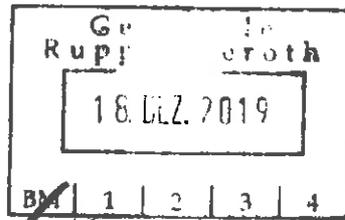


Ruppicheroth, den 16.12.2019

An die  
Gemeinde Ruppicheroth  
- Der Bürgermeister -  
Rathausstrasse 18  
53809 Ruppicheroth



**Betreff:** Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren „Rettungswache Schönenberg“  
- 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Rettungswache Schönenberg“ und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 2.01/3 Schönenberg-Ost“ für den Bereich „Rettungswache Schönenberg“ -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Beteiligung der Öffentlichkeit, reichen wir hiermit folgende Stellungnahme mit den entsprechenden Widersprüchen, Fragen und Kommentaren ein:

1. Falsche oder fehlende Dokumente zum Bauleitplanverfahren auf der Homepage der Gemeindeverwaltung Ruppicheroth:
  - a. Das Dokument  
„anlage\_1\_30.\_anderung\_fnp\_tabelle\_abwagung\_ss\_3\_abs.\_1\_baugb\_offentlichkeit.pdf“ ist falsch deklariert, ich denke es sollte als „Anhang 18\_30. Änderung FNP Tabelle Abwägung § 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeit“ im Internet zur Verfügung gestellt werden. Da dies jedoch eine reine Vermutung ist, fehlt der Anhang 18 bei den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Dokumenten. § 2 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinde im Verfahren das maßgebliche Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Die frühe Bürgerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren ist demnach mit den korrekten Dokumenten zu wiederholen oder die Frist entsprechend zu verlängern.
  - b. Das Dokument  
„anlage\_2\_zur\_niederschrift\_30.\_anderung\_fnp\_tabelle\_abwagung\_ss\_4\_abs.\_1\_baugb\_tob.pdf“ ist im Internet als „Anhang 19\_30. Änderung FNP Tabelle Abwägung § 4 Abs. 1 BauGB TöB“ dargestellt und daher irreführend bezeichnet. Da dies jedoch eine reine Vermutung ist, fehlt der Anhang 18 bei den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Dokumenten. § 2 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinde im Verfahren das maßgebliche Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Die frühe Bürgerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren ist demnach mit den korrekten Dokumenten zu wiederholen oder die Frist entsprechend zu verlängern.
  - c. Das Dokument  
„anlage\_3\_zur\_niederschrift\_2.\_anderung\_bplan\_2.01\_3\_rw\_schonenberg\_tabelle\_abwagung\_ss\_3\_abs.\_1\_baugb\_offentlichkeit.pdf“ ist im Internet als „Anhang 17\_2. Änderung BPlan 2.01\_3 RW Schönenberg Tabelle Abwägung § 3 Abs. 1 BauGB

Öffentlichkeit“ dargestellt und daher irreführend bezeichnet. Da dies jedoch eine reine Vermutung ist, fehlt der Anhang 18 bei den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Dokumenten. § 2 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinde im Verfahren das maßgebliche Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Die frühe Bürgerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren ist demnach mit den korrekten Dokumenten zu wiederholen oder die Frist entsprechend zu verlängern.

d. Das Dokument

„anlage\_4\_zur\_niederschrift\_2.\_anderung\_bplan\_2.01\_3\_rw\_schonenberg\_tabelle\_abwagung\_ss\_4\_abs.\_1\_baugb\_tob.pdf“ ist im Internet unter dem Namen „Anhang 18\_2. Änderung BPlan 2.01\_3 RW Schönenberg Tabelle Abwägung § 4 Abs. 1 BauGB TöB“ dargestellt und daher irreführend bezeichnet. Da dies jedoch eine reine Vermutung ist, fehlt der Anhang 18 bei den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Dokumenten. § 2 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinde im Verfahren das maßgebliche Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Die frühe Bürgerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren ist demnach mit den korrekten Dokumenten zu wiederholen oder die Frist entsprechend zu verlängern.

2. Zum Dokument

„anhang\_19\_2.\_anderung\_bplan\_2.01\_3\_rw\_schonenberg\_plandarstellung.pdf“ und zum Dokument

„anhang\_19\_2.\_anderung\_bplan\_2.01\_3\_rw\_schonenberg\_textliche\_festsetzungen.pdf“:

- a. Die Plandarstellung wurde weder inhaltlich mit den entsprechenden Daten zur Bekanntmachung und Öffentlichkeitsauslegung befüllt, noch rechtswirksam unterschrieben. Die frühe Bürgerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren ist demnach mit den korrekten Dokumenten zu wiederholen oder die Frist entsprechend zu verlängern.
- b. Zur textlichen Festsetzung, Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung, Stellplätze und Garagen: Hier wurde auf den Paragraph 23 Absatz 5 BauNVO bezogen, obwohl eine Doppelfestsetzung gleichzeitig in Form einer Gemeinbedarfsfläche und einer Nutzung für Stellplätze und Garagen nicht zulässig ist. Der Hinweis ist also gänzlich unwirksam und somit zu streichen, denn die nicht als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichneten Flächen befinden sich entweder allesamt an den Grundstücksgrenzen, in steilen Hanglagen an der Bergstrasse oder sind bereits als Parkplatzflächen ausgewiesen. Sie kämen für eine weitere Bebauung laut Landesrecht also erst einmal ohne vorherige Genehmigung nicht in Frage.
- c. Der 3m-Abstand von den Grundstücksgrenzen im Norden und Osten zur geplanten Bebauung wurde nicht wie gefordert auf 5m erhöht, sondern beibehalten. Dies stellt nicht nur ein Ignorieren des Einspruchs aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Stellungnahme vom 08.04.2019 dar, sondern auch folgende Widersprüche:
  - i. Auf der Bürgerinformationsveranstaltung wurde ein 5m-Abstand angedacht, aber nicht umgesetzt. Es handelt sich hierbei erneut um die Nicht-Einhaltung des zugesagten/geäußerten 5m-Abstandes zu den Nachbargrundstücken mit der geplanten Bebauung.
  - ii. Sollten die im Bebauungsplan festgelegten Bäume in den Randstreifen gepflanzt werden dürfen, würde der Abstand gegen Landesrecht verstoßen, da ein 3m-Abstand zur Grundstücksgrenze nicht mehr gewährleistet ist. Im gesamten Bereich der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken ■ und ■ erlauben wir ■ eine solche Bepflanzung nicht. Dies wurde lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 7.4 festgehalten, nicht jedoch in der textlichen Festsetzung. Sollten Sträucher dort gepflanzt werden, die von ihrer natürlichen Größe her ebenfalls den Grenzabstand verletzen, werden wir die Gemeinde als Planer der

Rettungswache in Regreß nehmen. Ein 5m-Abstand zur geplanten Bebauung wäre hier also definitiv sinnvoller.

- d. Laut der Darstellung kann die maximale Höhe des Gebäudes 6 Meter erreichen (das ergibt sich aus der maximalen Gebäudehöhe von 147,20m über NN gegenüber dem jetzigen Bodenniveau von ca. 141,20m über NN) sowie aus dem Kapitel 7.2.2 aus der Begründung zum Bebauungsplan. Aus den folgenden Gründen lehnen wir diese Festsetzung ab:
  - i. Auf der durchgeführten Bürgerinformationsversammlung wurde darüber gesprochen, welche Ausmaße das geplante Gebäude erhalten soll und dabei wurde betont, dass lediglich die geplante Fahrzeughalle eine Höhe von 5 Metern haben wird und die restlichen Gebäudeteile niedriger geplant würden (weil 1-stöckig). Zudem war von einem geplanten Flachdach mit Begrünung die Rede. Die Frage hier ist also: Warum wird für eine Fahrzeughalle mit Flachdach eine Höhe von 6 Metern benötigt? Werden auch LKWs in den Hallen abgestellt? Wenn ja, sollte das Schallschutzgutachten noch einmal überprüft werden! Wir fordern daher die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 5 Meter festzulegen, da dies für ein- und ausfahrende Fahrzeuge mehr als ausreichend ist.

### 3. Zum Dokument

„anhang\_20\_2\_anderung\_bplan\_2.01\_3\_rw\_schonenberg\_begrundung.pdf“:

- a. Kapitel 6: Es wurde (im Vergleich zur frühen öffentlichen Bürgerbeteiligung) erneut nicht dargestellt, welche Kriterien für die Auswahl des Standortes zugrunde lagen. Vielmehr ist ersichtlich, dass die Standorte hintereinander geprüft und mit unterschiedlichen Bewertungsmaßstäben verglichen wurden. Wir fordern daher die Offenlegung der für alle Grundstücke gleich zu behandelnden Kriterien, denn nur so kann eine effektive Bewertung stattfinden und nicht nach wahllosen und nicht miteinander zu vergleichenden Kriterien. Das Abwägungsgebot wurde hier also auch nicht beachtet, denn lediglich „Bedenken“ reichen als Ausschlußkriterium nicht wirklich aus. Ein nachträgliches „Cherry-Picking“ kann und darf auch im Sinne einer neutralen Bewertung nicht durchgeführt werden!
- b. In Kapitel 7.3 wird erläutert, dass Maßnahmen zur Verkehrssicherheit vertraglich zwischen der Gemeinde Ruppichteroth und dem Straßenbaulasträger gesichert werden. Solange diese nicht feststehen und Teil der Bauleitplanung sind, kann das Verfahren nicht abgeschlossen werden. Der Vertrag muss dieselben Verfahren durchlaufen, wie alle anderen Dokumente des Bebauungsplanes auch. Er kann nicht separat abgeschlossen oder geführt werden, da er Einfluss auf das derzeitige Verfahren hat.
- c. Kapitel 7.5: Bitte um Korrektur und vor allem Aktualisierung der Einsatzzahlen hinsichtlich des aufgenommenen Jahres, denn die tatsächlichen sind wesentlich höher (inklusive Krankenfahrten!). Zudem wird nicht darauf hingewiesen, dass es zukünftig mehr Einsätze von dem neuen Standort geben wird, da die Fahrten der Rettungswache Eitorf, Hennef und Much nach Ruppichteroth entfallen. Hier ist eine detaillierte Prognose wichtig, um die Öffentlichkeit auch über die tatsächlich anfallenden Fahrten aufzuklären! Hieraus ergibt sich auch eine Korrektur des Schallschutzgutachtens und der Einschätzung des Verkehrsaufkommens für die Zufahrt zur B478.
- d. Kapitel 7.5: Hier wird auf das Thema Martinshorn eingegangen und erwähnt, dass der Lärm durch das Martinshorn hinzunehmen sei aufgrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichts vom 11.06.2018. In dem verhandelten Fall war jedoch von einem Abstand von 200m auszugehen, das verhandelte schutzbedürftige Gut war kein reines Wohngebiet und zusätzlich wurde der Lärm in dem Schallschutzgutachten auch erwähnt und eingerechnet. In dem Fall der

Rettungswache Schönenberg jedoch sind alle drei Dinge nicht gegeben: Der Abstand ist wesentlich geringer, es handelt sich wirklich um ein reines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und die Lärmemissionen wurden nicht einmal in das Schallschutzgutachten mit einbezogen. Das Urteil des VGH hat dadurch nur bedingte Aussagekraft und gilt nicht für alle angrenzenden Wohngrundstücke rund um die geplante Rettungswache. Zudem sorgt die Ansiedlung der Rettungswache in einem Talkessel dafür, dass der Schall auch für die weiter oben am Hang liegenden Häuser sehr gut hörbar ist. Daher fordern wir eine erneute Anpassung des Schallschutzgutachtens inklusive Beachtung des Martinshorns und eine Streichung des Passus unter Kapitel 7.5.

4. Zum Dokument „[anhang\\_20\\_30\\_anderung\\_fnp\\_plandarstellung.pdf](#):
  - a. Die Plandarstellung wurde weder inhaltlich mit den entsprechenden Daten zur Bekanntmachung und Öffentlichkeitsauslegung befüllt, noch rechtswirksam unterschrieben. Die frühe Bürgerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren ist demnach mit den korrekten Dokumenten zu wiederholen oder die Frist entsprechend zu verlängern.
5. Zum Dokument „[anhang\\_21\\_30\\_anderung\\_fnp\\_begrundung.pdf](#):
  - a. Kapitel 4: Es wurde (im Vergleich zur frühen öffentlichen Bürgerbeteiligung) erneut nicht dargestellt, welche Kriterien für die Auswahl des Standortes zugrunde lagen. Vielmehr ist ersichtlich, dass die Standorte hintereinander geprüft und mit unterschiedlichen Bewertungsmaßstäben verglichen wurden. Wir fordern daher die Offenlegung der für alle Grundstücke gleich zu behandelnden Kriterien, denn nur so kann eine effektive Bewertung stattfinden und nicht nach wahllosen und nicht miteinander zu vergleichenden Kriterien. Das Abwägungsgebot wurde hier also auch nicht beachtet, denn lediglich „Bedenken“ reichen als Ausschlußkriterium nicht wirklich aus. Ein nachträgliches „Cherry-Picking“ kann und darf auch im Sinne einer neutralen Bewertung nicht durchgeführt werden!
6. Zum Dokument „[anhang\\_21\\_bp\\_201-3-rettungswache\\_schonenberg\\_umweltbericht\\_2019-10-28.pdf](#)“ und „[anhang\\_22\\_landschaftspfl\\_fachbeitrag\\_bp\\_201-3-rettungswache\\_schonenberg-2019-09-11.pdf](#):
  - a. Kapitel 2.1: Daraus wird ersichtlich, dass mögliche Belastungen hinsichtlich Bau und Betrieb der neuen Rettungswache potentiell nachteilig auf das menschliche Wohlbefinden und die umliegende Bevölkerung im Umfeld auswirken können. Die Auswirkungsprognose beschreibt auch den Lärm durch das Martinshorn und weist dabei auf das schalltechnische Gutachten hin. Dieses jedoch hat den Lärm des Martinshorns nicht mit eingerechnet. Daher ist der Umweltbericht und auch der Fachbeitrag nicht vollständig durchdacht und müssen angepasst werden.
  - b. Es wird weiterhin in Kapitel 2.1 darauf hingewiesen, dass es in der Bauphase zu erhöhten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und sonstige baubedingte Emissionen kommen kann. Da sich dies aus unserer Sicht nicht vermeiden lässt, fordern wir einen finanziellen Ausgleich in Höhe 2.000 Euro x 5 Monate x 20% = 2.000 Euro Entschädigungsleistung. Die Summe ergibt sich aus den zusätzlich anfallenden Reinigungen für Hauswände, Fenster- und Türflächen, Autos, sowie Minderung der Lebensqualität bei Aufenthalt im Freien/eigenen Garten, sowie einer virtuellen Miete der eigenen Immobilie. Vergleiche hierzu auch Landgericht Berlin, Urteil vom 16.06.2016, Az. 67 S 76/16. Sollten die Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der Erdbewegungen und des Rohbaus in die Zeit von Mai bis September fallen, sollten Beregnungs-/Bewässerungsmaschinen aufgestellt werden, um Staub möglichst zu vermeiden.

7. Allgemeine Einwände (beziehen sich auf mehrere Dokumente):
- a. Es wird gefordert, den Zweck der Hallen um den „Waschplatz für Fahrzeuge“ in allen Dokumenten zu streichen. Fahrzeuge können in geringem Abstand auch in kommerziellen Waschanlagen gereinigt werden. Sollte ein Fahrzeug im inneren gereinigt werden müssen, so muss dies innerhalb einer der Hallen geschehen. Bei etwaigen Waschungen muss die Halle geschlossen und Wände und Fenster mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen versehen sein.
  - b. Wartungsarbeiten an den Fahrzeugen können sehr viel Lärm verursachen, daher ist explizit darauf zu achten, dass textlich in einer Nutzungsvereinbarung, im Planverfahren oder in einem Vertrag sämtliche Wartungsarbeiten innerhalb der Hallen bei geschlossenen Fenstern, Türen und Toren durchzuführen sind.
  - c. Die Dachform sollte festgelegt und nicht wie erläutert aus Gründen der Flexibilität offen gelassen werden. Das lässt sehr viel Spielraum bei allen Planungen zum Baukörper und zur Dachfläche und gibt weder das wieder, was auf der Bürgerinformationsversammlung verkündet und versprochen wurde, noch dient es dem Zweck, die ganze Bebauung möglichst „ökologisch“ dastehen zu lassen, wenn sich der Bauherr doch für eine andere Variante entscheidet. Außerdem hat die Dachform auch entscheidenden Einfluss auf die wahrzunehmenden Lärmemissionen im Rosenweg und den dahinter liegenden Gebäuden. Ich bitte daher um eine konkrete Klarstellung sowohl der Dachform, als auch deren Aussehen und Nutzung, da es ein mit entscheidender Faktor für unsere Zustimmung (und möglicherweise auch anderer) ist.
  - d. Im Hinblick auf die Fläche selbst bestehen immer noch erhebliche Bedenken bezüglich des Oberflächen und Grundwasserschutzes. Der Umweltbericht des Ingenieurbüros Bohne konnte diese nicht entkräften. Gerade bei Starkregen (und dazu kommt es durch den Klimateffekt immer häufiger), wird sich das Wasser den Weg des geringsten Widerstandes suchen und die umliegenden Grundstücke überfluten. Aktuell ist ein Großteil der Fläche oberirdisch geflutet, vor allem bei Regen kann man dieses Phänomen sehr deutlich erkennen. Entsprechende Beweisfotos können nachgereicht werden. Weiterhin ist auch davon auszugehen, dass es um das Grundstück herum kleinere Quellen geben muss, vor allem im Bereich des Kirchberges. Dieses Wasser müsste in einen entsprechend dimensionierten Kanal umgeleitet werden. Der Grundwasserspiegel könnte sich dadurch möglicherweise verändern. Wir fordern hier ein entsprechendes Gutachten und Vorkehrungen, dass die umliegenden Grundstücke keine Nachteile beziehen, da wir um eine „Versumpfung“ unseres Grundstückes fürchten müssen. Im aktuellen Gutachten wurde dies nicht behandelt oder gewürdigt. Gerade durch die Versiegelung der Flächen fürchten wir um eine „Überschwemmung“ unseres unteren Teiles des Grundstückes mit der Flurnummer [REDACTED] und [REDACTED]. Dem entgegen würde eine Möglichkeit der Anbindung an den Kanal auch des unteren Teiles unseres Grundstückes Abhilfe leisten und würde kaum weitere Aufwände/Kosten verursachen, da die Kanalanbindung ohnehin fast bis an unsere Grundstücksgrenze verlaufen wird. Wir fordern daher eine Möglichkeit der Anbindung an den Kanal für die unteren Teile unserer Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED] im Zuge der geplanten Baumaßnahmen.
  - e. Das Maß der zulässigen Nutzung wird gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich erweitert. Die Planung stellt eine Gefälligkeitsplanung ohne tragfähiges städtebauliches/dörfliches Konzept dar. Die Umwidmung wird ausschließlich zu dem Zweck vorgenommen, den Bauwunsch des Rhein-Sieg-Kreises/DRK zu erfüllen. Die Interessen der Anwohner in den angrenzenden Wohngebieten sind nicht ordnungsgemäß abgewogen worden. Die Umwidmung dient allein dem Zweck, einem Rettungsdienst, das sich nicht in die Umgebung einfügt, eine Nutzung zu ermöglichen. Zusätzlich handelt es sich hier nicht um eine Nachverdichtung, da kein

- normales Gewerbe angesiedelt werden soll. Die gesamte Planung ist daher zu überdenken.
- f. Festlegung einer Nutzungsvereinbarung als Zusatz zum Bebauungsplan: Aus dem Kapitel 4 des Schallschutzgutachtens / der Situationsbeschreibung ergibt sich, dass Arbeiten wie Reinigung und Desinfektion/Wartung der Fahrzeuge über einen Zeitraum von 2 Stunden pro Tag angesetzt werden. Um das „gefühlte“ Schallaufkommen für die Bewohner des allgemeinen Wohngebietes zu mildern, bitten wir um Festlegung dieser Arbeiten/Nutzung innerhalb des Tageszeitraumes von 9 Uhr bis maximal 13 Uhr, denn in diesem Zeitfenster dürfte es eher vorkommen, dass die Bewohner ihrer täglichen Arbeit nachgehen und somit von den Arbeiten auch nichts mitbekommen. Wir fordern, dass daher eine Nutzungsvereinbarung zeitgleich oder im Rahmen des Bebauungsplanes aufgesetzt wird!
- g. Änderung/Festsetzung der räumlichen Nutzungen und deren Anordnung im Bebauungsplan bzw. in einer Nutzungsvereinbarung als Zusatz: In der Anlage 1a des Dokumentes zum Schallschutzgutachten ist eine schematische Darstellung der Gebäudenutzung/-aufteilung zu erkennen. Sowohl die Aufenthalts-, wie auch die Büroräume befinden sich im nach Norden und zu den allgemeinen Wohngebieten erstreckenden Teil. Duschen und Umkleieräume nach Süden. Um die Bewohner des Wohngebietes und deren Recht auf Privatsphäre ein wenig entgegen zu kommen, bitten wir um Tausch der entsprechenden Räumlichkeiten. Zusätzlich sollten nach Norden hin auch nur sogenannte „Oberlichter“ als Fenster zum Einsatz kommen, etwaige Ent- und Belüftungsanlagen nach Süden hin geführt werden und/oder aus dem Dach in Richtung Süden führen. Eine geplante Hecke im Nordbereich würde ohnehin die Sicht einschränken und von dieser Seite ist kaum Tageslicht zu erwarten. Für Büro- und Aufenthaltsräume wäre Tageslicht auch im Sinne eines Energiemanagements jedoch vorteilhaft (weil dann auch weniger Strom verbraucht würde).
- h. Durch die Bebauung kann es zu Setzungen und/oder Änderungen in der Bodenbeschaffenheit und den entsprechenden Druckverhältnissen kommen. Etwaige Schäden an Gebäuden wie unserem Wohnhaus und allen angrenzenden Häusern und Gebäuden, die schon seit Jahrzehnten dort stehen, sind damit Tür und Tor geöffnet. Schäden an Eigentum und/oder Leib und Leben können dadurch nicht ausgeschlossen werden. Wir fordern daher eine Übernahmeerklärung aller kurz- und mittelfristigen Schäden an den umliegenden Gebäuden während der Bauzeit und fünf Jahre danach, die auf den Neubau zurückgeführt werden könnten. Sofern sich die Gemeinde durch das Gutachten der Bodenprüfung sehr sicher ist, dass diese Art von Schäden nicht auftreten werden, dürfte einer Übernahmeerklärung ja nichts im Wege stehen.
- i. Es bestehen im Hinblick auf die Änderung der Entwässerung ebenso Bedenken, dass unsere Wärmepumpe (2 Tiefenbohrungen a 100m Tiefe) an Effektivität verliert und wir somit finanzielle Einbußen hinnehmen müssen. Wir gehen von einer moderaten Verschlechterung der bisherigen Effektivität um 20% aus, so dass es zu jährlichen Mehrkosten von umgerechnet 120,- Euro/Jahr (bei ca. 600 € derzeitigen Stromkosten für die Heizung) kommen wird, die die Gemeinde Ruppichteroth als Planer und „Umwidmer“ des Grundstückes zu tragen hat. Bei einer geplanten Nutzung von 20 Jahren macht das eine einmalige Summe von  $20 \times 120 \text{€} = 2.400 \text{€}$  Entschädigung ab dem Tag des Baubeginns der Rettungswache, eine etwaige Verteuerung und Inflation des Strompreises nicht mit eingerechnet. Da die Gemeinde der Planer ist und das Vorhaben durchsetzen will, ist dies sehr wohl Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
- j. Durch die Umwidmung in ein SN ist von einer allgemeinen Wertminderung aller Grundstücke im direkten Einzugsbereich auszugehen. Der Planer des SN ist daher zu Schadensersatz verpflichtet. Der Verkehrswert aller umliegenden Grundstücke wird

- schon alleine durch die Umwidmung geringer werden. Es ist von einer Minderung auf Baugrundstücke von 30 Euro pro qm auszugehen (reines Wohngebiet: 95 €/qm, Gewerbegebiet/SN: 35 €/qm, Durchschnitt: 65 €/qm). Alleine bei unseren Grundstücken Flurstücke ■ und ■ wären das  $1.705\text{qm} \times 30 \text{€} = 51.150 \text{€}$  Schadensersatz mit Fälligkeit zum Stichtag der Umwidmung, getragen durch den Planer Gemeinde Ruppichteroth. Da die Gemeinde der Planer ist und das Vorhaben durchsetzen will, ist dies sehr wohl Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
- k. Die Umwidmung von einer Grün- und Parkfläche in ein SN bringt finanzielle Nachteile mit sich. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist von einer Verkehrswertminderung der Häuser und Liegenschaften auszugehen, da im Allgemeinen ein niedrigerer Preis für ein Haus mit Grundstück erzielt werden kann, sofern es direkt an ein Gewerbegebiet mündet. Dies wäre bei unserem Grundstück der Fall. Es ist von einer Wertminderung von 20% auszugehen, verursacht durch Lärm und Schmutz sowie weniger Natur und schlechterem Freizeitwert. Bei einem derzeitigen Verkehrswert von umgerechnet 500.000 Euro (450.000 Euro für das Flurstück ■ und 50.000 Euro für das Flurstück ■), wäre unsere Schadensersatzforderung  $500.000 \times 20\% = 100.000 \text{€}$  fällig bei Fertigstellung der Rettungswache, getragen durch den Planer Gemeinde Ruppichteroth. Da die Gemeinde der Planer ist und das Vorhaben durchsetzen will, ist dies sehr wohl Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
8. Fehlende Nutzungsvereinbarung: Es wird erneut darauf hingewiesen, dass eine Nutzungsvereinbarung zur geplanten Rettungswache gefordert wird. Ohne diese kann sowohl der Lärmpegel, als auch der Schutz der Privatsphäre und Erholung auf den umliegenden Wohngrundstücken nicht gewährleistet werden. Eine Zustimmung zum Bebauungsplan kann ohne vorherigen Abschluss einer Nutzungsvereinbarung unter Einbeziehung der Anlieger und Bürger nicht zugestimmt werden. Um die Bürger von Schönenberg besser an der Planung und auch dem Betrieb einer etwaigen Rettungswache beteiligen zu können, fordern wir eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Ruppichteroth (als Planer der Anlage) und dem Rhein-Sieg-Kreis/dem DRK (als Träger der Anlage). Die Nutzungsvereinbarung hat den Zweck, die Akzeptanz in der Bevölkerung zu verbessern und die Folgen eines solchen Bauvorhabens zu mildern. Folgende Inhalte sollten mindestens Bestandteil der Nutzungsvereinbarung sein:
- Die Nutzungsvereinbarung muss die Interessen der Anwohner widerspiegeln. Änderungen und Inhalte werden in Sitzungen von allen Anwohnern nach dem Mehrheitsprinzip bestimmt. Anwohner sind alle direkten Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, sowie in 2. und 3. Reihe. Die Sitzungen werden von der Gemeinde Ruppichteroth organisiert. Es können bis zu 3 Vorsitzende gewählt werden. Weiterhin ist je ein Vertreter der Gemeinde Ruppichteroth und ein Vertreter des Rhein-Sieg-Kreises und des DRK als stimmberechtigtes Mitglied vertreten.
  - Die Mitarbeiterparkplätze auf dem geplanten Rettungswachen-Grundstück sollen eine Lärmschutzwand und eine Überdachung bekommen, die etwaigen Schall weitestgehend absorbiert. Die Wände sollten möglichst mit immergrünen Efeu bepflanzt werden, um eine harmonische Einbindung in die Natur zu erreichen und Graffiti-Künstlern und Vandalismus entgegen zu wirken.
  - Es sollten an bestimmten Punkten des Grundstückes Videokameras und Mikrofone mit Schallmessern installiert werden. Bei Überschreitung von bestimmten Grenzwerten muss der Träger der Rettungswache eine Strafzahlung in Höhe von 100,- € pro Überschreitung an einen neu zu gründenden Fonds zahlen. Der Fonds soll in der Obhut der Schönenberger Bürger sein und den Menschen des Ortes zugutekommen (z.B. Förderung der hiesigen Vereine). Es sollten auch Strafen für eine Verrohung des Grundstückes oder unsachgemäße Nutzung des Grundstückes durch die Mitarbeiter und seiner Anlagenteile aufgesetzt werden.

- d. Es muss ein Betriebstagebuch über die Einsätze geführt werden.
- e. Zur Nachtzeit ist der Martinshorneinsatz auf dem Gelände vollständig zu unterlassen. Das Martinshorn darf erst beim Einbiegen auf die B478 zum Einsatz kommen.
- f. Zur Nachtzeit ist keine beschleunigte Abfahrt mit den Fahrzeugen an der Ausfahrt zulässig.
- g. Die Verlegung des Sirenenstandortes auf das Rettungswache-Haus ist nicht zulässig. Eine Alarmierung am Gebäude ist ebenfalls nicht zulässig.
- h. Das Gelände darf zur Nachtzeit (ab 21 Uhr bis morgens 7 Uhr) nicht permanent mit Lichtstrahlern erhellt werden.
- i. Es dürfen keine Gerätetests auf dem Gelände vollzogen werden.
- j. Es dürfen keine Reparaturen/Wartungen an den Fahrzeugen auf dem Gelände durchgeführt werden.
- k. Es dürfen keine Übungen auf dem Gelände abgehalten werden.
- l. Die Ausstattung der Gebäude mit hochabsorbierend bekleideten Fassaden soll gewährleisten, dass die Lärmbelästigungen für die gegenüberliegende Wohnbebauung weitgehend minimiert wird.
- m. Die Fassade sollte sich in das allgemeine Ortsbild einfügen.
- n. Es dürfen keine Seminare und/oder Weiterbildungen in der Einrichtung ausgeübt werden, die nicht zwischen 8 Uhr morgens und 17 Uhr nachmittags von montags bis freitags stattfinden. Solche Seminare sollten sogar – wenn möglich – ganz unterbunden werden.
- o. Freizeitaktivitäten und Festivitäten, wie Grillpartys oder Veranstaltungen, sind nur nach Abstimmung mit den umliegenden Bürgern und/oder dem Vorstand der Anwohnervertretung mit 2/3-Mehrheit zu genehmigen.
- p. Es sind keine Untervermietungen erlaubt, es sei denn, die Anwohnervertretung erlaubt es mit einfacher Mehrheit.

Wir bitten um eine detaillierte schriftliche Beantwortung aller oben aufgeführten Punkte innerhalb von 4 Wochen ab dem heutigen Datum. Alternativ kann auch ein gemeinsamer Besprechungstermin angesetzt werden, zu dem wir gerne bereit stehen. Dies wäre sicherlich effizienter und schneller. Leider wurde dies auch in der letzten Stellungnahme nicht berücksichtigt und dies bedauern wir sehr. Rechtliche Schritte im weiteren Verfahren behalten wir uns daher vor.

Mit freundlichen Grüßen

