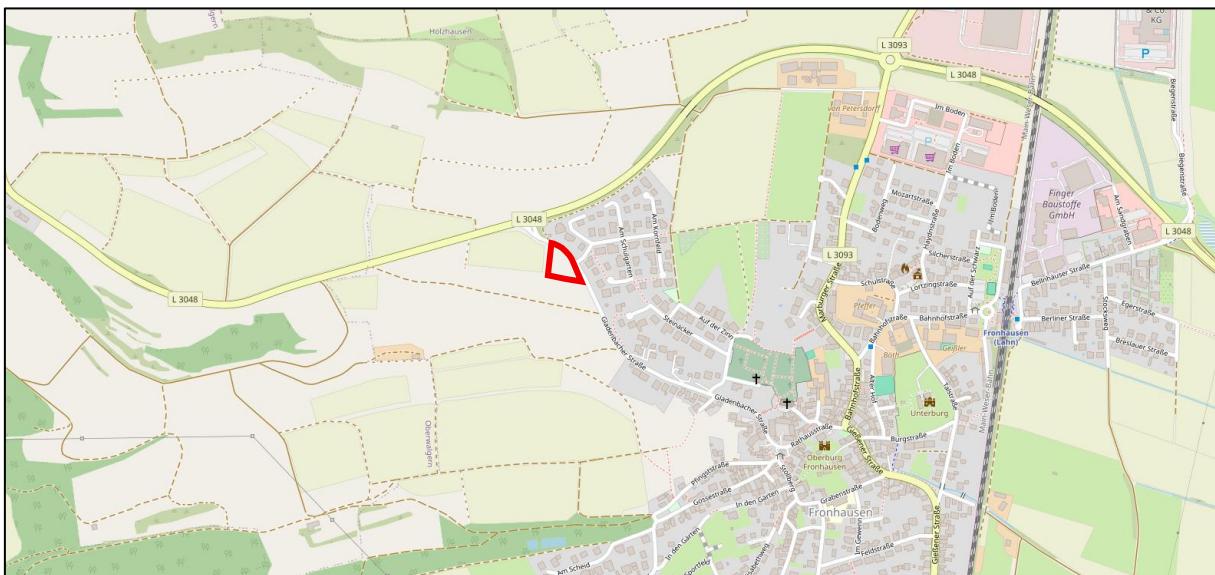
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fronhausen hat am 26.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrstützpunkt an der Gladenbacher Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Fronhausen beschlossen.

Für die Feuerwehr der Gemeinde Fronhausen ist die Notwendigkeit für einen Neubau eines Feuerwehrstützpunkt aufgrund der aktuellen baulichen Situation und dem mangelnden Entwicklungspotential an dem bestehenden Standort in der Ortslage gegeben. Dafür werden im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet wird gegenwärtig als Acker- und Grünland genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fronhausen wird die Fläche zurzeit nicht als Gemeinbedarfsfläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge eines Parallelverfahrens wird eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Infolgedessen soll die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehrstützpunkt (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB) dargestellt werden.

Damit das formulierte Planziel erreicht werden kann, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Natur- und Bodenhaushalt zu kompensieren und entsprechend auszugleichen. Das Plangebiet liegt, getrennt durch die Gladenbacher Straße, nordwestlich der Ortslage Fronhausen bzw. gegenüber dem Wohngebiet *Auf dem gleichen Morgen*.

Abb. 2: Lageplan des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

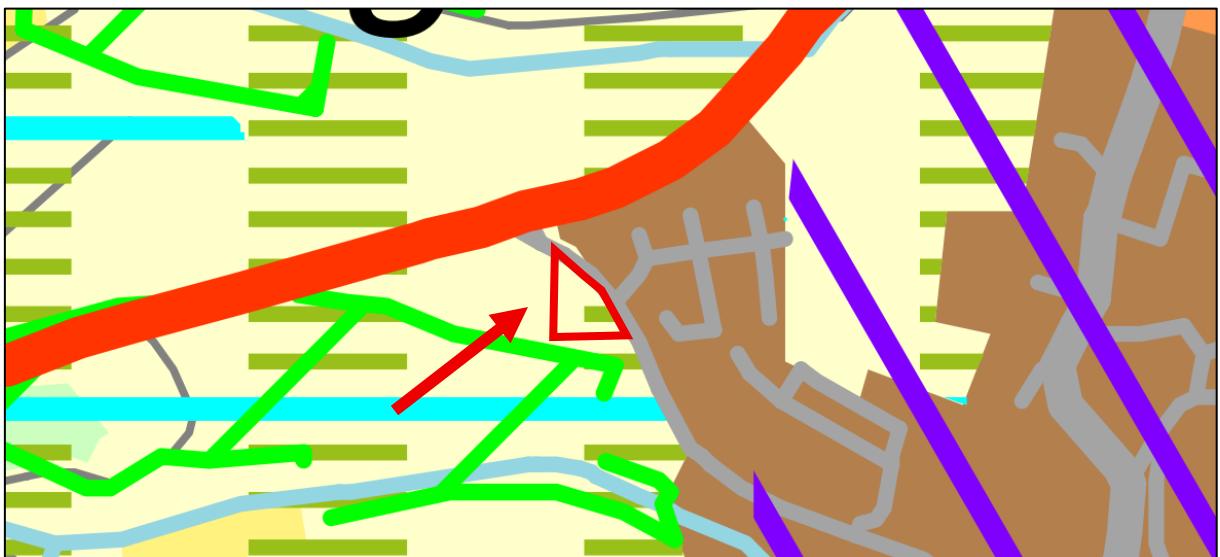
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 1, die Flurstücke 150 – 152. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Fronhausen. Der vorliegende Plangeltungsbereich umfasst somit eine Fläche von ca. 0,77 ha.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Fronhausen, unmittelbar südlich der Landesstraße L 3048. Das Plangebiet wird über die *Gladenbacher Straße* im Nordosten erschlossen. Im Westen und Süden des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Norden des Geltungsbereiches befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der *Gladenbacher Straße* das Wohngebiet *Auf dem gleichen Morgen*.

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) dar. Zusätzlich wird es von einem *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* (6.1.2-1) und einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (6.1.4-12) überlagert. Im Süden grenzt in rd. 50 Metern Entfernung ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* (6.1.1-2) an.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (RPM) (2010)



Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aufgrund der gesetzlichen Hilfsfrist ergibt sich die Lage nordwestlich des zentralen Ortsteils Fronhausen als zentrale Ortslage im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Fronhausen. Mit der zentralen Lage und Anbindung durch die L 3048 wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall im gesamten Gemeindegebiet ermöglicht und die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Im Siedlungsbereich sind keine geeigneten Flächen vorhanden, siehe dazu auch die Alternativendiskussion im Kapitel Innenentwicklung und Bodenschutz, sodass landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden muss. Diese wird im nordwestlichen Bereich von Fronhausen flächig als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen. Gemäß dem Ziel 6.3-3 des Regionalplanes darf eine Flächeninanspruchnahme unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft stattfinden, wenn das Planziel der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen entspricht. Vorliegend besteht die Notwendigkeit für einen Neubau eines Feuerwehrstützpunkt aufgrund der aktuellen baulichen Situation und dem mangelnden Entwicklungspotential an dem bestehenden Standort.

Das Planvorhaben bedarf einer Fläche von weniger als 1 ha und entspricht somit den im Ziel 6.3-3 des Regionalplanes genannten < 5 ha.

Vorranggebiet Regionaler Grüngüg (6.1.2-1) (Z) (K)

In den Vorranggebieten Regionaler Grüngüg hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grüngüg dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im Vorranggebiet Regionaler Grüngüg unzulässig.

Die Darstellung des *Vorranggebiets Regionaler Grüngüg* erfolgt flächenhaft im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Fronhausen. Somit wäre bei jeder Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen das Vorranggebiet Regionaler Grüngüg betroffen. Im Siedlungsbereich sind keine geeigneten Flächen vorhanden, siehe dazu auch die Alternativendiskussion im Kapitel Innenentwicklung und Bodenschutz. Das Planvorhaben eines Feuerwehrstützpunktes entspricht der Errichtung einer baulichen Anlage, die einen nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht. Somit wird diesem Teil des regionalplanerischen Ziels entsprochen.

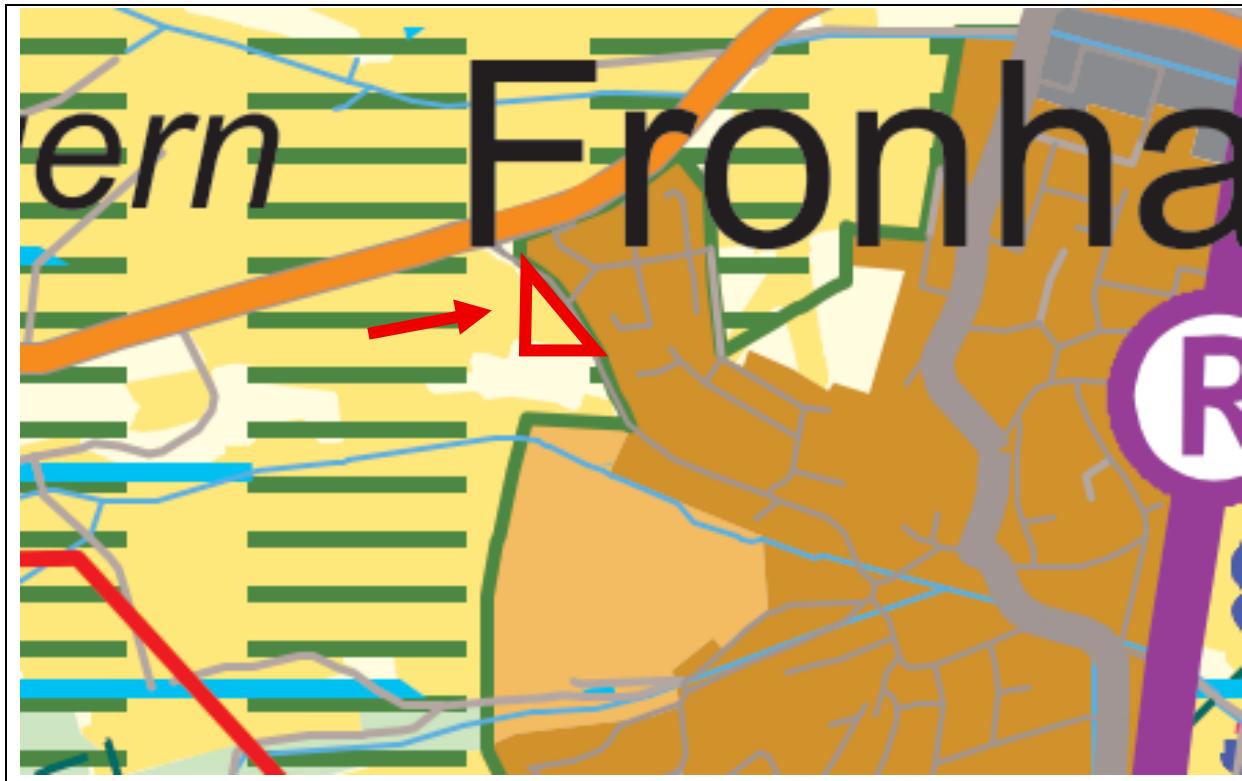
Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im östlichen Randbereich des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz, welches sich fast vollständig im Gemeindegebiet von Fronhausen westlich des zentralen Ortsteils Fronhausen erstreckt. Aufgrund der Lage im Randbereich und der Größe des Plangebietes im Verhältnis zum flächigen Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz kann von einer eher geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Auch künftig werden im Plangebiet den Belangen des Grundwasserschutzes beachtet. In Folge der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist jedoch mit dem Verlust an Ackerflächen zu rechnen und durch eine künftige Bebauung eine eingeschränkte Versickerung von Regenwasser in diesem Bereich möglich. Durch die Festsetzungen von Grünflächen bzw. von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege von und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einer Festsetzung zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie der vorgesehenen Anpflanzungen und der ausgiebigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen kann dennoch eine Versickerung von Regenwasser erfolgen.

Im Regionalplan Mittelhessen 2025 haben sich die raumordnerischen Vorgaben geändert (siehe Abb.4): Die betroffene Fläche wird nun als VRG für Landwirtschaft ausgewiesen. Somit würde die Bauleitplanung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sein. Die evtl. Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahren wird seitens der Oberen Landesplanungsbehörde (Dez. 31) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geprüft.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (RPM) (Entwurf 2.Offenlage, 2025)



Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen im RPM 2010 / 2025 ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB formell nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, widerspricht diesen aber auch nicht grundsätzlich.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fronhausen von 1992 stellt das Plangebiet als *Fläche für Landwirtschaft* dar, überlagert vom Regionalen Grüngzug.

Aufgrund der geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fronhausen (1992)



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit aufgrund seiner unbebauten Lage am Ortsrand dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan „Auf dem gleichen Morgen“ sowie der 1. und 2. Änderung sowie Erweiterung. Der Ursprungsbebauungsplan stammt von 1998, die 1. Änderung erfolgte bereits 1999 mit einem zum Ursprungsbebauungsplan identischen Geltungsbereich (Abb.6). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes weist in der Nähe des vorliegenden Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO aus. Als Maß der baulichen Nutzung wurde hierfür eine Grundflächenzahl in Höhe einer GRZ = 0,3 im WA2 bzw. GRZ = 0,35 im WA 1 festgelegt. Zusätzlich erfolgte die Aufnahme einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0,35 sowie die Aufnahme einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = II bzw. Z = I. Das Baufenster mit der GFZ = 0,35 sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = I befindet sich im Umfeld der Landesstraße und gestaltet einen baulichen Übergang in die an den Ortsrand angrenzende Landschaft. Das Baufenster mit der GFZ = 0,6 sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = II stellt überwiegend die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung dar.

Nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem gleichen Morgen“ wurde 2018 eine 2. Änderung und Erweiterung rechtskräftig (Abb. 7). Diese sieht zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Landesstraße eine weitere Bauzeile vor. Der Bebauungsplan weist entsprechend dem angrenzenden Bestand ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,35, einer GFZ = 0,35 bei offener Bauweise und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = I aus. Darüber hinaus wird der Übergang der überbaubaren Grundstücksflächen zur Landesstraße durch eine öffentliche Grünfläche zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gestaltet.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem gleichen Morgen“ – 1.Änderung (1999)

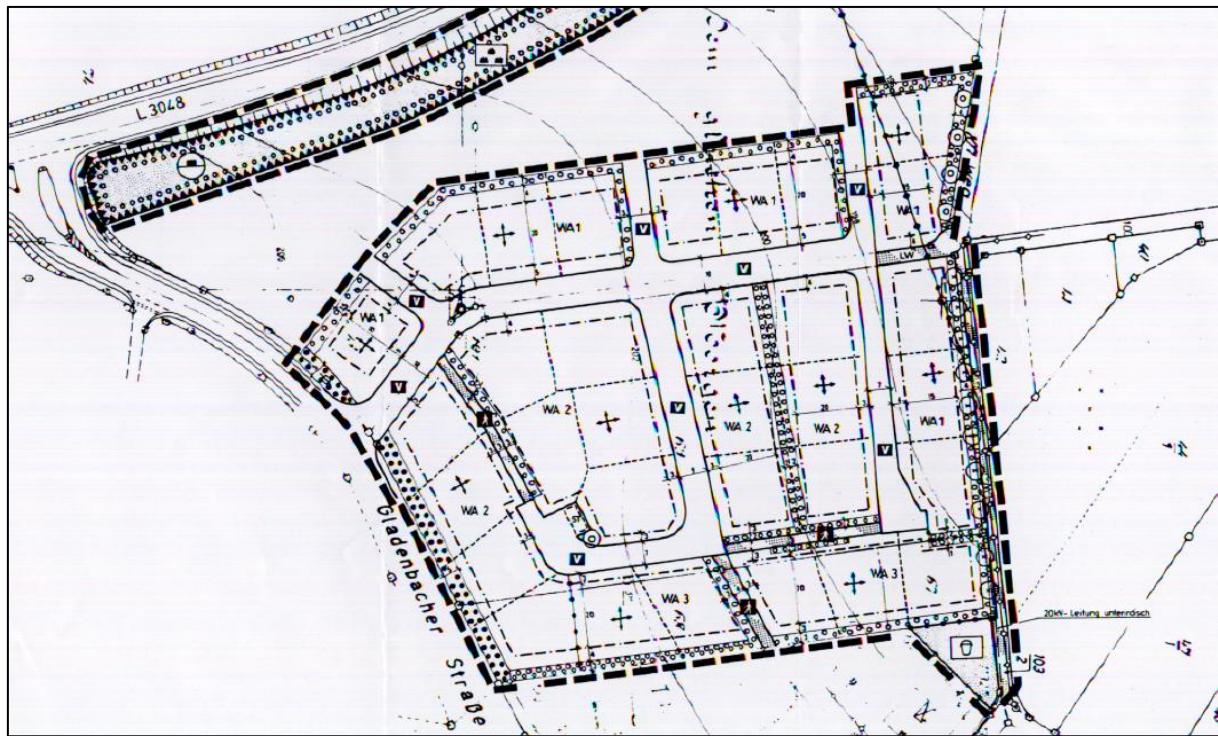


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem gleichen Morgen“ – 2.Änderung und Erweiterung (2018)



Da vorliegend am Ortsrand von Fronhausen die Errichtung des vorgesehenen Feuerwehrstützpunktes vorbereitet wird, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nutzungskategorie sowie einer maximal möglichen Ausnutzung des Grundstückes gewählt, um eine verträgliche Bebauung im Nordwesten von Fronhausen fortzuführen und den derzeitig prägenden Charakter am Ortsrand beizubehalten. Für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung dienen zudem die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, was in Kapitel 4 der vorliegenden Begründung näher erläutert wird.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

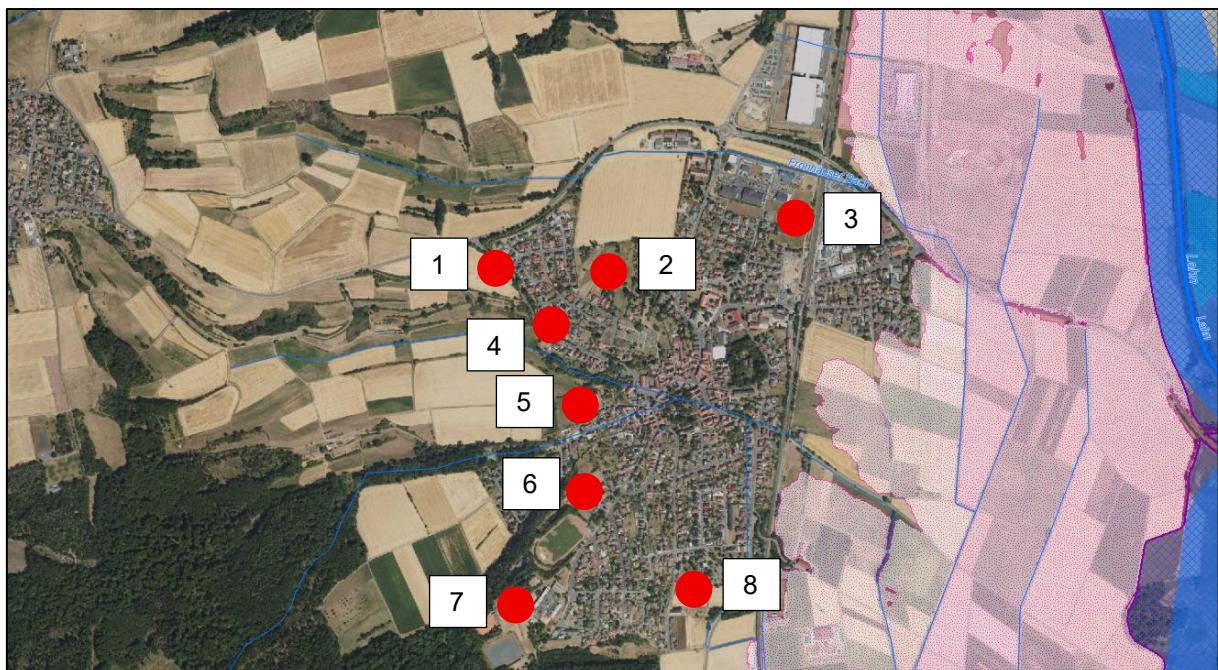
Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Lage nordwestlich des Ortsteils Fronhausen ergibt sich aus dem zentralen Standort im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Fronhausen. Mit der Lage und Anbindung durch die L 3048 wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall im gesamten Gemeindegebiet bzw. für die Ortsteile Fronhausen, Holzhausen und Oberwalgern ermöglicht und die gesetzliche Hilfsfrist (entsprechend dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Ein Standort abseits des zentralen Ortsteiles Fronhausen kommt aufgrund dieser Vorgaben nicht in Frage.

Nachfolgend sollen die Baulücken im Innenbereich identifiziert und für eine potenzielle Bebauung durch eine Feuerwehrstützpunkt geprüft werden.

Abb. 8: Alternativstandortdiskussion im planungsrechtlichen Innenbereich von Fronhausen



Quelle: HLNUG (www.hwrm.hessen.de; 12/2025), bearbeitet

zu 1.: Standortalternative 1 (das Plangebiet) ist eine Freifläche an der Gladenbacher Straße, die landwirtschaftlich genutzt wird. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Landesstraße, der Verfügbarkeit, der Größe und der Topographie bietet sich der Standort für einen Feuerwehrstützpunkt an. Der erforderlich Verkehrsfluss insbesondere im Notfall bzw. während einer Alarmfahrt ist gegeben, die Einhaltung der Rettungsfristen kann auf dem Standort nachgewiesen werden. Der Standort kann daher für den Bau eines Feuerwehrstützpunktes herangezogen werden.

zu 2.: Die 2. Alternativfläche weist zwar eine ausreichende Größe am Rande der nördlichen Kerngemeinde auf, allerdings ist dieses Gelände durch Hangterrassen und geschützte Biotopstrukturen geprägt. Auch die Erschließung für die geplante Nutzung ist nicht gegeben bzw. möglich. Die Gemeinde streicht daher den Standort.

zu 3: Alternativfläche 3 liegt am nördlichen Ortsausgang von Fronhausen. Die Fläche wäre über die Straße *Im Boden* an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und ist grundsätzlich aufgrund der Topographie für eine Bebauung geeignet. Allerdings befindet sich der für diesen Bereich neu aufgestellte Bebauungsplan „Im vordersten Boden“ (2021) gerade in der Umsetzung. Somit verbleit für einen Feuerwehrstandort kein Platz mehr.

zu 4.: Alternativfläche 4 liegt im Bereich der Straße *Auf der Zinn*, südlich des Friedhofs. Die Fläche würde sich in der Topographie und Erschließung für einen Feuerwehrstützpunkt anbieten, allerdings ist die Fläche mit knapp 1.300m² zu klein und scheidet damit als Standort aus.

zu 5.: Die 5. Alternativfläche weist zwar eine ausreichende Größe am Rande der westlichen Kerngemeinde auf, allerdings ist dieses Gelände durch Hangterrassen und großen Böschungen sowie geschützte Biotopstrukturen geprägt. Auch die Erschließung für die geplante Nutzung ist nicht gegeben bzw. aufgrund der Topographie nicht möglich. Die Gemeinde verfolgt daher den Standort nicht weiter.

zu 6.: Alternativfläche 6 liegt im westlichen Ortskern von Fronhausen. Die Fläche wäre über die Straße *Salzbödener Weg* indirekt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und ist grundsätzlich aufgrund der Topographie für eine Bebauung geeignet. Allerdings befindet sich der für diesen Bereich neu aufgestellte Bebauungsplan „Stollberg/Keilsberg – Änderung im Am Sportfeld / Salzbödener Weg“ (2021) gerade in der Umsetzung. Somit verbleit für einen Feuerwehrstandort kein Platz mehr.

zu 7.: Alternativfläche 7 liegt ebenfalls im westlichen Ortskern von Fronhausen. Die Fläche wäre über die Straße *Salzbödener Weg* indirekt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und ist grundsätzlich aufgrund der Topographie für eine Bebauung geeignet. Allerdings gehört die Fläche zum Schul- und Sportplatzkomplex und wird für Erweiterungen benötigt. Die Gemeinde verfolgt daher den Standort nicht weiter.

zu 8.: Alternativfläche 8 liegt am südöstlichen Ortsausgang von Fronhausen. Die Fläche wäre über die Straßen *Bergstraße* und *Am Bürgerhaus* an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und ist grundsätzlich aufgrund der Topographie für eine Bebauung geeignet. Allerdings befindet sich der für diesen Bereich neu aufgestellte Bebauungsplan „Lange Gärten- 1 BA“ (2025) gerade in der Umsetzung. Somit verbleit für einen Feuerwehrstandort kein Platz mehr.

Die Standorte östlich der Bahntrasse werden nicht angestrebt, da sich die Flächen in verschiedenen Schutzgebieten befinden und die Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte aufgrund der trennenden Wirkung der Bahntrasse nur schwierig zu erreichen sind.

Andere Alternativflächen, die den Flächenansprüchen eines Feuerwehrstützpunktes im planungsrechtlichen Innenbereich entsprechen, können nicht identifiziert werden. Somit wurde dem Grundsatz Innen- vor Außenbereich Rechnung getragen. Daher muss auf die vorliegend gewählte Fläche nordwestlich der Gladenbacher Straße ausgewichen werden, um die gute Anschluss situation zu erhalten und eine zentrale Lage für den Feuerwehrstützpunkt vorzusehen, von wo aus die Ortsteile entsprechend der Vorgaben aus dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgebiet (HBKG) erreichbar sind.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und FNP-Änderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2025 Bekanntmachung: 11.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.12.2025 – 30.01.2026 Bekanntmachung: 11.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 12.12.2025 Frist 30.01.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___. ___.2026 – ___. ___.2026 Bekanntmachung:2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ___. ___.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___. ___. ____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Fronhausen (Fronhäuser Wochenblatt).

Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung werden in der Verwaltung ausgelegt und auf der Home-page der Gemeinde Fronhausen eingestellt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, um einen neuen Standort für den gesamtgemeindlichen Feuerwehrstützpunkt zu errichten.

Der Standort ist für das Vorhaben besonders dienlich, da einerseits der gemeindlichen Feuerwehr mehr Kapazitäten für ihre Tätigkeiten gegeben werden kann und andererseits die Ortsteile Fronhausen, Oberwalgern und Holzhausen zeitlich effektiv erreicht werden können. Die vorliegende Planung dient somit dem verbesserten Schutz der Gemeinde Fronhausen bei Bränden, Unfällen und Katastropheneinsätzen und dient daher dem Allgemeinwohl und der öffentlichen Sicherheit.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreuzung an der *Gladenbacher Straße* im Osten, die zudem die Landesstraße L 3048 überörtlich angeschlossen und bereits im Bestand vorhanden ist.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von einer überwiegenden Ackernutzung. Um diese sowie den landwirtschaftlichen Verkehr auch weiterhin nicht zu beeinträchtigen, erfolgt die Sicherung eines landwirtschaftlichen Weges im Westen des Geltungsbereiches durch eine entsprechende zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan.

Aufgrund der eingrenzenden Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan wird keine vollständige Ausnutzung des möglichen Versiegelungsgrades vorgenommen. Auch durch die weitere Wahl des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich einer verträglichen Höhenentwicklung, wird durch das Vorhaben eine Planung vorbereitet, die sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren kann.

Das Baufenster ist zunächst großzügig festgesetzt, um für die weitere Detailplanung des Standortes größtmögliche Flexibilität zu besitzen. Angedacht ist den Gebäudekörper entweder möglichst weit im Westen oder im Süden zu platzieren, dem vorgelagert der Alarmhof. Seitlich zu den Gebäuden die Stellplätze der Einsatzkräfte. Um einen reibungslosen Ablauf der Fahrzeugbewegungen zu ermöglichen, wurde die Zufahrt auf eine Breite von 25m festgelegt. Sofern sich die Detailplanung des Betriebsablaufes weiter verfestigt, können sich noch Änderungen zum Entwurf ergeben.

Die in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Festsetzungen greifen vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung optisch in den bestehenden Siedlungscharakter einfügt. Allerdings dient auch der Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes der Integration der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der

Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksflächen aufgrund des fließenden Überganges in die offene Landschaft festgesetzt.

Insgesamt kann somit durch die vorliegende Planung den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem städtebaulichen Kontext entsprechende Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Planungsgebiet weist bereits aufgrund seiner Lage zur *Gladenbacher Straße* im Osten eine bestehende Erschließung auf. Hier besteht unmittelbarer Anschluss an die L 3048 und die weiteren Ortsteile der Gemeinde Fronhausen sowie an die umliegenden Ortschaften.

Eine über den vorhandenen Bestand (*Gladenbacher Straße*) hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen und nicht notwendig.

Die Fläche für die Feuerwehr wird über eine 25m breite Zufahrt gegenüber der Straße *Am gleichen Morgen* erschlossen. In diesem Bereich ist das Gelände fast ebenerdig mit dem Straßenniveau der *Gladenbacher Straße*, so dass sich die Zu- und Abfahrt in diesem Bereich anbietet. Auch die Anfahrsichtweiten sind günstig. Derzeit überlegt die Gemeinde evtl. noch eine zweite Zufahrt auf das Gelände zu zulassen, allerdings befinden sich im Süden und Osten größere Böschungsbereiche mit bis zu 3m Höhe. Sofern sich die Detailplanung des Betriebsablaufes weiter verfestigt, können sich noch Änderungen zum Entwurf ergeben.

Um außerdem die landwirtschaftlichen Belange weiterhin zu berücksichtigen, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung die Sicherung des landwirtschaftlichen Weges im Westen auf der Plankarte zum Bebauungsplan. Somit können die westlich angrenzenden l.w. Nutzflächen über die Feldwegparzelle Flst. 150 angefahren werden, ohne mit den Einsatzfahrzeugen und den Fahrzeugen der Einsatzkräfte in Konflikt zu kommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3048 führen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in

Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das vorliegende Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die für einen Feuerwehrstützpunkt erforderlich sind.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Fläche für den Gemeinbedarf) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes, welche durch eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei werden im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Orientierung an eine Bebauung aufgegriffen, die sich für die Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes eignen. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Bodenversiegelung wird somit auf das notwendige Maß begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 aufgrund der geltenden **Kappungsgrenze** überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für die Gemeinbedarfsfläche die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,8** fest. Somit kann das künftige Gebäude im Plangebiet so dimensioniert werden, dass es sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt. Zudem wird dem künftigen Bauherrn somit genügend Flexibilität bei der Ausnutzung und Errichtung geboten. Durch die festgesetzte Geschossflächenzahl ist die Errichtung mehrerer Vollgeschosse im Gebäude möglich.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. So mit werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen von Baugrenzen dient regelmäßig dazu, im Plangebiet gewisse Freiflächen zu erhalten und zu sichern sowie eine gewisse Homogenität in der Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen. Dabei werden Bauvorhaben mit Neubauten auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt, innerhalb derer die Baukörper weitgehend frei platziert werden können.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, dass Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Grundstücksausnutzung und deren Gestaltung gesteuert werden.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt steht die Freiflächengestaltung sowie die Detailplanung für den Feuerwehrstützpunkt noch nicht fest, so dass das Baufenster und die dazugehörigen Festsetzungen großzügig ausgelegt sind

4.4 Eingriffsminimierende Festsetzungen

Grundsätzlich bereitet die vorliegende Bauleitplanung einen Eingriff in den Natur- sowie den Boden- und Wasserhaushalt vor. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Stellplätze und Gehwege sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für den Alarmhof und Bereiche, die mit Einsatzfahrzeugen befahren werden. Aus Gründen der Betriebssicherheit und Belastungsfähigkeit wird hier von einer wasserdurchlässigen Bauweise abgesehen.

Aufgrund der Lage im Siedlungs-Landschafts-Übergang sind zudem zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Ausnahme: Im Bereich des Alarmhofes und der Fahrzeughallen ist eine höhere Leuchttensitität notwendig und zulässig.

4.5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Plankarte für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche (im Westen des Geltungsbereiches) ist durch Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 2m vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend sind gemäß Vorgabe auf der Plankarte alle 10m Laubbäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die in der Plankarte angegebenen Pflanzstandorte (Neuanpflanzung) für Laubbäume können um bis zu 3 m versetzt werden.

Gemäß der Flächen zum Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen auf der Plankarte sind die Bäume und Gehölze in diesem Bereich zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind durch einheimische Arten zu ersetzen (siehe Artenliste 4.1).

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer Eingrünung des Plangebietes und auch des Ortsrandes.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauge schichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Der Gemeinde (Vorhabenträger) verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht-spiegelnde oder nicht-reflektierende Materialien sowie dauerhaft angelegte Dachbegrünungen zulässig, um hinsichtlich der Dachgestaltung Aspekte der Nachhaltigkeit und der Klimaanpassung zu integrieren. Aus demselben Grund sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie dabei ausdrücklich zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10°, auch bei untergeordneten Nebendächern, sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Somit kann im Falle der Errichtung eines Flachdaches den Aspekten des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, zumal die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen liegt.

Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden.

Daher wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen nur als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune, Doppelstabgittermattenzäune, naturnahe Steinmauern oder aus Drahtgeflecht i.V.m. Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zulässig sind.

Mauern, Mauer- und Betonsockel und Stützmauern sind allgemein unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Somit kann im Falle der Errichtung einer Einfriedung den Aspekten des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, zumal die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen liegt.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Damit eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet bauplanungsrechtlich gewährleistet werden kann, wird festgesetzt, dass 100% der nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überbauten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als natürliche Grünfläche bzw. Gartenfläche anzulegen sind. Des Weiteren sind 30% dieser Flächen zu mind. 30% mit Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche. Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ist dabei als eine Empfehlung zu verstehen. Die nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB vorzusehenden Anpflanzungen können dabei angerechnet werden.

Die Festsetzungen entfalten besonders im Hinblick auf die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit ihre Sinnhaftigkeit. Sie erhöhen die Freiflächenqualität des Umfeldes und den Überhang in die freie Landschaft.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung und zum Säubern von Fahrzeugen und Materialen, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzurichten, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Für eine beabsichtigte Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichplanung wird zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) ergänzt.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder über-schwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 Funktionsgebäude mit Nebenanlagen. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen frühen Planphase kann nicht quantifiziert und über den Bebauungsplan festgelegt werden. Im Zuge der weiteren Detailplanung (z.B. mit der Fragestellung der Errichtung von Versammlungs- und Schulungsräumen, Wasserbedarf für die Reinigung der Fahrzeuge, etc.) und Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Wassersparnachweis

Verwiesen wird auf die textlichen Festsetzungen 3.1ff..

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung erfolgt von der *Gladenbacher Straße* aus. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Kontext der Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen in der *Gladenbacher Straße* gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen im Plangebiet neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen im Plangebiet.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Im Bereich der Gladenbacher Straße verläuft ein Straßenentwässerungsgraben auf Seiten des Plangebietes.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Im Zuge des Bauantrages und der Freiflächenplanung des Feuerwehrstützpunktes gilt es einen Entwässerungsplan aufzustellen, der die Anforderungen der Abwasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des WHG und HWG erfüllt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Die Ableitung des verbleibenden Abwassers soll im Trennsystem erfolgen. Es wird auf die textlichen Festsetzungen 3.1.ff verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Es wird auf die textlichen Festsetzungen 3.1.ff verwiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird auf die textlichen Festsetzungen 3.1.ff und auf die im Rahmen des Bauantrages zu beachtenden Vorgaben des WHG und HWGs verwiesen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der geplanten Gebietsausweisung.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Das Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem Gelände selbst versickern oder als Brauchwasser genutzt werden. Die weiteren Festsetzungen (Anpflanzungen, Vermeidung von Barrieren (wie z.B. Sockel und Mauern), etc.) dienen u.a. der Vorbeugung vor Hochwasserschäden bzw. vermeiden eine Abflussverschärfung.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Für den Geltungsbereich sind keine direkten Hochwasserschutzmaßnahmen bekannt bzw. vorgesehen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offthalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

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 Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprax-projekte/klimaprax-starkregen>

Abb. 9 Fließpfadkarte (Quelle: HLNUG, Abruf 10.12.2025)



Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten 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. Der Standort des Plangebietes weist eine erhöhten Starkregen-Index auf.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Erst einschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden (siehe Abb.9). 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.

Gemäß der Abb. 9 kann vor allem im Südosten des Plangebietes ein Fließpfad identifiziert werden, der noch Südosten auf den angrenzenden Feldweg entwässert. Im Rahmen der Freiflächenplanung für den Stützpunkt ist daher auf den möglichen Fließpfad konkreter einzugehen und evtl. entsprechende Maßnahmen festzusetzen.

8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der geplanten Gebietsausweisung.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Fronhausen liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht wird auf das Thema Bodenschutz allgemein näher eingegangen.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

10. Kampfmittel

Hierzu liegen der Gemeinde Fronhausen bisher keine Informationen vor.

11. Infrastrukturleitungen im Plangebiet

Hierzu liegen der Gemeinde Fronhausen bisher keine Informationen vor.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund des Vorhabens eines Feuerwehrstützpunktes, welches an ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO angrenzt, kann derzeit davon ausgegangen werden, dass den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann und keine grundlegenden Beeinträchtigungen durch die Errichtung eines Feuerwehrstandortes zu erwarten sind.

13. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß

§ 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist erforderlich.

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	7.671 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	7.090 m ²
Verkehrsflächen Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg	615 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	151 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Vollhardt; Stand: 12/2025

Planstand: 10.12.2025

Projektnummer: 25-3099

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geograph Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de