

**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“
der Gemeinde Schacht-Audorf**

zwischen

der Gemeinde Schacht-Audorf,
c/ o Amt Eiderkanal,
Schulstraße 36,
24783 Osterrönfeld,

vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Sabrina Jacob,

- nachstehend „die Gemeinde“ genannt -

und



- nachstehend „der Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger ist Erbbauberechtigter der gemeindeeigenen Grundstücke auf den Flurstücken 18/12 und 18/53 der Flur 6 der Gemarkung Schacht-Audorf. Insoweit wird auf den Erbbaurechtsvertrag vom 04.11.2016, UR Nr. 390/2016 des Notars Dr. Markus Göldner in Rendsburg verwiesen. Die beiden Grundstücke bilden das Vertragsgebiet. Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Straße „Friedrich-Ebert-Straße“, nördlich der Straße „Sandkoppel“, westlich der Straße „Am Urnenfriedhof“, östlich des sich in der Straße „Sandkoppel“ befindlichen Wendehammers und ist in der **Anlage 3** rot umrandet dargestellt. Ein Bebauungsplan für das Vertragsgebiet existiert bislang nicht. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vertragsgebiet ein Pflege- und Wohnprojekt mit Wohngruppen sowie Wohnen für demenzkranke Menschen zu errichten unter der Voraussetzung, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ durch die Gemeinde erfolgt und die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens feststeht.

Die Gemeinde hat die Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der von dem Stadtplanungsbüro BSC GmbH aus Rendsburg auf Kosten des Vorhabenträgers entwickelt wird, als Satzung zu beschließen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch diesen Vertrag, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Erschließungsmaßnahmen und das Vorhaben durchzuführen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben in dem Vertragsgebiet. Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan. Das Vertragsgebiet besteht aus den der Gemeinde gehörenden Flurstücke 18/53 der Flur 6 in einer Größe von 1.206 m² und dem Flurstück 18/12 der Flur 6 in einer Größe von 808 m², postalisch Am Urnenfriedhof 38 und 36, für die die Gemeinde ein Erbbaurecht zugunsten des Vorhabenträgers bestellt hat (UR Nr. 390/16 Notar Dr. Göldner vom 04.11.2016).

§ 2 Bestandteile dieses Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Planzeichnung inkl. der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 vom 29.08.2017

Anlage 2: Begründung vom 29.08.2017

Anlage 3: Lageplan vom 21.08.2017

Anlage 4: Grundriss Teilunterkellerung vom 21.08.2017

Anlage 5: Grundrisse Erdgeschoss vom 21.08.2017

Anlage 6: Grundriss 1. Obergeschoss vom 21.08.2017

Anlage 7: Grundriss 2. Obergeschoss vom 21.08.2017

Anlage 8: Gebäudeschnittzeichnung (A-A und B-B) vom 17.08.2017

Anlage 9: Gebäudeansichten

Anlage 10: Bauablaufplan (wird nachgereicht)

Anlage 11: Kreditbereitschaftserklärung der Volks- und Raiffeisenbank Kreis Rendsburg eG vom 23.11.2017

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

Das Vorhaben umfasst die Herstellung von Wohnraum für betreutes Wohnen und Seniorenwohnen sowie zur Unterbringung und Betreuung einer Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen. Die beiden Angebote werden in einem L-förmigen, mehrstöckigen Gebäude vorgehalten. Die beiden Bestandsgebäude an der Straße „Am Urnenfriedhof“ werden abgerissen und durch ein großes Gebäude mit zentralem Eingang für die Betreuungseinrichtung und gesondertem Zugang für den Trakt „betreutes Wohnen und Seniorenwohnen“ ersetzt.

Die Nutzungsgliederung erfolgt horizontal. Der Gebäudeteil mit Wohnungen für das Angebot „betreutes Wohnen und Seniorenwohnen“ umfasst das erste Obergeschoss über die gesamte Gebäudegrundfläche von ca. 800 qm mit derzeit geplanten neun Wohnungen sowie weiteren vier Wohnungen im zweiten Obergeschoss, das sich nur über den rückwärtigen Gebäudeteil erstreckt. Für die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ist ein Fahrstuhl vorgesehen.

Das gesamte Erdgeschoss ist der Einrichtung der Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen vorbehalten. Auf einer Grundfläche von ca. 800 qm sind 12 Individualräume für die künftigen Bewohner, Wirtschafts- und Umkleieräume für das Betreuungspersonal, ein großer Gemeinschaftsraum, der auch für Besucher und familiäre Zusammenkünfte der Bewohner genutzt werden kann, sowie ein großer, übersichtlich konzipierter Gemeinschaftstrakt mit Küche und Speiseraum vorgesehen. Über den Gemeinschaftstrakt ist die ebenerdig angeschlossene Terrasse und der ebenerdig nachfolgende Garten zu erreichen. Für die eigenständige Orientierung und das Wohlbefinden demenzerkrankter Menschen sind alle angebotenen Wege ineinandergreifend, sodass keine Sackgassen entstehen, sondern die Wege fortlaufend die Ziele verbinden. Der Hauptzugang und die Erschließung für den Bereich „Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen“ erfolgt über die Straße „Am Urnenfriedhof“. Für den Anfahrts- und Kurzhaltebereich ist die Ausbildung einer Zufahrt auf dem Gelände der Anlage vorgesehen. Dies verläuft als eine Art Bypass parallel zur Straße „Am Urnenfriedhof“. Über diese Zufahrt sind auch die dort angeordneten Stellplätze für die Bediensteten der Pflegeeinrichtung zu erreichen. Weitere Stellplätze für Besucher und Bewohner sind in der Straße „Sandkoppel“ angeordnet und entsprechend nummerisch festgesetzt. Die verbindlichen planerischen Festlegungen ergeben sich aus der **Anlage 1**, der Lageplan aus der **Anlage 3**, die Gebäudegrundrisse aus **den Anlagen 4, 5, 6** und **7** sowie die Gebäudeschnittzeichnung aus der **Anlage 8**.

§ 4 Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

- (1) Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, den nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderlichen Nachweis, dass er zur vertragsgemäßen Durchführung des von ihm jeweils durchzuführenden Vorhabens und der Erschließung in der Lage ist, dadurch zu erbringen, dass er unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages eine Aufstellung der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten und von deren Finanzierung vorlegt. Der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit kann z. B. durch Kreditzusagen geeigneter Banken, Fördermittelzusagen, Bürgschaftserklärungen, einen entsprechenden Eigenkapitalsnachweis oder durch Vorlage eines vorläufigen testierten Jahresabschlusses 2017, etc., aus denen die finanzielle Leistungsfähigkeit für den Bau des Vorhabens und der Erschließungsanlagen hervorgeht, erfolgen.
- (2) Ohne den Nachweis einer nach Überzeugung der Gemeinde hinreichend sichergestellten Finanzierung des Vorhabens wird weder eine abschließende Abwägung noch ein Satzungsbeschluss erfolgen; die Parteien sind sich einig, dass ohne einen Nachweis die Voraussetzungen gem. § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung nicht erfüllt sind. Wird der Finanzierungsnachweis nicht binnen drei Monaten nach Vertragsabschluss vorgelegt, so ist die Gemeinde, falls diese auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von einem Monat, nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Gemeinde zu.

§ 5 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach Maßgabe dieses Vertrages und entsprechend der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ (**Anlage 1 und 2**) sowie der Bauzeichnungen (**Anlagen 3 bis 9**) auf seine Kosten durchzuführen.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 12 Monaten fertigstellen (vgl. **Anlage 10**). Eine Verlängerung der Frist ist mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde möglich. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Gemeinde den Baubeginn 14 Tage zuvor anzuzeigen.
- (3) Die Frist für die Fertigstellung der baulichen Anlagen verlängert sich, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung gehindert ist. Solche Gründe liegen etwa vor bei Insolvenz des mit dem Bau beauftragten Unternehmens, bei unvorhersehbar schlechten Witterungsverhältnissen sowie Altlasten, die den Bau behindern. Auch Verzögerungen im Genehmigungsverfahren bei vollständig eingereichten und genehmigungsfähigen Bauantragsunterlagen sind von dem Vorhabenträger nicht zu vertreten.
- (4) Die Frist für die Herstellung verlängert sich ferner um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Einleitung eines Normenkontrollverfahrens und dem rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden sollten, ist das später beendete Verfahren maßgeblich.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist durchführt (vgl. § 12 (6) Satz 1 BauGB).

§ 6 Sonstige Verpflichtungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich sicher zu stellen, dass sämtliche Anlieferungen (Ver- und Entsorgung) zum Zwecke des Lärmschutzes ausschließlich montags bis freitags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgen.
- (2) Die sämtlichen Kosten und Modalitäten für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes (Strom, Gas, Breitband, Wasser, Abwasser und Telekommunikation) sind vom Vorhabenträger mit den anbietenden Versorgungsträgern außerhalb dieses Durchführungsvertrages zu regeln. Die Gemeinde wird den Vorhabenträger dabei weitest möglich unterstützen. Der Vorhabenträger informiert die Gemeinde über die Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern.

§ 7 Übergabe, Erschließungsmaßnahmen und –anlagen, Bürgschaft

- (1) Der Vorhabenträger wird die auf den Grundstücken vorhandenen Baulichkeiten vor Beginn der eigentlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten abreißen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Gemeinde den geplanten Beginn des Abrisses 21 Tage zuvor anzuzeigen. Die Abrissarbeiten dürfen nicht vor vollständiger Räumung und Freigabe der Gebäude durch die Gemeinde beginnen. Mit der vorstehenden Freigabe des

Gebäudes erfolgt die eigentliche Besitzeinweisung des Vorhabenträgers, über die ein Protokoll anzufertigen ist. Nach Übergabe trägt der Vorhabenträger die Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt.

- (2) Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen richten sich nach den Plänen gemäß § 2 dieses Vertrages. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Erschließungsarbeiten an Dritte zu vergeben. Die anerkannten Regeln der Technik und die DIN-Vorschriften sowie die sonstigen maßgebenden technischen Regeln sind zu beachten. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die sonstigen notwendigen Genehmigungen und Zustimmungen, insbesondere der öffentlichen Versorgungsträger, vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde auf Anforderung nachzuweisen. Für den in § 3 genannten Anfahrts- und Kurzhaltebereich sind weitere Grundstückszufahrten bzw. Gehwegabsenkungen erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur frühzeitigen Abstimmung über die Art und Weise der Ausführung mit der Gemeinde als Straßenbaulastträgerin.
- (3) Vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten wird der Zustand der betroffenen und angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen (bestehende Zufahrten sowie Fuß- und Radwege) in einem gemeinsamen Ortstermin begutachtet und dokumentiert. Der Vorhabenträger bleibt ab dem Ortstermin bis zum Zeitpunkt der Abnahme der vorgenannten öffentlichen Erschließungsanlagen für deren Zustand verantwortlich und hat solche Schäden, die sich während der Baumaßnahmen ergeben, auf Anforderung der Gemeinde innerhalb von vier Wochen auf eigene Kosten zu beheben. Der Vorhabenträger übergibt der Gemeinde zur Absicherung für die vorstehenden Fälle eine unbefristete, selbstschuldnerische und von der Einrede der Vorausklage befreite Bankbürgschaft i. H. v. 10.000,00 EUR. Nach Fristsetzung und erfolglosem Ablauf der Frist zur Wiederherstellung/Reparatur der Erschließungsanlagen ist die Gemeinde befugt, im Schadensfall die Bürgschaft in erforderlicher Höhe in Anspruch zu nehmen. Die Übergabe der Bürgschaft hat mit Aufnahme der Bauarbeiten zu erfolgen. Die Bürgschaft ist ein Jahr nach abschließender Fertigstellung des Bauvorhabens an den Vorhabenträger zurückzugeben.

§ 8 Haftungsausschluss

- (1) Vorliegender Vertrag begründet keine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Auch für den Fall der Aufhebung, einer eventuellen Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ oder im Falle des Widerrufs oder der Rücknahme der Baugenehmigung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

§ 9 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

- (1) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ nicht bis zum 31.12.2017 satzungsgemäß beschlossen wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag binnen einer Frist von 3 Monaten ab dem 01.01.2018, zurückzutreten (vgl. Erbbaurechtsvertrag vom 04.11.2016, Urk.- Nr.: 390/2016, Az.: 185-15/HF GÖ/HF 24.10.2016). Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche

Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Jegliche Ansprüche des Vorhabenträgers auf Erstattung von Planungskosten, sonstiger der Gemeinde im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstatteter Kosten oder ansonsten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben von dem Vorhabenträger aufgewendete Kosten werden auch für den Fall des Rücktritts vom Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen.

- (2) Wenn zum Zeitpunkt des in Abs. 1 genannten Fristablaufes erkennbar ist, dass die zum rechtssicheren Abschluss des Verfahrens führenden Maßnahmen und Verfahrensschritte zeitnah und ohne Verzögerungen im Jahr 2018 beendet werden können, verpflichten sich die Parteien bei gegenseitigem Einverständnis die vorstehende Frist angemessen zu verlängern. Die Fristverlängerung ist schriftlich zu vereinbaren.
- (3) Das Rücktrittsrecht besteht nicht mehr, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine oder mehrere Baugenehmigungen nach § 33 BauGB beantragt und erhält.

§ 10 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Diese darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein solcher liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für eine ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

§ 11 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die sämtlichen Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die sämtlichen Kosten der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ einschließlich der dafür erforderlichen Planungskosten und Gutachten auf eigenes wirtschaftliches Risiko (vgl. Planungskostenvereinbarung vom 02.03.2017). Er erhält dafür von der Gemeinde kein Entgelt oder Kostenersatz, insbesondere keinen Werklohn.

§ 12 Wirksamwerden

Der Vertrag bedarf der Zustimmung der Gemeindevertretung und muss gem. § 12 (1) Satz 1 BauGB von beiden Vertragsparteien vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet werden. Der Durchführungsvertrag wird mit Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ Bestandteil dieser Satzung.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem gewollten

Zweck des Vertrages in gesetzlich zulässiger Form am nächsten kommt.
Entsprechendes gilt, wenn Regelungslücken bestehen.

- (3) Der Vorhabenträger, das Amt Eiderkanal und die Gemeinde erhalten je ein von beiden Vertragsparteien unterschriebenes Exemplar dieses Vertrages.

Schacht-Audorf, den

(Siegel)

.....
(Sabrina Jacob, Bürgermeisterin)

.....
(, Vorhabenträger)

SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25

"Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof"

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

PLANZEICHNUNG -TEIL A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057).

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Zuordnung WA 1 und WA 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,50 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
GFZ 1,00 Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl
III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
GH max. Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß Festsetzung Text (Teil B) Punkt 1.4

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, Text Teil B Punkt 2.2)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St Stellplätze

Nutzungsabgrenzung

Bereich für Ein- und Ausfahrt

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Bemalung

vorhandene Bebauung

zum Abriss vorgesehene Gebäude

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA 1 und 2) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA 1 und 2) werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 8 BauGB Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (betreutes Wohnen oder Wohngruppen für demenzkranke Menschen) zugelassen.

1.3 Festsetzung nach 12 (3a) BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB: Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen:
a) Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) mit der Kennzeichnung WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 9,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahnmittelle der Straße „Am Urnenfriedhof“ gemittelt auf Länge des Grundstücks.
b) Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) mit der Kennzeichnung WA 2 wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 12,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahnmittelle der Straße „Sandkoppel“ gemittelt auf Länge des Grundstücks.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Es wird festgesetzt, dass die ebenerdigen Stellplatzflächen in wasserundurchlässigen Materialien sowohl im Unterbau als auch in der Deckschicht herzustellen sind.

2.2 Bei Abgang des Baumes, für den der Bebauungsplan eine Erhaltungsschutzbindung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festsetzt, ist an gleicher Stelle, gleichartiger Ersatz, Stieliche (Quercus robur) mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm in 1,00 m Höhe gemessen zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schacht-Audorf vom ... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof" der Gemeinde Schacht-Audorf, für das Gebiet südlich der "Friedrich-Ebert-Straße", nördlich der Straße "Sandkoppel", westlich der Straße "Am Urnenfriedhof" und östlich des sich in der Straße "Sandkoppel" befindlichen Wendehammers, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10.2017. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt am ... ortsüblich bekannt gemacht. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.
- Auf die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 3(1) i.V.m. § 13 a BauGB wurde verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.10.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof" als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können und den Hinweisen zu vorliegenden umweltrelevanten Informationen durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.....de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schacht-Audorf, den
Die Bürgermeisterin
-Sabrina Jacob-

5. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Offentl. best. Vermessungsingenieur)

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen A und (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schacht-Audorf, den
Die Bürgermeisterin
-Sabrina Jacob-

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen A und B (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

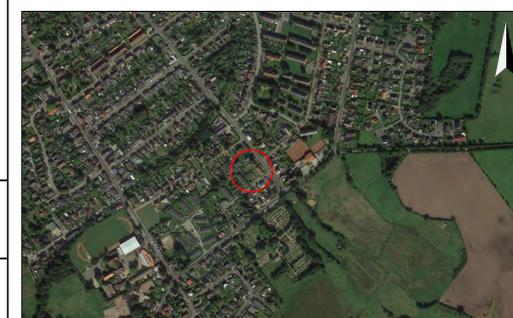
Schacht-Audorf, den
Die Bürgermeisterin
-Sabrina Jacob-

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Schacht-Audorf, den
Die Bürgermeisterin
-Sabrina Jacob-

Luftbild zur Übersicht



Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Index	Änderungen	Datum	Name
B	Einarbeitung der Ergebnisse der Abwägung	14.12.17	SoKo
A	Einarbeitung der Beratungsergebnisse im Fachauschuss vom 29.06.2017	29.08.17	So

Planungsträger: **Gemeinde Schacht-Audorf**

Planverfasser: **BCS GmbH**
Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

Planungsvorhaben: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof"**

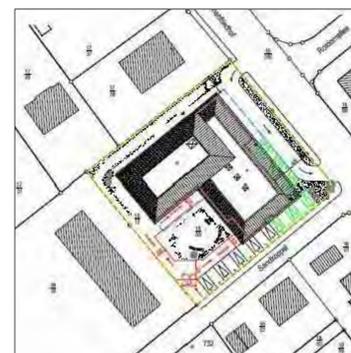
Planbeschreibung: **Satzung zur Beratung und Beschlussfassung am 14.12.2017**

gezeichnet	Name	Datum	Maßstab	Aufr.Nr.	6510-17
geprüft	Köhler	10.02.2017	1:500		
gesehen	Sommer		1:1	Plan.Nr.	BPL.01B

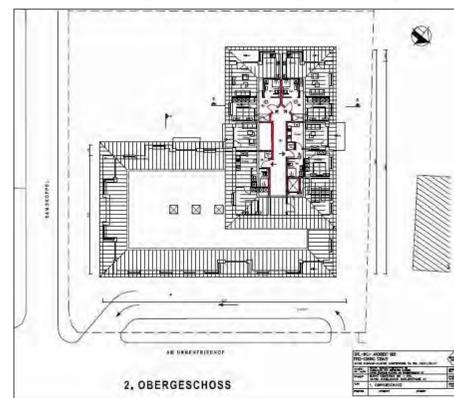
24768 Rendsburg Paradeplatz 3 Fon +49 43 31 70 90 0
25980 Keitum Bahnhofstraße 37 Fax +49 43 31 70 90 29
21481 Lauenburg Elbkamp 8 Web www.bcs.de
23562 Lübeck Maria-Goeppert-Straße 1 Mail rendsburg@bcsg.de

Lageplan und Grundrisse zum Vorhaben

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Planverfasser: Architekturbüro Fred-Conrad Straub, 24790 Schacht-Audorf, Dorfstraße 18, Stand 29.11.2017



Lageplan



2. OBERGESCHOSS
2. OG Betreutes Wohnen 4 Wohneinheiten



EG Demenz Wohngruppe für 12 Einheiten mit Gemeinschaftsbereich und Garten



1. OBERGESCHOSS
1. OG Betreutes Wohnen 9 Wohneinheiten

- Die unterschiedlichen Nutzungen sind funktionsbezogen innerhalb des geplanten Gebäudes horizontal differenziert:

Erdgeschoss:

- Die gesamte Grundfläche des Erdgeschosses ist für Wohn- und Pflegeangebote für Demenzerkrankte konzipiert. Die Räumlichkeiten sind für eine Wohngruppe mit 12 Bewohnern ausgelegt. Die 12 Individualräume sind so angeordnet, dass ein großer, übersichtlicher Gemeinschaftsbereich entsteht, der sich zum Garten hin öffnet. Der Bereich Wohnen für Demenzerkrankte muss einschließlich der Betreuungsräume und Wirtschaftsräume auf einer Ebene liegen.

- Die Zufahrt erfolgt parallel und gesondert von der Straße "Am Urnenfriedhof", damit es im Straßenraum "Am Urnenfriedhof" nicht zu Behinderungen durch Kurzparker oder Anlieferverkehr kommt. Dieser "Bypass" von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Am Urnenfriedhof" wird durch einen 2 m breiten Grünstreifen abgegrenzt.

1. Obergeschoss:

- Die gesamte Grundfläche des 1. Obergeschosses ist für das Angebot "Betreutes Wohnen" konzipiert. Der Eingang liegt seitlich und getrennt des Zugangs für die Wohngruppe im Erdgeschoss. In diesem Stockwerk ist die Errichtung von 9 Wohneinheiten vorgesehen. Jede Wohnung hat einen Balkon.

2. Obergeschoss:

- Das zweite Obergeschoss erstreckt sich nur über den rückwärtigen Teil des Grundstücks. In diesem Stockwerk ist die Errichtung von 4 Wohneinheiten vorgesehen. Jede Wohnung hat einen Balkon.
- Die Stellplätze sind an der Straße "Sandkoppel" angeordnet. Im nebenstehenden Lageplan sind 14 Stellplätze dargestellt. Die Sicherung der Feuerwehrezufahrt erfolgt über die "Sandkoppel".

Grundzüge zur Lage und Form des Gebäudes

- Das Gebäude ist L-förmig mit einer nach Südwesten ausgerichteten Gartenfläche, die für den Aufenthalt und Nutzung der Wohngruppe für Demenzerkrankte gestaltet wird. Der zur Straße "Am Urnenfriedhof" liegende Gebäudeteil ist zweigeschossig mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,00 m. Deutlich abgesetzt und giebelständig erstreckt sich im rückwärtigen Teil des Grundstücks der dreigeschossige Gebäudeteil mit dem 2. OG für "Betreutes Wohnen". Eine abgestufte Fassadenentwicklung ist für das Orts- und Straßenbild "Am Urnenfriedhof" von Bedeutung.

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

„Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“

**Gemeinde Schacht-Audorf
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Stand des Verfahrens: Satzungsbeschluss

14.12.2017

Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf vom 05.10.2017 sind grau hinterlegt



Gemeinde Schacht-Audorf
Bürgermeisterin Sabrina Jacob
Amt Eiderkanal

Planaufsteller:

Gemeinde Schacht-Audorf
Die Bürgermeisterin
Kieler Straße 25
24790 Schacht-Audorf

Vorhabenträger:

Bearbeitung:



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Martin Jubelt
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Zeichnungen:	Stefan Köhler

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	4
1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand.....	6
1.3 Verkehrssituation und Erschließung	7
2. Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
2.1 Ziele der Raumordnung	8
2.2 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP)	8
2.3 Flächennutzungsplan	8
2.4 Landschaftsplan	8
3. Inhalte der Planung	9
3.1 Beschreibung des Vorhabens.....	9
3.2 Städtebaulicher Kontext.....	10
3.3 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	12
3.4 Erschließung und Versorgungsinfrastruktur	13
3.5 Belange des Denkmalschutzes	13
3.6 Belange des Bodenschutzes und Altlasten	13
3.7 Kosten	14

Anlagen:

Anlagen 1 bis 3: *Darstellungen zum städtebaulichen Kontext, Axonometrien und Perspektiven*

Anlage 4: *Kurzbericht zur Überprüfung des nordwestlichen Grenzbereiches*

Anlagen VEP 1 bis 7: *Vorhaben- und Erschließungsplanung in Grundrissen, Schnitten und Ansichten*

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Schacht-Audorf beabsichtigt an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet und auf gemeindeeigenen Flächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnanlage mit Tagespflege und Wohngruppen für demenzkranke Menschen, verbunden mit einem Angebot für betreutes Wohnen zu schaffen. Planungsanlass ist der Bedarf für eine solche Einrichtung. Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das oben genannte Planungsziel. Die Gemeinde konnte zur Verwirklichung dieses Planungszieles einen Vorhabenträger gewinnen, der als erbauberechtigter der gemeindeeigenen Grundstücke 18/12 und 18/53, Flur 6, Gemarkung Schacht-Audorf in 24790 Schacht-Audorf bereit ist, das Vorhaben umzusetzen. Zur Sicherung ihrer Planungsziele stellt die Gemeinde Schacht- Audorf den Bebauungsplan Nr. 25 „ Ecke Sandkoppel /Am Urnenfriedhof“ vorhabenbezogen auf.

Der Plangeltungsbereich liegt innerörtlich. Die Planungsziele der Gemeinde bewirken eine Nachverdichtung im Innenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 a(1) BauGB liegen für dieses Verfahren vor:

- Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgebiete (natura – 2000-Gebiete) oder sonstigen geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach kann von einer frühzeitigen Information und Erörterung der Öffentlichkeit über die Planungsziele der Gemeinde abgesehen werden. Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB und die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet.

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt

- südlich der „Friedrich-Ebert-Straße“,
- nördlich der Straße „Sandkoppel“,
- westlich der Straße „Am Urnenfriedhof“ und
- östlich des sich in der Straße „Sandkoppel“ befindlichen Wendehammers.

Es umfasst die beiden Flurstücke 18/12 und 18/53, Flur 6, Gemarkung Schacht-Audorf mit einer Fläche von 2.039 qm. Der Gebietsumriss ist im nachstehenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte dargestellt.



Abb. 1: Flurkartenauszug zur Lage des Plangebietes

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist baulich genutzt. Auf den Grundstücken Am Urnenfriedhof Nr. 36 und Nr. 38 stehen zwei ältere Wohngebäude. Ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus mit je ausgebautem Dach. Der Bestand ist für den Abbruch vorgesehen. Die rückwärtigen Gartenflächen sind einfache Rasenflächen mit Nebengebäuden. In der Straße Sandkoppel sind Parkplätze vorgehalten. Im weiteren Verlauf der Straße „Sandkoppel“ bestimmen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise das Bild. Die Wohnbebauung in der Straße „Am Urnenfriedhof“ ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt.



Abb.2: Luftbildausschnitt



Abb. 3: Bestandsgebäude – Blick aus Richtung Rotdornallee auf das Plangebiet



Abb. 4 Zweigeschossiger Zeilenbau in der Straße Sandkoppel- Blick aus Richtung „Sandkoppel“ auf das Plangebiet

1.3 Verkehrssituation und Erschließung

Die Straße „Am Urnenfriedhof“ ist eine Haupteerschließungsstraße für die angrenzenden Wohngebiete und zugleich eine Hauptverbindung zur Ortsmitte. Die Straße „Sandkoppel“ ist als Sackgasse mit Wendehammer für die daran angeschlossenen Grundstücke ausgebildet. Der süd-östlich verlaufenden Friedhofstraße kommt die Funktion der Haupteerschließung für die Wohngebiete der südöstlichen Ortslage der Gemeinde mit den davon in Richtung Ortsmitte verlaufenden Hauptverbindungen „Dorfstraße“ und „Am Urnenfriedhof“ zu. An diesen Achsen liegen kommunale, soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Sportanlagen mit Feuerwehr und Friedhof. Das geplante Vorhaben reiht sich als weitere örtliche Infrastruktureinrichtung hier ein.



Abb. 5: Lage des Plangebietes (rot) im Erschließungszusammenhang und weiterer sozialer Infrastruktureinrichtungen (gelb) der Gemeinde Schacht Audorf.

In den Straßen „Am Urnenfriedhof“ und „Sandkoppel“ sind Regen- und Schmutzwasserleitungen sowie Leitungen zur Trinkwasserversorgung und Leitungen der technischen Infrastruktur (Telekom, SH Netz AG etc.) vorhanden. Die Grundstücke im Plangeltungsbereich sind voll erschlossen.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schacht-Audorf gehört zum Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des Mittelzentrums Rendsburg. Der Stadt- und Umlandbereich ist verkehrlich sehr gut angebunden (A7, A210, Bahnlinie und Wasserstraße). Die rechtswirksame Änderung des Landesplanungsgesetzes (01.01.2014) sieht statt ehemals fünf nur noch drei Planungsräume für Schleswig-Holstein vor. Der Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000) und die Technologie Region K.E.R.N. sind dem Planungsraum II (2014) zugeordnet. Inhaltlich wird auf den Stand der Fortschreibung 2000 Bezug genommen. Eine Neuaufstellung des Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen. Der Dienstleistungssektor ist mit 70 % aller Erwerbstätigen und einem Anteil von 72 % an der Bruttowertschöpfung der wichtigste Wirtschaftsbereich im Planungsraum der KERN-Region.

Die Stadt-Umland-Bereiche sollen als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden.

2.2 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP)

Die Gemeinde Schacht-Audorf ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 unterliegt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Abstimmungsvoraussetzung innerhalb der GEP.

2.3 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die planerische Absicht, dort Wohnbauflächen darzustellen ist auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beibehalten.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schacht-Audorf wurde 2015 fortgeschrieben. Die Fortschreibung ist am 27.04.2017 in Kraft getreten (Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal Nr.17/2017). Die Bezugsfassung des Landschaftsplanes mit Stand November 2015 weist für die Fläche keine geschützten Biotope oder Landschaftselemente aus. Die Entwicklungskarte der Fortschreibung weist für das Gebiet keine Maßnahmen auf.

3. Inhalte der Planung

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Herstellung eines Gebäudes mit Dienstleistungen die zwei Angebote mit unterschiedlicher Ausrichtung bedienen. Dies sind zum einen Wohnraum für betreutes Wohnen und Seniorenwohnen zu schaffen und zum anderen die Unterbringung und Betreuung einer Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen. Für beide Einrichtungen ist in der Gemeinde Schacht-Audorf der entsprechende Bedarf vorhanden und seitens anderen Einrichtungen noch nicht ausreichend bedient. Aufgrund der Lage der Grundstücke und der Tatsache, dass es Erbpachtgrundstücke sind, unterstützt die Gemeinde das Vorhaben.

Die Einrichtung soll von der „Pflege-LebensNah gGmbH“ mit Sitz in Rendsburg betrieben werden. Die Pflege LebensNah gGmbH betreibt im Raum Rendsburg erfolgreich verschiedene Pflegeeinrichtungen mit Angeboten der Tagespflege, häuslicher Pflege, Wohngruppen für Demenzerkrankte, behinderte Menschen bis hin zu Palliativeinrichtungen. Die vorliegende Konzeption wurde in Zusammenarbeit mit der Pflege-LebensNah gGmbH und dem Vorhabenträger entwickelt.

Die Unterbringung beider Angebote in einem Gebäude ist eine Voraussetzung für ein wirtschaftlich tragfähiges und im Sinne der künftigen Nutzer erschwingliches Leistungsangebot. Die beiden Bestandsgebäude an der Straße „Am Urnenfriedhof“ werden deshalb abgerissen und durch ein großes Gebäude mit zentralem Eingang für die Betreuungseinrichtung und gesondertem Zugang für den Trakt „betreutes Wohnen und Seniorenwohnen“ ersetzt.

Die Nutzungsgliederung erfolgt horizontal. Der Gebäudeteil mit Wohnungen für das Angebot „betreutes Wohnen und Seniorenwohnen“ umfasst das 1. Obergeschoss über die gesamte Gebäudegrundfläche von ca. 800 qm. Es sind dort 9 Wohnungen vorgesehen. Für die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ist ein Fahrstuhl vorgesehen. Dieser erschließt weitere 4 Wohnungen im 2. Obergeschoss, das sich nur über den rückwärtigen Gebäudeteil erstreckt. Mit dem so angelegten, L-förmigen Gebäude ist die gewünschte Untergliederung des Gesamtgebäudes bezüglich der städtebaulich wirkenden Kubatur möglich.

Das gesamte Erdgeschoss ist der Einrichtung der Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen vorbehalten. Auf einer Grundfläche von ca. 800 qm sind 12 Individualräume für die künftigen Bewohner, wirtschafts- und Umkleideräume für das Betreuungspersonal, ein großer Gemeinschaftsraum, der auch für Besucher und familiäre Zusammenkünfte der Bewohner genutzt werden kann und zur Verfügung steht, sowie einen großen, übersichtlich konzipierten Gemeinschaftstrakt mit Küche und Speiseraum. Über den Gemeinschaftstrakt ist die ebenerdig angeschlossene Terrasse und der ebenerdig nachfolgende Garten zu erreichen. Für die eigenständige Orientierung und das Wohlbefinden demenzerkrankter Menschen ist es unabdingbar, dass alle angebotenen Wege ineinandergreifen, also keine Sackgassen entstehen, sondern die Wege fortlaufend die Ziele verbinden. Für die Betreuungspersonen ist es wichtig, möglichst alle Bereiche einsehen zu können, ohne dass sich die Bewohner beobachtet fühlen müssen. Hieraus resultieren die Anordnung der Gemeinschaftsanlagen und der Flächenbedarf der Gesamtanlage.

Der Hauptzugang und die Erschließung für den Bereich „Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen“ erfolgt über die Straße „Am Urnenfriedhof“. Für den Anfahrts- und Kurzhaltebereich ist die Ausbildung einer Zufahrt auf dem Gelände der Anlage vorgesehen. Dies verläuft als eine Art Bypass parallel zur Straße „Am Urnenfriedhof“. Über diese Zufahrt sind auch die dort angeordneten Stellplätze für die Bediensteten der Pflegeeinrichtung zu erreichen.

Stellplätze für Besucher und Bewohner sind in der Straße „Sandkoppel“ angeordnet und entsprechend festgesetzt. Es soll vermieden werden, dass die Freiflächen im Gelände durch die Errichtung von Stellplätzen unterteilt werden.

3.2 Städtebaulicher Kontext

Die besonderen Funktionen des Gebäudes, eine Wohnanlage mit betreutem Wohnen und Seniorenwohnen sowie eine Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen gehen mit einem entsprechenden Raumbedarf des geplanten Gebäudes einher. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der benachbarten Wohnnutzung und den umgebenden städtebaulichen Strukturen ist der Gemeinde Schacht Audorf wichtig. Die städtebaulichen Strukturen „Am Urnenfriedhof“ sind geprägt durch Einfamilien- und Doppelhäuser. Zur Straße „Am Urnenfriedhof“ sollte das neue Gebäude eine Zweigeschossigkeit nicht überschreiten. Die Straßenfront und Fassade sollte entsprechend gegliedert werden. In der Straße Sandkoppel schließt sich dreigeschossiger Zeilenwohnungsbau an. Der Teil des Vorhaben, der einer Dreigeschossigkeit bedarf, liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Aufgrund dieser Grundrissaufteilung wird das neue Gebäude gestaffelt und in der Kubatur untergliedert.

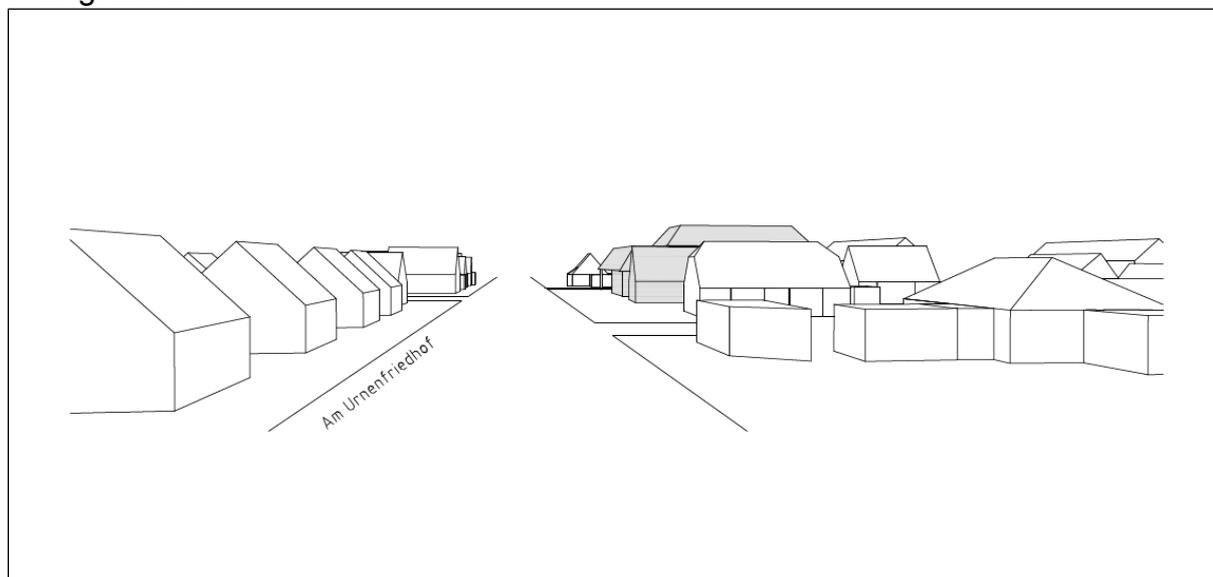


Abb. 6 Oben: Animation zur Stellung des künftigen Gebäudes in der Straßenflucht „Am Urnenfriedhof“

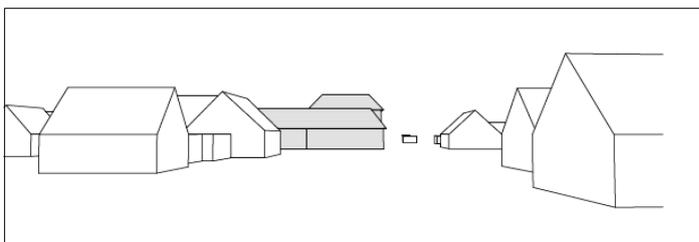
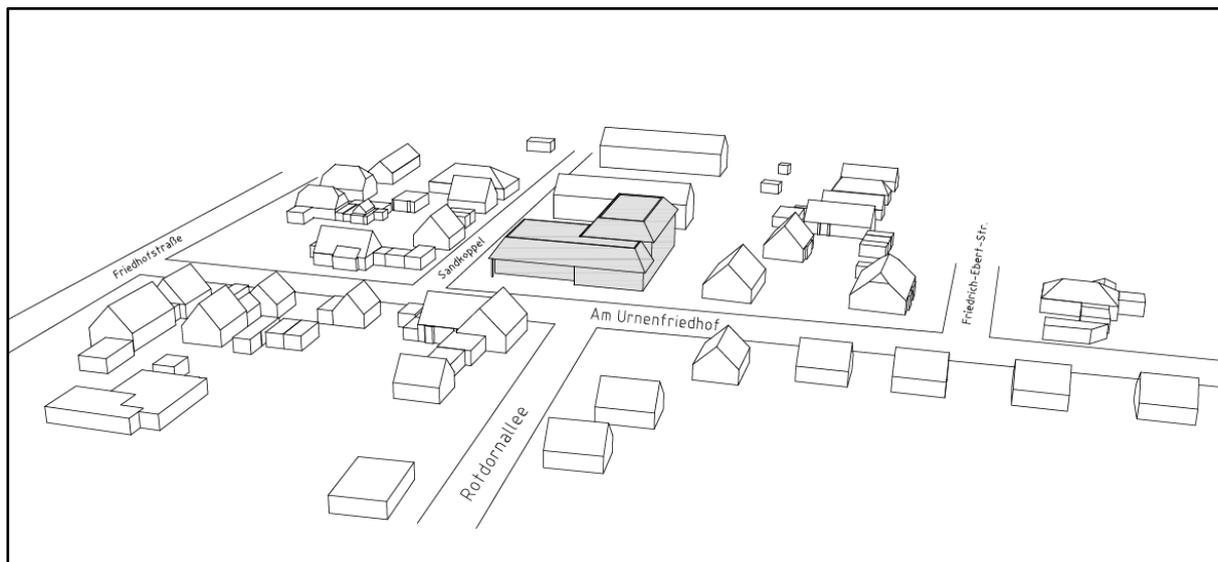


Abb. 7: Animation zur Stellung des künftigen Gebäudes aus Blickrichtung der Rotdornallee in Richtung Vorhaben.

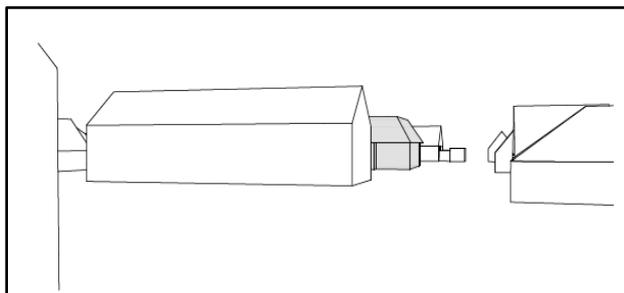
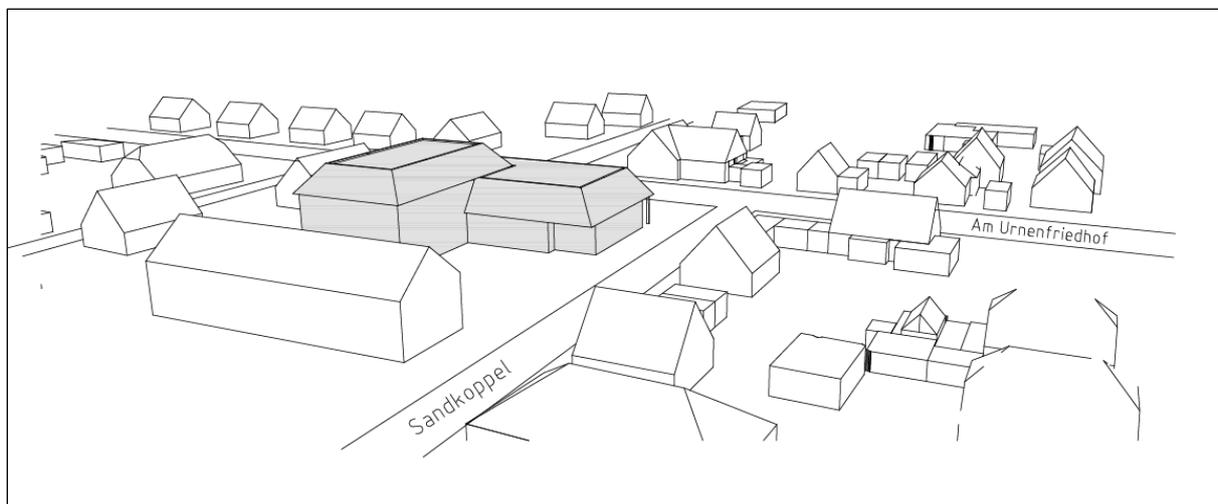


Abb. 8: Animation zur Stellung des künftigen Gebäudes aus Blickrichtung der Straße Sandkoppel in Richtung Vorhaben.

3.3 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend der unterschiedlichen Gebäudehöhen ist das Wohngebiet in zwei Teilgebiete gegliedert:

Für das **Teilgebiet WA 1** wird eine **zweigeschossige, offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,00 m über Fahrbahnniveau „Am Urnenfriedhof“** festgesetzt.

Für das **Teilgebiet WA 2** wird eine **dreigeschossige, offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12,00 m über Fahrbahnniveau „Sandkoppel“** festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Dichte** wird im Teilgebiet WA 1 mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** und im **Teilgebiet WA 2 mit 0,6** festgesetzt. Damit wird die nach § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze der baulichen Dichte mit einer von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Für eine angemessene Verdichtung mit einem gleichzeitig noch tragfähig zu gestaltenden wirtschaftlichen Konzept für die Gesamtanlage ist eine entsprechende Überbauung erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen, die differenzierten Festsetzungen über die maximalen Gebäudehöhen und die Anordnung der Gebäudeteile mit den nach Süden und Südwesten ausgerichteten Freianlagen ist die höhere bauliche Dichte auch städtebaulich verträglich. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** für beide Teilgebiete liegt bei 1,0. Festgesetzt werden somit Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Auf eine Festsetzung der Gebäudetypen und gestalterischen Vorgaben wird verzichtet. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Unterbringung der **erforderlichen Stellplätze wird eine Fläche parallel der Straße „Sandkoppel“ ausgewiesen**. In dieser Fläche ist die Herstellung von 14 Stellplätzen möglich. Weitere Stellplätze sind auf dem Grundstück an der Straße „Am Urnenfriedhof“ ausgewiesen. Diese liegen in der Nähe des Eingangs und sind vor allem für das Personal vorgesehen.

Zum nordwestlich benachbarten Grundstück steht auf der Grundstücksgrenze eine Stieleiche, die offensichtlich ehemals zu einem dort entlangführenden Knick gehörte. Der Knick als solcher unterliegt nicht mehr dem Schutzstatus nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG. Die **Stieleiche** soll jedoch als raumbildendes Element erhalten bleiben und wird deshalb nach **§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhalten** festgesetzt. Bei Abgang ist eine Stieleiche neu anzupflanzen. Die Nachpflanzung soll an gleicher Stelle oder in unmittelbarem räumlichen durch eine Stieleiche der Größe 18/20 (Stammumfang), Hochstamm mit Ballen erfolgen. Sollte die Nachpflanzung aufgrund der Durchwurzelung des Untergrunds nicht am Standort des jetzigen Baumes erfolgen können, so ist die neue Stieleiche unter Berücksichtigung der dortigen Einrichtung der Schleswig-Holstein Netz AG in Richtung der Straße Am Urnenfriedhof zu setzen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke würde sie künftig nicht die gewünschte ortsbildprägende Wirkung entwickeln können.

3.4 Erschließung und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Urnenfriedhof“ an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßensystem angebunden.

Der Stellplatznachweis für den Wohnungsbau erfolgt ausschließlich auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit/Pflegeinheit in Ansatz gebracht.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der Straßen „Sandkoppel“ und „Am Urnenfriedhof“ an das öffentliche Netz angeschlossen.

Trassenleitungen der Telekom Deutschland GmbH und der Schleswig-Holstein Netz AG sind auf den Flurstücken vorhanden. Sie betreffen die Anschlüsse an die für den Abriss vorgesehenen Gebäude und die Versorgungstrassen der an der Straße Am Urnenfriedhof stehenden Verteilerstation der SH Netz AG. Die Versorgungsträger weisen darauf hin, dass die Sicherung ihrer Trassen durch Grundbucheintrag zu sichern ist.

Die Gemeinde Schacht-Audorf liegt im Verbandsgebiet des Zweckverbandes für die Breitbandversorgung im mittleren Schleswig-Holstein (ZbmSH). Dieser hat die Aufgabe, den Breitbandausbau in den Gemeinden der angeschlossenen Ämter flächendeckend zu verwirklichen. Der Zweckverband Breitbandversorgung weist darauf hin, dass im Zuge der Umsetzung der Planung rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Pächter der Netzinfrastruktur vorzunehmen ist.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Betroffene Belange des Denkmalschutzes sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Das Archäologische Landesamt weist auf das grundsätzliche Gebot nach § 15 DSchG hin:

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. „

3.6 Belange des Bodenschutzes und Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Zuge der Maßnahme die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten sind.

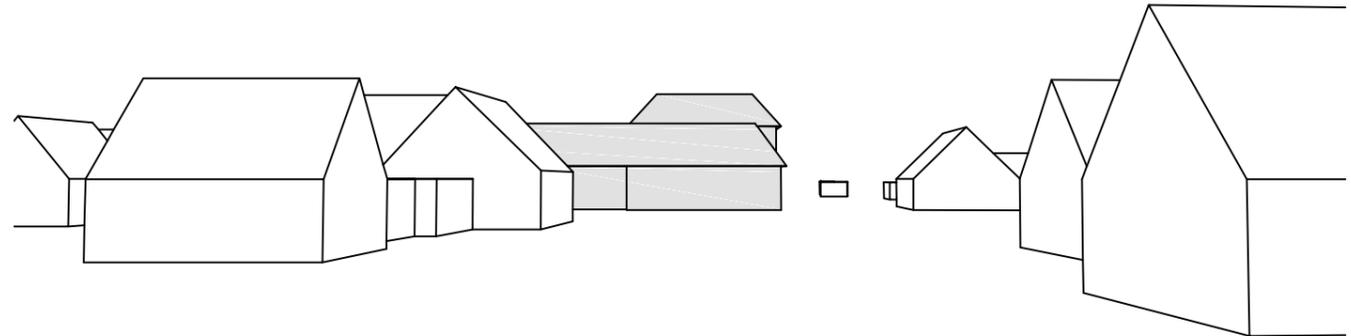
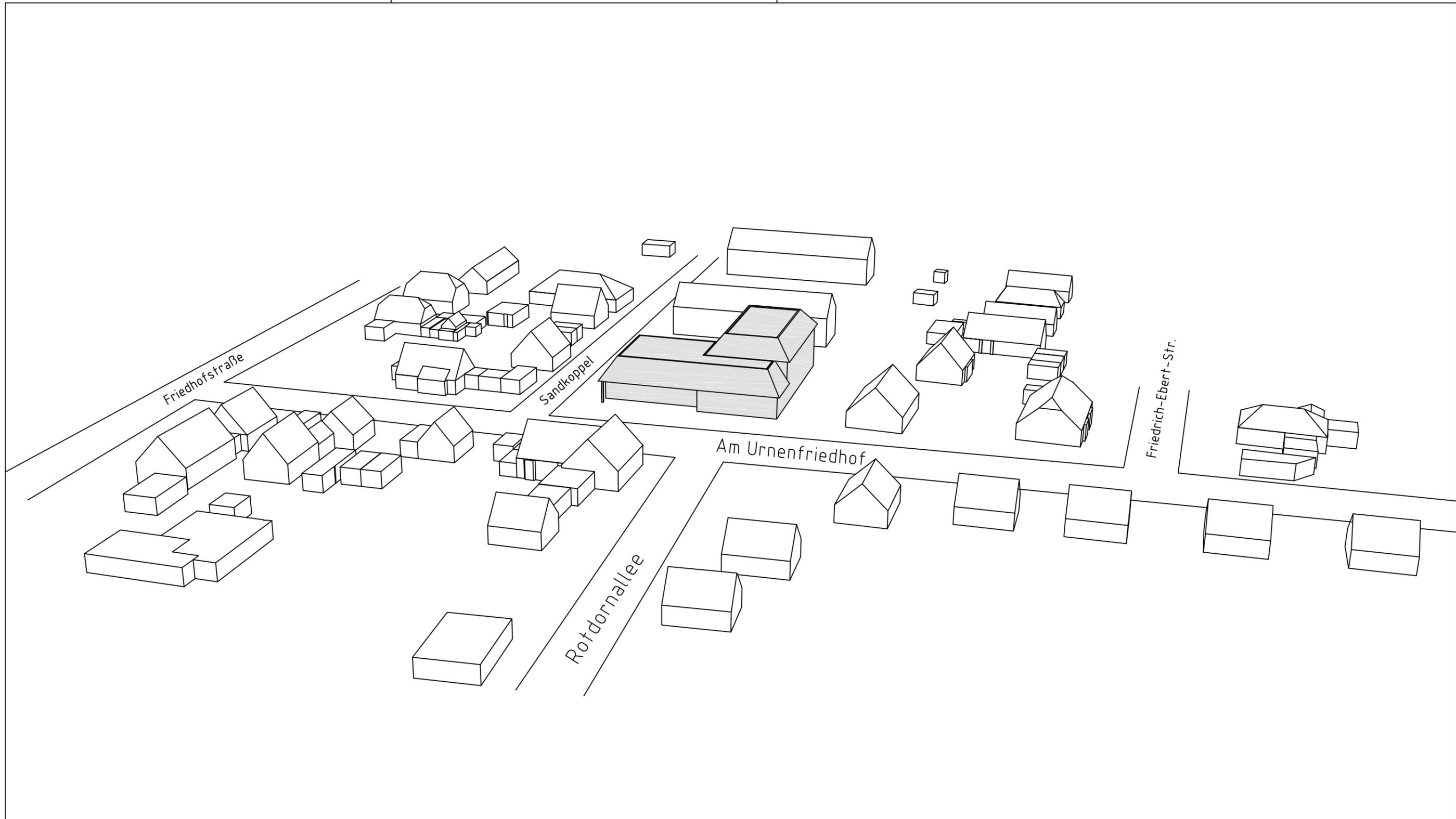
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind nach Kenntnisstand (Stand November 2017) keine Altablagerungen und keine Altstandorte bekannt. Die Untere Bodenschutzbehörde weist jedoch darauf hin, dass sich auf dem Grundstück, das nordwestlich direkt an den Plangeltungsbereich angrenzt, die im Altlastenkataster erfasste Altablagerung "Am Urnenfriedhof" (Az. 66.108.26.70.140.1) befindet. Die Ausdehnung dieser Altablagerung wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde für den Grenzbereich des Plangebietes überprüft. Es haben sich keine Hinweise auf in den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 hineinreichende Ausdehnungen ergeben.

3.7 Kosten

Der Gemeinde Schacht-Audorf entstehen durch die Verwirklichung der Planung keine Kosten. Die Regelungen mit dem Investor werden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag getroffen.

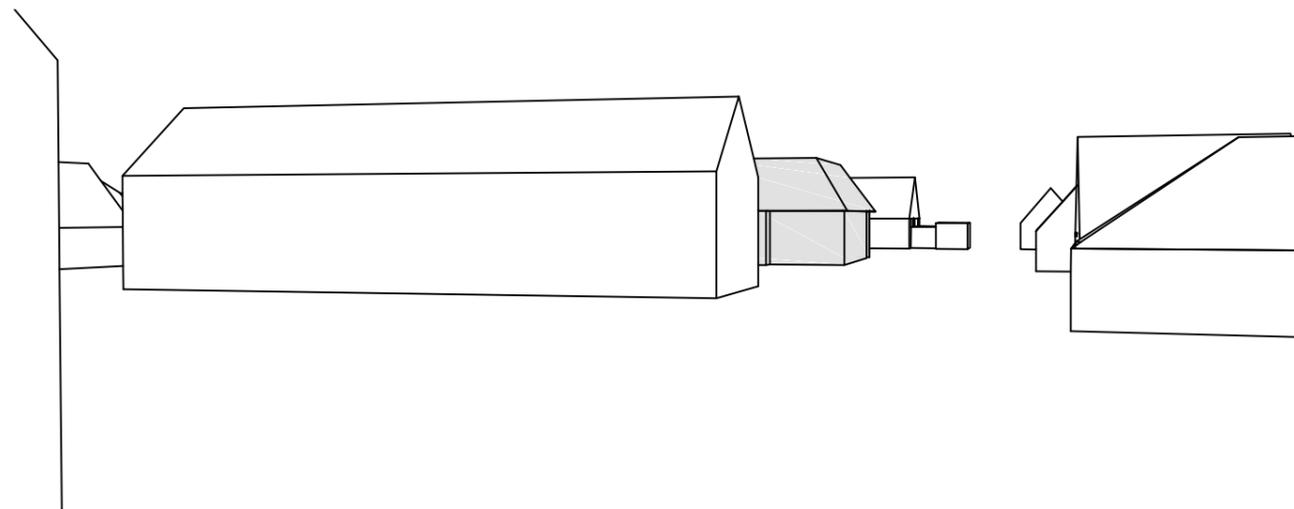
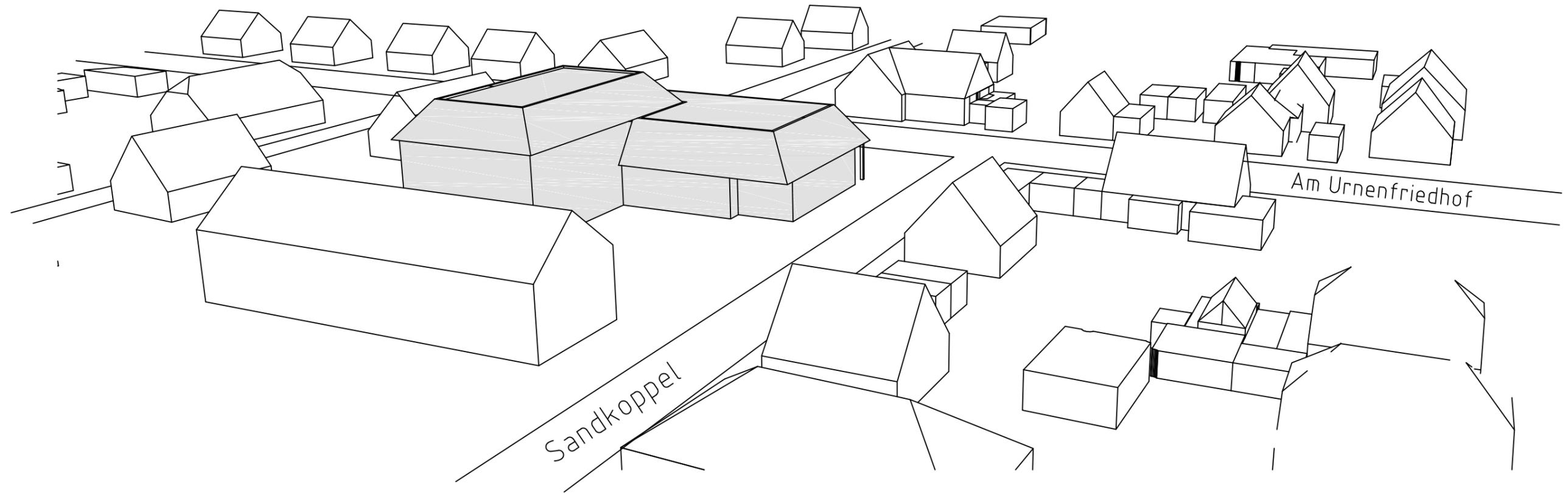
Gemeinde Schacht-Audorf, den

.....
(Bürgermeisterin)



Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Bauherr:		<div style="border: 1px solid red; width: 80px; height: 40px; margin: 0 auto;"></div>				
Bauvorhaben:	B-Plan 25 Schacht-Audorf Sandkoppel / Am Urnenfriedhof 24790 Schacht-Audorf	gezeichnet	Name	Datum	Maßstab frei	Auftr.-Nr. 6510-17
		gesehen	Moder	20.07.17		
		geprüft				
Planbeschreibung:	VORHABENPLAN Grafik städtebaul. Kontext	24768 Rendsburg 25980 Keitum 21481 Lauenburg 23562 Lübeck	Paradeplatz 3 Bahnhofstraße 37 Elbkamp 8 Maria-Goeppert-Straße 1	Fon +49 43 31 70 90 0 Fax +49 43 31 70 90 29 Web www.bcs.de Mail rendsburg@bcsg.de	BCS GMBH <small>BUILDING COMPLETE SOLUTIONS</small>	



Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Bauherr:



Bauvorhaben: B-Plan 25 Schacht-Audorf
Sandkoppel / Am Urnenfriedhof
24790 Schacht-Audorf

	Name	Datum	Maßstab	Auftr.-Nr.	6510-17
gezeichnet	Moder	20.07.17	frei	Plan-Nr.	VEP.02
gesehen					
geprüft					

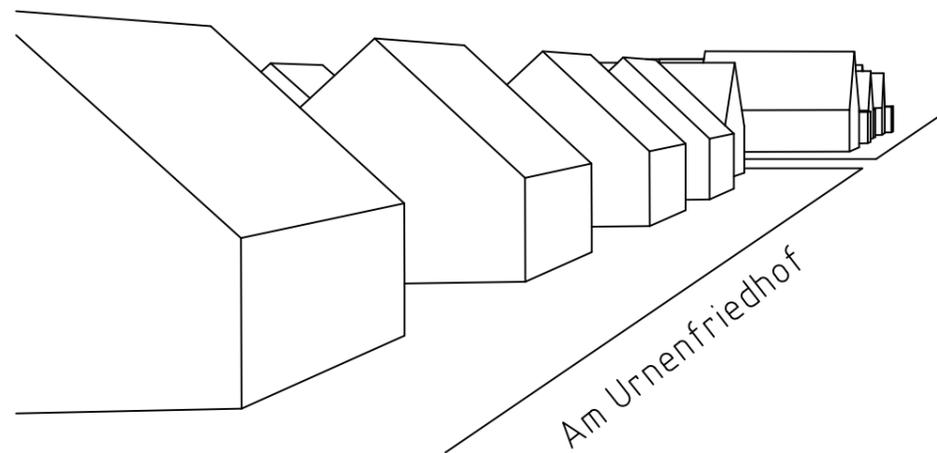
Planbeschreibung: **VORHABENPLAN**
Grafik städtebaul. Kontext

24768 Rendsburg
25980 Keitum
21481 Lauenburg
23562 Lübeck

Paradeplatz 3
Bahnhofstraße 37
Elbkamp 8
Maria-Goeppert-Straße 1

Fon +49 43 31 70 90 0
Fax +49 43 31 70 90 29
Web www.bcs.de
Mail rendsburg@bcsg.de





Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Bauherr:



Bauvorhaben: B-Plan 25 Schacht-Audorf
Sandkoppel / Am Urnenfriedhof
24790 Schacht-Audorf

	Name	Datum	Maßstab frei	Auftr.-Nr.	6510-17
gezeichnet	Moder	20.07.17			
gesehen					
geprüft			Plan-Nr.	VEP.03	

Planbeschreibung: **VORHABENPLAN**
Grafik städtebaul. Kontext

24768 Rendsburg Paradeplatz 3 Fon +49 43 31 70 90 0
25980 Keitum Bahnhofstraße 37 Fax +49 43 31 70 90 29
21481 Lauenburg Elbkamp 8 Web www.bcs.de
23562 Lübeck Maria-Goeppert-Straße 1 Mail rendsburg@bcsg.de



Dipl. - Geol. Harro Ziegenmeyer, Ramskampgroße Rep 77 - 85, 25337

BCS GmbH
Paradeplatz 3
24768 Rendsburg

per Email: sommer@bcsg.de
Kopie an: ralf-dieter.beck@kreis-rd.de
silke.schuenemann@kreis-rd.de

**Projekt: B-Plan 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“ Schacht Audorf
Überprüfung im Grenzbereich zu einem ehemaligen Sandabbau
Kurzbericht zum Ortstermin am 30.11.2017**

1. Vorgang

Vom Amt Eiderkanal wird für den im Bereich nordwestlich der Straßenkreuzung „Sandkoppel“/„Am Urnenfriedhof“ geplanten Abbruch der vorhandenen Bebauung und die Neubebauung des Bereichs ein vorhabenbezogener B-Plan (Nr. 25) aufgestellt.

In der Gesamtstellungnahme zur Beteiligung TöB wird auf die nordwestlich direkt an den Baubereich angrenzende Altablagerung „Am Urnenfriedhof“ – Az. 66.108.26.70.140.1 hingewiesen.

Daraufhin wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorgesehen, Schurfe an der Grundstücksgrenze zu erstellen, um die Ausdehnung der Altablagerung zu überprüfen und Ablagerungen in dem B-Plan-Gebiet auszuschließen.

Die Schurfe wurden am 30.11.2017 erstellt. Mit diesem Bericht werden die Ergebnisse dokumentiert.

2. Ortstermin

2.1 Teilnehmer

An dem Ortstermin nahmen teil:

Architekturbüro Straub: Frau Thomsen

BCS GmbH: Frau Sommer

Kreis Rendsburg-Eckernförde, uBB: Herr Beck, Frau Schünemann

Ziegenmeyer Umweltgeotechnik: Herr Ziegenmeyer

Fa. Fuldt: Geräteführer

2.2 Ausführung der Untersuchungen

IN Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wurden drei Positionen für die Schurfe in den trotz der noch vorhandenen Bebauung zugänglichen Bereichen der Einfahrt und des Gartens festgelegt.

Durch die Fa. Fuldt wurden anschließend an den Positionen drei Baggerschurfe von ca. 1,0 x 1,5 m mit einer maximalen Tiefe von $t = 1,1$ m erstellt. Es erfolgte die visuelle Begutachtung der Bodenschichtung und Bewertung. Anschließend wurden die Schurfe wiederverfüllt.

2.3 Ergebnisse

In den drei Schurfen S1 bis S3 wurden keine Hinweise auf Altablagerungen angetroffen. Unter der teilweise vorhandenen Oberflächenversiegelung mit Betonplatten (S1 und S2) oder dem Grasbewuchs (S3) wurden dunkelbraune humose Sande (Mutterboden) z. Teil mit Wurzelresten, die von gewachsenen braunen Sanden (überwiegend Mittelsande mit wechselnden Kornbeimengungen) unterlagert werden, angetroffen. Bis auf vereinzelte Ziegelreste unterhalb der Versiegelung wurden keine anthropogenen Anteile festgestellt.

Im Einzelnen wurden folgende Bodenschichten angetroffen:

S1: bis 0,05 m Betonplatte

bis 0,40 m Mutterboden mit vereinzelt Wurzelresten

bis 1,10 m gewachsene Mittelsande mit wenig Fein- und Grobsandanteilen

S2: bis 0,05 m Betonplatte

bis 0,45 m Mutterboden mit vereinzelt Ziegelresten direkt unter der Betonplatte

bis 1,00 m gewachsene Mittelsande mit wechselnden Fein- und Grobsandanteilen

S2: bis 0,60 m Mutterboden mit Grasbewuchs an der Oberfläche

bis 0,95 m gewachsene Mittelsande mit wechselnden Fein- und Grobsandanteilen.

Die Lage der Schurfe ist in der nachstehenden Abbildung 1 dargestellt und die angetroffenen Bodenschichten sind mit den beigefügten Fotos dokumentiert.



Abb. 1: Lage der Schurfe, ausgeführt am 30.11.2017



Abb. 2: Schurf S1 in der Einfahrt nordwestlich der Bebauung



Abb. 2: Lage des Schurfs S2 im Garten



Abb. 3: Bodenschichtung im Schurf 2 mit Mutterboden über gewachsenen Sanden



Abb. 4: Lage des Schurfs S3 (Pfeil) an der nordwestlichen Grundstücksecke



Abb. 5: Bodenschichtung im Schurf S3

2.4 Fazit

Es haben sich keine Hinweise auf in das B-Plan-Gebiet hineinreichende Ausdehnungen der nordwestlich angrenzenden Altablagerung ergeben.

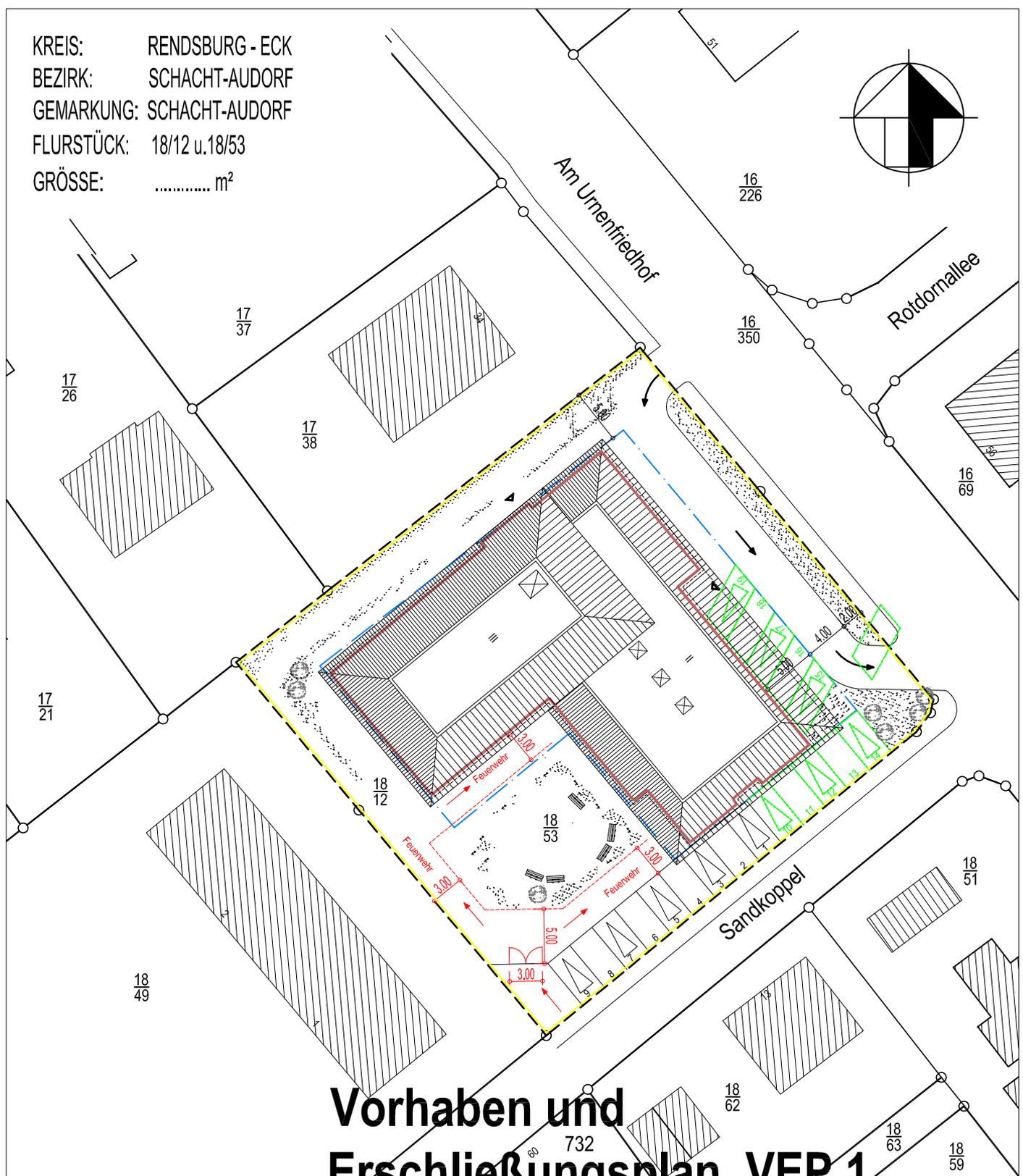
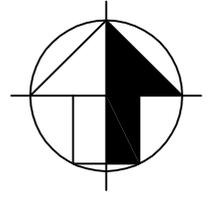
Weitere Maßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen nicht. Beeinträchtigungen durch die Altablagerung sind auf der Basis der Ergebnisse der Schurfe nicht zu besorgen. Falls bei den Baumaßnahmen Auffälligkeiten (wie Verfärbungen oder Gerüche) angetroffen werden, die aufgrund des Rasters bei den Untersuchungen nicht erfasst wurden, sind die Fachbehörden zu informieren und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.



H. Ziegenmeyer

Beratender Geowissenschaftler BDG

KREIS: RENDSBURG - ECK
 BEZIRK: SCHACHT-AUDORF
 GEMARKUNG: SCHACHT-AUDORF
 FLURSTÜCK: 18/12 u.18/53
 GRÖSSE: m²

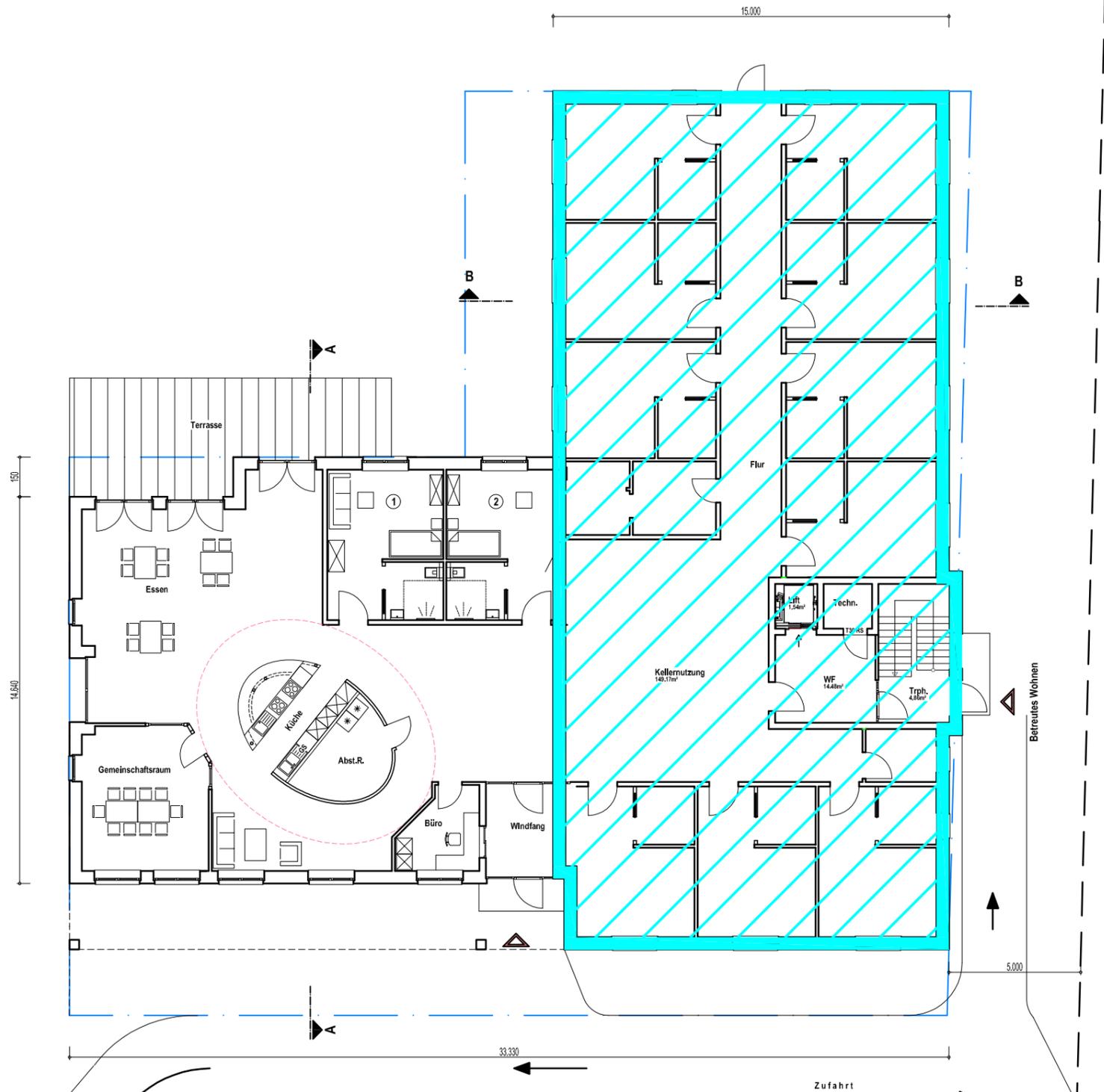


Vorhaben und Erschließungsplan VEP 1 LAGEPLAN

DIPL.-ING.- ARCHITEKT BDB FRED-CONRAD STRAUB 24790 SCHACHT-AUDORF, DORFSTRASSE 18, TEL. 04331/93121		
PROJEKT NR. 17/02	NEUBAU DEMENZ-WOHNGRUPPE MIT WOHNUNGEN FÜR BETREUTES WOHNEN 24782 SCHACHT-AUDORF, AM URNENFRIEDHOF 38	
BAUHERR		DATUM 21.08.2017
PLAN	LAGEPLAN	MASSTAB 1:500
FREIGABE	ARCHITEKT	BAUHERR

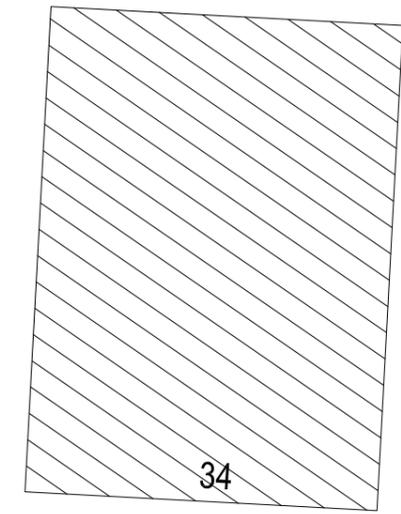
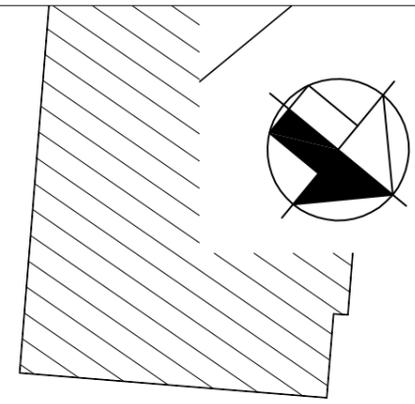
KREIS: RENDSBURG - ECK
 BEZIRK: SCHACHT-AUDORF
 GEMARKUNG: SCHACHT-AUDORF
 FLURSTÜCK: 18/12 u.18/53
 GRÖSSE: m²

SANDKOPPEL



AM URNENFRIEDHOF

TEILUNTERKELLERUNG



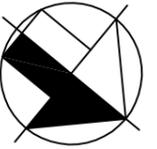
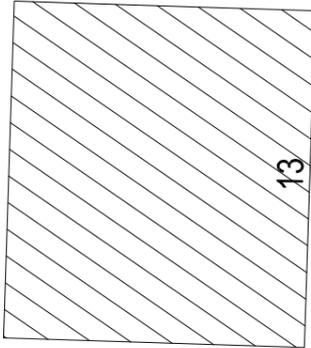
Vorhaben und Erschließungsplan VEP 2

DIPL.-ING.- ARCHITEKT BDB
 FRED-CONRAD STRAUB
 24790 SCHACHT-AUDORF, DORFSTRASSE 18, TEL. 04331/93121

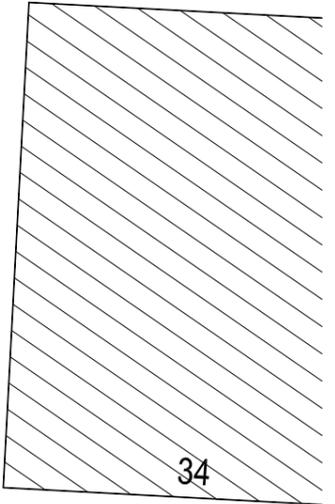
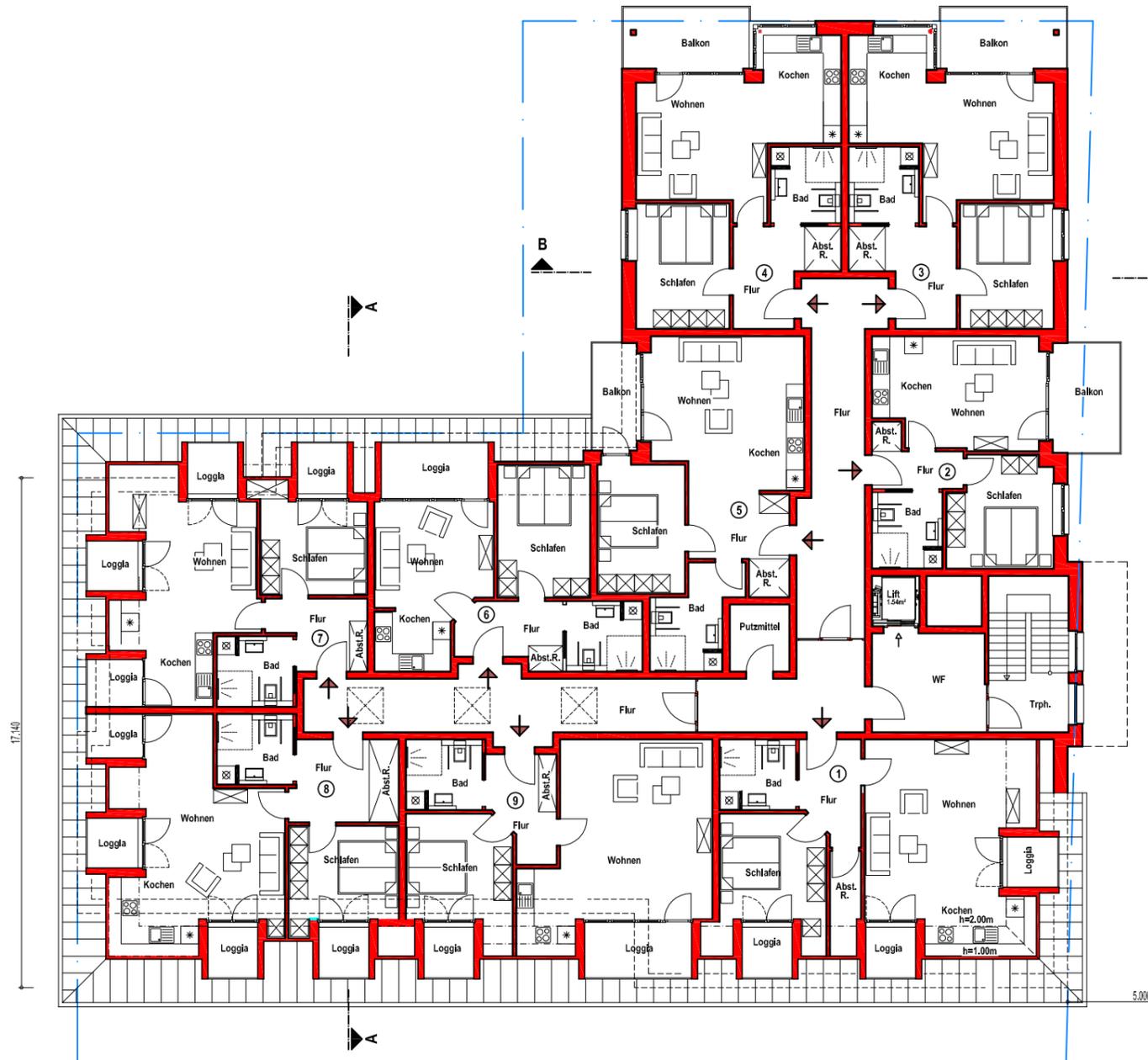
ARCHITEKT
 STRAUB

PROJEKT NR. 17/02	NEUBAU DEMENZ-WOHNGRUPPE MIT WOHNUNGEN FÜR BETREUTES WOHNEN 24782 SCHACHT-AUDORF, AM URNENFRIEDHOF 38	GEZEICHNET Tho.
BAUHERR		DATUM 21.08.2017
PLAN	TEILUNTERKELLERUNG	MASSTAB 1:200
FREIGABE	ARCHITEKT	BAUHERR

KREIS: RENDSBURG - ECK
 BEZIRK: SCHACHT-AUDORF
 GEMARKUNG: SCHACHT-AUDORF
 FLURSTÜCK: 18/12 u.18/53
 GRÖSSE: m²



SANDKOPPEL



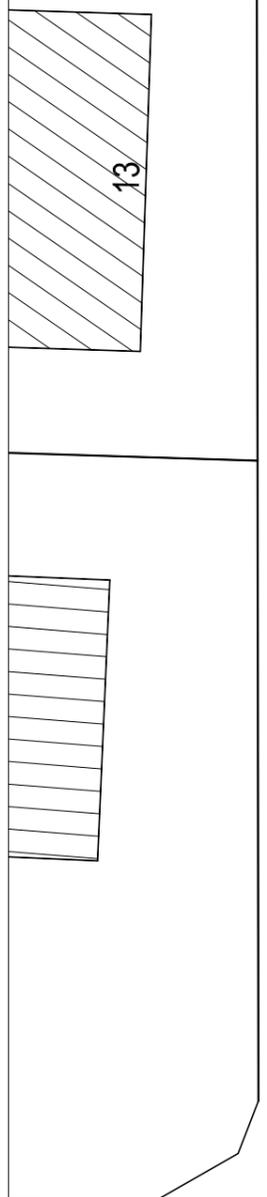
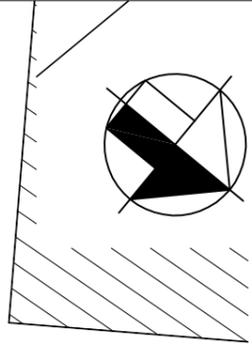
Vorhaben und Erschließungsplan VEP 4

1. OBERGESCHOSS

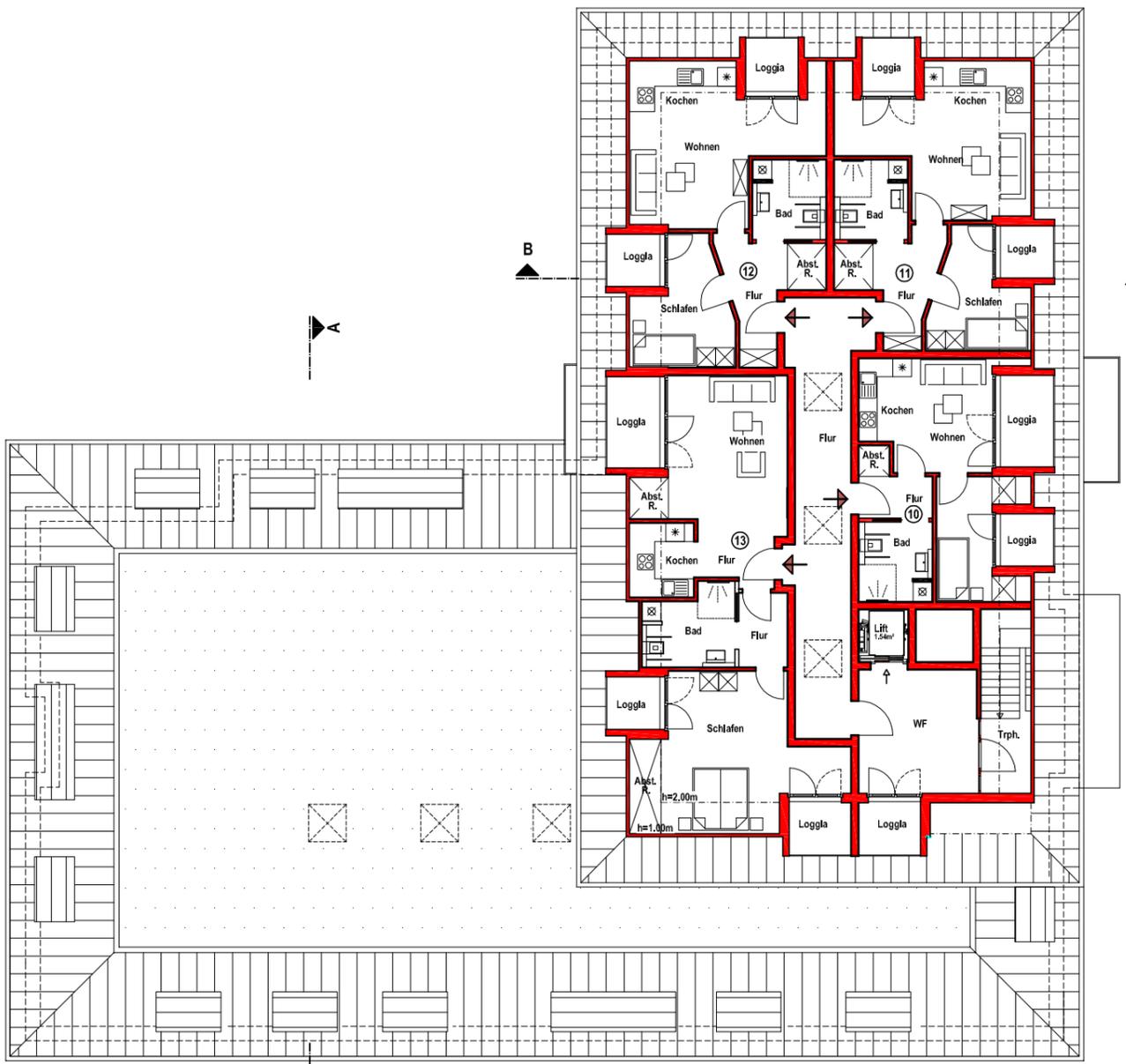
AM URNENFRIEDHOF

DIPL.-ING.- ARCHITEKT BDB FRED-CONRAD STRAUB 24790 SCHACHT-AUDORF, DORFSTRASSE 18, TEL. 04331/93121			
PROJEKT NR. 17/02	NEUBAU DEMENZ-WOHNGRUPPE MIT WOHNUMENGEN FÜR BETREUTES WOHNEN 24782 SCHACHT-AUDORF, AM URNENFRIEDHOF 38		
BAUHERR	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>		DATUM 21.08.2017
PLAN	1.OBERGESCHOSS BETREUTES WOHNEN		MASSTAB 1:200
FREIGABE	ARCHITEKT	BAUHERR	

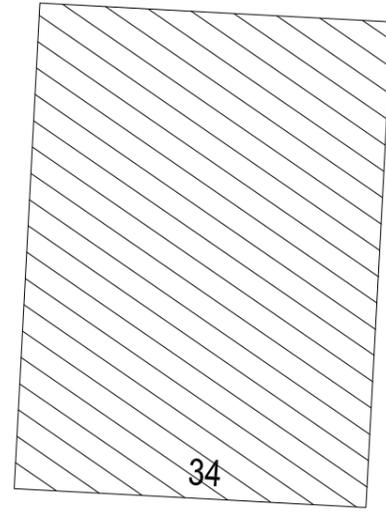
KREIS: RENDSBURG - ECK
 BEZIRK: SCHACHT-AUDORF
 GEMARKUNG: SCHACHT-AUDORF
 FLURSTÜCK: 18/12 u.18/53
 GRÖSSE: m²



SANDKOPPEL



1.600
 30.880

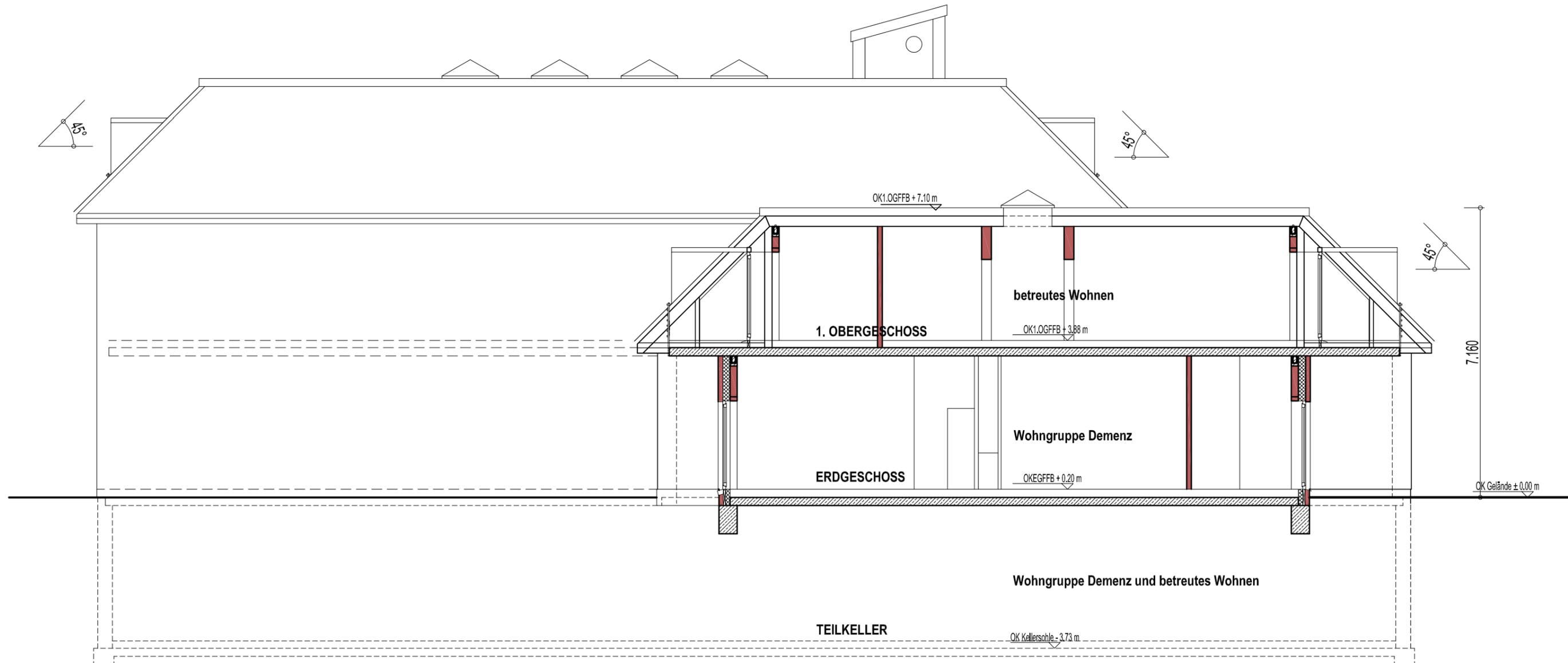


Vorhaben und Erschließungsplan VEP 5

DIPL.-ING.- ARCHITEKT BDB FRED-CONRAD STRAUB 24790 SCHACHT-AUDORF, DORFSTRASSE 18, TEL. 04331/93121			
PROJEKT NR. 17/02	NEUBAU DEMENZ-WOHNGRUPPE MIT WOHNUNGEN FÜR BETREUTES WOHNEN 24782 SCHACHT-AUDORF, AM URNENFRIEDHOF 38	GEZEICHNET Tho.	
BAUHERR	<div style="border: 1px solid red; height: 15px; width: 100%;"></div>	DATUM 21.08.2017	
PLAN	2.OBERGESCHOSS BETREUTES WOHNEN	MASSTAB 1:200	
FREIGABE	ARCHITEKT	BAUHERR	

AM URNENFRIEDHOF

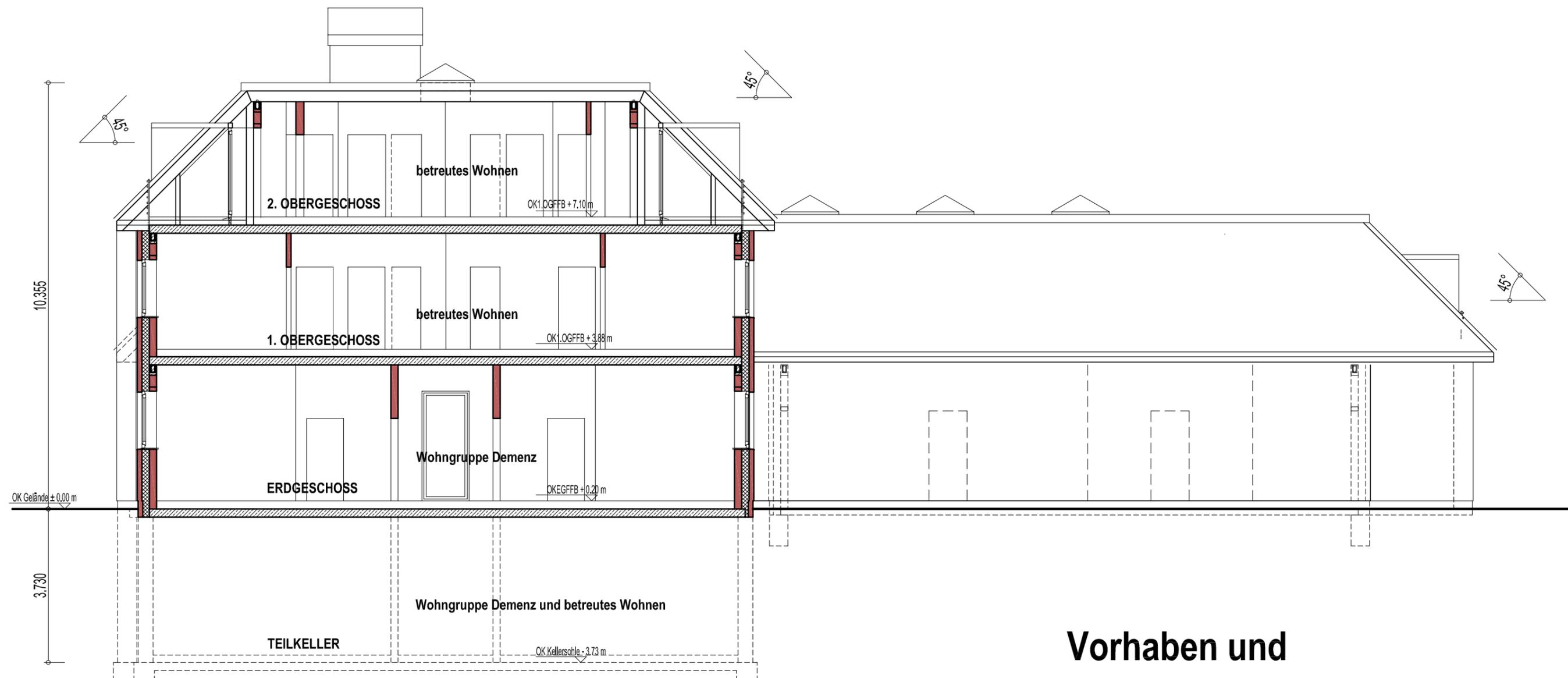
2. OBERGESCHOSS



Vorhaben und Erschließungsplan VEP 6

SCHNITT A - A

DIPL.-ING.- ARCHITEKT BDB FRED-CONRAD STRAUB 24790 SCHACHT-AUDORF, DORFSTRASSE 18, TEL. 04331/93121		ARCHITEKT STRAUB
PROJEKT NR. 17/02	NEUBAU DEMENZ-WOHNGRUPPE MIT WOHNUNGEN FÜR BETREUTES WOHNEN 24782 SCHACHT-AUDORF, AM URNENFRIEDHOF 38	GEZEICHNET Tho.
BAUHERR		DATUM 17.08.2017
PLAN	SCHNITT A -A	MASSTAB 1:200
FREIGABE	ARCHITEKT	BAUHERR



Vorhaben und Erschließungsplan VEP 7

SCHNITT B - B

DIPL.-ING.- ARCHITEKT BDB
 FRED-CONRAD STRAUB
 24790 SCHACHT-AUDORF, DORFSTRASSE 18, TEL. 04331/93121

ARCHITEKT
 STRAUB

PROJEKT NR. 17/02	NEUBAU DEMENZ-WOHNGRUPPE MIT WOHNUNGEN FÜR BETREUTES WOHNEN 24782 SCHACHT-AUDORF, AM URNENFRIEDHOF 38	GEZEICHNET Tho.
BAUHERR		DATUM 17.08.2017
PLAN	SCHNITT B -B	MASSTAB 1:200
FREIGABE	ARCHITEKT	BAUHERR



ANSICHT AM URNENFRIEDHOF

NEUBAU DEMENZ-WOHNGRUPPE (12WE)
MIT WOHNUNGEN FÜR BETREUTES WOHNEN
24790 SCHACHT-AUDORF, AM URNENFRIEDHOF
ANSICHT „AM URNENFRIEDHOF“





ANSICHT SÜDEN

NEUBAU DEMENZ-WOHNGRUPPE
MIT WOHNUNGEN BETREUTES WOHNEN
SCHACHT-AUDORF
ANSICHT SANDKOPPEL





Volksbank-Raiffeisenbank im Kreis Rendsburg eG

Volksbank-Raiffeisenbank im Kreis Rendsburg eG
Werner-von-Siemens-Str. 44-48 | 24783 Osterrönfeld

Telefon: (0 43 31) 43 40 - 0
Telefax: (0 43 31) 43 40 - 10 09

E-Mail: info@vrbank-rendsbuerg.de
Internet: www.vrbank-rendsbuerg.de

Firma

EINGEGANGEN AM 2 5. NOV. 2017 Ihr Ansprechpartner:

Herr
Lutz Peterson
Firmenkundenbereich
Schiffbrückenplatz 14, 24768 Rendsburg
Telefon: 04331 4340-1500
Telefax: 04331 4340-1599

Ihre Nachricht
Ihr Zeichen
Unser Zeichen 150/NGrLPe/5379091
Datum 23. November 2017

Kreditbereitschaftserklärung über 1.800.000,00 €uro

Sehr geehrter Herr Demirtas,

wir bedanken uns für das uns von Ihnen entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns, dass Sie uns als Ihren finanziellen Begleiter gewählt haben.

Die gewünschten Finanzierungsmittel in Höhe von 1.800.000,00 €uro für Ihr Vorhaben (Demenzstation in Schacht-Audorf, Am Urnenfriedhof) werden wir für Sie auf Anforderung vorbereiten.

Eine rechtsverbindliche Kreditbereitschaftserklärung bzw. Kreditverträge obliegen allerdings noch dem banküblichen Entscheidungsfindungsprozess, dem wir insoweit nicht vorgreifen wollen.

Sollten sich noch Fragen zu unserem unverbindlichen Kreditangebot ergeben, so steht Ihnen Ihr Kundenberater Herr Lutz Peterson gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Volksbank-Raiffeisenbank
im Kreis Rendsburg eG

Lutz Peterson

Nicole Grunewald

Vorstand: Friedrich Greten, Georg Schäfer

Aufsichtsratsvorsitzender: Jorn Kick | Sitz: Rendsburg | Registergericht: Amtsgericht Kiel | Genossenschaftsregister Nr. 26 RD