Gemeinde Ritterhude

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

sowie

Bebauungsplan ST-3

"Feuerwehr Stendorf“

Kurzbegründung

Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 13. August 2026

M O R PartG mbB
Architektur & Stadtplanung
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung **1**
1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung **1**
2 Lage und Größe des Plangebietes **2**
3 Gegenwärtige Situation im Geltungsbereich **2**
4 Änderung des Flächennutzungsplans **2**
5 Planinhalte des Bebauungsplans **2**
6 Naturschutzfachliche Belange **4**
7 Flächenangaben **5**

Vorbemerkung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ritterhude und die Aufstellung des Bebauungsplanes ST-3 „Feuerwehr Stendorf“ erfolgen im Parallelverfahren.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Dieser wird nach Fertigstellung den jeweiligen Begründungen als gesonderter Teil beigefügt.

Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) werden in diesem ersten Verfahrensschritt die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Sinne des Baugesetzbuches gebeten, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ritterhude verfügt über einen Feuerwehrbedarfsplan (aktueller Stand März 2021), welcher neben der Darstellung von Aufgaben, Schutzzielen und Risiken auch Aussagen zur Ausstattung mit Personal, Gerätschaften und Gebäuden trifft. In diesem Feuerwehrbedarfsplan wird, bezogen auf die Standorte der einzelnen Ortsfeuerwehren innerhalb der Gemeinde, ein Abgleich zwischen definierten Soll- und den zum Veröffentlichungszeitpunkt gegebenen Ist-Strukturen vorgenommen. Für die Ortsfeuerwehr Stendorf wird bezogen auf das Feuerwehrhaus festgestellt, dass von 16 ermittelten Kriterien nur zwei erfüllt sind und die restlichen Kriterien jeweils entweder *Nicht* oder *nur Bedingt* erfüllt sind.[1] In der Konsequenz wird ein zwingender Handlungsbedarf erkannt und es werden Maßnahmen formuliert[2], deren Umsetzung diesen Handlungsbedarf abdecken soll. Es handelt sich um 14 Einzelmaßnahmen, deren bauliche Umsetzung an dem bestehenden Feuerwehrhaus nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umsetzbar wären.

Aufgrund der aus den §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) erwachsenden Verpflichtung, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr vorzuhalten und vor dem Hintergrund der festgestellten baulichen, funktionalen und arbeitsschutzrechtlichen Mängel des Feuerwehrgerätehauses in Stendorf soll durch den Neubau einer Feuerwehrgerätehauses die Feuerwehrinfrastruktur vor Ort neu und zukunftsfähig aufgestellt werden.

In Anlehnung an den Feuerwehrbedarfsplan wurde für den Neubau ein Grundstück ausgewählt, das verkehrsgünstig im Zuständigkeitsbereich der Ortsfeuerwehr Stendorf gelegen ist. Auf diese Weise trägt der gewählte Standort dazu bei, die Einsatzzeiten in Bezug auf die Anfahrt der Einsatzkräfte und die Abfahrt der Einsatzfahrzeuge auf ein Minimum reduzieren.

Für den Geltungsbereich existiert bislang kein Bebauungsplan. Ziel der vorliegenden Planung ist es somit, eine planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung des benötigten Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. Ebenso sollen im Plangebiet ergänzende Nutzungen ermöglicht werden, die über die „klassische“ Feuerwehrnutzung hinausgehen.

---

[1] Feuerwehrbedarfsplan 2021 der Gemeinde Ritterhude, BBS Gefahrenabwehrplanung GmbH, März 2021, Kapitel 8.1.5

[2] ebenda, Kapitel 9.2, Tabelle 50

Städtebauliche Zielsetzung der Überplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den betreffenden Bereich, wobei neben der Daseinsvorsorge im Sinne von Brand- und Katastrophenschutz auch andere Gemeinbedarfsnutzungen offengehalten werden sollen (bspw. Sammel- und Betreuungspunkt in Krisensituationen jedweder Natur).

Gem. § 8 Abs. 2 des BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen ist daher auch die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der beiden Bauleitplanungen (14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ritterhude und die Aufstellung des Bebauungsplanes ST-3 „Feuerwehr Stendorf“) befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Stendorf, welche ihrerseits ca. 3 km nordwestlich von Ritterhude gelegen ist. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und unmittelbar an der Landesstraße L 135. Der Bebauungsplan umfasst inklusive der einbezogenen Flächen der Landesstraße eine Gesamtfläche von etwa 1,2 ha, während der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nur eine Fläche von ca. 0,84 ha aufweist. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planzeichnungen.

3 Gegenwärtige Situation im Geltungsbereich

Die Bestandssituation ist im Wesentlichen geprägt durch die im Plangebiet langjährig durchgeführte Grünlandnutzung mit einer Baumreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Landesstraße L 135 „An der B6“. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet finden sich weitere Strukturen, die prägend auf das Plangebiet einwirken. Dabei handelt es sich einerseits um die dorftypische Wohnbebauung westlich des Plangebietes an der dort verlaufenden Straße „Im Strenge“ und um ein nordöstlich angrenzendes Grundstück, das als Außenbereichs-Wohnlage anzusehen ist.

4 Änderung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ritterhude stellt für den Änderungsbereich *Flächen für die Landwirtschaft* dar.

Um bauliche Anlagen im Sinne der vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzung zu ermöglichen, sollen im Änderungsbereich künftig *Flächen für den Gemeinbedarf* dargestellt werden mit den Zweckbestimmungen *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*, *Sicherheit und Ordnung* sowie *Feuerwehr*.

Die am südlichen Rand des Plangebietes gelegene Querverbindung zwischen den der Landesstraße und der Straße „Im Strenge“, welche derzeit noch Teil der dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft* ist, wird in die Gemeinbedarfsflächendarstellung mit einbezogen. Eine gesonderte Darstellung als *Straßenverkehrsfläche* wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ritterhude nur für übergeordnete Straßen vorgenommen, wie etwa das klassifizierte Straßennetz und wichtige Gemeindeverbindungsstraßen.

5 Planinhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erfasst im Wesentlichen das Flurstück 65/2 sowie den größten Teil des Flurstücks 59/2 der Flur 5, Gemarkung Stendorf. Seine Abgrenzung nach Norden erfolgt in Reaktion auf den Zuschnitt des Flurstücks, welches nach Norden schmal zuläuft,

dort nur schwerlich für die gewünschte Nutzung geeignet ist und daher in Grünlandnutzung verbleiben soll.

Der so abgegrenzte Bereich wird im Bebauungsplan als ***Fläche für den Gemeinbedarf*** festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird dabei eingegrenzt auf *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*, *Sicherheit und Ordnung* sowie *Feuerwehr*. Die derzeit konkret durch die Gemeinde verfolgten Vorhaben für den vorbeugenden Brandschutz und den Katastrophenschutz sind damit ebenso abgedeckt wie mögliche künftige Nutzungen im Sinne der sozialen Infrastruktur, die aber heute noch nicht konkret benannt werden können. Eine räumliche Aufteilung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Zweckbestimmungen wird ausdrücklich nicht gewählt, um die Möglichkeit offenzuhalten, auf sich verändernde Flächenbedarfe der einzelnen Zweckbestimmungen in Zukunft flexibel reagieren zu können. Eine städtebauliche Notwendigkeit der konkreten Abgrenzung untereinander ist nicht gegeben.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Die Gemeinde übt in dieser Hinsicht planerische Zurückhaltung, da sich die Anforderungen an den Katastrophenschutz – auch bezogen auf die herzustellenden Gebäude – in der aktuellen weltpolitischen Lage verhältnismäßig schnell ändern können. Im Gegenzug dient der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ausdrücklich den Zwecken der Gemeinde selbst. Anders als beispielsweise bei privaten Wohnbau- oder Gewerbegrundstücken würde die Gemeinde also einen städtebaulichen Rahmen definieren, der sich im Sinne einer Selbstverpflichtung lediglich an sie selbst wendet. Es wird im vorliegenden Fall als sinnvoller erachtet, dass die Gemeinde auf Ebene der konkreten Bauvorhaben Sorge dafür trägt, dass diese mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind bzw. dass diese nicht beeinträchtigt werden.

Als zweckmäßig im Sinne einer städtebaulichen Rahmengebung wird hingegen die zeichnerische Festsetzung einer **überbaubare**n **Grundstücksfläche** (üGF) gesehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen wird eine zusammenhängende Bauzone definiert, die einerseits so wenig Vorgaben für die Platzierung der zulässigen Gebäude macht wie möglich. Gleichzeitig werden aber die landesrechtlichen Anforderungen an den Mindestabstand von Gebäuden zu der Fahrbahn der Landesstraße (gem. Niedersächsischem Straßengesetz NStrG) planerisch aufgegriffen. Zudem wird mit der Baugrenze ein Mindestabstand zwischen neu entstehenden Gebäuden und den Standorten der Bäume entlang der westlichen Plangebietsgrenze hergestellt. Dies dient dem langfristigen Schutz der Bäume, denen nachweislich der kommunalen Baumschutzsatzung ein besonderer Schutzanspruch beizumessen ist. Entlang der nördlichen bzw. nordöstlichen Plangebietsgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zur jeweiligen Flurstücksgrenze ein. Dieser Abstand leitet sich ab aus dem Landesrecht (NBauO) bzw. aus dem dort verankerten Mindestabstand von Gebäuden zu Nachbargrundstücken. Entlang der südlichen und der westlichen Plangebietsgrenze liegt der festgesetzte Abstand mit 1 m deutlich darunter, da die jeweils angrenzenden (Wege-)Flurstücke ohnehin nicht mit Gebäuden bebaubar sind und die gegebenen landesrechtlichen Möglichkeiten eines reduzierten Grenzabstandes nicht durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden sollen.

Die Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen** erfolgt für den in den Plan einbezogenen Teil des Landesstraßen-Grundstücks und für die südlich verlaufende Querverbindung zwischen Landesstraße und der Straße „Im Strenge“. Letztere ist in dem unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 „Hinterm Felde“ / „Im Strenge“ bereits rechtswirksam als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und insofern bereits planungsrechtlich abgesichert.

Die Lage der künftigen Grundstückszufahrten wird aus städtebaulichen Gründen lediglich indirekt festgesetzt, indem entlang der östlich verlaufenden Landesstraße „An der B6“ sowie entlang der westlich verlaufenden Straße „Im Strenge“ großzügige **Bereiche ohne**

Ein- und Ausfahrt zeichnerisch definiert werden. Die Landesstraße soll hierdurch im Sinne des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) von Zufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrten weitgehend freigehalten werden.

Auf einer Länge von 20 m wird diese „Ausschluss-Festsetzung“ unterbrochen und auf diese Weise die Herstellung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches städtebaulich vorbereitet.

Die Positionierung dieses Bereiches an der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche erfolgt so, dass einerseits zu der südlich gelegenen Einmündung der dort abzweigenden Verkehrsfläche und andererseits zu der nördlich vorhandenen Zufahrt auf das Außenbereichs-Grundstück jeweils ein maximaler Abstand eingehalten wird. Ziel ist es, bei künftigen Einsatzfahrten die Einmündungssituation zu entflechten und übersichtlich zu halten. Begünstigt wird die gute Einsehbarkeit (für ausfahrende Einsatzfahrzeuge ebenso wie herannahende Verkehrsteilnehmer) durch den geraden Verlauf der Landesstraße in diesem Teilabschnitt sowie die Tatsache, dass in diesem Bereich auf der dem Plangrundstück zugewandten Straßenseite keine hochwüchsigen Pflanzungen, Baumreihen oder ähnliches vorhanden sind. Während die maximale Breite des so zulässigen Zufahrtsbereiches mit 20 m konkret definiert und zeichnerisch festgesetzt ist, wird die genaue Lage des Zufahrtsbereiches an der Landesstraße bewusst nicht mit entsprechender Vermaßung konkretisiert. Die konkrete Projektplanung weist derzeit noch keinen genehmigungsreifen Stand auf. Es ist daher ausdrückliches Ziel der Gemeinde, eine gewisse Flexibilität zu wahren, um auf etwaige Verschiebungen reagieren zu können. Eine exakte Verortung des Zufahrtsbereiches wird aus städtebaulicher Sicht nicht als notwendig erachtet.

Die durch die Festsetzung ermöglichte maximale Breite von 20 m wurde gewählt, um einen Ein- und Ausfahrtbereich zu schaffen, welcher den Vorgaben der DGUV-Informationen 205-008[3] genügt. Demnach wird auf Ebene der baulichen Umsetzung konkret dafür Sorge zu tragen sein, dass sich die Verkehrswege von Fahrzeugen der anrückenden alarmierten Einsatzkräften und ausfahrenden Feuerwehrfahrzeugen nicht oder möglichst wenig kreuzen. Die zulässige Breite lässt in diesem Sinne verschiedene Formen der baulichen Organisation des Ein- und Ausfahrtsbereiches zu.

Entlang der westlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche wird der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in einem Bereich festgesetzt, in dem einige Einzelbäume vorhanden sind, die als lockere grenzständige Baumreihe ortsbildprägend wirken und erhalten werden sollen. Die Herstellung von Zufahrten in diesem Bereich würde zulasten des Wurzelwerks dieser Bäume gehen und ist nicht notwendig, um die konzipierte Nutzung umzusetzen. Die Notwendigkeit einer weitergehenden Festsetzung der Bäume zum Erhalt ist nicht gegeben, da sie ohnehin den Schutzbestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung[4] unterliegen.

6 Naturschutzfachliche Belange

Für die vorliegende Planung wird ein umfänglicher Umweltbericht erstellt, welcher der Entwurfsfassung der Planung beigelegt wird. Bereits heute lässt sich folgendes feststellen:

Durch die Planung wird es mindestens zu kompensationspflichtigen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen, welche durch die Bauleitplanung erstmals zugelassen werden. Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts wird das Ausgleichserfordernis für sämtliche berührten naturschutzfachlichen Schutzgüter ermittelt und die zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen benötigten Flächen herausgearbeitet.

---

[3] Sicherheit im Feuerwehrhaus / Sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben, Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V., Berlin, Dezember 2016

[4] Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Ritterhude vom 15.12.2022

Zur Kompensation sollen Flächen herangezogen werden, die durch die Gemeinde im Vorfeld bereits erworben wurden (Flurstück 45 der Flur 21, Gemarkung Ritterhude). Es handelt sich um Flächen im östlichen Gemeindegebiet (Sankt Jürgensland), die derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die generelle Eignung dieser (sowie nördlich angrenzender) Flächen für eine naturschutzfachliche Auswertung wurde im Vorfeld fachlich geprüft. Im Anhang zu dieser Kurzbegründung ist ein entsprechendes Datenblatt mit der naturschutzfachlichen Einstufung der Flächen wiedergegeben

7 Flächenangaben

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha.

Flächenansätze Bebauungsplan	
Gemeinbedarfsflächen	ca. 8.360 m²
Straßenverkehrsflächen	ca. 3.240 m²
Plangebiet gesamt	ca. **11.600 m²**

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ritterhude durch das Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Ritterhude, den __.__.2026 …….

Der Bürgermeister

Anhang:

Datenblatt „Begutachtung einer potentiellen Ausgleichsfläche in Ritterhude“, Dr. Dieter von Bargen, Bremen, April 2026

Dipl. Biol. Dr.rer.nat. Dieter von Bargen – Arten-Erfassung und ökologische Fachgutachten, UBB

Inselstraße 12
28207 Bremen
Tel.: 0176 45642408
email: vbargen@uni-bremen.de

Begutachtung einer potentiellen Ausgleichsfläche in Ritterhude



Lage und Größe der Fläche

Bei der Fläche handelte es sich zum Zeitpunkt der Begutachtung am 10.04.2026 um intensiv genutztes Grünland, Biotoptyp GIF. Im Bereich der Grüppen und Gräben, die sich innerhalb und entlang der Ränder der Fläche befinden, wurden in Einzelexemplaren Kennarten des feuchten mesophilen Grünlandes gefunden. Dies bedingte jedoch keine veränderte Zuordnung zu dem Biotoptyp

Bei einer Beibehaltung der bisherigen intensiven Mahdnutzung mit Düngung wird sich der Biotoptyp nicht verändern. Sollte die Fläche als Ausgleichsfläche mit extensiven Nutzungsformen bewirtschaftet werden, ist zu erwarten, dass sich je nach Nutzungsform Biotoptypen wie Sonstiges mesophiles Grünland (GMS), Feuchtes mesophiles Grünland (GMF), Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN) oder Landröhricht (NRS, NRG) entwickeln.

Bremen, den 16.04.2026

(Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargen)

Steuer-Nr. 60/203/22185, Nr, 09/2026

Bremische Volksbank Weser-Wümme
IBAN: DE45 2919 0024 0202 2265 01
BIC: GENODEF1HB1