

Entwurf: Stand **10.12.2021**

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Gudow
für das Gebiet: „Ortsteil Kehrsen, östlich der Kastanienallee, südwestlich
der Straße Grotn Felln“**

zwischen der

Gemeinde Gudow, dienstansässig c/o Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen,
vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Simone Kelling

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

und der

CSN-Solutions e.K., vertreten durch den Inhaber/Geschäftsführer Herrn Stephan
Rakowski, Kastanienallee 11, 23899 Gudow

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flurstück 24/8, Flur 4 sowie Flurstück 47/5, Flur 4, beide Gemarkung Kehrsen-Meierhof, Gemeinde Gudow. Die Grundstücksflächen liegen im Ortsteil Kehrsen, östlich der Kastanienallee, südwestlich der Straße Grotn Felln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Vorhabenträger betreibt auf dem Grundstück Kastanienallee 11, 23899 Gudow/Kehrsen im Abstand von ca. 12 m Luftlinie ein expandierendes IT-Unternehmen. Das Unternehmen benötigt dringend betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die betriebliche Erweiterung soll auf den oben genannten Grundstücken umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Flurstück 24/8, der Flur 4, Gemarkung Kehrsen-Meierhof, Gemeinde Gudow, die Errichtung von zwei Gebäuden zur betrieblichen Erweiterung des IT-Unternehmens. Das Unternehmen arbeitet 24 Stunden an sieben Tagen in der Woche. Eine Firmenbeschreibung, die Entwicklungsgeschichte sowie die Perspektiven erklärt der Vorhabenträger in dem als Anlage A beigefügten Schreiben vom 25.11.2021.

Auf der Fläche des Flurstücks 47/5, der Flur 4, Gemarkung Kehrsen-Meierhof, Gemeinde Gudow, beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur umweltfreundlichen bzw. klimaneutralen Stromgewinnung zur Deckung des Strombedarfs des IT-Unternehmens sowie eine Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des IT-Unternehmens.

Diese Vorhaben sind nur nach einer entsprechenden Bauleitplanung zulässig.

Eine Kleinwindanlage ist bereits zur Deckung des Strombedarfs des IT-Unternehmens errichtet worden und wird daher im zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 auch weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die Gemeinde möchte das IT-Unternehmen in der Erweiterung des jetzigen Standortes unterstützen und ist grundsätzlich bereit, dass hierfür erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung Gudow wurden am 24.08.2020 die Aufstellungsbeschlüsse zu der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet: „Ortsteil Kehrsen, östlich der Kastanienallee, südwestlich der Straße Grotn Feln“ gefasst.

Die Aufstellungsbeschlüsse sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 14.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Zeitgleich wurden die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die der Nachbargemeinden durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten der Kreisverwaltung Ratzeburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, angeraten den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen, um sicherzustellen, dass die Planungsabsichten konkret umgesetzt werden.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Anregung der Kreisverwaltung Ratzeburg will die Gemeinde und der Vorhabenträger folgen und nach § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag aufstellen.

Im Hinblick auf die mit einer Bauleitplanung verbundenen Planungskosten hat die Gemeinde bereits am 01.11.2020 mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zur vollständigen Übernahme der Planungskosten geschlossen.

Zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Baumaßnahmen aus dem zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließen die Parteien folgenden Durchführungsvertrag:

Teil I. Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

(1)
Gegenstand des Vertrages ist die Abstimmung der Planung und der Durchführung für die Errichtung von zwei Gebäuden zur Erweiterung des IT- Unternehmens, einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und einer Stellplatzanlage auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans zu dem in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Gudow für das Gebiet: „Ortsteil Kehrsen, östlich der Kastanienallee, südwestlich der Straße Grotn Felln“. **Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischen den Vertragsparteien erstellt worden.**

Gegenstand des Vertrages ist ebenfalls die Durchführung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 verbindlich vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.

(2)
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 ist ausschließlich die Erweiterung des IT-Unternehmens zulässig.

Zulässig sind dem IT-Unternehmen zugeordnete Gebäude und Nebenanlagen:

- Technik-, Büro- und Besprechungsräume
- eine Betriebsleiterwohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Carports
- Mitarbeiterstellplätze
- eine Freiflächen-Photovoltaikanlage und
- eine Kleinwindanlage.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass weitere Nutzungen, die aufgrund der planerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind, nur in dem Umfang und erst dann zulässig sind, wenn der vorliegende Durchführungsvertrag geändert und die Durchführungsverpflichtung auf andere Nutzungs- und/oder Betriebsarten erstreckt wird.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, andere Nutzungen, als die in Satz 1 genannten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 nicht auszuüben.

(3)
Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 (Anlage 1).

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Firmenbeschreibung; Entwicklungsgeschichte; Perspektiven vom 25.11.2021 (Anlage A)

b) Lageplan mit Grenzen des Vertragsgebietes = Geltungsbereich der Satzung über den zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet: „Ortsteil Kehrsen, östlich der Kastanienallee, südwestlich der Straße Grotn Felln“ nebst Begründung (Anlage 1, Stand:)

c) Lagepläne/Grundrisse/Ansichten der Vorhaben (Anlagen 2 a – f, 3a - f, 4 a-b und 5)

d) Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6 Stand:)

d) der Umweltbericht (Anlage 7 Stand:)

e) Bauanfrage Straßenüberquerung mit Angebot (Anlage 8 a - b)

f) die Erläuterungen zur Entwässerung (Anlage 9)

Teil II. Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

(1)

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei Gebäuden zur betrieblichen Erweiterung des IT-Unternehmens.

Das Gebäude 1 hat die *Abmessungen 20 m x 30 m* mit einer Grundfläche von ca. 570 m² und *einer Firsthöhe von 8 m, in zweigeschossiger Bauweise*. Es dient der Erweiterung des Rechenzentrums sowie der Unterbringung von Technik-, Büro- und Besprechungsräumen (Anlagen 2 a- f).

Das Gebäude 2 hat die *Abmessungen 18 m x 32 m* mit einer Grundfläche von ca. 450 m² und *einer Firsthöhe von 8 m, in zweigeschossiger Bauweise* und dient ebenfalls zur Erweiterung des Rechenzentrums sowie für Büro-Räumlichkeiten und die Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung (Anlagen 3 a – f).

Weiterhin ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (Anlage 4 a-b) und einer Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen für die Mitarbeiter aus dem Gebäude 1 sowie ein Carport an das Gebäude 2 (Anlage 5) geplant: Nebenanlagen für die Betriebsleiterwohnungen werden entsprechend des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugelassen.

Die Errichtung einer Trafostation, wie aus der Anlage 5 ersichtlich, wird ebenfalls in diesen Vertrag aufgenommen.

(2)

Eine Kleinwindanlage (Anlage 5) ist bereits zur Deckung des Strombedarfs des IT-Unternehmens errichtet worden. Sollte die Anlage abgängig sein, kann sie entsprechend des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder neu errichtet werden. Dieser Vertrag sichert lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzung weiterhin zu.

(3)

Die Verkehrserschließung des Betriebsgeländes erfolgt über die Straßen „Kastanienallee“ sowie „Grotn Felln“.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

(1)

Die Gebäude sollen entsprechend den Entwürfen des Architekten Lühje (Stand: 25.10.2021) errichtet werden. Die detaillierte Beschreibung der Vorhaben ergibt sich aus den Anlagen 2 a-f, 3 a-f.

(2)

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage soll entsprechend des Entwurfes des Büros IBC Solar AG errichtet werden. Die detaillierte Beschreibung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ergibt sich aus den Anlagen 4 a -b.

(3)

Die Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen für die Mitarbeiter aus dem Gebäude 1 (Anlage 5) werden aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster oder Schotterrasen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten hergestellt.

(4)

Vor Bauantragstellung beauftragt der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Ingenieurbüro mit der Feststellung des Zustandes der Straße „Kastanienallee“ beginnend ab dem Abzweiger der Straße „Grotn Felln“ und endend an der südlichen Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15. Das Ingenieurbüro hat insbesondere den Zustand der Straße „Kastanienallee“ zu besichtigen und durch Video- und Fotodokumentation festzuhalten. Die Feststellungen des Ingenieurbüros sind vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten von der Gemeinde und dem Vorhabenträger unterschriftlich anzuerkennen.

(5)

Unabhängig von Abs. 4 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Verbindung der beiden IT-Standorte an der Straße „Kastanienallee“ mit zukünftigen Versorgungsleitungen für Strom, Heizung, Glasfaser, Brandmeldungen, Technikleitungen, etc. Leerrohre eine Straßenüberquerung entsprechend als Anlage 8 a-b beigefügten Bauausführungen bis zum 31.12.2023 zu beantragen und nach Genehmigung durchzuführen.

Nach Durchführung der Straßenüberquerung ist der Zustand der ertüchtigten Teilstrecke der Straße „Kastanienallee“ zu dokumentieren.

Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde, die Straße „Kastanienallee“ im Rahmen der ihr obliegenden Straßenbaulast auszubauen und die Anlieger an den Kosten der Ausbaumaßnahme zu beteiligen.

(6)

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist durch den Vermerk des Amtes Büchen (Az.:) vom2022) erbracht.

Der Vorhabenträger stellt dauerhaft die ausreichende Versorgung der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke mit Trink- und Löschwasser sicher.

(7)

Die Gemeinde stimmt der Planung zur Beseitigung des Niederschlagswasser auf dem Gelände des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 15, wie in der Anlage 9 durch den Vorhabenträger erläutert, zu, so dass dieser zu gegebener Zeit die Antragstellung bei der Gemeinde zu beantragen und nach Genehmigung durchzuführen hat.

(8)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Änderungen und

Nutzungsänderungen des Vorhabens bedürfen grundsätzlich der schriftlichen Änderung des Vertrages. Ausgenommen hiervon sind nur solche Änderungen und Maßnahmen, die nach § 63 Abs. 1 LBO SH verfahrensfrei sind. Über derartige Änderungen und Maßnahmen hat der Vorhabenträger die Gemeinde spätestens bis zu deren Abschluss in Kenntnis zu setzen.

(10)

Die Durchführungsverpflichtung bezieht sich auf die vorstehend (§ V 1) genannten Vorhaben. **Die Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen sind in dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) festgeschrieben.** Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass weitere Nutzungen, die aufgrund der planerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind, nur in dem Umfang und erst dann zulässig sind, wenn der vorliegende Durchführungsvertrag geändert und die Durchführungsverpflichtung auf andere Nutzungs- und/oder Betriebsarten erstreckt wird.

(11)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner zur Durchführung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten sowie zur Umsetzung der hierzu im Umweltbericht (Anlage 7) verbindlich festgelegten Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.

Darüber hinaus wird vereinbart, dass sich der Vorhabenträger an die nachfolgenden Vorgaben bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen hält:

Beschreibung der verbindlich vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen:

Bauzeitenregelung:

- Baufeldfreimachung außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Laubfröschung und anderen Amphibien in der Zeit zwischen dem 1.10. und dem 1.2. Alternativ ist das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun mit Übersteigenschutz abzufrieden, damit keine Tiere in das Baufeld einwandern. Innerhalb des abgegrenzten Baufeldes sind potenziell vorkommende Laubfrösche vor Beginn der Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubegleitung abzusammeln und in unbeeinträchtigte Bereiche umzusetzen.

und

- Durchführung aller Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutperiode zwischen Mitte August und Ende Februar oder Baubeginn ausreichend rechtzeitig vor Brutbeginn (Mitte August bis spätestens Ende Dezember), um bis zum Beginn der Brutsaison einen ausreichenden Baufortschritt zu gewährleisten.

Minimierungsmaßnahmen / Grünordnung:

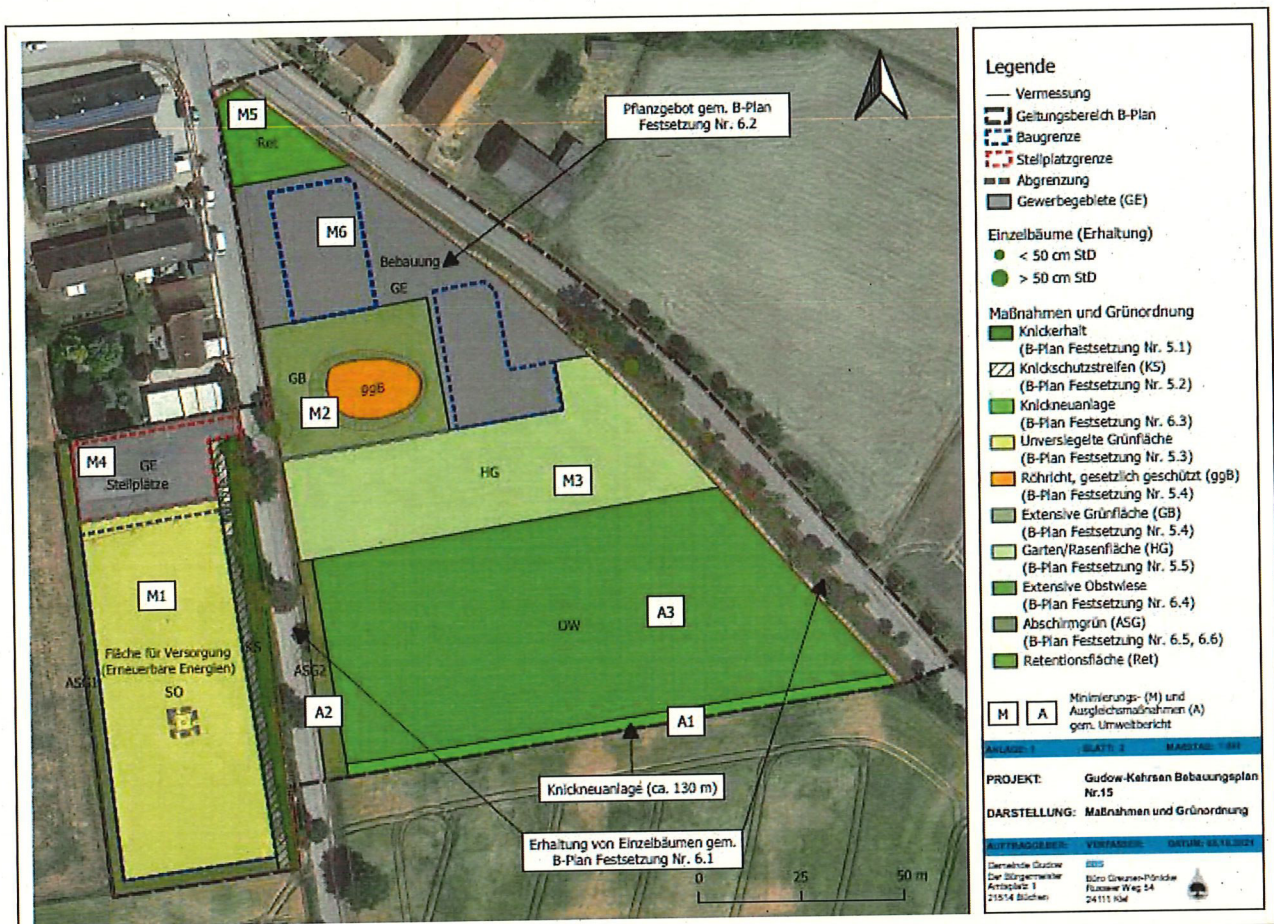
- M1: Die Baufläche des Sondergebietes ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Sie erhält nach Süden und Westen zur freien Landschaft hin einen Gehölzstreifen, welcher als mind. zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist (Gehölzliste siehe Kap. 4.4.3).

- M2: Die private Grünfläche „Biotop“ ist als extensive Wiese zu entwickeln und zu erhalten, gleiches gilt auch für das innerhalb liegende geschützte Landröhricht. Bodenveränderungen und Veränderungen des Reliefs dürfen nicht stattfinden. Schonend durchgeführte Maßnahmen zur Überleitung von Regenwasser in das Biotop sind aber unter Beteiligung einer qualifizierten Fachperson zulässig, da sie die nachhaltige Entwicklung des Biotops sicherstellen. Darüber hinaus sollen Aufwertungsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß den Vorgaben Kap. 4.4.4 erfolgen.
- M3: Die private Grünfläche „Hausgarten“ ist als Gartenland/Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig, nur die Errichtung eines Gartenhauses mit einer max. Grundfläche von 20 m².
- M4: Die Stellplatzanlage sowie alle nicht überdachten Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen etc. sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen.
- M5: Die Fläche für Retention ist als offene Mulde/Vertiefung ohne Befestigungen anzulegen. Die Begrünung erfolgt bevorzugt mit einer Rasen-/Blumenmischung. In den Randbereichen ist auch eine Bepflanzung mit Gehölzen, Hecken, Stauden etc. möglich. Im Bereich der Mulde ist dauerhaft eine geschlossene Grasnarbe zu etablieren. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- M6: Für die Durchgrünung des GE sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist für alle Hauptgebäude eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der allgemeine Ausgleichsbedarf von 5.295 m² wird vollständig auf der vorgesehenen Maßnahmenfläche im Geltungsbereich erbracht. Hier ist eine dreiteilige Gestaltung vorgesehen.

- Den südlichen Abschluss bildet ein Knick auf einer Länge von 130 m (**Maßnahme A1**). Dieser wird nach den Standards für Knickschutz („Knickerlass“) in Schleswig-Holstein angelegt und bepflanzt. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung Nr. 6.3 enthalten.
- Den westlichen Abschluss an der Kastanienallee bildet ein ebenerdiger Pflanzstreifen (**Maßnahme A2**). Auch hier ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen, gemäß Festsetzung 6.5.
- Den größten Teil der Maßnahmenfläche nimmt eine Obstwiese ein (**Maßnahme A3**). Die Bepflanzung erfolgt mit 15 Obstbäumen alter heimischer Sorten, gemäß Festsetzung 6.4.



Biologische Baubegleitung:

Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung, Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich ist eine biologische Baubegleitung vorzusehen.

Vorgaben zur Entwicklung der Obstwiese

Vorgesehen ist zunächst eine Extensivierung des Grünlandes mit folgenden Auflagen:

- keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- kein Umbruch oder Narbenerneuerung, keine Nachsaat,
- einmal jährliche Mahd mit Mahdtermin ab dem 15. Juli und Abfuhr des Mähgutes, ein zweiter später Pflegeschnitt im September/Oktobre (Ernte) ist jedoch zulässig.
- keine Lagerung von Material auf der Fläche, keine Gebäude.

Auf der gesamten Fläche sind im Abstand von ca. 10x10 m insgesamt 15 Obstbäume alter, heimischer Sorten zu pflanzen. Es dürfen max. 2 Bäume einer Sorte gepflanzt werden. Folgende Sorten sind vorzusehen:

Schöner von Boskoop, Holsteiner Cox, Gravensteiner, Klarapfel, Rote Sternrenette (Äpfel, *Malus domestica* i.S.), Gute Graue, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne

(Birnen, *Pyrus communis* i.S.), Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche (*Prunus domestica* i.S.), Konstantinopler Apfelquitte (*Cydonia oblonga* i.S.), Portugiesische Birnenquitte, Mispel (*Mespilus germanica*), Speierling (*Sorbus domestica*).

Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Drahtballierung.

Die Obstgehölze sind insbesondere in den ersten fünf Jahren regelmäßig zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach sind regelmäßige Schnittmaßnahmen nicht mehr unbedingt erforderlich. Der Obstbaumschnitt muss durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen.

Innerhalb der Obstwiese sind gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben 4 Kleintierverstecke anzulegen.

Vorgaben zur Knickherstellung und Knickentwicklung

Herstellungsmaßnahmen:

Für die Knickneuanlage im Süden ist ein Knickwall in einer Höhe von 1,0 m, einer Fußbreite von 3,5-4,5 m und einer Kronenbreite von ca. 2,5 m herzustellen. Die Bepflanzung auf den Knicks ist zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75x0,75 m vorzusehen

Für die Bepflanzung der Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: *Acer campestre* (Feldahorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Corylus avellana* (Hasel), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus insititia* (Kretel), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Viburnum opulus* (Schneeball).

Zur Besonnung der Obstwiese wird auf die Pflanzung von Überhältern verzichtet.

Pflegemaßnahmen:

Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind baulichen Anlagen ebenso unzulässig wie Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd ab Ende Juli extensiv zu pflegen und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren.

Das regelmäßige auf-den-Stock-setzen der Knicks muss nach den Vorgaben des „Knickerlasses SH“ erfolgen.

Innerhalb des Knickschutzstreifens (KS) sind bauliche Anlagen sowie die Verlegung von Erdkabeln jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Juli) extensiv zu pflegen.

Vorgaben zur Aufwertung des Röhrichts/Kleingewässers:

Aufwertung des vorhandenen Gewässers/Röhrichts, so dass dort länger Wasser steht durch Maßnahmen wie Ausbaggerung, Abdichtung mit Lehm sowie Einleitung von Regenwasser.

Durchführung in der Zeit zwischen 1.10. und 1.3. Zusätzlich Anlage von 4 Stein- und Totholzlebensräumen als Landlebensraum im Bereich der Obstwiese.

Gewässer Gestaltung:

Das Gewässer wird so ausgebaggert und mit Lehm verdichtet, dass Wassertiefen bis maximal 50 cm entstehen. Dazu ist geeigneter Lehm anzutransportieren oder anfallender Lehm aus dem Baubereich zu entnehmen. Der Lehm ist so zu verdichten, dass eine Versickerung verringert wird. Der Lehm ist mit einem Sand / Kiesgemisch zu überdecken, damit eine Rissbildung im Lehm durch Austrocknen verhindert wird.

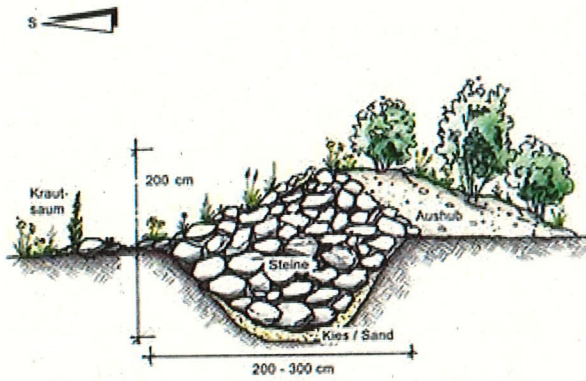
Die Umsetzung erfolgt im Winter, wenn sich Laubfrösche in ihrem Winterquartier außerhalb des Geltungsbereichs befinden.



Abb. 1: Temporäres Kleingewässer. Der gelbe und der blaue Bereich werden ausgebaggert und mit Lehm verdichtet, so dass Wassertiefen bis 50 cm entstehen und eine längerfristige Wasserführung erzielt wird.

Terrestrische Verstecke:

Um Versteckmöglichkeiten für Amphibien und Reptilien zu schaffen, werden je ein Steinhaufen und ein Totholzhaufen am Gewässer und im Bereich der Streuobstwiese angelegt (Anzahl insgesamt: 4 Stück).



Steinhaufen

Größe ca. 4 m²

Höhe ca. 100 cm

Mulde ca. 50 cm

Sand/Kies (2-64 mm)

Kies/Steine (64-300 mm)

Aushub im Norden



Totholzhaufen

Größe ca. 4 m²

Höhe ca. 100 cm

Mulde ca. 50 cm

Äste und Zweige

Stämme Ø bis 15 cm

Stammlänge bis 100 cm

Abb. 2: Prinzipskizzen für Stein- und Totholzhaufen
(Stiftung Rheinische Kulturlandschaft 2019)

§ V 3

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens- und der Herstellung der privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf - ungeachtet sonstiger erforderlicher Genehmigungen - der Zustimmung der Gemeinde.

§ V 4

Baubeginn/Sicherheiten

(1)

Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

(2)

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Gemeinde den Baubeginn 14 Tage zuvor schriftlich anzuzeigen.

(3)

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Vertragsparteien ist weiter auch bewusst, dass dieser Durchführungsvertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.

(4)

Der Kostenschuldner wird der Gemeinde bei rechtsverbindlicher Unterzeichnung des Vertrages einen Sicherheitsbetrag in Höhe von **???? (Betrag ist vom Büro BBS für die Ausgleichsmaßnahmen (§ V2 Abs. 11) zuzüglich der Kosten für eine Ersatzvornahme f. die Straßenüberquerung (§V2 Abs. 5) zu ermitteln)** auf das Konto der Raiffeisenbank Lauenburg, **IBAN DE 54 2306 3129 0000 4814 16** zum Kassenzeichen: **VE 582** einzahlen oder ein an die Gemeinde Gudow verpfändetes Sparguthaben anlegen, aus dem sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen von **rd. ??????** sichergestellt ist. Die Verfügungsgewalt liegt ausschließlich bei der Gemeinde, bis das Sparbuch zurückgegeben wird.

(5)

Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Verwaltung des Amtes Büchen – Fachbereich 4 – wahrgenommen.

(6)

Der Baubeginn bedarf unabhängig von Abs. 1 der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn

- die Sicherheit nach Abs. 4 übergeben ist.

§ V 5 Baudurchführung

(1)

Führt der Vorhabenträger die Arbeiten zu § V 2 Abs. 5 und Abs. 11 nicht oder mangelhaft aus, so kann die Gemeinde dem Vorhabenträger eine angemessene Nachfrist setzen und ihn zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristablauf führt die Gemeinde die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten des Vorhabenträgers durch. Sie ist in diesem Fall berechtigt, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Sie kann wahlweise auch von ihrem Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen; § 635 BGB. Führt die Gemeinde die Arbeiten im eigenen Namen durch oder tritt sie in bestehende Werkverträge ein, so kann sie zur Begleichung der für die durchzuführenden Arbeiten gem. § V 2 Abs. 5 bzw. der Maßnahmen nach § 2 Abs. 11 anfallenden Kosten die Sicherheiten gemäß § V 4 Abs. 4 verwenden.

(2)

Die Straßenüberführung zu § V 2 Abs. 5 ist in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen und den technischen Anforderungen der Gemeinde entsprechen.

(3)

Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung, Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gem. § V 2 Abs. 11 ist eine biologische Baubegleitung vorzusehen.

(4)

Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Diese Kosten werden von dem Vorhabenträger ganz oder anteilig erstattet, wenn und soweit Mängel durch diese Überprüfung festgestellt werden.

§ V 6

Fertigstellungszeitpunkt, Abnahme

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für alle Bauvorhaben (vgl. § V1) spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen.

Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit den Bauvorhaben beginnen und diese innerhalb von weiteren 12 Monaten fertigstellen. Die Bauvorhaben sind bis zum 30.06.2024 vollständig herzustellen.

(2)

Die Arbeiten der erfolgten Straßenüberquerung gem. § V 2 Abs. 5 sowie die Maßnahmen zur Gründordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen gem. § V 2 Abs. 11 nach diesem Vertrag sind ab Baubeginn (§ V 4) bis spätestens zum 30.06.2024 fertigzustellen.

(3)

Nach Fertigstellung der Arbeiten bzw. Maßnahmen gem. Abs. 2 sind diese von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Mängelhaftungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend. Teilabnahmen sind zulässig und möglich.

(4)

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von sechs Wochen vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.

Teil III Erschließung

§ E 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

Bei der Durchführung des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist die Herstellung von Erschließungsanlagen gem. § 123 ff BauGB nicht erforderlich. Eine Vertragsregelung entfällt somit.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

(1)

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Des Weiteren stellt der Vorhabenträger die Gemeinde von sämtlichen Folgekosten für die Maßnahme frei. Die Kosten für die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation) sind von dem Vorhabenträger außerhalb dieses Durchführungsvertrages zu regeln.

(2)

Nach § 11 Kommunalabgabengesetz (KAG) i. V. mit den Bestimmungen der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Gudow und den allgemeinen Versorgungsbedingungen der Gemeinde Gudow für die Versorgung mit Wasser ist für das anzuschließende Grundstück nach der betriebsfertigen Herstellung der Abwasseranlagen und Wasserversorgungseinrichtung ein Abwasseranschlussbeitrag und ein Baukostenzuschuss zu zahlen.

§ S 2 Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

(1)

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Gemeinde wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2)

Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ S 3 Haftungsausschluss

(1)

Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig bzw. schon getätigt hat, ist ausgeschlossen.

(2)

Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ S 4 Rücktrittsrecht

Die Gemeinde kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Vorhabenträger seine Vorhaben nicht bis zum 30.06.2024 vollständig betriebsfertig hergestellt hat. Der Rücktritt ist schriftlich, mittels eingeschriebenem Brief gegenüber dem Vorhabenträger zu erklären. Für den Fall des Rücktritts, verbleibt es bei den vertraglich vereinbarten Kostenregelungen. Eine Erstattung von Kosten und Auslagen des Vorhabenträgers, sowie Schadenersatz- oder Entschädigungsansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund sind ausgeschlossen.

§ S 5 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1)

Vertragsänderungen oder – ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, das Amt Büchen und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2)

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berühren die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 6 Salvatorische Klausel

(1)

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder Vertragsteile berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke erhalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Erfüllung des Vertrages notwendige Regelungen geht. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).

(2)

Falls der Vertrag deutschen oder europäischen rechtlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr entsprechen sollte, werden die Parteien nach Maßgabe dieses Paragraphen Vereinbarungen treffen, die den Vertrag an die jeweils geltenden nationalen oder europäischen Bestimmungen anpassen.

(3)

Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe

der in den Vorschriften des Vertragswerkes niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung von Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen. Entsprechendes gilt im Fall von Regelungslücken.

§ S 7 Mediationsklausel

(1)
Die Vertragspartner verpflichten sich, bei jeglichen Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergeben, zunächst unter Ausschluss des (ordentlichen) Rechtsweges ein Mediationsverfahren durchzuführen.

(2)
Die Parteien bestimmen den Mediator gemeinschaftlich. Kommt keine Einigung über die Person des Mediators zustande, wird dieser vom Präsidenten der IHK zu Kiel bestimmt. Die Benennung bindet die Parteien.

(3)
Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien jeweils hälftig, soweit sie keine andere Vereinbarung treffen.

(4)
Sollten die Parteien innerhalb des Mediationsverfahrens nicht zu einer beide Seiten befriedigenden Lösung finden, so steht es ihnen frei, nach Abschluss des Verfahrens ein staatliches Gericht anzurufen. Der Mediator stellt den Abschluss des Mediationsverfahrens fest.

(5)
Die Parteien sind durch diese Vereinbarung nicht gehindert, ein notwendiges gerichtliches Eilverfahren durchzuführen.

§ S 8 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn

a)
er vor Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 unterzeichnet und von der Gemeindevertretung gebilligt

und

b)
die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Gudow, den

Gudow, den

Siegel

.....
(Bürgermeisterin Simone Kelling)

.....
(Vorhabenträger)



CSN-Solutions e.K.

Client-Server-Networking-Solutions

...immer wenn es schwierig wird!

CSN-Solutions e.K. • Kastanienallee 11 • D-23899 Gudow

CSN-Solutions e.K.
Client-Server-Networking-Solutions
Kastanienallee 11
D-23899 Gudow

Tel.: +49 (0) 4547 89996-0
Fax: +49 (0) 4547 89996-80
E-Mail: CSN@CSN-Solutions.de
Internet: www.CSN-Solutions.de

Bearbeiter: Stephan Rakowski
E-Mail: Stephan.Rakowski@CSN-Solutions.de
Mobil: +49 (0) 172 454 3 221

Steuer Nr.: D 27 088 12165

Datum: 25.11.2021

CSN-Solutions e.K.

Firmenbeschreibung; Entwicklungsgeschichte; Perspektiven

CSN Solutions e.K. war in den Anfängen ein kleines vielseitig aufgestelltes Unternehmen mit Schwerpunkten in der IT-Service, IT-Infrastrukturberatung, IT Rechenzentrum und IT-Dienstleistungen.

Das Unternehmen wurde zunächst als Nebengewerbe am **07.06.2005** durch den Firmeninhaber als sogenannter -1-Mann-Betrieb gegründet.

Schon zu dem damaligen Zeitpunkt war es das Ziel, für die Kunden qualifizierte IT-Beratung im gesamten Aufgabenspektrum des IT-Umfeldes zu erbringen und diese mit viel Erfahrung und langjährigem Know-how umzusetzen.

Wegen der großen Nachfrage nach diesen qualifizierten Dienstleistungen, hat der Firmeninhaber am **02.10.2011** den Entschluss umgesetzt, sich selbstständig zu machen, und den Betrieb als Hauptgewerbe angemeldet

Als praxiserfahrener IT-Beratungsexperte und kompetenter Partner, wurden die Kunden durch alle Bereiche der IT-Service und der IT-Infrastrukturberatung begleitet.

Diese Kernkompetenz und die hohe Nachfrage der Kunden nach diesen qualifizierten Leistungen, führte im nächsten Schritt am **22.01.2014** zum Bau und Start des Rechenzentrums am jetzigen Standort.

Der Schwerpunkt des heutigen Unternehmens, liegt dabei in der Optimierung bestehender IT Infrastruktursysteme und deren Neugestaltung, sowie die Digitalisierung von Unternehmen in den Bereich Rechenzentrum. Über dies hinaus, werden den Kunden auch in allen anderen Bereichen der IT-Beratung Lösungen nach Maß angeboten. Diese hohe Kompetenz bildet die Basis für die gegebenen guten Kundenbeziehungen.

Diese stehen im Vordergrund, weshalb die IT-Beratung und die Expertise entlang den Bedürfnissen der Kunden erfolgt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf kleine und mittelständische Unternehmen von 5 bis 500 Benutzern, besonders aus unser Region kommen sehr viele Firmenkunden.

Die hohe Nachfrage nach diesen qualifizierten Leistungen erforderte es, dass zum **01.05.2016** die ersten Mitarbeiter eingestellt wurden.

Das weitere Wachstum sowie die sich ständig ändernden hohen Standards, was die Verfügbarkeit und die Sicherheit der gespeicherten Daten betrifft, erforderten es, dass am **01.03.2017** hierfür ein Backup Rechenzentrum errichtet wurde

In der Folge mussten weitere Mitarbeiter eingestellt werden, um der immer größer werden Nachfrage entsprechen zu können. In den Jahren **2018 und 2019**, mussten die notwendigen weiteren Kapazitäten am jetzigen Standort durch Um- u. Erweiterungsbauten geschaffen werden. Die bisher vorhandenen Raumressourcen sind nun **gänzlich erschöpft**.

Inzwischen beschäftigt das Unternehmen insgesamt **-16- Mitarbeiter**. Hiervon sind **-2- Auszubildende**, diesen wurde bereits jetzt die Weiterbeschäftigung nach dem Ende der Ausbildung verbindlich zugesichert.

Obwohl die gegebenen räumlichen Kapazitäten dies nur unter beengten Möglichkeiten zulassen, wird zum **Juni 2022** die Einstellung von 2 weiteren Mitarbeiter/Innen erfolgen müssen, um die anhaltende Nachfrage nach den Leistungen des Unternehmens bedienen zu können und gleichzeitig weiterhin die hohe Qualität der Leistungen zu gewährleisten.

Die Schaffung von weiteren Plätzen für Auszubildende wird jedoch erst (wieder) möglich sein, wenn dies die Raumkapazitäten zulassen. In den nächsten zwei Jahren wird der Mitarbeiterstab **auf 25 bis 35 Mitarbeiter anwachsen**.

Das Unternehmen versteht sich als Partner und Berater, um für den / seinen Kunden einen möglichen Mehrwert zu generieren.

Die Kollegen und Partner sind hoch spezialisiert in den Bereichen:

- Security,
- Prozessoptimierung,
- Rechenzentrum,
- Optimierung von Serverlandschaften und Softwarepaketierung
- Hacker Bedrohungen und deren Abwehr
- Backup und Disaster Recovery

Sie besitzen aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung im IT-Umfeld ein profundes Wissen und umfassende und langjährige Erfahrung.

Dies alles wird eingesetzt, um für den Kunden sinnvolle, effiziente und effektive Lösungen anzubieten. Aufgrund der hohen Kompetenz der Mitarbeiter, sind sowohl die Bedürfnisse als auch die branchenspezifischen Anforderungen der Kunden bekannt. Datensicherheit, Digitalisierung und deren Anforderungen im IT-Umfeld werden immer wichtiger. Darum ist es für das Unternehmen und die Kunden ein entscheidender Vorteil, den gesamten IT-Service und deren Überwachung aus einer Hand anzubieten. Nur diese Bündelung gewährleistet, den Kunden und deren Anforderungen für die Zukunft gewappnet zu sein.

Gegenwärtig betreut das Unternehmen ca. **2.894 Server und 14.257 Benutzer**.

Wie die jetzige Situation - insbesondere unter dem Eindruck der Pandemie – zeigt hat, ist die Nachfrage nach den Dienstleistungen des Unternehmens nachhaltig und weiterhin beständig ansteigend.

Home Arbeitsplätze sowie Digitalisierung von Schulen und Gemeinden, Behörden sowie Firmen und deren Sicherheit von Bedrohungen sind in den letzten zwei Jahre um 1200 % gestiegen. Der Trend wird dabei durch die neue Bundesregierung noch weiter gehen um die Digitalisierung weiter voranschreiten.

Insbesondere im Kreis Herzogtum Lauenburg (wegen der örtlichen Präsenz), aber auch im gesamten Bereich Schleswig-Holsteins, befassen sich eine große Anzahl der mittelständischen Betriebe, Handwerker, Steuerberater, Behörden, Rechtsanwälte usw. mit den Möglichkeiten für eine Umsetzung der Digitalisierung.

Das Unternehmen hat sich das Ziel gesetzt, DER IT-DIENSTLEISTER in der Region Schleswig Holstein / Kreis Herzogtum Lauenburg zu sein.

Um diese Leistungen auch weiterhin anzubieten sowie den Marktanforderungen auch zukünftig gerecht zu werden, ist die Erweiterung des Betriebes dringend erforderlich.

Aus diesem Grunde ist die Betriebserweiterung auf dem im Eigentum befindlichen Grundstück gegenüber dem jetzigen Standort geplant.

Wegen den gegebenen Eigentumsverhältnissen (alle Grundstücke befinden sich im Eigentum des Unternehmers), ist nicht beabsichtigt, einen neuen „Fremdstandort“ zu erschließen. Zudem wäre die Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort technisch jetzt nicht mehr umsetzbar, da die Glasfaserleitungen mit entsprechenden Leistungskapazitäten von Gudow/Kehrsen aus verbunden sind. Außerdem wurde die gesamte notwendige Infrastruktur wie Strom, Klima, Solar/PV und Biogas am vorhandenen und im Eigentum befindlichen Standort ausgerichtet und hierauf abgestimmt. Um die Ausfallsicherheit zu erhöhen, wurde z.B. ein eigener Trafo am Betriebsgebäude installiert. Eine nicht unerhebliche Investition sind über die Jahre an den Standort geflossen. Das Rechenzentrum deckt seinen Energiebedarf durch Eigenstromerzeugung über Photovoltaik, Biogas, Blockheizkraftwerke und Windkraft am jetzigen Standort. Dieses wird in Zuge der Erweiterung dementsprechend angepasst.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Rakowski



CSN-Solutions e.K.

Satzung der Gemeinde Gudow über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Teil des Ortsteiles Kehrsen"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Nr. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GR 730 m²	Maximal zulässige Grundfläche (GR)
GH 47,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), Text Teil B, Ziffer 2
H min - H max	Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über bestehendem Gelände, Text Teil B, Ziffer 2
AH 29,5 m	Anlagenhöhe als Höchstmaß über bestehendem Gelände, Text Teil B, Ziffer 2
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Offene Bauweise	
Verkehrsflächen	
Straße	Baugrenze mit Bezeichnung Baufläche (BL) Baufläche
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	
Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen	
Private Grünfläche Zweckbestimmung: Grünfläche "Biotop"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Hausgarten	
Abschirmgrün	
Retention	

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO)
Zulässig sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages vom ... dem Rechenzentrum sowie der Betriebsleiterwohnung zugeordnete Gebäude und Nebenanlagen.

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe 1)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) ist die Errichtung eines IT-Rechenzentrums inkl. Betriebsleiterwohnung mit entsprechenden Gebäuden und Nebenanlagen zulässig.

Zulässig sind in der

- Baufäche 1 (BL 1): • Rechenzentrum mit Technikräumen, Büro- und Aufenthaltsräumen

- Baufäche 2 (BL 2): • Rechenzentrum mit Technikräumen, Büroräumen

• eine Betriebsleiterwohnung mit entsprechenden Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Errichtung von notwendigen Betriebsanlagen wie Wechsellüfter, Trafostationen, Zuleitungen, Leitungen, Erdleitungen und Nebenanlagen sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) allgemein zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEe 2)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 (GEe 2) ist auf der Fläche für Nebenanlagen (hier Stellplatzanlage) ausschließlich die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen sowie von notwendigen Betriebsanlagen wie Wechsellüfter, Trafostationen, Zuleitungen, Leitungen und Erdleitungen zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO SE) ist die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu Gunsten des IT-Rechenzentrums und Bestandbetriebes zulässig.

Zulässig ist in der

- Baufäche 1 (BL 1): • eine Freiflächenphotovoltaikanlage

- Baufäche 2 (BL 2): • eine Kleinwindanlage

2. Höhe von baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhe (GH)

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (NNH). Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik sowie Solarthermie, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Baulen.

Durch die v.g. Anlagen und Baulen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

Anlagenhöhe (AH)

Die maximal festgesetzten Anlagenhöhen (AH) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO SE) werden gemessen über Gelände.

2.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO SE) wird in der Baufäche 1 (BL 1 "Photovoltaikanlage") eine minimale Anlagenhöhe von 0,8 m festgesetzt. Die maximale Anlagenhöhe der Solarmodule wird auf 1,50 m beschränkt.

Höhe minimal 0,8 m

Höhe maximal 1,50 m

Geländehöhe

3. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Erdkabeln ist auf allen Flächen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO SE) zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugruben

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) ist maximal eine (1) Betriebsleiterwohnung innerhalb der Baufäche 2 (BL 2) zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Für Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

5.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens (KS) sind bauliche Anlagen sowie die Verlegung von Erdkabeln jeder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Juli) extensiv zu pflegen.

5.3 Die Baufäche 1 (BL 1 "Photovoltaikanlage") innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO SE) ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Befestigungen und/oder Versiegelungen im Bereich der Zuleitungen und der Fundamente sind zulässig.

5.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop" (GB) ist als extensive Wiese zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig. Das Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop" (GB) liegende Biotop ist ebenfalls zu erhalten. Bodenveränderungen und Veränderungen des Reliefs dürfen nicht stattfinden.

Röhrichte sind geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

5.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" (HG) ist als Gartenland/Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig, nur die Errichtung eines Gartenhauses mit einer max. Grundfläche von 20 m² ist zulässig.

5.6 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenflurigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. Aufbauten von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

5.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Retention" (RE) ist als offene Mulde/Versickerung ohne Befestigung anzulegen. Die Begrünung erfolgt bevorzugt mit einer Rasen- oder Blumenmischung. In den Randbereichen ist auch eine Begrünung mit Gehölzen, Hecken, Stauden etc. möglich. Im Bereich der Mulde ist dauerhaft eine geschlossene Grasnarbe zu etablieren. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

6.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.

6.2 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe 1) sind mindestens 4 Hochstammige Laubbäume als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

6.3 Für die Knickreue sind die Vorgaben des "Knickschlusses SH" umzusetzen. Dazu ist ein Knickwall mit einer Höhe von 1,20 m, einer Fußbreite von 3,5-4,5 m und einer Kronenbreite von ca. 2,5 m vorzusehen. Die Bepflanzung erfolgt auf der Knickkante zweireihig mit folgenden Arten: Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Fraxinus alba (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus incisa (Kreisel), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Schneeball).

Zur Besonnung der Obstwiese wird auf Überhälter verzichtet.

6.4 Die Maßnahmen sind als extensive Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen, das Mahgut ist abzufahren. Ein zweiter später Pflegeschritt im September/Oktober (Ernte) ist zulässig.

6.5 Für die Anpflanzungen der Abschirmgrün (ASG) sind mind. zweireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft als dichte Gehölzpflanzung zu erhalten. Es sind bevorzugt Pflanzensorten der Festsetzung aus Ziff. 6.3 zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

7. Dachbedeckungen

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) sind für die Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) als Dachbedeckungen ausschließlich Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dachbedeckungen von Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Anlagen zur Photovoltaik- und Solarenergieerzeugung sind zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) im Bereich der Baufächen 1 und 2 (BL 1 und 2) sowie den privaten Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

8.1.1 Feste Einfriedungen (z.B. Zäune) sind straßenseitig mit einer Heckenanpflanzung in gleicher Höhe zu ergänzen (Zaun o.ä., Hecke, Straße).

Hinweise:

1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN/Vorschriften) können bei der Amtserhebung Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

2. Schleswig-Holstein Netz AG

Im Bereich geplanter Anpflanzungen ist das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

Darstellung ohne Normcharakter

Schnitt A-A ohne Maßstab

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

2

3,7m 3,3m 3,0m 2,7m 2,4m 2,1m 1,8m 1,5m 1,2m 0,9m 0,6m 0,3m

3. Artenschutz

3.1 Baufeldfreimachung außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Laubfröschen und anderen Amphibien zwischen 01.10. und 01.02. Alternativ ist das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun mit Überstreichung abzuzäunen, damit keine Tiere in das Baufeld einwandern. Innerhalb des abgegrenzten Baufeldes sind potentiell vorkommende Laubfrösche von Beginn der Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubegleitung abzusammeln und in unbeinträchtigte Bereiche umzusetzen.

3.2 Undurchführung aller Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutperiode zwischen Mitte August und Ende Februar oder Baubeginn ausreichend rechtzeitig vor Brutbeginn (Mitte August bis spätestens Ende Dezember), um bis zum Beginn der Brutzeit einen ausreichenden Baufortschritt zu gewährleisten.

3.3 Aufwertung des vorhandenen Gewässers/Röhrichts, so dass dort länger Wasser steht durch Maßnahmen wie Ausbaggerung, Abdeckung mit Lehm sowie Einteilung von Regenwasser. Durchleitung zwischen 01.10. und 01.02. Zusätzlich Anlage von 4 Stein- und Totholzbeckenräumen als Landschaftsraum im Bereich der Obstwiese.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Teil des Ortsteiles Kehrsen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet liegt im OT Kehrsen, östlich der "Kastanienallee" und südwestlich der Straße "Groß Fein".

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 24/7, 24/8 und 47/5, teilweise das Flurstück 47/1 sowie jeweils Teile der Straßenverkehrsflächen der "Kastanienallee" und "Groß Fein" (Flurstücke 40 und 23/1), Flur 4, Gemarkung Kehrsen-Mehrdorf.

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

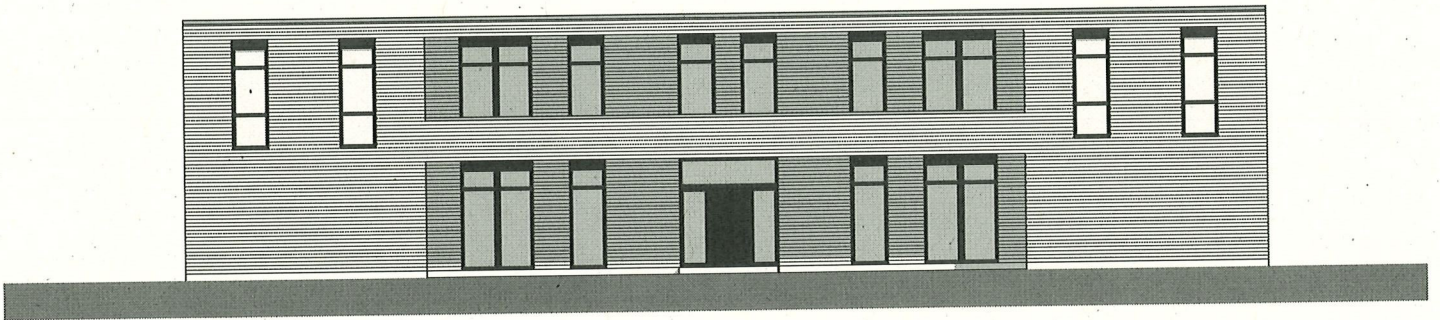
Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte



Ansicht West - M 1:200

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow

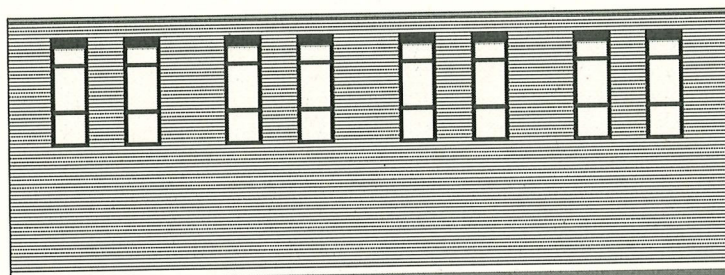


**PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE**

Inhaber:
Tom-Bastian Luthje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsbueroeluthje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990



Ansicht Nord - M 1:200

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow



**PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE**

Inhaber:
Tom-Bastian Luthje

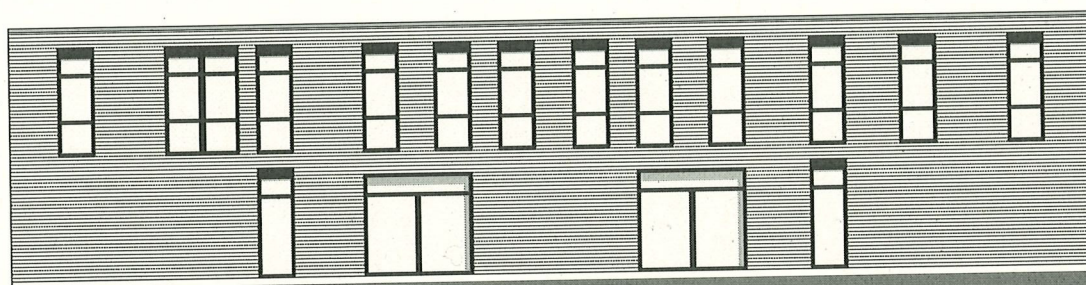
Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsbueroeluthje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990

Gebäude 1

Stand: 25.10.2021

2c



Ansicht Ost - M 1:200

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow

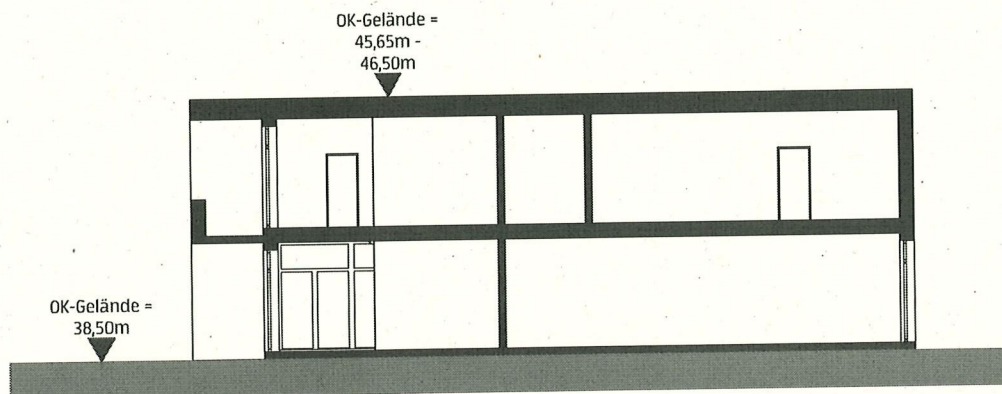
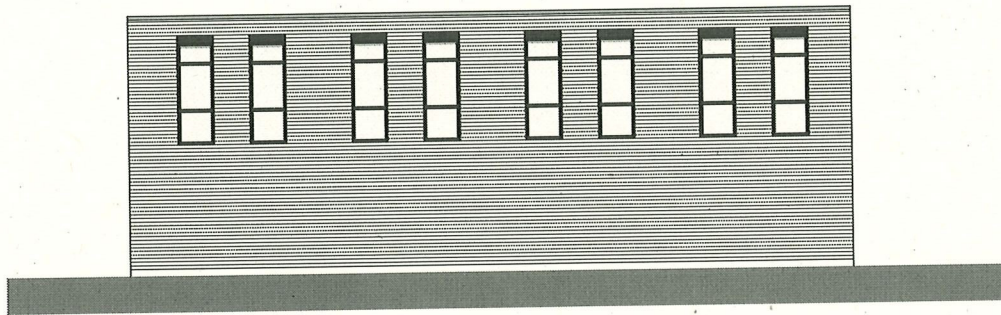


PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE

Inhaber:
Tom-Bastian Lüthje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsburoluehje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990



Ansicht Süd / Schnitt - M 1:200

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow

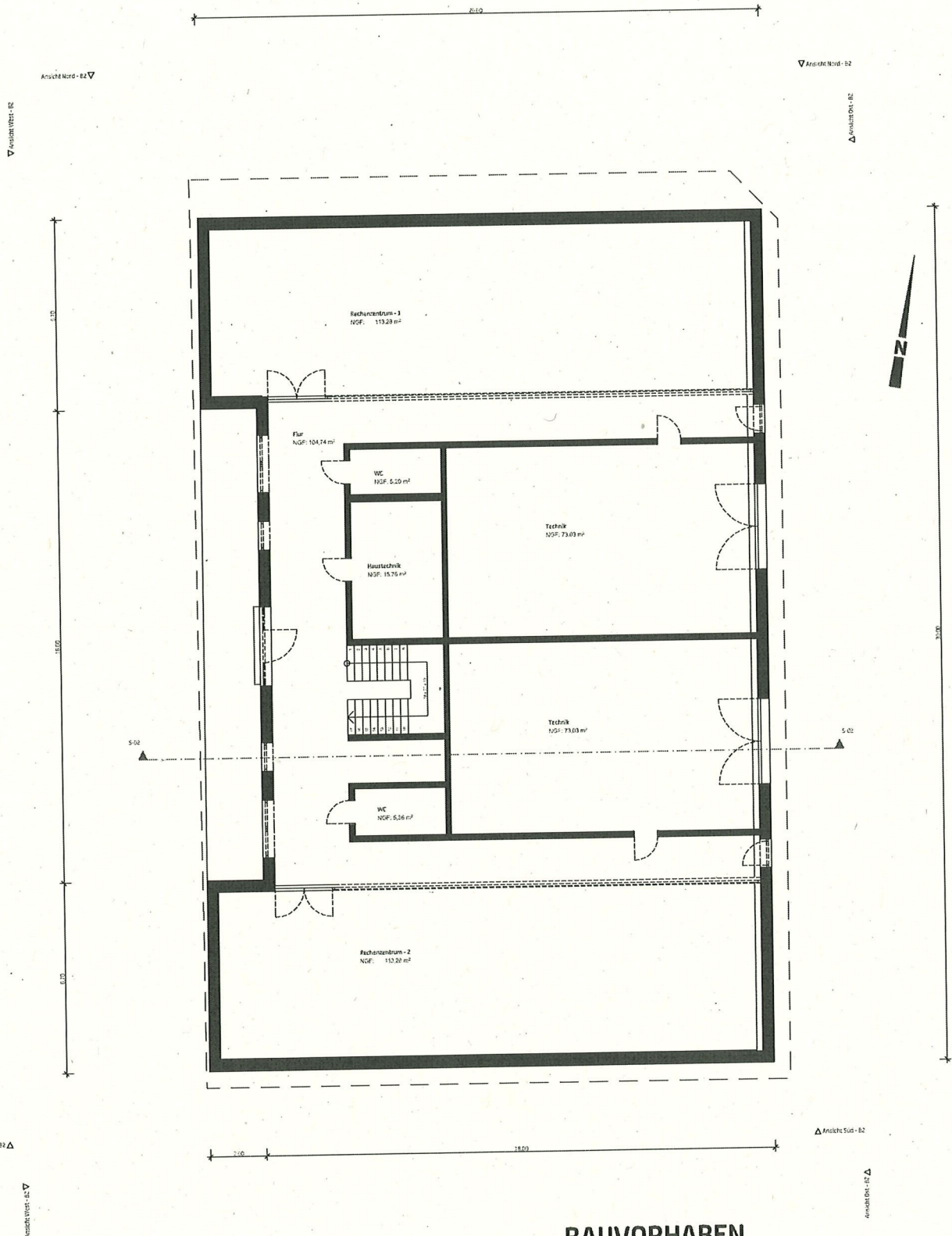


**PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE**

Inhaber:
Tom-Bastian Lüthje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsburoluethje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990



BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow



Grundriss EG - M 1:200

Inhaber:
Tom-Bastian Lüthje

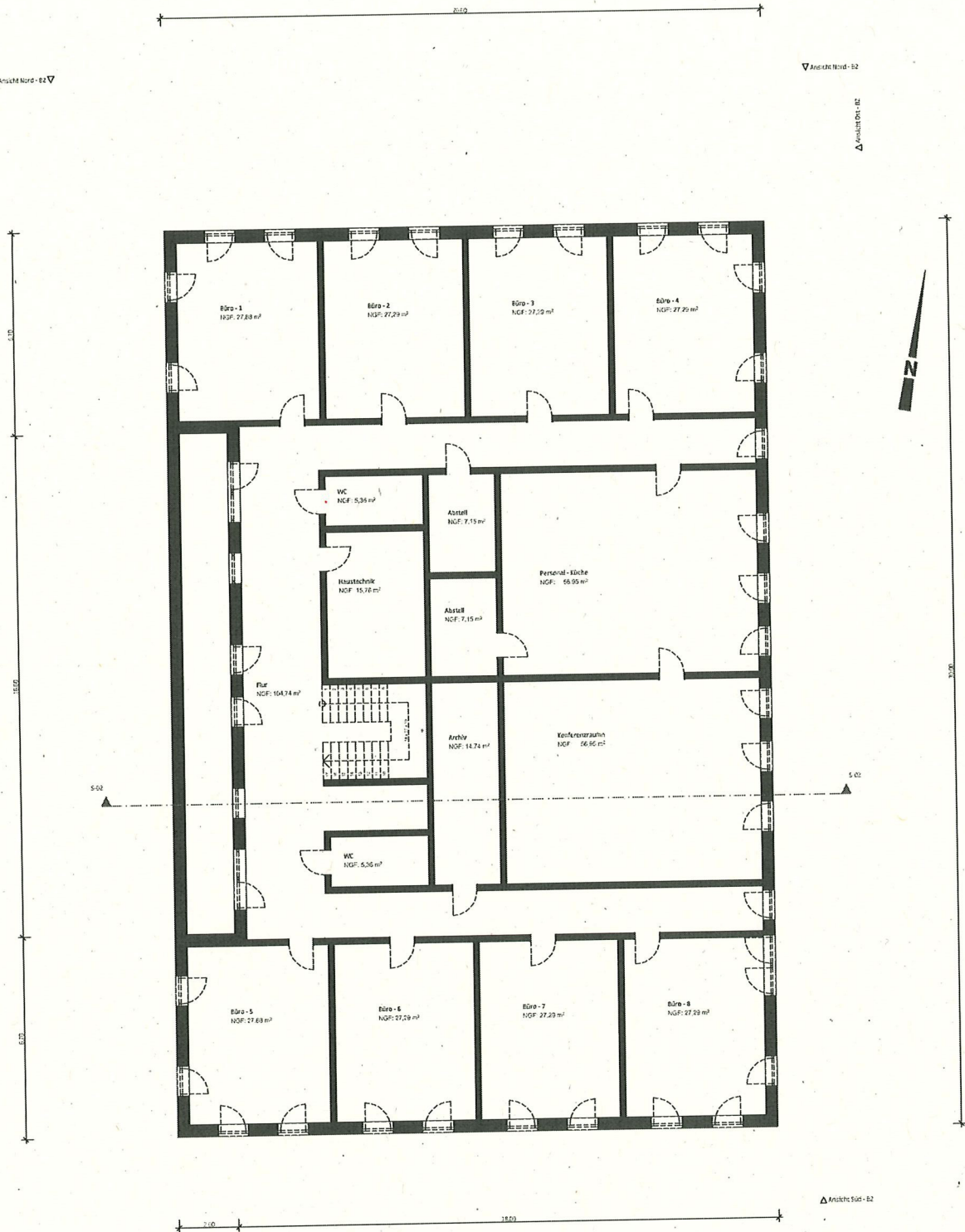
Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsbureoluethje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990

Gebäude 1

Stand: 25.10.2021

2 f



BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow

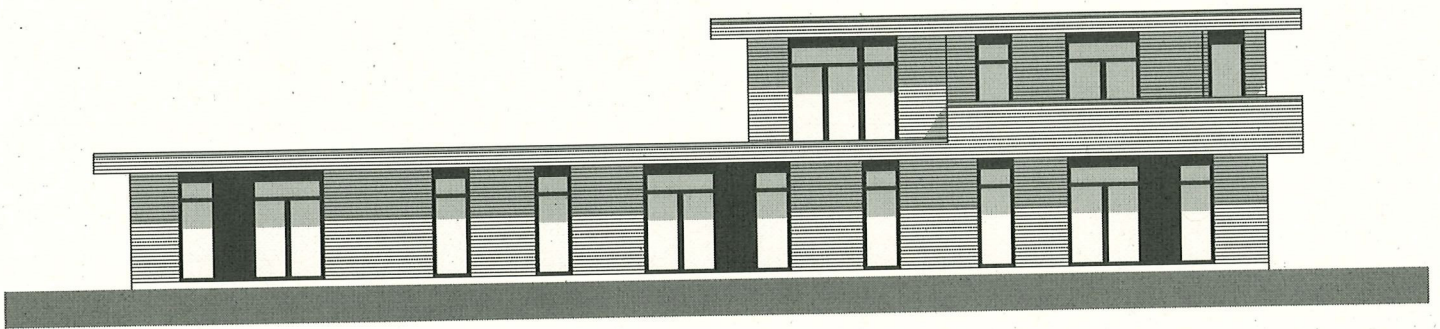


Grundriss OG - M 1:200

Inhaber:
Tom-Bastian Lüthje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsburoluethje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990



BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow



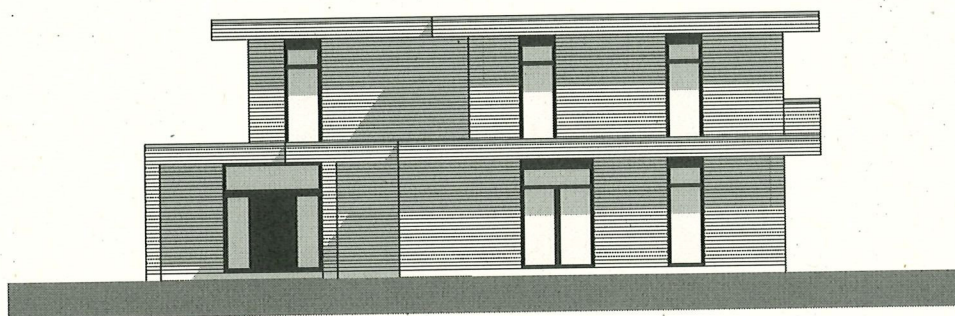
PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE

Ansicht West - M 1:200

Inhaber:
Tom-Bastian Lüthje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsburoluethje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990



Ansicht Nord - M 1:200

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow

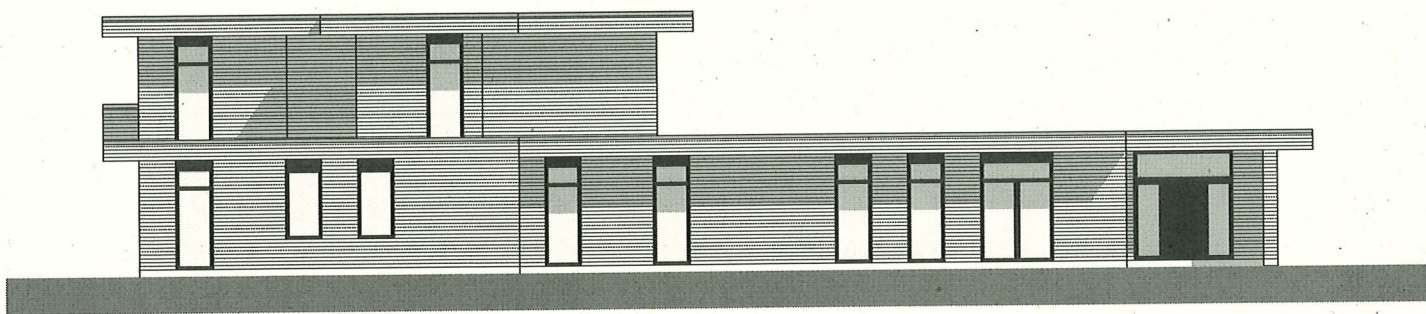


**PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE**

Inhaber:
Tom-Bastian Lütjhe

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsburoluetjhe.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990



Ansicht Ost - M 1:200

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow

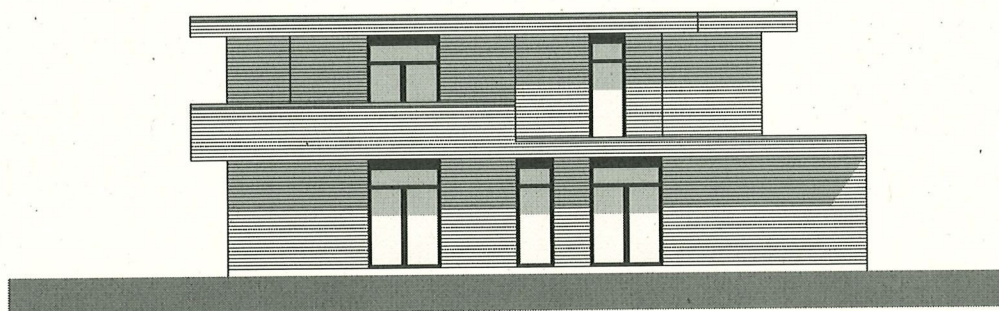


**PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE**

Inhaber:
Tom-Bastian Lühje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsbueroeluehje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990



BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow



PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE

Ansicht Süd - M 1:200

Inhaber:
Tom-Bastian Lüthje

Neuengörser Straße 4c.
23818 Neuengörs

mail: office@planungsbuero-luehje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990

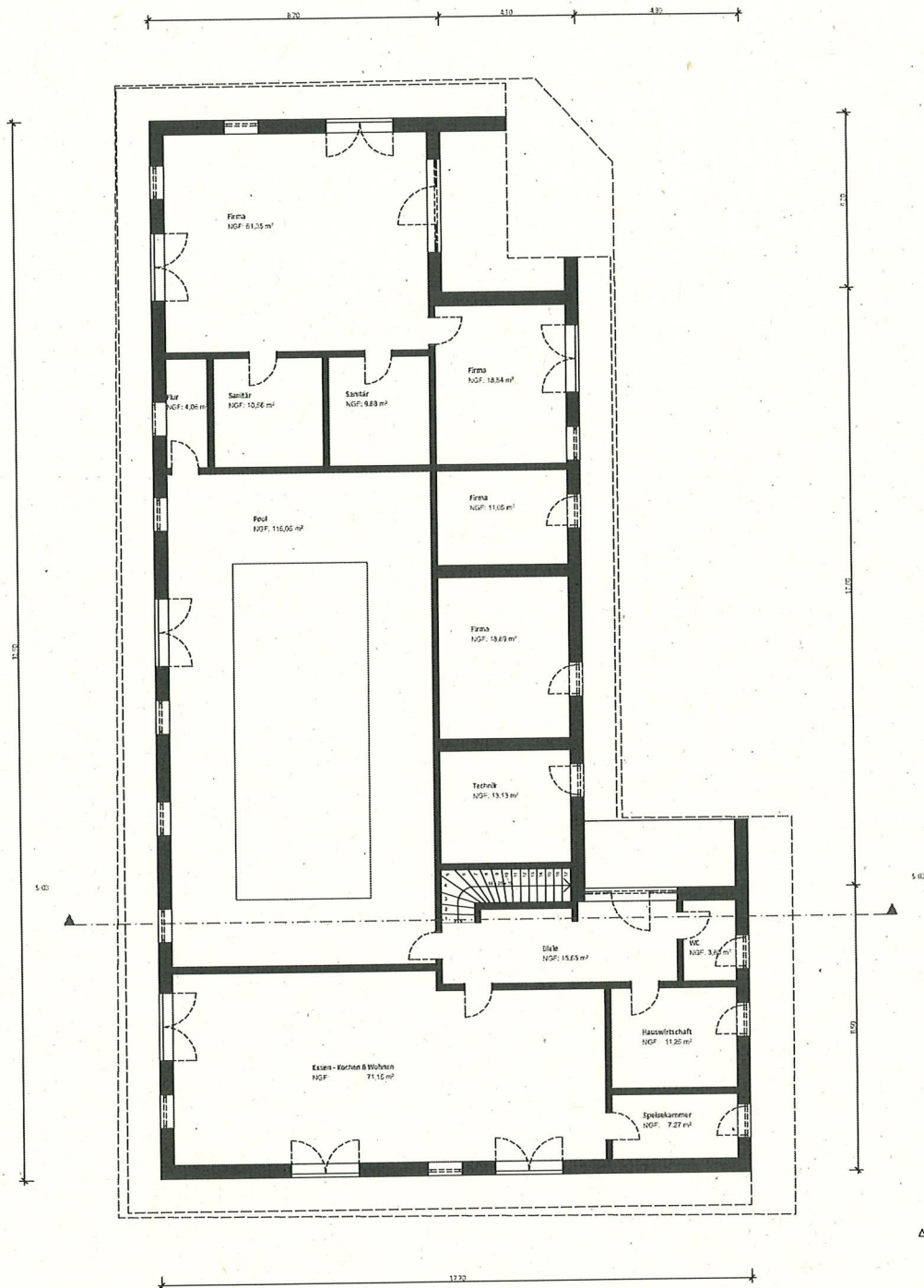
Gebäude 2

Stand: 25.10.2021

3.e

Ansicht Nord-B1

Ansicht Nord-B1



Ansicht Süd-B1

Ansicht Süd-B1

Ansicht West-B1

Ansicht Ost-B1

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow



PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE

Grundriss EG - M 1:200

Inhaber:
Tom-Bastian Luthje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsburoluethje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990

Gebäude 2

Stand: 25.10.2021

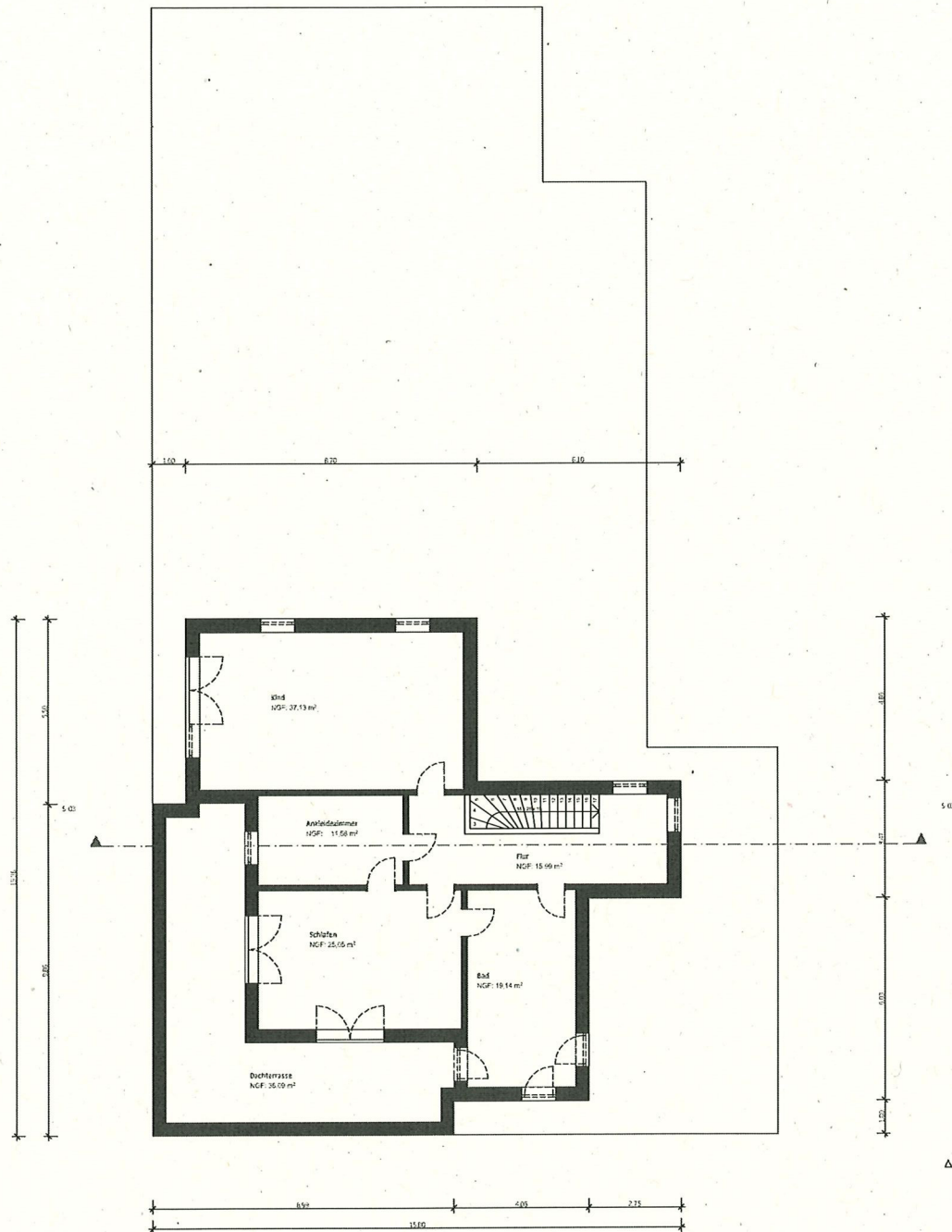
3f

Ansicht Nord - B1

Ansicht Ost - B1

Ansicht Nord - B1

Ansicht Nord - B1



Ansicht Süd - B1

Ansicht Süd - B1

Ansicht West - B1

Ansicht Ost - B1

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow



Grundriss OG - M 1:200

Inhaber:
Tom-Bastian Luthje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsbureoluethje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990



- Vorentwurf vorbehaltlich:**
- Genehmigungsaufgaben
 - Höhenentwicklung Gelände
 - Tragfähigkeit Baugrund
 - Grundlasten Grundstück
 - Festsetzungen Bauleitplanung
 - Einspeisepunkt
 - Nahverschattungsobjekte
- Planungsgrundlage:**
- Luftbild: Google Earth Pro-Referenz
 - Zur Maßentnahme nicht geeignet!!

Zeichenerklärung:

—○— Zaun

Module

→ geplanter Zugang

Bauvorhaben:

PV-Anlage Kehrsen

Bundesland:	Schleswig Holstein
Bauort:	23899 Gudow, OT Kehrsen
Lage:	53.582876° N, 10.788426° O
Flur-Nr.:	Kastanienallee
Höhe über NN:	--- m.ü.N.N.
Nennleistung:	359,04 kWp
Verschattungswinkel:	---
Verschattung:	x Wochen, von xx.x - xx.x
Ausrichtung:	Ost-West
Wechselrichtertyp / Anzahl:	SMA 110 / 1 St.
Verschaltung:	---
Modultyp / Anzahl:	Monokristallin 340Wp / 1.056 St.
Größe:	1.684 / 1002 / 40 mm
Modul-Neigung:	15°
Bauweise:	2-rh quer
Unterkonstruktion:	gerammte Stahlkonstruktion
Höhe GOK zu UK PV-Anlage:	xx cm +/- 5 cm bei Geländeneigung 0°
lichter Reihenabstand:	3,23 m
Reihenachsabstand:	-- m
Zaunlänge:	m
Fläche eingezäunt:	m ²

Planungsstand:	Entwurf	359,04 kWp
Planinhalt:	Lageplan Modulbelegung	
Planfertig:	Maßstab:	

Planfertig:

IBC SOLAR AG

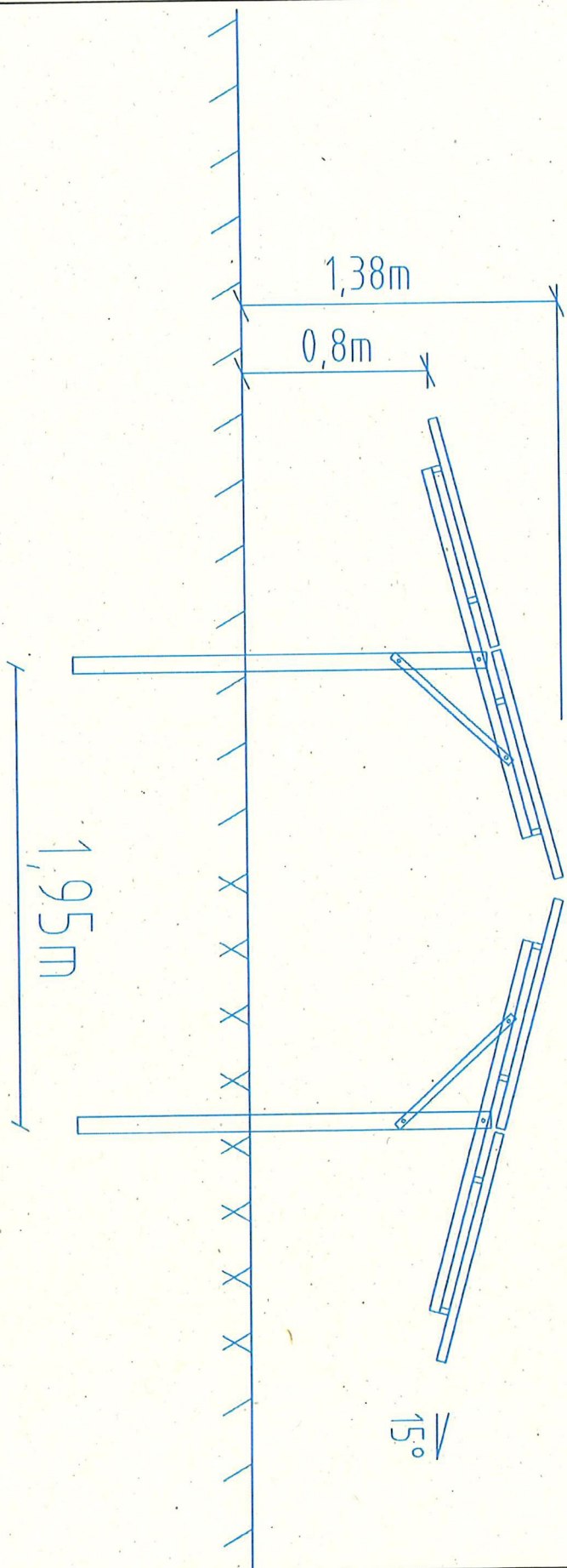
Am Hochgericht 10

D - 96231 Bad Staffelstein

Fon + 49 9573 - 9224 - 0;
Fax + 49 9573 - 9224 - 111
E-Mail: info@ibc-solar.de
Internet: www.ibc-solar.de



	Datum	Name	Copyright: Keine Vervielfältigung oder Verwendung ohne schriftliche Zustimmung von IBC SOLAR AG	Blattgröße: A3 Q
Bearbeitet:	16.10.2020	FN		Projekt-Nr.:
geprüft:	xx.xx.2020	xx	Änderung:	
Änderung-Nr.:				
A				Plan-Nr.:
B				1.1
C				Revision:
D				
E				
F				



15°

PV-Anlage Kehrsen		Datum / Name	Nr.	Änderung	Datum	Name	Plan-Nr.
Querschnitt II Halterung		bearbeitet:	A				z.B.1.1
Bauort:	23899 Gudow, OT Kehrsen	Planungsstand:	B				Revision
Nennleistung:	353,76 kWp	geprüft:	C				
Modultyp:	Monokristallin 335 Wp / 1.056 St.	Projekt-Nr.:	----				
		Blattgröße:	A3	Copyright: Vervielfältigung und Weitergabe nur mit Genehmigung durch IBC SOLAR AG.			

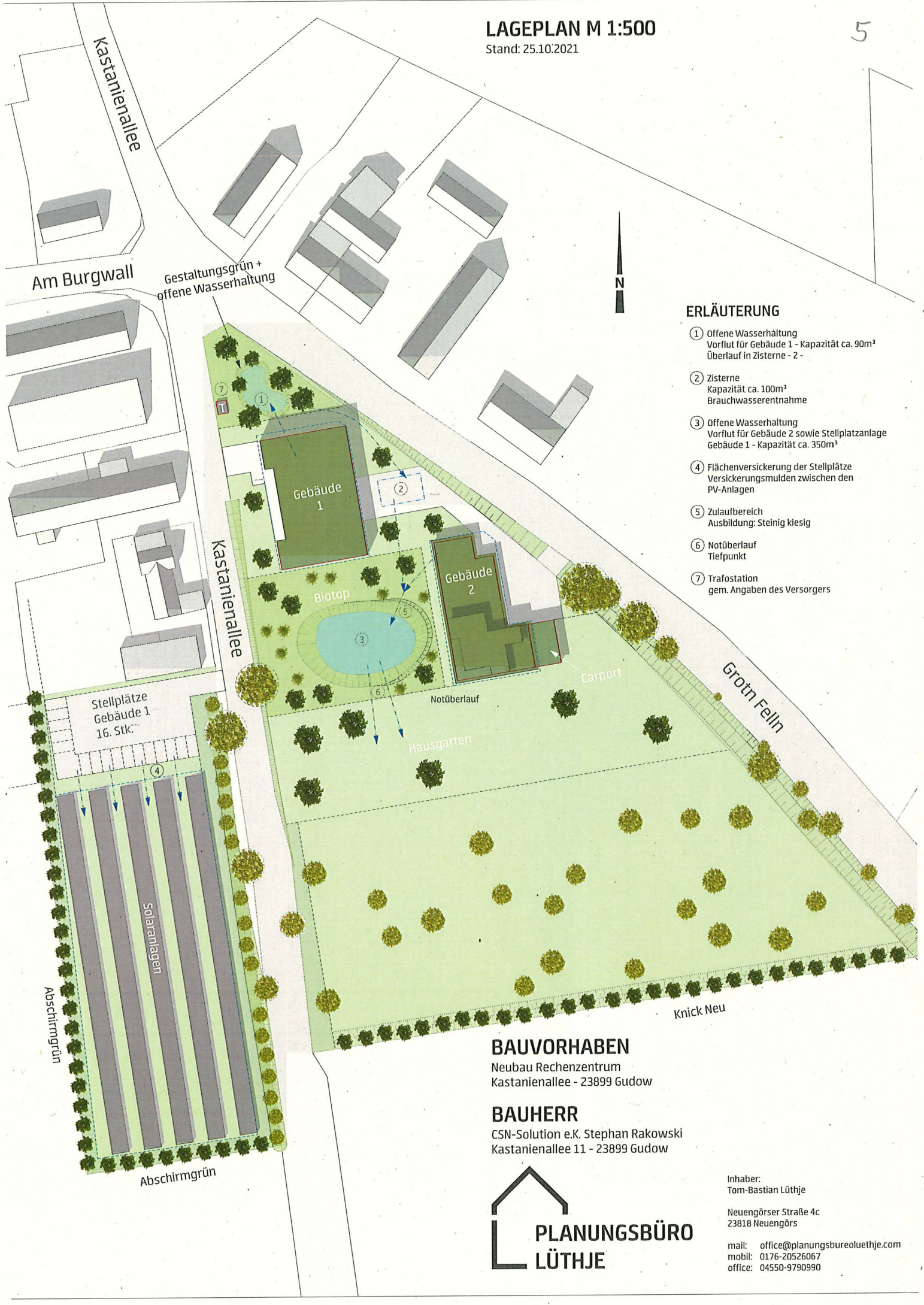


IBC SOLAR AG
Am Hochgericht 10
D - 96231 Bad Staffelstein
Tel. +49 9263-9224-0, Fax +49 9263-9224-507
E-Mail: info@ibc-solar.de
Internet: www.ibc-solar.de

LAGEPLAN M 1:500

Stand: 25.10.2021

5



ERLÄUTERUNG

- ① Offene Wasserhaltung
Vorflut für Gebäude 1 - Kapazität ca. 90m³
Überlauf in Zisterne - 2 -
- ② Zisterne
Kapazität ca. 100m³
Brauchwasserentnahme
- ③ Offene Wasserhaltung
Vorflut für Gebäude 2 sowie Stellplatzanlage
Gebäude 1 - Kapazität ca. 350m³
- ④ Flächenversickerung der Stellplätze
Versickerungsmulden zwischen den
PV-Anlagen
- ⑤ Zulaufbereich
Ausbildung: Steinig kiesig
- ⑥ Notüberlauf
Tiefpunkt
- ⑦ Trafostation
gem. Angaben des Versorgers

BAUVORHABEN

Neubau Rechenzentrum
Kastanienallee - 23899 Gudow

BAUHERR

CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow



PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE

Inhaber:
Tom-Bastian Lühje

Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörs

mail: office@planungsburoluehje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Gudow für das Gebiet "Ortsteil Kehrsen, östlich der Kastanienallee, südwestlich der Straße Grotn Felln"

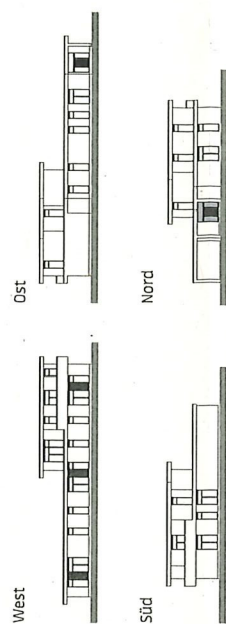
M 1:500
Stand: 07. Dezember 2021



ERLÄUTERUNG

- 1 Offene Wasserhaltung Vorflut für Gebäude 1 - Kapazität ca. 90m³ Überlauf in Zisterne - 2 -
- 2 Zisterne Kapazität ca. 100m³ Brauchwasserentnahme
- 3 Offene Wasserhaltung Vorflut für Gebäude 2 sowie Stellplatzanlage Gebäude 1 - Kapazität ca. 350m³
- 4 Flächenversickerung der Stellplätze Versickerungsmulden zwischen den PV-Anlagen
- 5 Zulaufbereich Ausbildung: Steinig Kiesig
- 6 Notüberlauf Tiefpunkt
- 7 Trafostation gem. Angaben des Versorgers
- 8 Windkraftanlage - Bestand

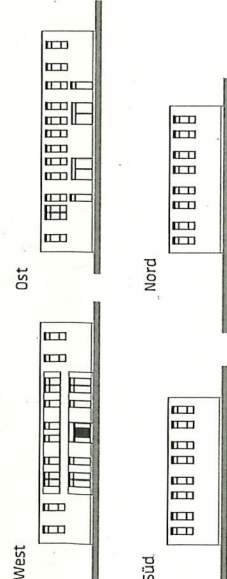
ANSICHTEN - Gebäude 2 - mit Stellplatzanlage



ANSICHT - Photovoltaikanlage



ANSICHTEN - Gebäude 1



BAUHERR
CSN-Solution e.K. Stephan Rakowski
Kastanienallee 11 - 23899 Gudow

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Gudow wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gudow, den _____ Siegel Bürgermeisterin

Inhaber:
Tom-Bastian Lütjhe
Neuengörser Straße 4c
23818 Neuengörser
mail: office@planungsburoluehje.com
mobil: 0176-20526067
office: 04550-9790990

PLANUNGSBÜRO
LÜTHJE

Anlage 7 zum Entwurf des
Durchführungsvertrages ist
nicht nochmals beigefügt.



CSN-Solutions e.K.

Client-Server-Networking-Solutions

...immer wenn es schwierig wird!
www.CSN-Solutions.de

CSN-Solutions e.K. - Hohe Luft 11 - D-23899 Gudow

An die
Gemeinde Gudow
Kaiserberg 17

23899 Gudow

CSN-Solutions e.K.

Client-Server-Networking-Solutions
Hohe Luft 11
D-23899 Gudow

Tel.: +49 (0) 4547 707150
Fax: +49 (0) 4547 1403
E-Mail: CSN@CSN-Solutions.de
Internet: www.CSN-Solutions.de

Bearbeiter: Stephan Rakowski
E-Mail: Stephan.Rakowski@CSN-Solutions.de
Mobile: +49 (0) 172 454 3 221

UST-IdNr.: DE 248402232

Bauanfrage Straßenüberquerung

Gudow, 27.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Gemeinderatsvertretung,

Hiermit möchte ich Stephan Rakowski von der Firma CSN-Solutions e.K. an unserem Firmenstandort in 23899 Gudow / Kehrsen Kastanienallee 11 folgendes Bauvorhaben beantragen.

Für das anstehende Bauvorhaben Nr. 15 OT Kehrsen benötigen wir eine Straßenüberquerung, um unseren zukünftigen Versorgungsleitungen (Strom / Heizung / Glasfaser / Brandmeldungen / Technikleitungen / etc. Leerrohre) um die beiden Standorte miteinander zu verbinden.

Die Fachmännischen Tiefbauarbeiten werden von der Firma Hauke Renzow in Gudow durchgeführt. Ich habe Ihnen das Angebot und deren Beschreibungen als Anhang beigefügt. Sollte noch Fragen von Ihrer Seite bestehen kann und werden wir diese gerne beantworten.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieses Schreiben und über eine positive Nachricht würden wir uns sehr freuen. Damit eine schnelle Zeitliche Umsetzung durchgeführt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen,

Stephan Rakowski

Firma
CSN-Solutions
Kastanienallee 11

23899 Gudow/Kehrsen

Angebot Rohrleitungen in der Strasse

Gudow, den 27.03.21

BV.: wie Anschrift

	Einzelpreis	
Vielen Dank für Ihre Anfrage, ich kann folgendes anbieten! Leerrohre quer in der Strasse mit Bodenaustausch einbauen. Aushub bleibt Eigentum vom Auftraggeber. Wichtig Genehmigung von der Gemeinde erforderlich		
1 Baustellensicherung incl. Stahlplatten Querung unter	850,00 €	850,00 €
14 m Asphaltbelag schneiden	18,50 €	259,00 €
4 m Bordstein aufnehmen und seitlich lagern	10,00 €	40,00 €
12 m² Asphaltbelag aufnehmen und entsorgen	72,00 €	864,00 €
Versorgungsleitungen freilegen		
4 Std. Bagger Atlas 1304	85,00 €	340,00 €
8 Std. Fachwerke (2 FW a 4 Std) Grabenaushub und Rohrverlegung	45,00 €	360,00 €
4 Std. Bagger Atlas 1304	85,00 €	340,00 €
8 Std. Fachwerke (2 FW a 4 Std)	45,00 €	360,00 €
20 m³ Füllboden liefern und einbauen	35,00 €	700,00 €
15 m³ Betonmineralgemisch liefern und einbauen	60,00 €	900,00 €
4 m Bordstein in Beton setzen	23,50 €	94,00 €
13 m² Asphaltbelag wiederherstellen	236,00 €	3.068,00 €
36 m Rohrleitung KG 2000 DN 315 wird von AG gestellt 3 x 12 m		
		7.575,00 €
19 % Mwst.		1.439,25 €
Gesamtsumme:		<u>9.014,25 €</u>

Planungsbüro LÜthje – Neuengörser Straße 4c – 23818 Neuengörs

Bauvorhaben: Neubau Rechenzentrum
 Bauherr: CSN-Solutions e.K. Stephan Rakowski
 Bauort: Kastanienallee Gudow – B-Plan Nr. 15

Entwässerung - Erläuterung

Datum: 25.10.2021

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Gudow, ist es für die geplanten baulichen Anlagen erforderlich die Entwässerung nachzuweisen. Die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den örtlichen öffentlichen Regenwasserkanal ist aufgrund einer möglichen Überlastung nicht möglich.

Folglich ist geplant das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Gebäude 1 und 2 werden jeweils mit einem extensiv begrünten Dach ausgeführt, um das Regenwasser auf natürlich Art zurückzuhalten. Aufgrund dieser baulichen Maßnahme werden nur ca. 25% des anfallenden Regenwassers außerhalb der Gebäude zur Versickerung gebracht werden müssen.

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten wird die Dachfläche von Gebäude 1 sowie die Teilversiegelten Flächen um das Gebäude in die Offene Wasserhaltung (1) eingeleitet.

Ein Überlauf sorgt bei steigenden Wasserständen für die Weiterleitung in die unterirdische Zisterne (2). Das hier anfallende Wasser wird in Teilen für die Kühlsysteme des Rechenzentrums entnommen und genutzt.

Sollte die Kapazität der unterirdischen Zisterne temporär nicht ausreichen, wird das Wasser über Pumpentechnische Anlagen in die Offene Wasserhaltung (3) befördert.

Die Dachfläche von Gebäude 2 wird über das natürliche Gefälle in die Offene Wasserhaltung (3) entwässert.

Übersteigt die offene Wasserhaltung (3) eine kritische Wasserhöhe, wird ein Teil des Regenwassers über den natürlichen Tiefpunkt im Süden in die angrenzende Grünfläche (Hausgarten, Obstwiese) abgegeben.

Die Entwässerung der westlich gelegenen Stellplätze findet über Sickermulden zwischen den Photovoltaikanlagen statt. Das natürliche Gefälle sorgt für eine flächige Verteilung.

Aufgestellt

Tom-Bastian LÜthje
 Architekt
 Neuengörs, den 25.10.2021