

Bezüglich des Vorhabens der Errichtung eines mehrzügigen Feuerwehrgebäudes auf dem Gelände der Sportanlage Kampfbahn mit Mehrzweckfeld im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 7 „Sportzentrum an der Kirchhofsbreite“ fanden vorbereitende Gespräche mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin statt.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde konnte eine Genehmigungsfähigkeit des beabsichtigten Vorhabens im Plangebiet weder als grundsätzlich genehmigungsfähig, noch nach Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ohne positive Stellungnahme des Sachgebietes Kreisplanung und Kreisstraßen in Aussicht stellen. Die Zulassung des beabsichtigten Vorhabens „Errichtung eines mehrzügigen Feuerwehrgebäudes“ berührt die Grundzüge der Planung obwohl es sich bei beiden Festsetzungsarten um Unterfälle von Gemeinbedarfsflächen handelt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Sportzentrum an der Kirchhofsbreite“ des Ortsteils Flecken Zechlin der Stadt Rheinsberg vom [12.02.2003](#) mit Änderung vom [14.05.2003](#) in der Fassung mit den Bescheiden vom [29.04.2003](#) und [24.06.2003](#) setzt die Fläche des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Sportplatzes an der Landesstraße L 15 von Flecken Zechlin nach Wittstock führend als öffentliche Grünfläche/Sportanlage Kampfbahn mit Mehrzweckfeld fest.

Nach Feststellung des Kreisplanungsamtes ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich, da nach Art und Umfang des beabsichtigten Vorhabens die Grundzüge der Planung auf jeden Fall berührt werden. Die kreisliche Planung hat daher festgelegt, dass zur Zulässigkeit des Vorhabens eine Teil-Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

In der vorhandenen Form besteht die so bezeichnete Fläche ohne bauliche Veränderungen bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt als vorhandene Geländeüberfläche mit Grünbewuchs, von den Festsetzungen des bekannt gemachten und in Kraft getretenen Bebauungsplans ist kein Vorhaben verwirklicht worden. Der Platz ist in unregelmäßigen Abständen in seiner Gesamtfläche von Aufwuchs befreit worden ohne dass es zu einer Nutzungsaufnahme kam.

Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ist notwendig, weil zum einen am gegenwärtigen Standort die vorhandene bauliche Anlage eine Vielzahl von Mängeln aufweist - unter anderem:

- keine getrennten Sozialräume,
- Einsatzkleidung in der Fahrzeug-Garage,
- zu niedrige Einfahrtshöhe,
- unzureichende Entlüftung

und viele weitere Mängel, zum anderen die verkehrliche Situation der Ausfahrt bis zum Erreichen der L 15, Friedenstraße, Bahnhofstraße trotz Vorhandenseins aller erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen immer wieder problematisch ist (veranlasst durch saisonal bedingte touristische Verkehre im Umfeld des in der Nachbarschaft des bestehenden Feuerwehrgerätehauses vorhandenen großflächigen Einzelhandels).

Erschwerend kommt hinzu, dass das in der Anschaffung für 2017/8 vorgesehene geförderte Fahrzeug TLF 5000 für die Stützpunktfeuerwehr Rheinsberg, Standort Flecken Zechlin mangels Einfahrtshöhe in der bestehenden Halle nicht eingestellt werden kann, seine Präsenz am Standort Flecken Zechlin als Teil der Stützpunktfeuerwehr aber zwingend erforderlich zur Aufrechterhaltung der Erfüllung der Aufgaben innerhalb des ersten Waldbrandverbandes des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, in den es nach Indienststellung integriert wird.

Mit dem neu zu beschaffenden Tanklöschfahrzeug soll künftig der qualifizierte Erstangriff sowohl bei der Waldbrandbekämpfung als auch bei der Schadenbekämpfung am ehemaligen Truppenübungsplatz Kyritz-Ruppiner Heide abgesichert werden.

Das gegenwärtige Feuerwehrgebäude befindet sich zwar im Eigentum der Stadt Rheinsberg, steht aber auf fremdem Grundstück, für das entsprechend eine Pacht zu entrichten ist (Sachenrechtsbereinigungsgesetz) und weist eine Reihe von Hemmnissen auf, die insgesamt nicht ohne Neubau beseitigt werden können:

Halle:

- Umkleiden zum Teil in der
- Halle fehlende Sanitarräume
- keine getrennten Umkleidemöglichkeiten,
- keine Möglichkeit getrennter Räume für Nachwuchs
- der Schulungsraum verdient den Namen nicht

Eine theoretische Ausbildung ist nur eingeschränkt möglich, es bestehen keine technischen Anschluss-Möglichkeiten für Beamer oder ähnliche Schulungsmedien.

Die kreisliche Bewertung des Förderantrages für den Neubau am Standort Flecken Zechlin ergab aufgrund der Dringlichkeit Platz 1 (siehe Anlage).

Eine ILB-Bewilligung des Förderantrages ist in Höhe von 388.000,00 Euro bereits erfolgt.

Am neuen Standort können alle Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse erfüllt werden.

Bauplanungsrechtlich handelt es sich nach dem Bebauungsplan um eine konkretisierte Fläche für Gemeinbedarf, ein

- öffentlicher Sportplatz ist Unterfall der Flächen für Gemeinbedarf
- Umnutzung innerhalb der gleichen Fallgruppe Fläche für Gemeinbedarf von Sportplatz (Nutzung aufgegeben – verwildert)

Zu

- Fläche für Feuerwache einschließlich KFZ Abstellplatz für Mitglieder FFW Flecken Zechlin für Einsatz- und Dienstzeit, Übungsfläche Aufstellfläche Fahrzeuge vor der Halle zur Auffahrt auf Landesstraße

Als Alternativstandorte wurden geprüft und aus technischen und/oder verkehrlichen Gründen verworfen:

- Nachnutzung Heizhaus Schule
- vor Schule (Dreieck)
- gegenüber Schule, Dritteigentümer (Flächentausch erforderlich)
- Kyritzer Straße, Problem Straßenkreuzung Einmündung gefährlich
- Innerörtliche Standorte nicht praxistauglich für Einsatzfahrzeuge wegen Begegnungsverkehrs mit nachrückenden FFW-Mitgliedern auf dem Weg zur Wache
- Fläche Gemeindebüro und
- Fremdfäche hinter gegenwärtiger Feuerwache: Kollision Ausfahrt mit parkenden Touristenfahrzeugen im Umfeld des benachbarten Einzelhandelsvollversorgers

Zusammenfassende Bewertung der untersuchten Alternativstandorte:

nicht geeignet

Deswegen ist der priorisierte Standort auf der alten Kampfbahn im B-Plangebiet (Darstellung Wettkampfbahn, keine neue Festsetzung, nur Beschreibung des Bestands, mittlerweile aufgegeben und aufgelassen, (Bewertung im Sportentwicklungsplan: Neubau erforderlich daher austauschbar mit anderen Gemeinbedarfs-zwecken) die einzige gegenwärtig und kurzfristig realisierbare Alternative.