



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

### Teil A: Zeichnerische Festsetzung



### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Datacenter / IT-Infrastruktur" (SO1 und SO3) dienen vorwiegend der Unterbringung von Vorhaben in Verbindung mit einer Nutzung als Datacenter sowie zur Datenverarbeitung.

Zulässig sind

- bauliche Anlagen, technische Einrichtungen und Nebenanlagen im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen zur Datensicherung und Datenverarbeitung sowie IT-Dienstleistungen;
- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- KFZ-Abstellplätze, Garagen und Parkierungsgebäude;
- Solaranlagen auf Gebäudedächern;
- Kleinwindkraftanlagen bis 30,0 m Anlagenhöhe (natürliche Geländeoberkante bis senkrechte Rotorspitze; maximal zwei Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans). Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- selbstständige Solaranlagen, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen;
- maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Regenerative Energien" (SO2) sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik);
- Kleinwindkraftanlagen bis 30,0 m Anlagenhöhe (natürliche Geländeoberkante bis senkrechte Rotorspitze; maximal zwei Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans) - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Kleinwindkraftanlagen zulässig. Im Sondergebiet SO2 und im Gewerbegebiet ist die Abweichung von den festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) über NHN für Kleinwindkraftanlagen bis zu einer maximalen Anlagenhöhe von 30,0 m, bezogen auf die senkrechte Rotorspitze über der natürlichen Geländeoberkante, zulässig.

1.4 Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandeltähnlicher Vertriebsstruktur sind im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNutzungsverordnung (Betriebswohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6 Im Gewerbegebiet (GE) und in den Sondergebieten "Datacenter / IT-Infrastruktur" (SO1 und SO3) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden, sofern Luftfahrtschall nicht berührt werden. Die Aufbauten dürfen 10% der Gesamtgrundfläche des Betriebes nicht überschreiten.

1.7 Die zulässige Grundflächenzahl darf im Gewerbegebiet (GE) und in den Sondergebieten "Datacenter / IT-Infrastruktur" (SO1 und SO3) für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNutzungsverordnung nicht überschritten werden.

1.8 Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet "Regenerative Energien" (SO2) beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen, den Windkraftanlagen (Fundament) und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Für das Gewerbegebiet (GE) und die Sondergebiete "Datacenter / IT-Infrastruktur" (SO1 und SO3) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit einer Länge von höchstens 120 m sind unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

2.2 Für die Sondergebiete (SO1 bis SO3) wird zudem als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 2,0 m zulässig.

#### 3. Grünfestsetzungen

3.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Erhalt und Entwicklung der geschützten Biotope (Borstgrasrasen, mesophiles Grünland) - extensive, einmalige Mahd/Jahr nach der Blüte oder extensive Schafbeweidung, - kein Düngen, Walzen, Be-/Entwässern, Pflanzenschutzmittel.

3.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B ist ein naturnahes Grabensystem zur Regenrückhaltung mit folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- flache Uferböschung, keine Bezaunung,
- Entwicklung eines Uferstrandstreifens mit heimischen Gehölzen / Stauden,
- schonende Uferunterhaltung z.B. mit Kleinbagger oder Mähkorb, Grabenräumung nicht häufiger als alle 5 Jahre, Böschungsmahd räumlich und zeitlich staffeln, um Rückzugsmöglichkeiten für Tiere zu schaffen. Die Böschungsmahd sollte zwischen September und Oktober durchgeführt werden (idealerweise mit handgeführten Seilmaschinen).

3.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind zu mindestens 30% mit Vegetationsstrukturen der örtlichen Trockenstandorte (Trockenrasenbiotope) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Zu diesem Zweck ist vor Ort entnommener Boden auf den Dachflächen aufzubringen und eine Drainage zur Vermeidung von stauendem Wasser einzubauen.

Hinweis: Bei Anwendung der Grünfestsetzung 3.2 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Begründungstext) empfohlen.

#### 4. Immissionsschutz

4.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung LPB IV und LPB V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen, im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden, gemäß der Lärmpegelbereiche IV und V der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- oder Hörsaalräumen beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich IV mindestens R<sub>w,ges</sub> = 40 dB und bei Lärmpegelbereich V mindestens R<sub>w,ges</sub> = 45 dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R<sub>w,ges</sub> um 5 dB gesenkt werden. Im LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den maßgeblichen Lärmquellen (Bundesstraße 190 und Gewerbegebiet) abgewandten Gebäudeseiten liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen). Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Die Fläche L ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Baugebietflächen zu belasten.

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Infrastruktur- und Umweltausschusses vom 10.04.2018. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 21.10.2020 bis 11.11.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.10.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Infrastruktur- und Umweltausschuss hat am 09.08.2022 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Am 24.11.2022 hat die Gemeindevertretung den erneuten Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.08.2022 bis 30.09.2022 während folgender Zeiten (Mo-Fr 8:00 - 12:00 Uhr, Do 14:00 - 18:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-suedtordern.de](http://www.amt-suedtordern.de) im Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2022 bis 19.12.2022 während folgender Zeiten (Mo-Fr 8:00 - 12:00 Uhr, Do 14:00 - 18:00 Uhr) erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können in der Zeit vom 25.11.2022 bis 03.12.2022 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-suedtordern.de](http://www.amt-suedtordern.de) im Internet eingestellt.
- Mit Schreiben vom 05.12.2022 wurde eine beschränkte Nachbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauGB zum 2. Entwurf durchgeführt. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Niebuß, den 12.12.2023

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand 05.12.2023) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -abstände sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Leck, den 12.12.2023

11. Die B-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Niebuß, den 28.02.2024

Planunterlage

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetauftritt der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 26.02.20 bis 22.03.2024 öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erklärungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzugehen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 22.03.2024 Kraft getreten.

### Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baufreigrenzen, Höhe baulicher Anlagen
- GE
  - SO
  - GRZ 0,8
  - BMZ 10,0
  - OK 35,0 m über NHN
- Erschließungsanlagen
- Private Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des BImSchG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

**Satzung der Gemeinde Leck**  
**Amt Südtondern**  
**über den Bebauungsplan Nr. 52**  
**"Datacenter Südtondern"**

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Leck folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 "Datacenter Südtondern" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Geltungsbereich: Flurstück 117 (tw) der Flur 1, Flurstücke 89/3, 89/4, 91, 106 (tw), 107 (tw), 254 (tw) der Flur 2 sowie 738 (tw) und 293 (tw) der Flur 15 der Gemarkung Leck

Planunterlage: Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein vom Januar 2024, Mercatorstraße 1, 24106 Kiel

weitere Vermessungsdaten: Vermessungsbüro Torresin & Partner, Norderf  
 Stand: September 2021  
 Koordinatensystem ETRS

Planverfasser:  
 GKU Standortentwicklung GmbH  
 Albertinenstraße 1, 13086 Berlin  
 Tel.: 030 / 9237210  
 Fax: 030 / 92372111  
 E-Mail: buero-berlin@gku-eb.de

Umweltprüfung:  
 UAG Umweltplanung und -audit GmbH  
 Burgstraße 4, 24103 Kiel  
 Tel.: 0431 / 983040  
 Fax: 0431 / 9830430  
 E-Mail: info@uag-kiel.de