

VORSTELLUNG **RECHENZENTRUM**
ZSCHORTAU / RACKWITZ



Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz



AM:PM 

HERZLICH WILLKOMMEN

2. Informationsveranstaltung

Rechenzentrum Zschortau-Rackwitz

27. August 2026

Begrüßung

Steffen Schwalbe

Bürgermeister der Gemeinde Rackwitz

Andreas Schmidt

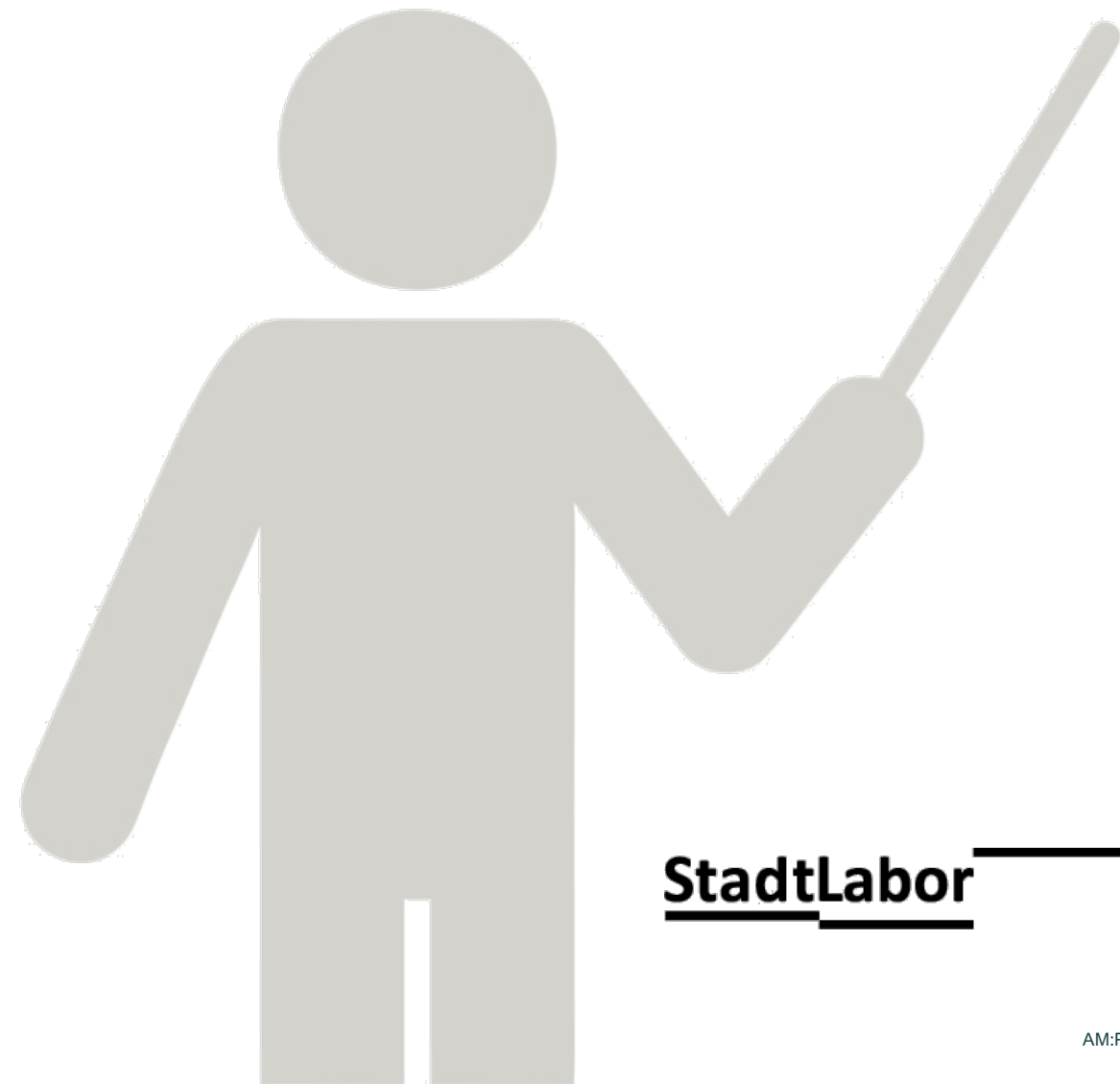
Geschäftsführer AM:PM Grund Rackwitz GmbH

Moderation

Fritjof Mothes

StadtLabor

Team: Maximilian Funk



Was erwartet Sie heute

- **Präsentation**

Thematischer Überblick – Vorstellung des Projektes

- Grundstücks- und Planungshistorie – Gemeindestrategie – Kaufvertrag
- Überblick über das Vorhaben – Was ist ein Rechenzentrum und wozu braucht man das
- Aktueller Verfahrens- und Planungsstand, allgemeiner Stand

Vorstellung der Fachthemen

A) Vorentwurf Bebauungsplan – Information zur Offenlage

Einführung Bebauungsplan – Überblick zum Verfahrensstand

- 1 Bebauungsplan - Inhalt
- 2 Artenschutz und Umwelt
- 3 Verkehr

B) In Bearbeitung befindliche Planungen zum B-Plan

- 4 Schallschutz
- 5 Regenwasser / Boden / Wasserhaushalt
- 6 Betrieb von Rechenzentren

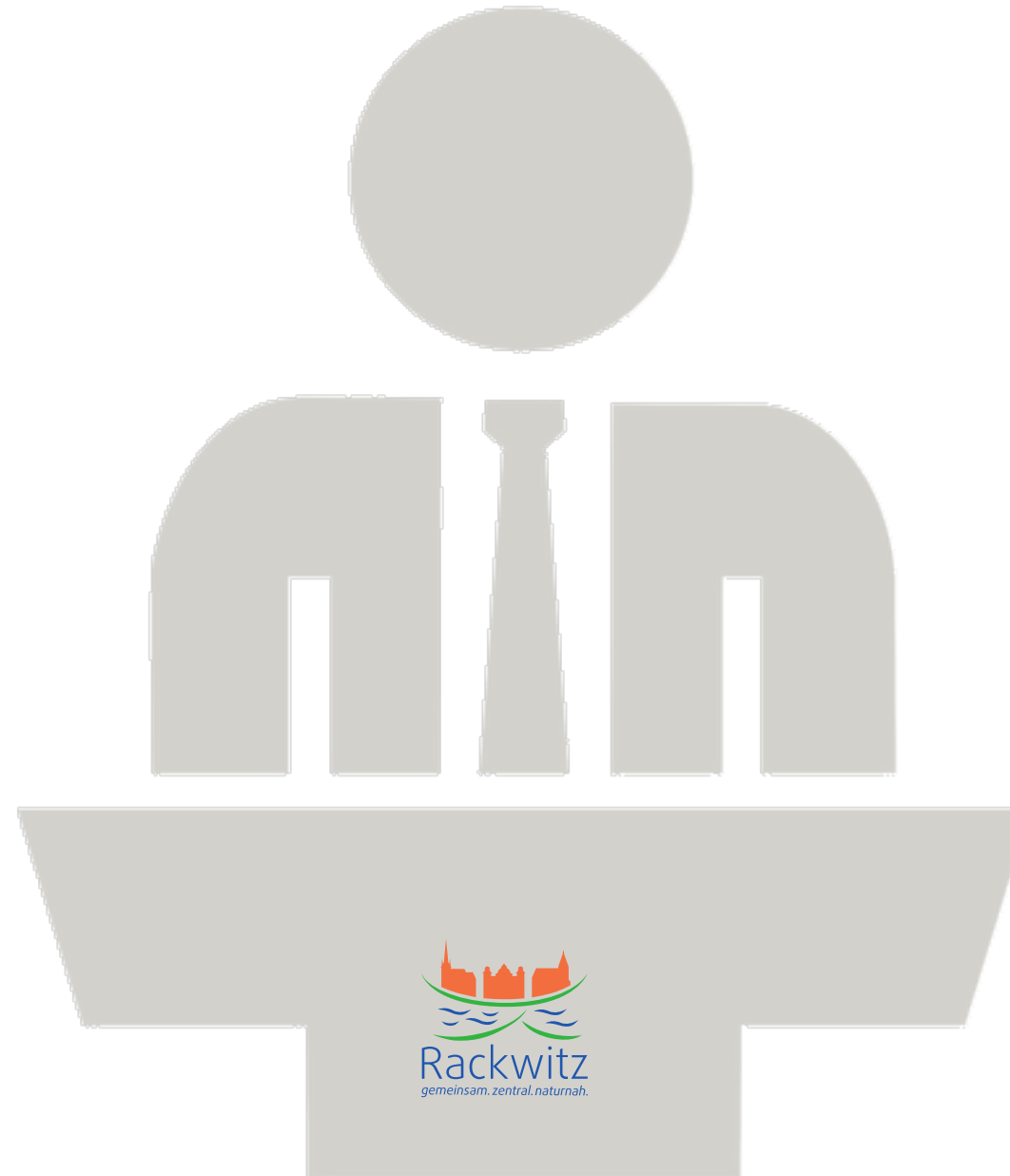
- **Rundgang durch die Fachthemenecken 1 bis 7**
- **Kurzbericht Fachthemenecke und Podiumsdiskussion**
- **Zeit für Ihre Nachfragen, Hinweise und Diskussion**
- **Ausblick zum weiteren Verfahren**

Dauer ca. 2,5 Stunden, anschließend Ausklang

Einführung

Steffen Schwalbe

Bürgermeister Rackwitz



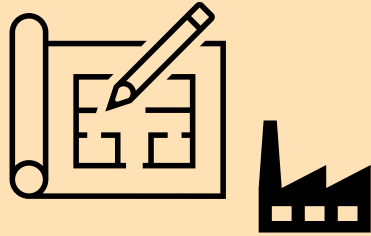
Gewerbegebiet – **Ausgangslage vorhandener B-Plan**

Gewerbegebiet Zschortau Rackwitz

- Bebauungsplan seit 1992 **planungsrechtlich als Satzungsbeschluss genehmigt**,
damit besteht verbindliches Baurecht
- Bestätigung 2021 durch Machbarkeitsstudie
 - Ausweisung als GE-Fläche ohne Nutzungsbeschränkung
 - eine breite Palette gewerblicher Nutzungen möglich
 - größere und verkehrsintensivere Gewerbebetriebe
- Gemeinde hat nur begrenzte Möglichkeiten, einzelne Branchen auszuschließen oder bestimmte Entwicklungen zu steuern
- Gemeinde könnte einen „Kontrollverlust“ erleiden, wenn im Wege einer etwaigen Haushaltskonsolidierung rechtsaufsichtlich der Verkauf vorgenommen werden müsste
- zukünftige Planung bietet die Möglichkeit, Nutzungen, Verkehr, Umweltbelange und städtebauliche Anforderungen stärker aufeinander abzustimmen



Gewerbegebiet – **bisherige Entwicklung der Flächen**



Bebauungsplan seit **1992**
rechtskräftig vorhanden



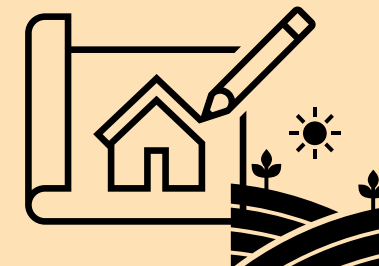
Gemeinde

Machbarkeitsstudie 2021 erstellt
Möglichkeiten und Inhalte des
vorhandenen B-Plan dargestellt



viele **Vorleistung** in die Fläche gesteckt

- weiterer Grundstückserwerb bis in 2023
- Machbarkeitsstudie im Jahre 2020



gültiger Bebauungsplan

- Für RZ lediglich **Anpassung** notwendig
- Oder mit gültigem B-Plan bebauen

Gemeinde Rackwitz- **Finanzielle Ausgangslage**



Aktuell global schwierige Lage

- Bisher starke Abhängigkeit von energieintensiven Unternehmen (Alu-Werk)
- Arbeitsplätze in der Automobilindustrie werden abgebaut
- Wirtschaft diversifizieren, um Abhängigkeiten zu minimieren



Grundstücksbestand

- Rackwitz hat Kapital in Grundstücken gebunden
- Rackwitz hat in die Entwicklungsoptionen investiert

Finanzielle Entwicklung

- Rackwitz ist aktuell eine „Nehmer-Kommune“
- Rackwitz kann den Finanzbedarf nicht aus eigener Kraft decken.



Schulden-Stand

- bisher **11,7 Mio. €** Schulden = **2.127 € pro Einwohner**
- **Gewerbesteuereinnahme rückläufig**



Gemeinde Rackwitz – Verantwortung

Gemeinde gibt ihre Interessen **nicht aus der Hand**

Ziel:

- Entwicklung ermöglichen
- gleichzeitig Interessen der Gemeinde schützen
- Bedingungen und Gegenleistungen absichern
- Gemeinde muss Chancen und Risiken gegeneinander abwägen
- Klärung: Was passiert mit der Fläche, wenn rechtskräftiges B-Plan Gebiet nicht entwickelt wird?
Weiter warten, Logistik, was anderes?



Gemeinde Rackwitz- **Finanzielle Möglichkeiten**



Auswirkung auf wirtschaftliche Lage

- Die Wirtschaft in Rackwitz wird breiter aufgestellt
- 120 - 150 Arbeitsplätze
- Bisher starke Abhängigkeit von energieintensiven Unternehmen wird diversifiziert



Grundstücksvorteil

- Seit 20 Jahren Eigentümer großer Flächen → profitiert von **hohen Grundstückspreisen** und **Gewerbesteuer**
- Refinanzierung bisherigen Investitionen (z. B. Flächenzukäufe, Planungen)

Finanzielle Entwicklung

- Rackwitz entwickelt sich von einer „Nehmer-Kommune“ zu einer „**Abundanten Kommune**“ – kann den Finanzbedarf zunehmend aus eigener Kraft decken



Schuldenabbau

- Finanzkraft ermöglicht schnelle Entschuldung:
Rackwitz zukünftig schuldenfrei

Ansiedlung Rechenzentrum – **was vom Gemeinderat beschlossen wurde**

Meilensteine seit Beginn

- Abschluss eines LOI mit dem Entwickler AM:PM
- Aufstellungsbeschluss 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Planungs- und Entwicklungsvereinbarung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung B-Plan
- Beschluss zum Abschluss des Kaufvertrages für das Projektgrundstück

Oktober 2025

November 2025

November 2025

Juni 2026

Juni 2026

Das Verfahren geht umfangreich weiter:

- Grundstückskaufvertrag ist an Bedingungen geknüpft
 - Gemeinde hat eigene Bedingungen und Interessen abgesichert
 - Wichtig: Grundstückskaufvertrag bedeutet **nicht automatisch Baubeginn**
- ➔ weitere, umfangreichere Planungsschritte im B-Plan notwendig, Erstellung des Planentwurfes



Gemeinde Rackwitz – Zielbild & Bewusstsein

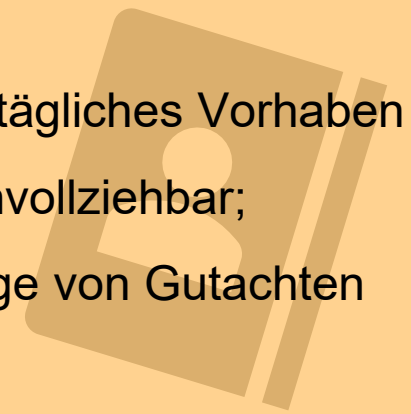
Von Anfang an klare Zielsetzung:

- Entwicklung der Gemeinde Rackwitz = wirtschaftliche Resilienz
- Neu Arbeitsplätze und wirtschaftliche Perspektiven
- Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit, z. B. keine Trink- und Grundwasserentnahme für Kühlung
- Beachtung der Interessen der Bevölkerung
- Von zusätzlichen Einnahmen profitiert die Allgemeinheit
- langfristige laufende Einnahmen für den kommunalen Haushalt
- finanzielle Handlungsfähigkeit der Gemeinde sichern



Chancen und Sorgen gehören zusammen

- Ansiedlung dieser Größenordnung ist kein alltägliches Vorhaben
- Sorgen, Ängste und Befürchtungen sind nachvollziehbar; inhaltliche Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Gutachten
- alle Fragen müssen beantwortet werden



Gemeinde Rackwitz – **Anspruch & Abwägung**

Anspruch an die heutige Veranstaltung

- Nicht jeder muss am Ende überzeugt sein, aber alle sollen die nötigen Informationen bekommen!

Aber: **offen**
sachlich
respektvoll
wertschätzend

- Fragen beantworten, soweit heute schon möglich
- **Ziel:** Informationsstand verbessern und **gemeinsam** diskutieren

Gemeinde muss abwägen:

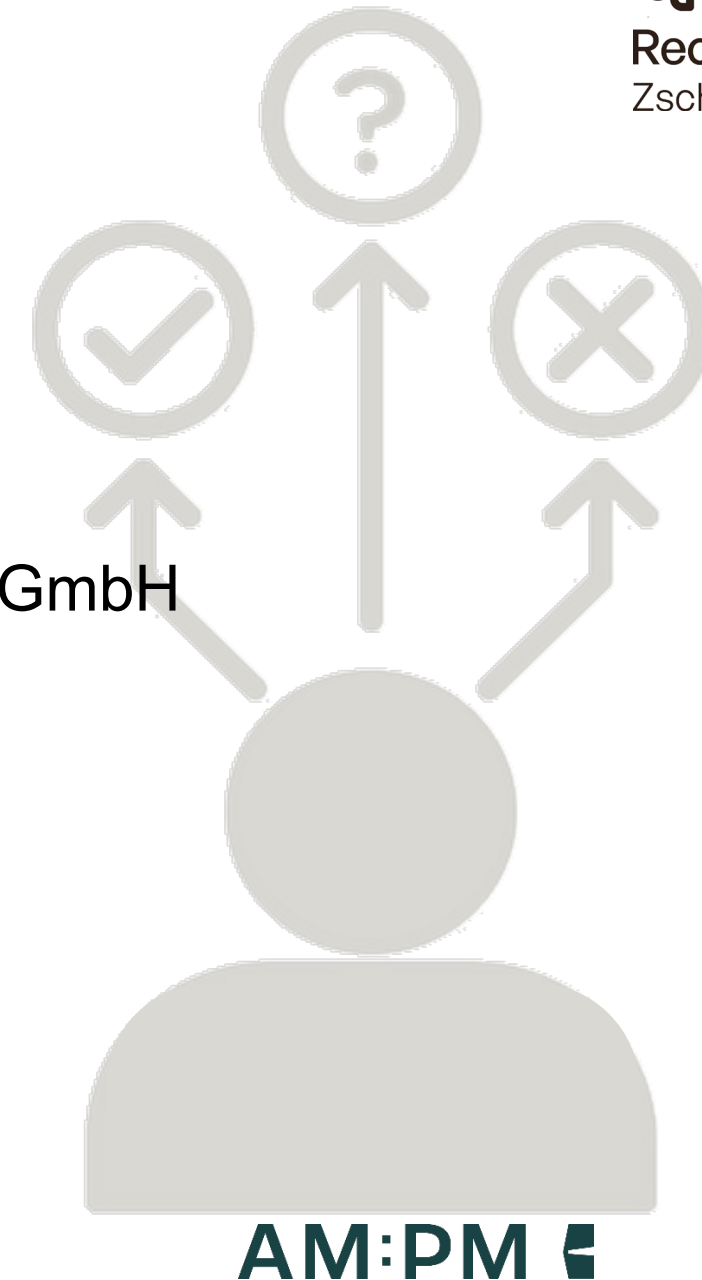
- wirtschaftliche Chancen
- Interessen der Einwohner
- Umwelt und Lebensqualität
- finanzielle Zukunftsfähigkeit



Überblick über das Vorhaben

Andreas Schmidt

Vorhabensträger, AM:PM Grund Rackwitz GmbH



WAS IST EIN **RECHENZENTRUM**

Warum benötigt man Rechenzentren

**7 Beispiele aus
einer Million
Möglichkeiten**



"Unser gesamtes digitales Leben findet in Rechenzentren seine Grundlage"

Rechenzentren – **warum in Deutschland**

Entwicklung aus Sicht des Entwicklers, Marktlage, mögliche Nutzer

- Markt der Digitalisierung entwickelt sich schnell
- Digitalwirtschaft ist nicht „aufhaltbar“
- Es wachsen global nur 2 Branchen – Defence und Digitales
- Datacenter erfordern know how und bringen Wertschöpfung
- Digitale Souveränität in Europa und Deutschland
- Rechenzentren sind Infrastruktur und Grundlage für hochwertige Ansiedlungen – u. a. Forschung und Entwicklung
- Rechenzentren in Deutschland sind energetisch besser aufgestellt, insbesondere im Vergleich zu Amerika
- mögliche Nutzer sind:
 - Deutsche oder internationale Unternehmen
 - IT-Dienstleister
 - Cloud Unternehmen
 - und ähnliche



Rechenzentren – **Strategie des Bundes: digitale Resilienz**

Infrastruktur und Resilienz

- Rechenzentren sind wichtiger Teil **digitaler Infrastruktur**
- Deutschland steht vor der Herausforderung, seine **digitale Resilienz** zu stärken
- Dafür braucht es entsprechende Rechenkapazitäten und Infrastruktur **auch in Europa und Deutschland**
- Digitalisierung ist längst kein abstraktes Zukunftsthema mehr, sondern Teil unseres täglichen Lebens

Beispiel Lieferketten / medizinische Versorgung:

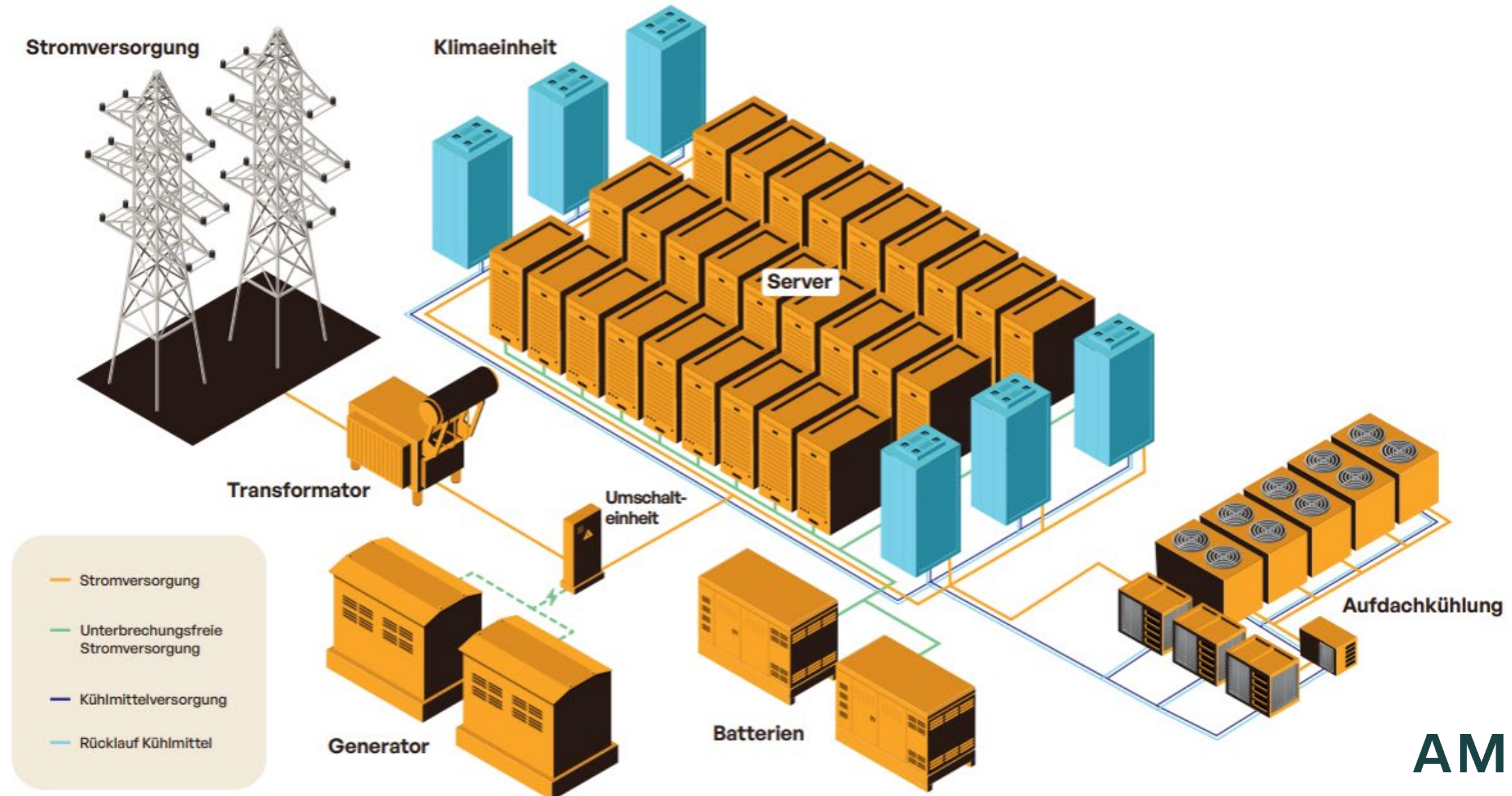
- Abhängigkeit von internationalen Lieferketten
- Beispiel: **Versorgung mit Medikamenten und medizinischen Produkten**

➔ Das gilt auch für digitale Infrastruktur

➔ Deshalb brauchen wir **leistungsfähige und resiliente digitale Infrastruktur auch hier in Deutschland**

WAS IST EIN **RECHENZENTRUM**

Aufbau eines Rechenzentrums zum Verständnis



MASTERPLAN ZSCHORTAU / RACKWITZ



VISUALISIERUNG

Betriebsbeginn Sommer



Blickrichtung Zschortau

VISUALISIERUNG

10 Jahre nach Inbetriebnahme



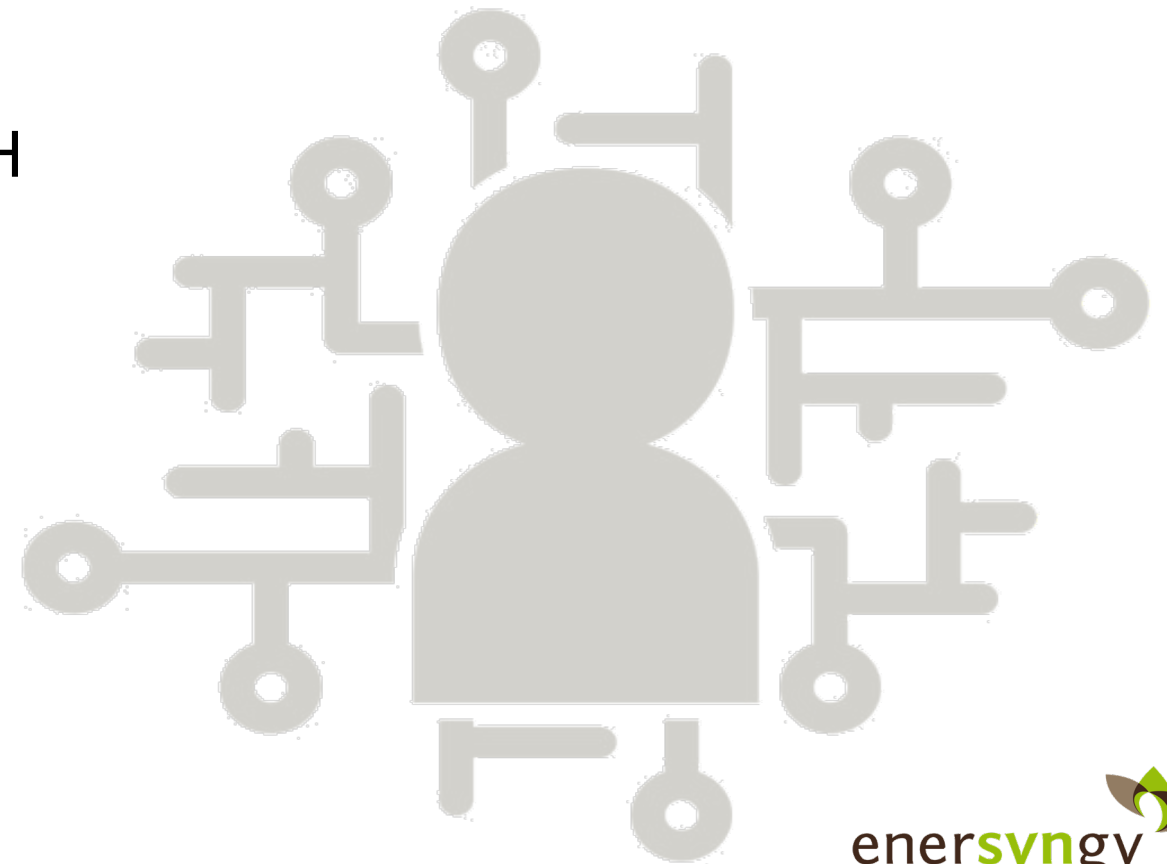
Blickrichtung Zschortau

Aktueller Verfahrens- und Planungsstand

André Jaschke

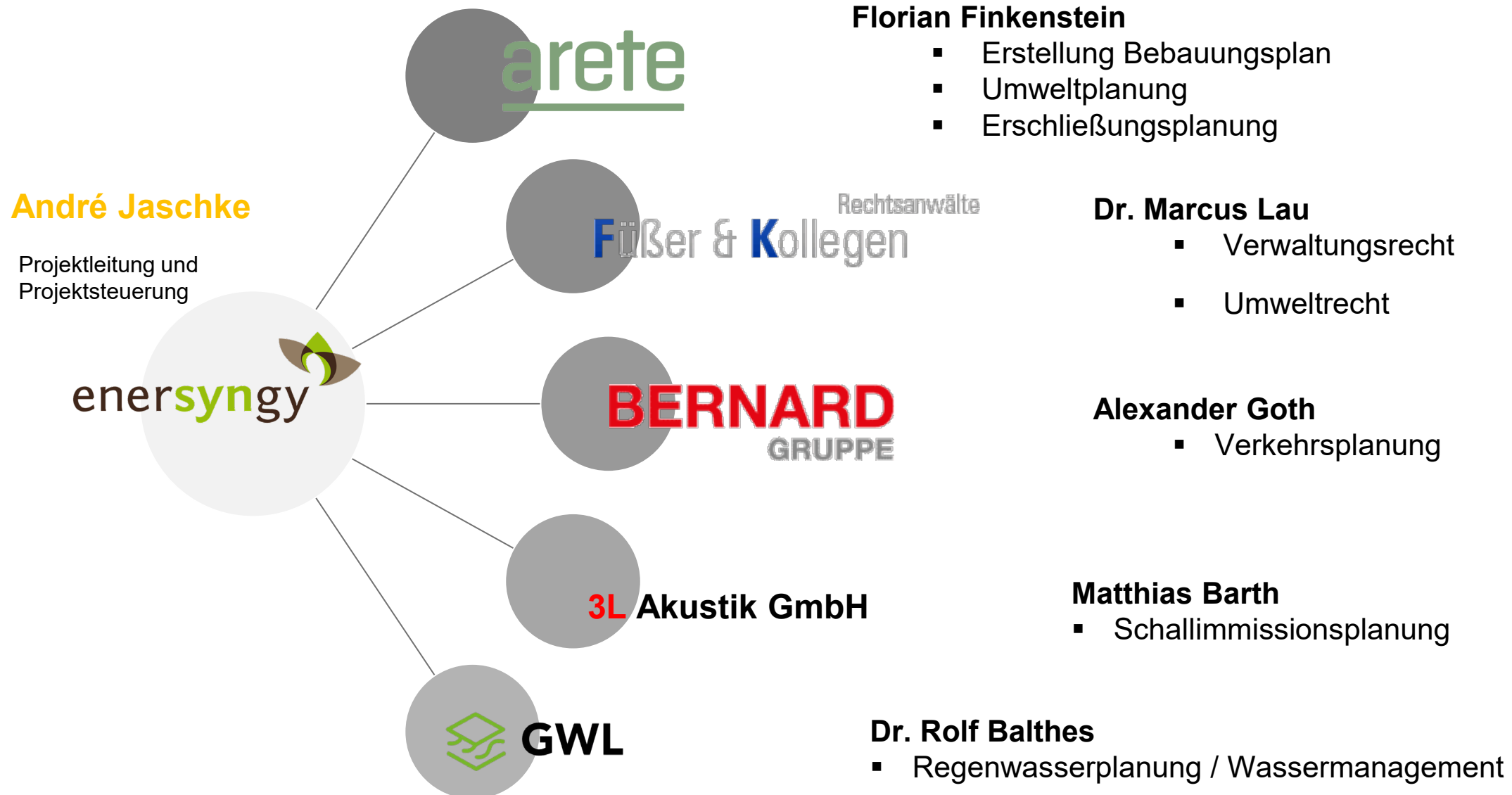
Projektsteuerung, Enersyngy GmbH

regionaler Projektleiter für das Vorhaben,
Ansprechpartner für die Gemeinde, den
Landkreis und die Bürger



Regionale Kompetenz - das Planungsteam

Schwerpunkt ist neben der Fachkompetenz vor allem die langjährige regionale Erfahrung



Was bisher geschah / **Ablauf 2025**

Januar bis
August 2025

- **Vorprüfungen, Vorstudien, Besuch** am Standort Wustermark & Nauen (Referenzobjekt)

März bis
Oktober 2025

- Gemeindeverwaltung prüft/erörtert die **Anpassung des Bebauungsplans** und mögliche Veräußerung der gemeindlichen Flächen an den Projektträger

Oktober 2025

- Gemeinderat hat Beschluss zur **Absichtserklärung** gefasst

November 2025

- erste öffentliche **Bürgerversammlung** am 05.11.2025,
- **geplanter Gemeinderatsbeschluss** zum Abschluss einer Planungs- und Entwicklungsvereinbarung gemäß § 11 BauGB
- **geplanter Gemeinderatsbeschluss** zur Aufstellung der Änderung / Aktualisierung des Bebauungsplanes P01_2 „Gewerbepark Zschortau“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Was bisher geschah / aktuell **Ablauf 2026**

1. Quartal 2026	• geplante Beschlussfassung über einen aufschiebend bedingten Verkauf der Fläche
1. / 2. Quartal 2026	• Vorhabenträger und Planer erstellen den Vorentwurf des fortgeschriebenen Bebauungsplanes • Vorhabenträger und Planer erstellen notwendige Gutachten zum Vorhaben
1. / 2. Quartal 2026	• geplanter Beschluss des Gemeinderates zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
3. Quartal 2026	• zweite öffentliche Bürgerversammlung • öffentliche Auslegung des Vorentwurfs / Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB • Auswertung Stellungnahmen / Abstimmung mit Öffentlichkeit und Gemeinde
3. / 4. Quartal 2026	• Vorhabenträger und Planer erstellen den Entwurf des fortgeschriebenen Bebauungsplanes • Vorhabenträger und Planer schreiben alle notwendigen Gutachten zum Vorhaben fort

Was ist geplant / **Ablauf 2027**

1. Quartal 2027

- fortlaufende Erstellung des **Entwurfes** des Bebauungsplanes
- Erstellung der **Erschließungsplanung**
- **Beginn der Bauplanungen** für das Rechenzentrum

2. Quartal 2027

- Gemeinderat – geplanter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan
- **weitere Bürgerinformation – dritte öffentliche Bürgerversammlung**
- Entwurf des Bebauungsplanes wird öffentlich ausgelegt
- **Möglichkeit der Stellungnahme für alle Bürger** (§ 3 Abs. 2 BauGB)

3. Quartal 2027

- Auswertung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung
- Inkl. Erstellung **Abwägungstabelle** und bei Änderungsbedarf weiterer **Abstimmung** mit der Öffentlichkeit und der Gemeinde

4. Quartal 2027

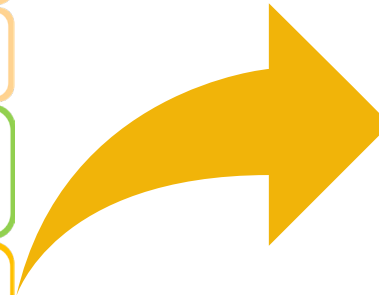
- Erstellung der **Satzung des Bebauungsplanes**
- Erstellung städtebaulicher Vertrag / finale Erschließungsplanung
- Gemeinderat fasst den **Beschluss** zur Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Gemeinderat fasst den **Beschluss** zum städtebaulichen Vertrag

Alle Terminangaben nach bisherigen Planungsstand – Abweichungen im Zeitplan des Verfahrens nach Erfordernis möglich

Was können wir zusätzlich bieten

Fachinformation im Detail

1. Quartal 2026	• Geplanter Beschlussfassung über einen aufschiebend bedingten Verkauf der Fläche
1. / 2. Quartal 2026	• Vorhabenträger und Planer erstellen den Vorentwurf des fortgeschriebenen Bebauungsplanes • Vorhabenträger und Planer erstellen notwendige Gutachten zum Vorhaben
1. / 2. Quartal 2026	• geplanter Beschluss des Gemeinderates zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
3. Quartal 2026	• zweite Bürgerinformation • Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs / Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB • Auswertung Stellungnahmen / Abstimmung mit Öffentlichkeit und Gemeinde
3. / 4. Quartal 2026	• Vorhabenträger und Planer erstellen den Entwurf des fortgeschriebenen Bebauungsplanes • Vorhabenträger und Planer schreiben alle notwendigen Gutachten zum Vorhaben fort



Vorstellung der Ergebnisse des Vorentwurfes

- *Darstellung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zur Kenntnis*
- *Darstellung des Umgangs mit Stellungnahmen und deren Abwägung*

Zusätzliche Fachveranstaltung zu

- *Schall*
- *Wasser*
- *Landschaftsplanung*
- *Energie und Wärme*
- *Klima*

*Einladung der jeweiligen Fachexperten und Gutachter
kleine Runden für intensive Diskussionen*

Aktueller Verfahrens- und Planungsstand

Ausgangslage B-Plan von 1992 / aktueller Zustand vor Ort

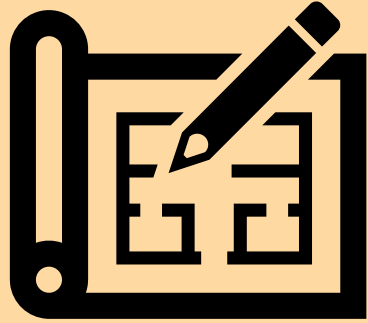


Optische (gefühlte) Realität

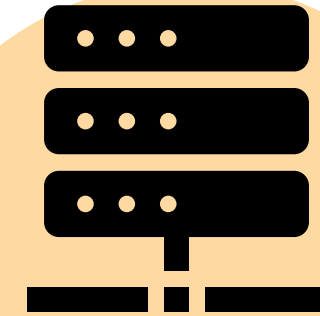


Tatsächliche (rechtliche) Realität

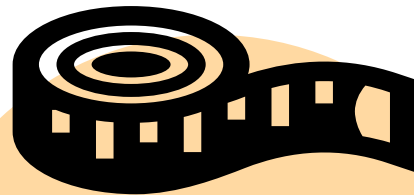
SACHSTAND: **VORENTWURF B-PLAN**



Vorentwurf zur 1. Änderung
des B-Plans **liegt vor**



Ziel der Änderung: Festsetzung als
**„Sonstiges Sondergebiet
Hochtechnologiefläche“** (SO HT) als
planungsrechtlicher Rahmen



Kernparameter im Vorentwurf:

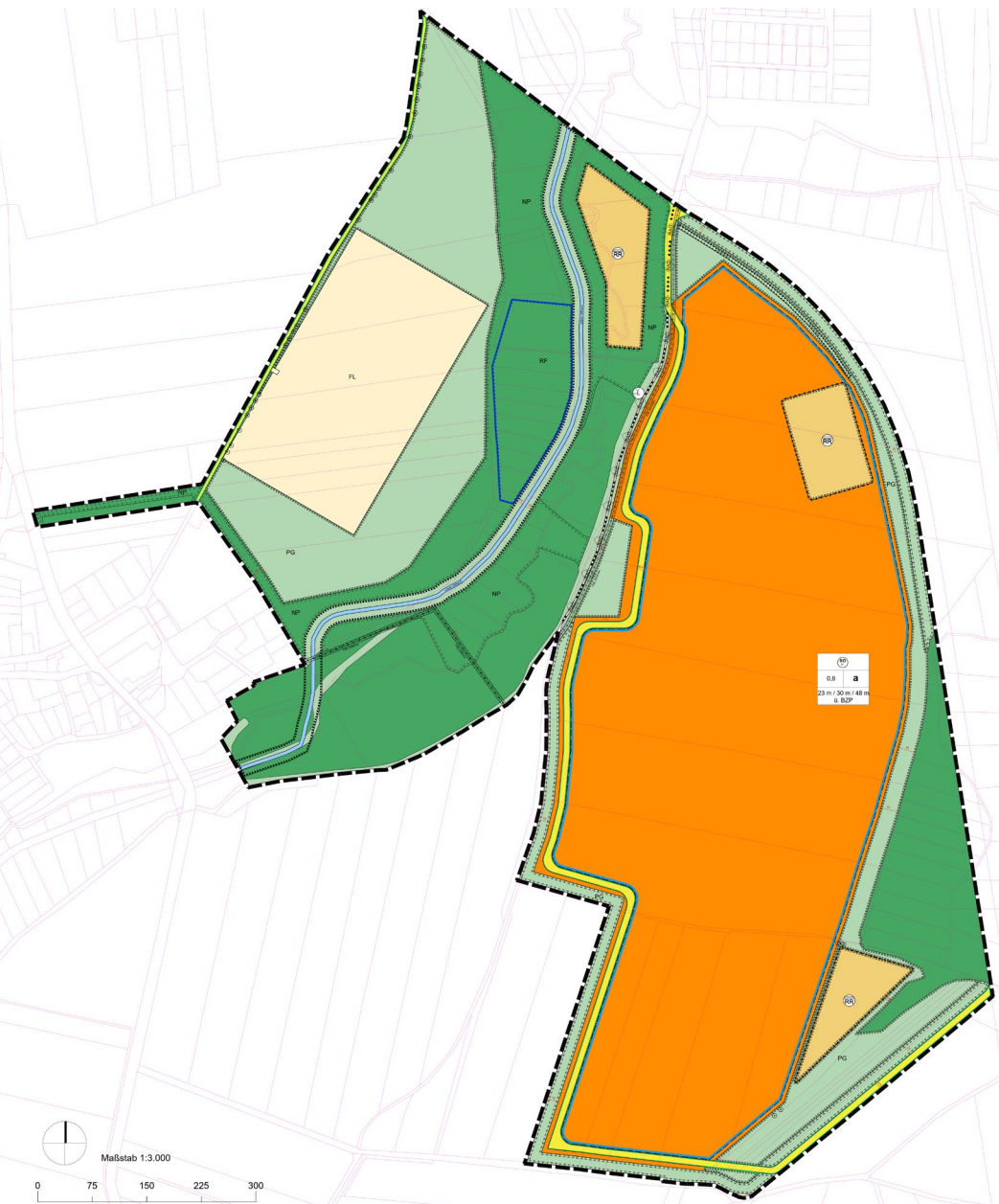
Max. Gebäudehöhe: **23 m über BZP**

Technische Aufbauten: **bis 30 m über BZP**



Der RECHTSPLAN – Die Basis des B-Planes

Planentwurf 1992 - 2026



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO]

SO
HT

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung:
"Hochtechnologiefläche"

2. Maß der baulichen Nutzung
[gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO]

30 m ü. d. BZP Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
land- und forstwirtschaftlich genutzter Weg
Strassenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen,
einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB]

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
RR

6. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Grünfläche
Zweckbestimmung: Private Grünfläche
PG

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

Wasserfläche
Zweckbestimmung: Lohr (Altlauf)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RF

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald
[§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]

Fläche für Landwirtschaft
FL
Zweckbestimmung: Landwirtschaft
Fläche für Wald
NP
Zweckbestimmung: Neupflanzung

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt Bäume
Erhalt sonstige Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen
[§ 9 Abs. 7 und 1 Nr. 10 und 24 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO]

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.
des BImSchG
Lärmschutzwall
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung
berührt werden
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung
max. zulässige
Grundflächenzahl
max. zulässige Höhe

Bauweise

Erklärung der Nutzungsschablone

II. Nachrichtliche Übernahmen

Kommunale Ergänzungsradroute

Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unterirdisch DERAWA

Versorgungsleitungen oberirdisch MiStrom

III. Darstellungen ohne Normencharakter

20,25 Bemaßung (in Meter)

IV. Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

V. Hinweise

Bei den dargestellten Flächen handelt es sich um Schätzungen, die geometrisch veränderbar sind.

Der RECHTSPLAN – Unterschiede 1992 / 2026

Unterschiede im Entwurf

gültiger B-Plan 1992

1.) Bauflächenreduzierung

GRZ 0,8 auf 59,01 ha
Gewerbefläche = **47,20 ha**

- ➔ Verringerung der zulässigen Flächeninanspruchnahme um ca. **15,3 ha**
- ➔ Reduzierung um etwa 1/3 bzw. 32 %

2.) Nutzungsarten

Alle gewerblichen Nutzungen

- Logistik
- Produktion
- Energie (Solar)

3.) Auswirkungen auf Verkehr

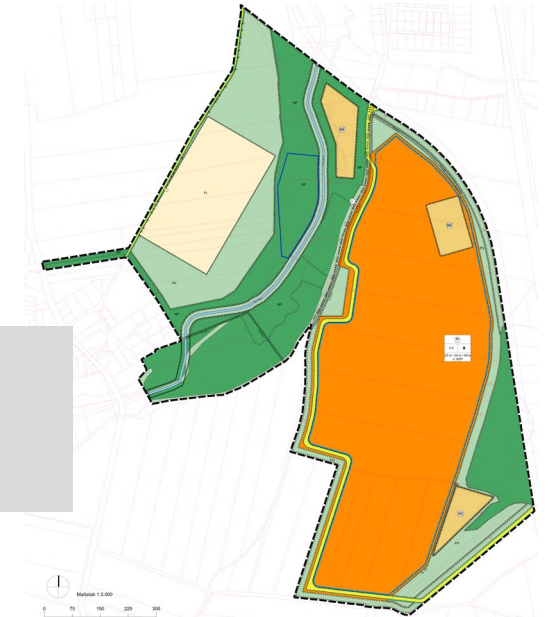
- Hoher Schwerlastverkehr
- Große Verkehrsmengen

Planentwurf 1. Änderung

GRZ 0,8 auf 39,91 ha
Gewerbefläche = **31,93 ha**

Sehr eingeschränkte Nutzungen

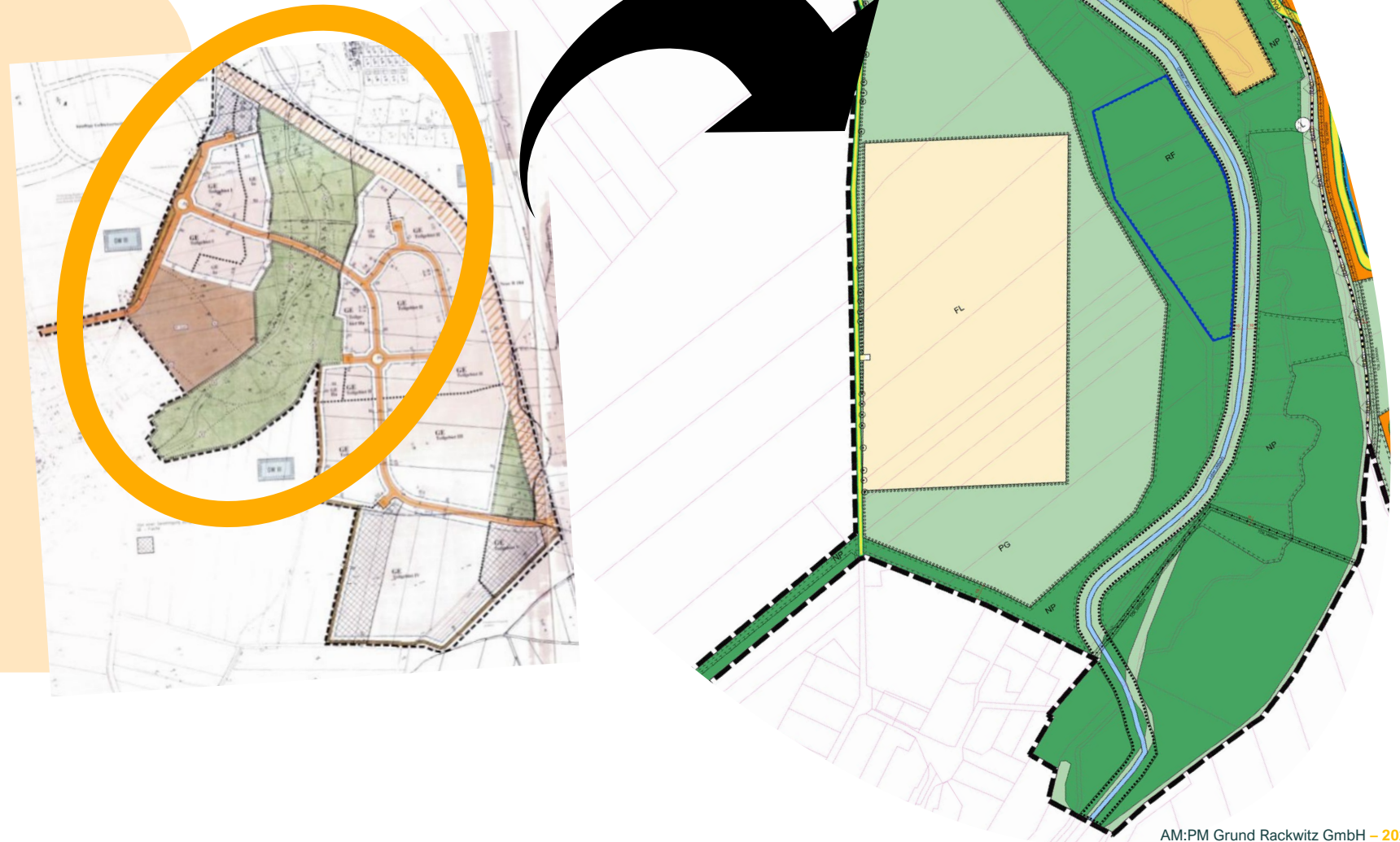
- Hochtechnologie
- Rechenzentren
- Forschung und Entwicklung
- Geringer Schwerlastverkehr
- Geringere Verkehrsmengen



BEBAUUNGSPLAN West:

Gebiet für Ausgleichsfläche

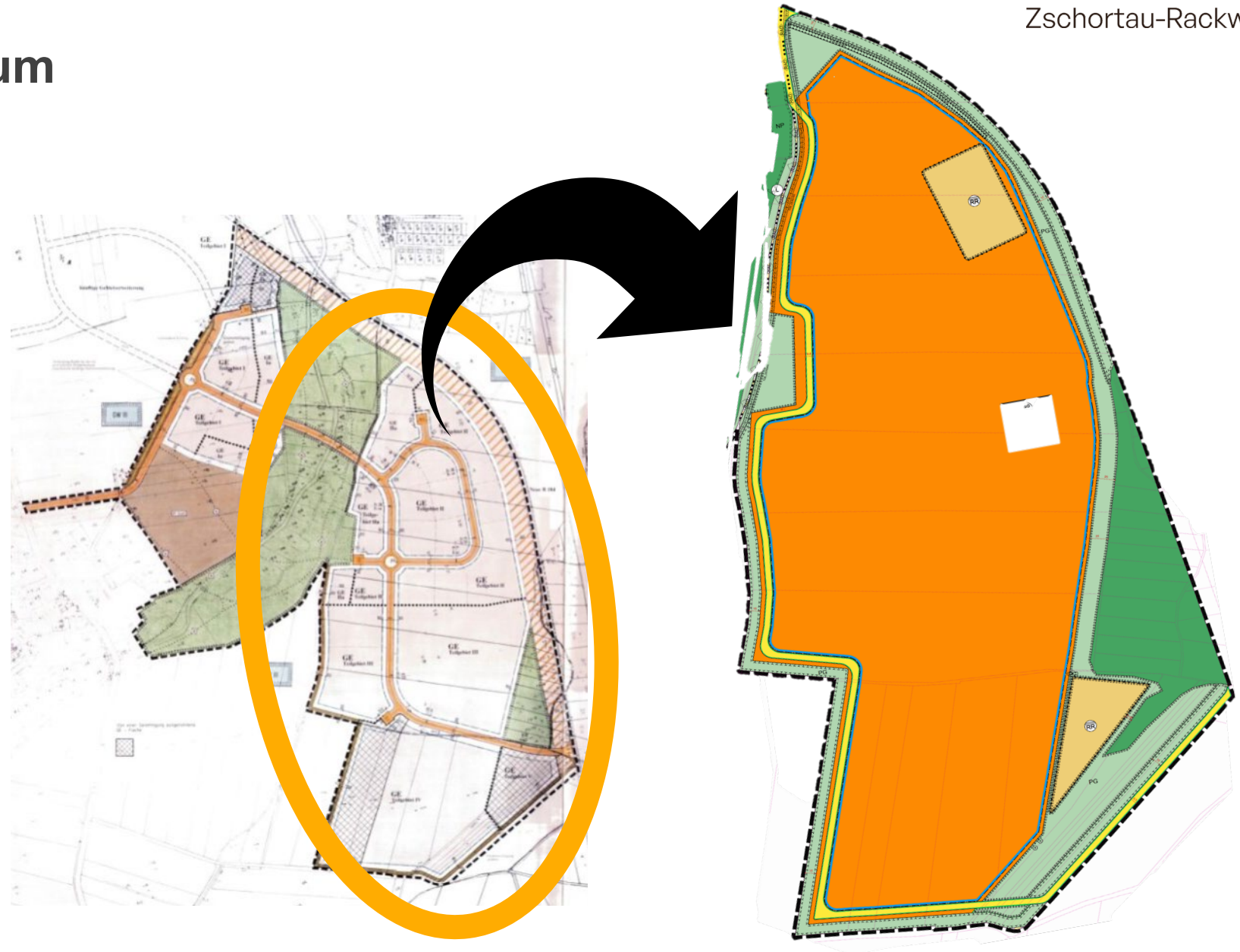
- **Westteil des Bebauungsplanes wird Ausgleichsfläche**
- Rückwidmung von Bauland zu Grün- und Landwirtschaftsflächen
- Kein Verkehr im Bereich der Staatstraße S8 zw. Lemsel und B 184
- Dauerhafte Rücksicherung von Ackerflächen



BEBAUUNGSPLAN Ost:

Gebiet für Rechenzentrum

- **Ostteil des B-Planes wird Bauland**
- *Verkehrliche Anbindung erfolgt nur an die B 184*
- *Minimierte Flächenversiegelung bei gleicher Wertschöpfung*
- *Geringere Einflüsse (z. B. Lärm) auf westliche Ortsteile (z. B. Lemsel)*



SONDERGEBIET HOCHTECHNOLOGIE: WAS UND WARUM?

Was ist ein SO HT?

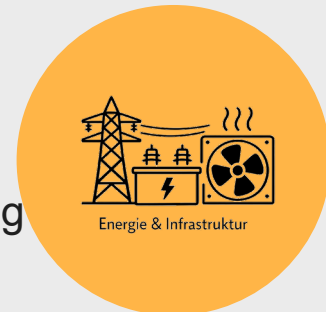
- SO gemäß § 11 BauNVO
- Besonderer, konkret festgelegter Nutzungszweck
- Für rechenzentrumsspezifische / hochtechnologische Nutzungen
- Zulassung notwendiger Gebäude und technischer Anlagen
- Abweichend von Regelbaugebieten (§§ 2–10 BauNVO)

Typische Nutzungsbeispiele

- Rechenzentrumsmodule
- Büro & Schulung
- Forschung
- Energie & Kühlung (Trafo/Generator)
- Speicher & E-Mobilität
- Sicherheit & Regenwasser

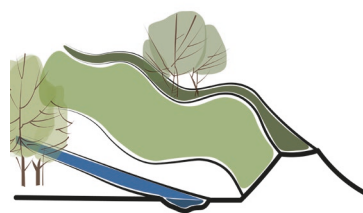
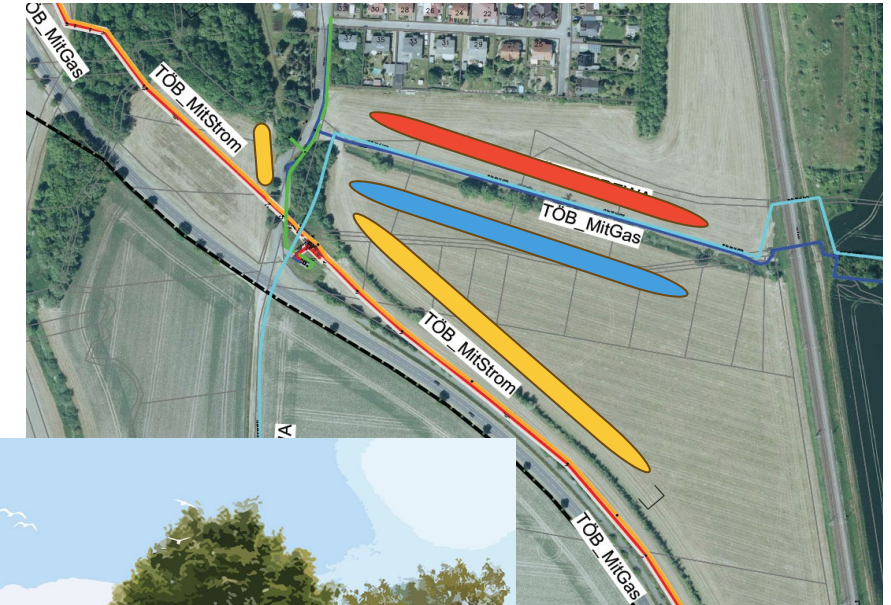
Warum ist die Planung notwendig?

- Klar **geregelt**: Nutzung & Zulässigkeiten eindeutig
- **Passgenau steuerbar**: Technik, Sicherheit, Nebenanlagen
- **Weniger Konflikte**: strikte Regeln zu Lärm, Licht, Gestaltung
- **Klima & Energie integriert**: Abwärme, Energie, e-Laden
- **Planungssicher**: geordnete Entwicklung & Investitionsrahmen

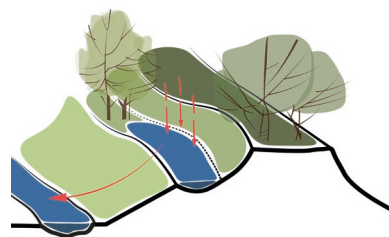


Untersuchung **Lärm- und Sichtschutzwall Zschortau**

Prüfung zur Errichtung eines Lärmschutzwalles zw. B 184 und Zschortau



Geländewelle



Wasserräume



Stromversorgung / Energie

- Netz der überregionalen Stromleitungen (380 kV Übertragungsnetz der 50Hertz) hat deutschlandweit die größten frei verfügbaren Strommengen
- Netz in der Region Mitteldeutschland verfügt über eine der höchsten Anteile erneuerbarer Energie durch Wind- und Solarparks in Nord- und Ostdeutschland
- Die Kosten des Netzanschlusses trägt das Projekt, nicht die Allgemeinheit.
- Baukostenzuschuss durch den Entwickler an den Netzbetreiber liegt im mehrstelligen Millionenbereich
- Ein großer, verlässlicher Abnehmer kann die Netzkosten sogar dämpfen
(Mitnetz Strom musste 2024 an 225 Tagen Wind- und Solaranlagen abregeln, weil der Strom keinen Abnehmer fand. Diese Abregelung zahlen am Ende alle Netzkunden. Bezieht das Rechenzentrum diesen Strom, wäre das preisdämpfend.)



**Detaillierte Informationen
in den geplanten
Fachveranstaltungen**

Vorstellung der Fachthemen

Vorentwurf Bebauungsplan - Infos zur Offenlage

Einführung Bebauungsplan - Überblick zum Verfahrensstand

1 - Bebauungsplan - Inhalt

2 - Artenschutz / Umwelt

3 - Verkehr

In Bearbeitung befindliche Planungen zum B-Plan

4 - Schallschutz

5 - Regenwasser / Boden / Wasserhaushalt

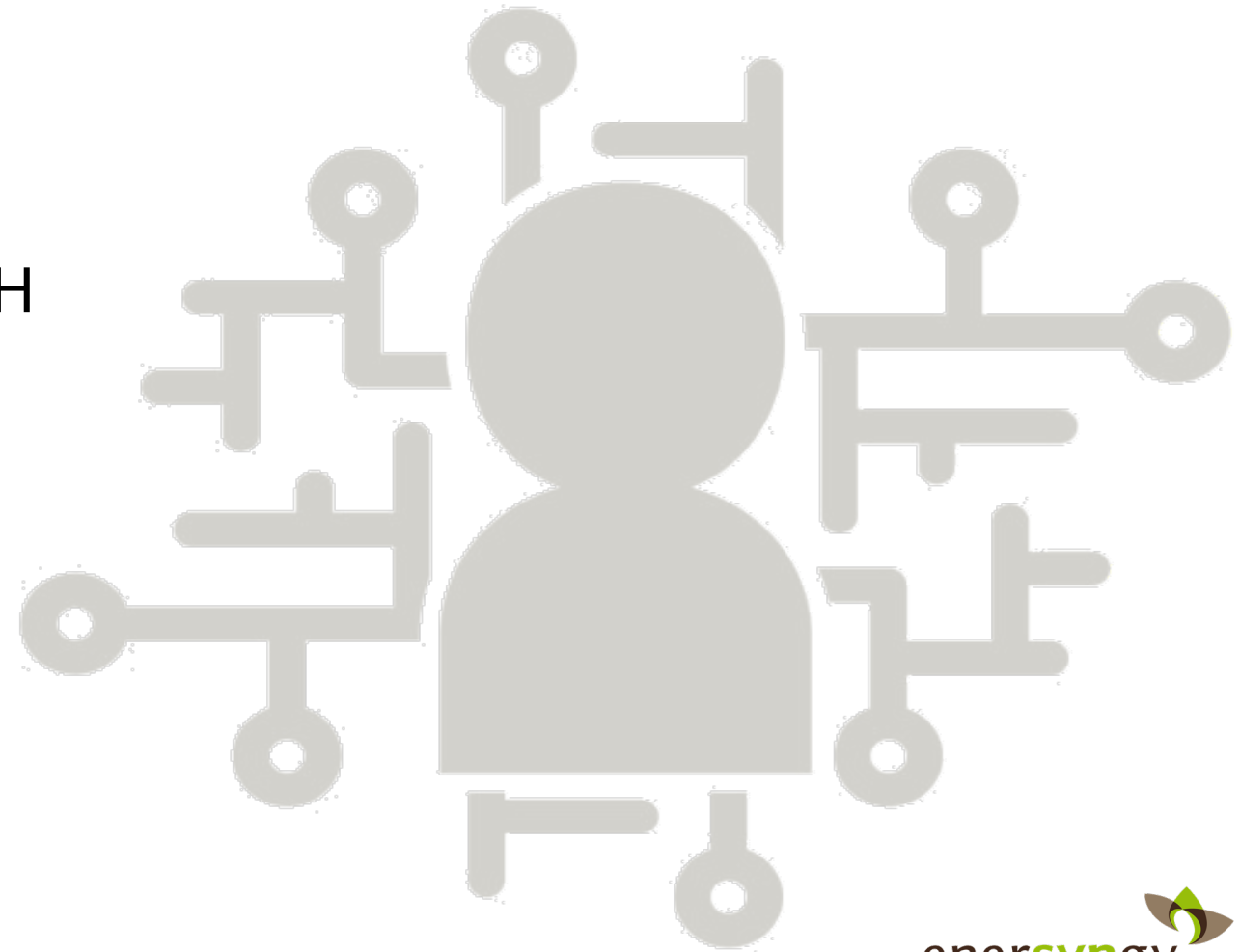
6 - Betrieb von Rechenzentren

Einführung Bebauungsplan

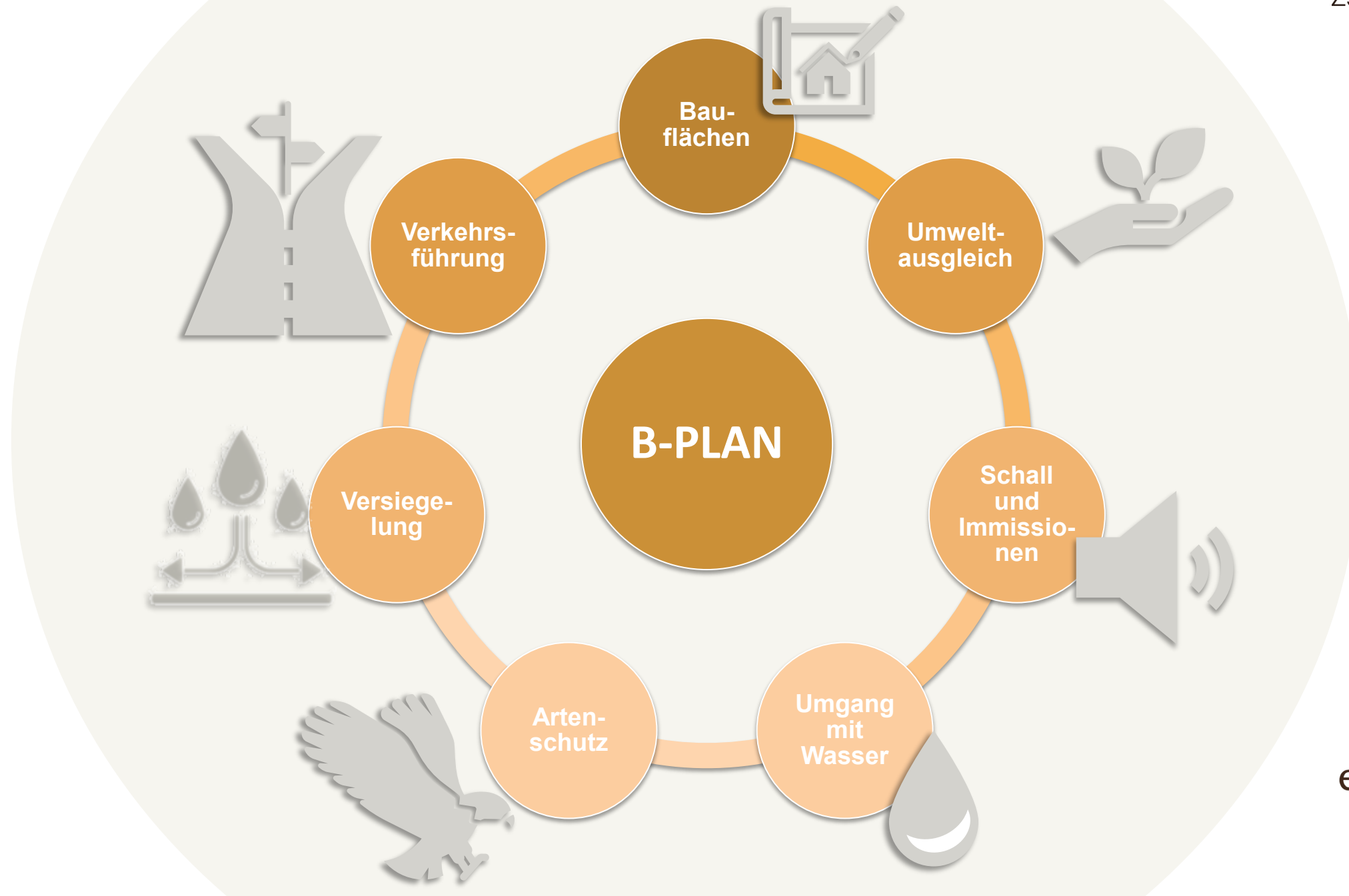
André Jaschke

Projektsteuerung, Enersyngy GmbH

regionaler Ansprechpartner für die
Gemeinde, den Landkreis und die Bürger



Einflussfaktoren für den **Bebauungsplan**



BÜRGERBETEILIGUNG: Aktive Mitwirkung am Vorentwurf B-Plan

Bürger wirken aktiv mit



Transparente Entscheidung

Übernahme in Planung,
wenn möglich



Vorschläge &
Hinweise einbringen

Präsentieren,
fragen, diskutieren

Machbarkeit,
Recht, Umwelt

BÜRGERINFORMATIONSVERANSTALTUNG 05.11.2025



The presentation board displays the following information:

- Title:** 1. Städtebaulicher Entwurf
- Subtitle:** Inbetriebnahme Ansicht Sommer
- Logos:** RZ (Rheinische Zeitung), Stadtplanungsamt, and a logo for 'Städtebauliche Entwicklung'.
- Site Plan:** A map showing the project location relative to 'Königsplatz', 'Hauptbahnhof', and 'Bahnhof'. It also indicates 'Verkehrsmittel' (transportation) and 'Verkehrsverbindungen' (transport connections).
- Aerial Photos:** Four small aerial photographs showing different views of the urban environment.
- Handwritten Notes (Sticky Notes):**
 - 'Südliche Grenze' (Southern boundary)
 - 'Nördliche Grenze' (Northern boundary)
 - 'Westliche Grenze' (Western boundary)
 - 'Östliche Grenze' (Eastern boundary)
 - 'Südliche Grenze' (Southern boundary)
 - 'Nördliche Grenze' (Northern boundary)
 - 'Westliche Grenze' (Western boundary)
 - 'Östliche Grenze' (Eastern boundary)
 - 'Südliche Grenze' (Southern boundary)
 - 'Nördliche Grenze' (Northern boundary)
 - 'Westliche Grenze' (Western boundary)
 - 'Östliche Grenze' (Eastern boundary)
 - 'Südliche Grenze' (Southern boundary)
 - 'Nördliche Grenze' (Northern boundary)
 - 'Westliche Grenze' (Western boundary)
 - 'Östliche Grenze' (Eastern boundary)
- Yellow Pushpin:** A large yellow pushpin is pinned to the right side of the board.

[illegible]

Ihre Hinweise

Bitte Überprüfung...

Lärmzustand

Baubewegungen

Wasserverbrauch auf Dauer

Private Investitionen? Z.Bsp. Heizung im Eigentum

Flugverkehr? Umleitung? Noiemals? -> Übungsfälle

Dissimilatoren nicht in der Nähe vom Wohngebiet

(Lichtverschmutzung vermeiden)

Was passiert mit der Wärme aus dem Rechenzentrum?

RZZR
 Zentrum für
 Umweltbildung
 10781 Berlin

Umwelt/ Antschmutz

Der Lober soll nicht beeinträchtigt werden

Mauer muss/soilte hoch genug sein, dass keine Geräusche „raus“kommen
 Was passiert mit dem Abwasser?

Auswirkung auf den Menschen sind ernst zu nehmen (Feinstaub, Flugstaub, Lärm,...)

Wie hoch ist die zusätzliche Luftverschmutzung durch die Wartungsstufe 0 (Zweigleisengeneratoren)?

Welche Auswirkungen auf die Gesundheit durch Abgase der Dieselelektrogeneratoren? (Luftschadstoffe)

Lichtmessungen

Was wird als Ausgleich vorgesehen, Wald?

Konsequenzen der Anfahrkommen auf Privatgrundstücken

Umgang mit Niederschlagswasser – möglichst viel versickern

Wieviel % werden Altfischen genutzt? Wieviel % Ackerfläche?

Wärmenutzung? Regenwasser

Ausdehnung bzw. Reichweite elektromagnetischer Felder

Auswirkungen auf Grundwasser

[illegible]

Umgang und Übernahme von Hinweisen

- Alle Hinweise der Veranstaltung vom 05.11.2025 wurden ausgewertet
- Verschiedene Hinweise wurden in die Erstellung des Vorentwurfes bereits übernommen
- Weitere Hinweise werden in folgenden Planungen übernommen

Beispiele für Integration von Bürgerhinweisen

1) Anbindung an die Bundesstraße B184

- Hauptzufahrt wird die östliche Zufahrt
- Die Zufahrt Nord wird nur als Not und Ausweichzufahrt geplant

2) Reduzierung von Versiegelung & Sicherung von Landwirtschaftsfläche

- Ehemalige Gewerbefläche „West“ wird als Landwirtschaftsfläche genutzt

3) Verlagerung des Umspannwerkes in den Bereich Ost

- Umspannwerk wird in seiner Lage versetzt in den östlichen Bereich statt im Bereich Nord

WEITERE GUTACHTEN & FACHBEITRÄGE

weitere BAUSTEINE B-Plan – Bearbeitung im Entwurf



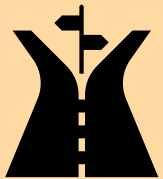
Schallgutachten

- Fortschreibung Schallgutachten in Arbeit
- Ergebnisse Schallgutachten werden im Entwurf eingearbeitet



Hydrologisches Gutachten

- Versickerungskonzept
- Regenwassermanagement
- Wassermanagement Lober
- Rückhaltesystem



Verkehrsgutachten

- 2 Anbindungen an Bundesstraße B184
- Ostanbindung wird Hauptanbindung
- Einarbeitung in Entwurf



Landschaftsbild & Klimaschutz

- Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfes
- Erstellung eines Gestaltungskonzeptes
- Vertiefung der Stadtökologischen Rahmenbedingungen

ERFOLGE & NÄCHSTE SCHRITTE der Bearbeitung

- Restriktionen und Konfliktlagen sind frühzeitig identifiziert und kartiert
- Der Vorentwurf benennt klar, welche Festsetzungen noch ergänzt werden (A&E-Maßnahmen / Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen)

Nächste Schritte

1) Datengrundlagen vervollständigen

- Artenschutzkartierungen & Auswertung 2026
Valide Daten werden über das gesamte Jahr 2026 gesammelt und ausgewertet

2) Festsetzungen nachziehen im GOP (Grünordnungsplan)

- Ergänzung der noch fehlenden Festsetzungen zu A&E-Maßnahmen (Ausgleichs- und Eingriffsmaßnahmen) in den privaten Grünflächen
- Anpflanzungen / Bindungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässerbezug (als Festsetzungsteil)

3) Konfliktpunkte fachlich bearbeiten

- Fachliche Bearbeitung/Abstimmung zu LSG/SPA-Betroffenheiten und Starkregen-/Überstauungsrisiko als Grundlage für die nächste Planstufe

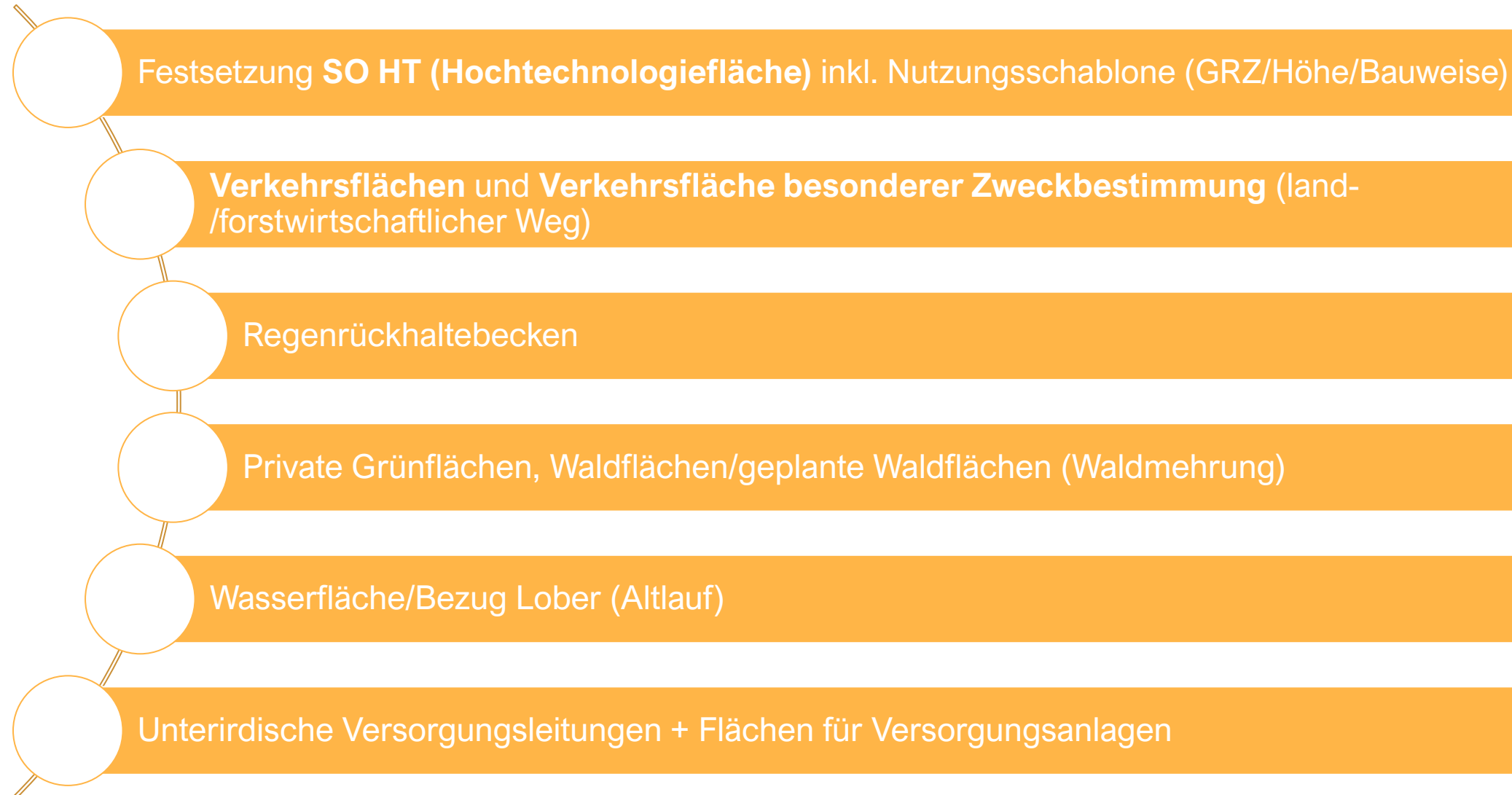
1 - Bebauungsplan

Florian Finkenstein

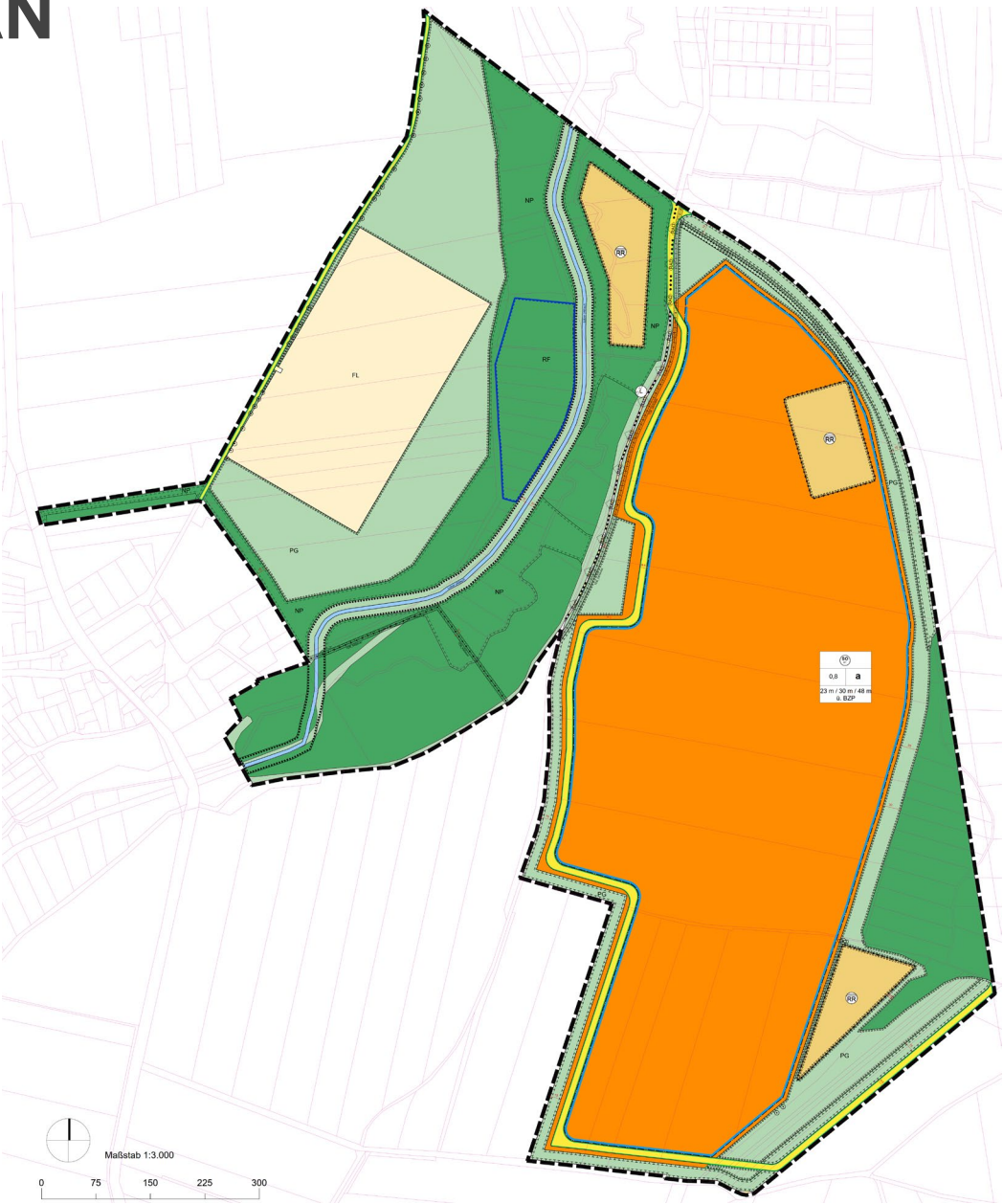
Arete GmbH



PLANINHALTE IM ÜBERBLICK



RECHTSPLAN



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO]

SO
HT

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung:
"Hochtechnologiefläche"

2. Maß der baulichen Nutzung
[gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO]

30 m ü. BZP

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GRZ 0,8

Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO]

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
land- und forstwirtschaftlich genutzter Weg

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB]

Fläche für Versorgungsanlagen

RR

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Grünfläche

PG

Zweckbestimmung: Private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

Wasserfläche

Löcher (Ablauf)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RF

Zweckbestimmung: Retentionsfläche

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald
[§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]

Fläche für Landwirtschaft

FL

Zweckbestimmung: Landwirtschaft

Fläche für Wald

NP

Zweckbestimmung: Neupflanzung

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt Bäume

Erhalt sonstige Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen
[§ 9 Abs. 7 und 1 Nr. 10 und 24 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO]

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

Lärmschutzwall

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung	
max. zulässige Grundflächenzahl	Bauweise
Erläuterung der Nutzungsechablene	
max. zulässige Höhe	

II. Nachrichtliche Übernahmen

.....RAD.....R Kommunale Ergänzungsradroute

Ver- und Entsorgungsleitungen

—◇—◇—◇— Versorgungslösungen unterirdisch DERAWA

—◆—◆—◆— Versorgungslösungen oberirdisch MitStrom

III. Darstellungen ohne Normencharakter

20,25 Bemaßung (in Meter)

IV. Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenzen

11/4 Flurstücksnummern

V. Hinweise

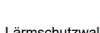
Bei den dargestellten Flächen handelt es sich um Schätzungen, die geometrisch veränderbar sind.

RECHTSPLAN

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Erhalt Bäume
-  Erhalt sonstige Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen [§ 9 Abs. 7 und 1 Nr. 10 und 24 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO]

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG
-  Lärmschutzwall
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

6. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

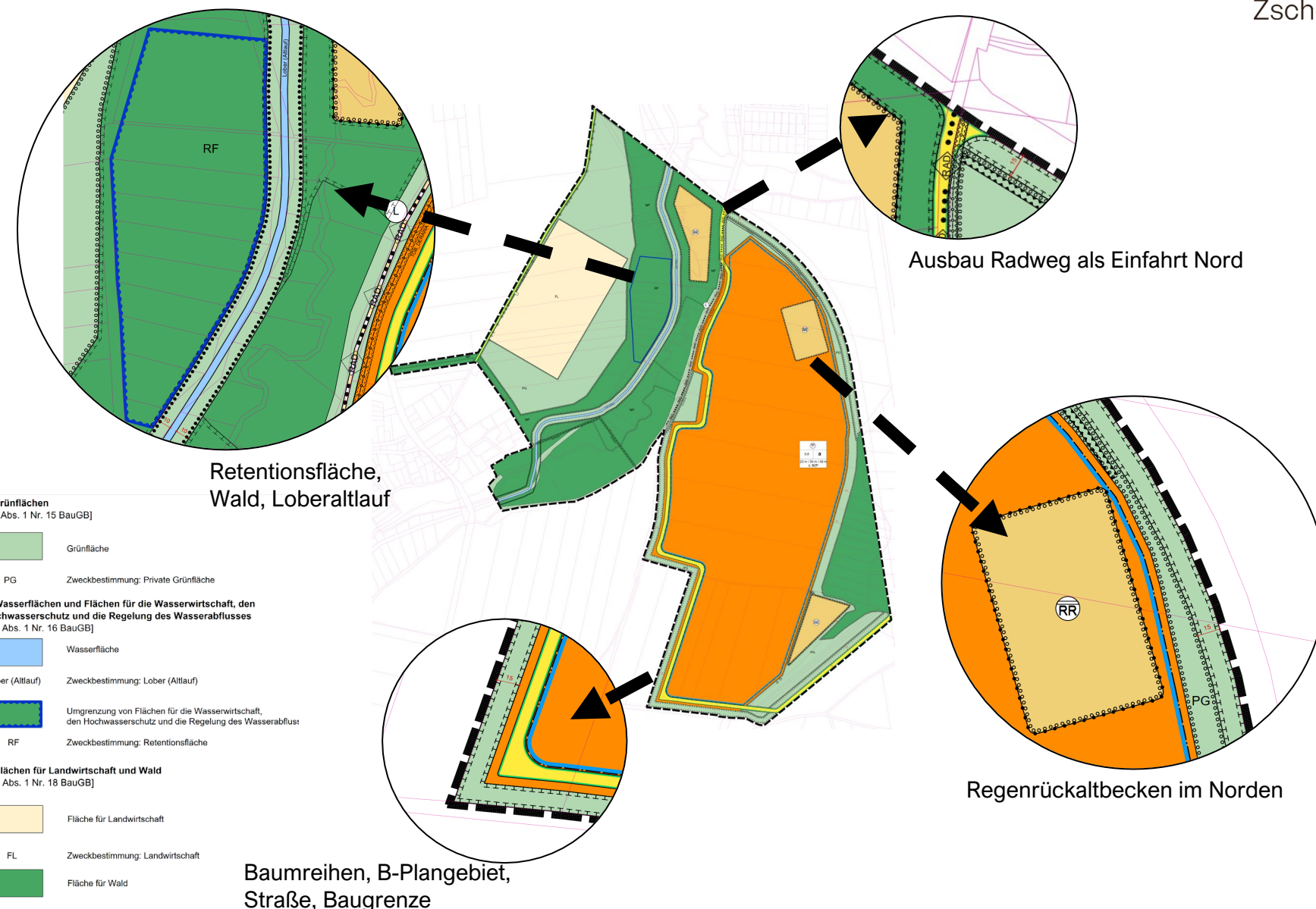
-  Grünfläche
-  PG
Zweckbestimmung: Private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

-  Wasserfläche
-  Lober (Alllauf)
Zweckbestimmung: Lober (Alllauf)
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  RF
Zweckbestimmung: Retentionsfläche

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]

-  Fläche für Landwirtschaft
-  FL
Zweckbestimmung: Landwirtschaft
-  Fläche für Wald



BAUWEISE & ZULÄSSIGE ANLAGEN

Bauweise / Baufenster

- Abweichende Bauweise
- nur freistehende Gebäude
- seitlicher Grenzabstand
- keine Längenbegrenzung der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO findet keine Anwendung)
- Baugrenzen

Zulässige Hauptanlagen



- Rechenzentrumsgebäude / Module



- Bürogebäude



- Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräume

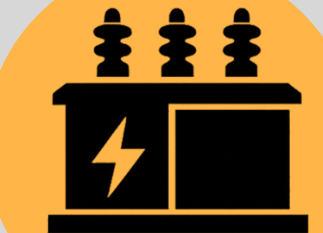


- Anlagen/Gebäude für Forschungszwecke

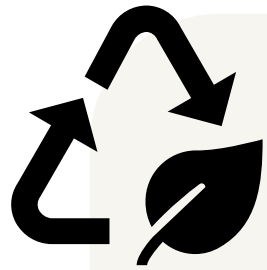
arete

Zulässige Nebenanlagen / technische Anlagen

- Umspann-/Transformationsanlagen
- Generatoranlagen (inkl. Schornsteine, Treibstofftanks)
- Wärme-/Kälteerzeugungsanlagen
- Batteriespeichersysteme
- Abwärme-/Wasserstoffnutzung & Verteilung
- Quartiersenergiezentralen
- Ladeinfrastruktur
- Kleinkläranlagen
- Anlagen zur Regenrückhaltung
- Sicherungsanlagen (Einlassgebäude, Sicherheitszäune)



KLIMASCHUTZ & FLÄCHEN – Versiegelung / Wasser



Energie / Klimaschutz

- **Retentionsdächer**
Flachdächer Bürogebäude (außer Technikgebäude) als begrünte Retentionsdächer
- **E-Mobilität**
mind. 1 e-Ladepunkt je angefangene 10 Stellplätze



Oberflächen / Versiegelung

- **Stellplätze/Rettungsflächen/untergeordnete Wege**
nur wasser- & luftdurchlässige Bauweise
- **Zulässige Beläge**
Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrassen, Pflaster mit offenen Fugen
- **Unzulässig:**
für Stellplätze: Asphaltierungen, Betonierungen, Fugenverguss, Betonunterbau, wasserundurchlässige Aufbauten
- **Ausnahme:** Feuerwehruzufahrten/-aufstellflächen nur soweit Tragfähigkeit/Brandschutz dauerhaft nötig



Regenwasser / Schwammstadt

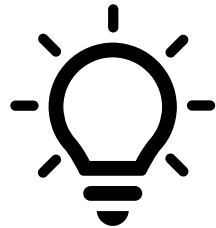
- **Niederschlagswasser**
(Dach/Hof/Stellplatz/Verkehr): vor Ort zurückhalten + gedrosselt/zeitverzögert versickern
- **Anlagen**
Mulden, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen, Retentionsdächer o. ä.
- **Unzulässig:**
unmittelbare Ableitung in öffentliche Kanalisation
- **Ableitung in Vorfluter** nur, wenn Rückhaltung/Versickerung nachweislich ausgeschöpft



Grün in Stellplätzen

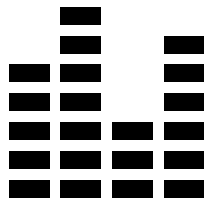
- 1 Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze
- Hochstamm, unversiegelte Pflanzfläche mind. 6 m² je Baum

Regelungen im Vorentwurf



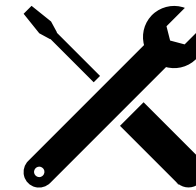
Licht / Insektenschutz

- Außenbeleuchtung nur nach unten gerichtete klar abgegrenzte Lichtabstrahlung
- Hinterleuchtete Werbung: geschlossen, gerichteter Lichtaustritt, warmweiß $\leq 2.700\text{ K}$
- Unzulässig: Anstrahlung von außen, wechselnd/bewegt/laufend/blinkend, Laser/Skybeamer, digitale Anzeigeflächen



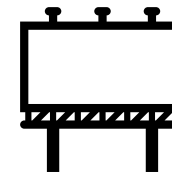
Schallschutz

- Baulicher Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01
- Ermittlung nach DIN 4109-2:2018-01
- $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$; $K_{Raumart} = 35\text{ dB}$ (Büroräume u. ä.)



Einfriedungen & Technik

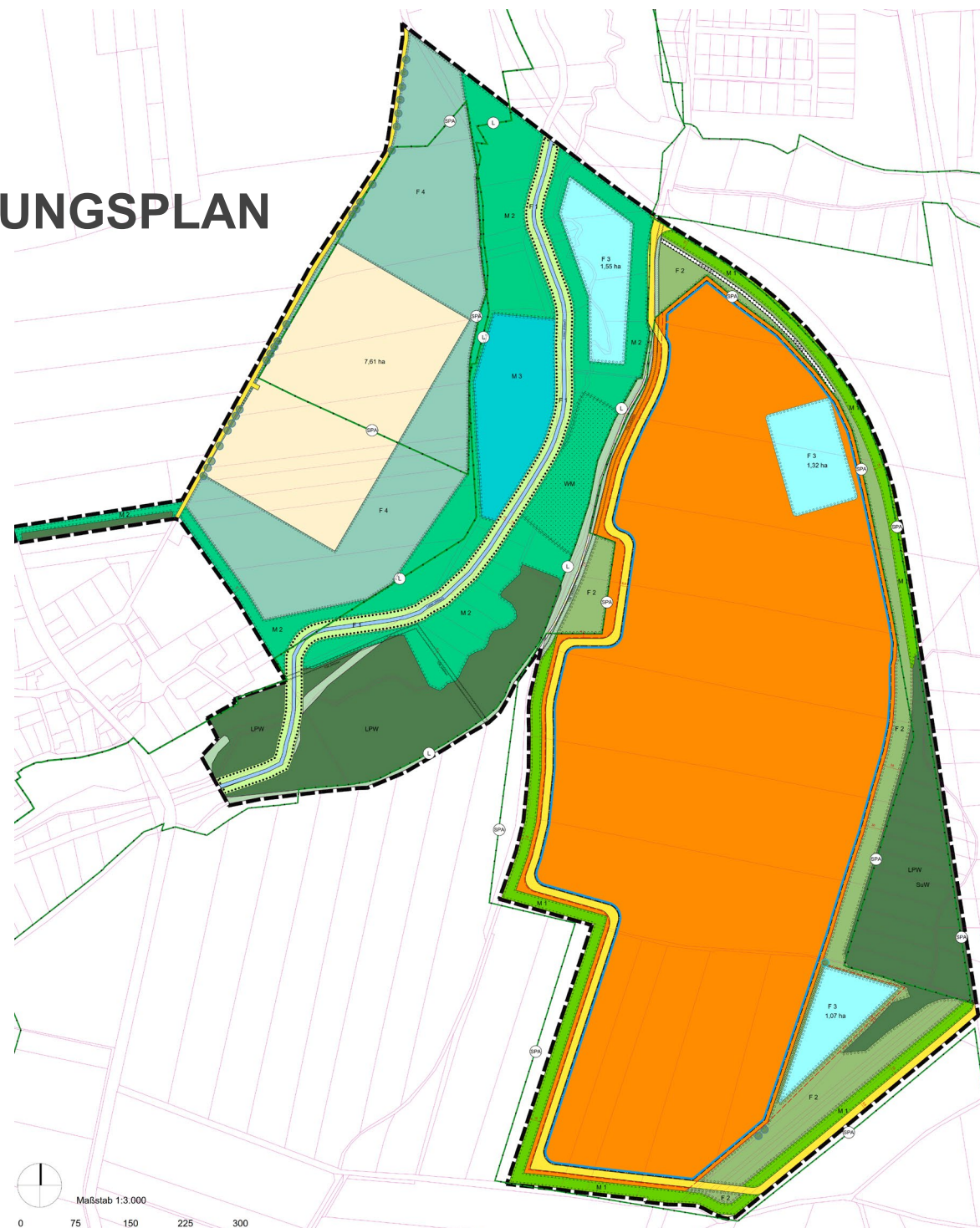
- Sicherheitszäune offen; Höhe max. 3,50 m; Bodenabstand mind. 10 cm
- Unzulässig: blickdichte Einfriedungen, Mauern
- Anfahrtsschutz: vorgelagerte Schutzanlagen; keine spitzen/spitzkantigen Elemente
- Schornsteine: hell, unaufdringlich, matt/gering reflektierend
- Kleinwindenergie: nur Dächer; max. 4 je Gebäude; +3 m; Rotor $\leq 3,0\text{ m}$; nur mit Nachweis



Werbeanlagen

- Nur an der „Stätte der Leistung“
- Im Sondergebiet insgesamt nur 1 Werbeanlage oder Unternehmensschriftzug
- Max. 6 m² Gesamtfläche je Gebäude

GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)



- Legende**
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- M 1 Drei reihige Baumreihe
 - M 2 Eichen-Laubmischwald, naturnah, mit Walddemil aus Waldsträuchern
 - M 3 Erlenwald, Retentionsfläche
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- F 1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - F 2 ???
 - F 3 Regenrückhaltebecken mit Umfeld: naturnahe Gestaltung und Eingrünung
 - F 4 ???
- Bäume Erhalt
 - Sonstige Bepflanzung Erhalt
- Planung**
- Gepante Baufelder
 - Möglicher Verlauf Sicherheitszaun
 - Lärmschutzwall
 - Sondergebietsfläche
 - Fläche für Landwirtschaft
 - Straßenverkehrsfläche
 - sonstige Grünfläche
 - Lober (Altlauf) Wasserfläche, Lober (Altlauf)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
[§ 9 Abs. 6 BauGB]
- Vogelschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
- Wald nach Sächsischem Waldgesetz**
- Wald
 - LPW Zweckbestimmung: Landschaftsbild prägender Wald
 - SuW Zweckbestimmung: Biototyp Sumpfwald
 - Geplante Waldflächen
 - WM Zweckbestimmung: Waldmehrung
- Sonstige Darstellungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Flurstücksgrenzen

GOP

potentielle
Ackerflächen,
Retentionsflächen,
Waldmehrung

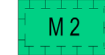
Umgrenzung von Schutzgebieten und
Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
[§ 9 Abs. 6 BauGB]

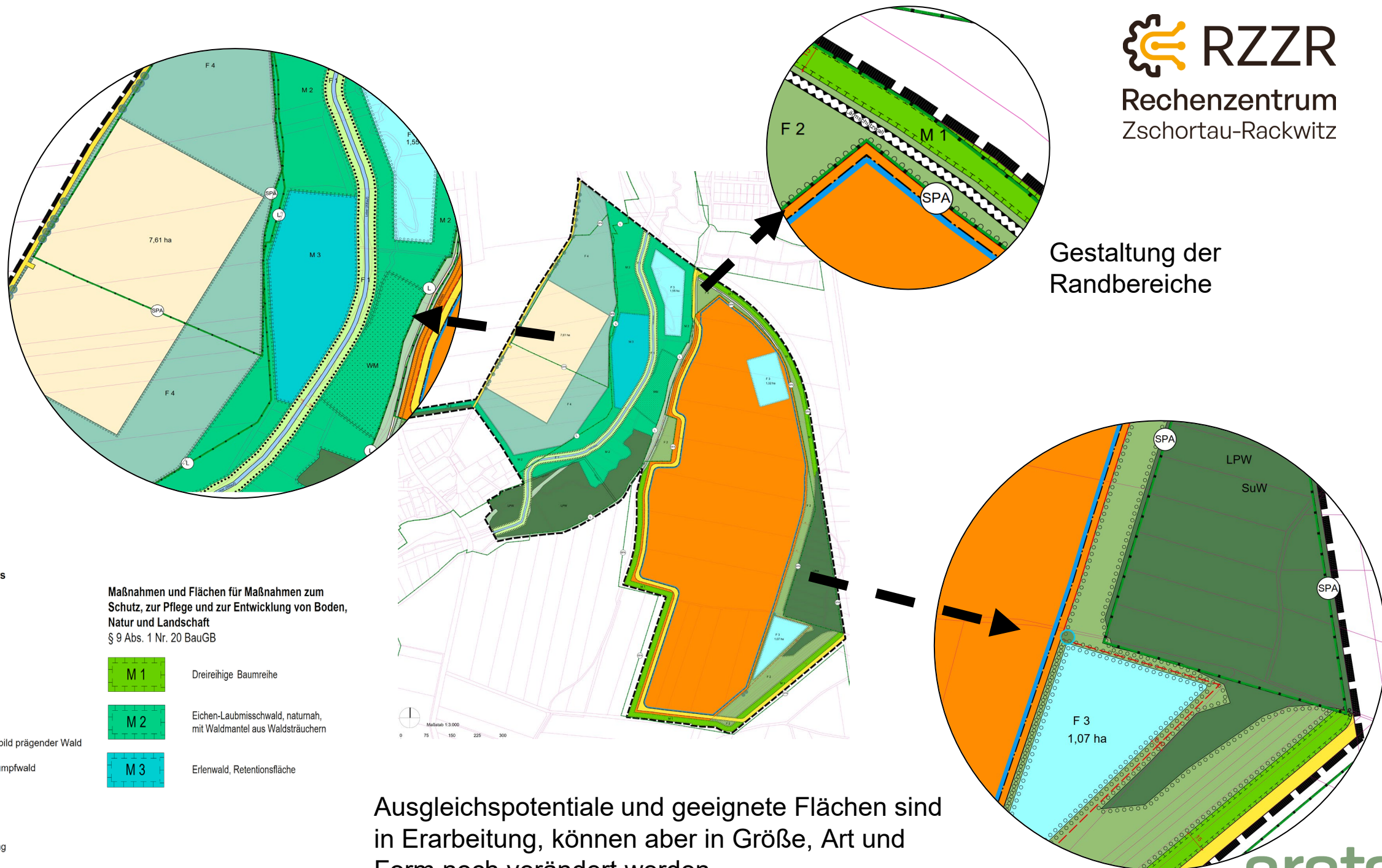
-  Vogelsschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet

Wald nach Sächsischem Waldgesetz

-  Wald
- LPW Zweckbestimmung: Landschaftsbild prägender Wald
- SuW Zweckbestimmung: Biototyp Sumpfwald
-  Geplante Waldflächen
- WM Zweckbestimmung: Waldmehrung

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

-  M 1 Dreireihige Baumreihe
-  M 2 Eichen-Laubmischwald, naturnah,
mit Waldmantel aus Waldsträuchern
-  M 3 Erlenwald, Retentionsfläche



GOP – grüne Leitplanken des Vorhabens



GRÜNER RAND

- umlaufender Grünstreifen
- dreireihige Baumreihe
- Grünverbindung am Lober (Altlauf)
- private Grünflächen / Waldflächen / geplante Waldflächen



WASSER IM GEBIET

- Regenrückhaltebecken / Retentionsflächen
- Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet
- gedrosselte Einleitung in den Lober
- keine direkte Ableitung in die Kanalisation



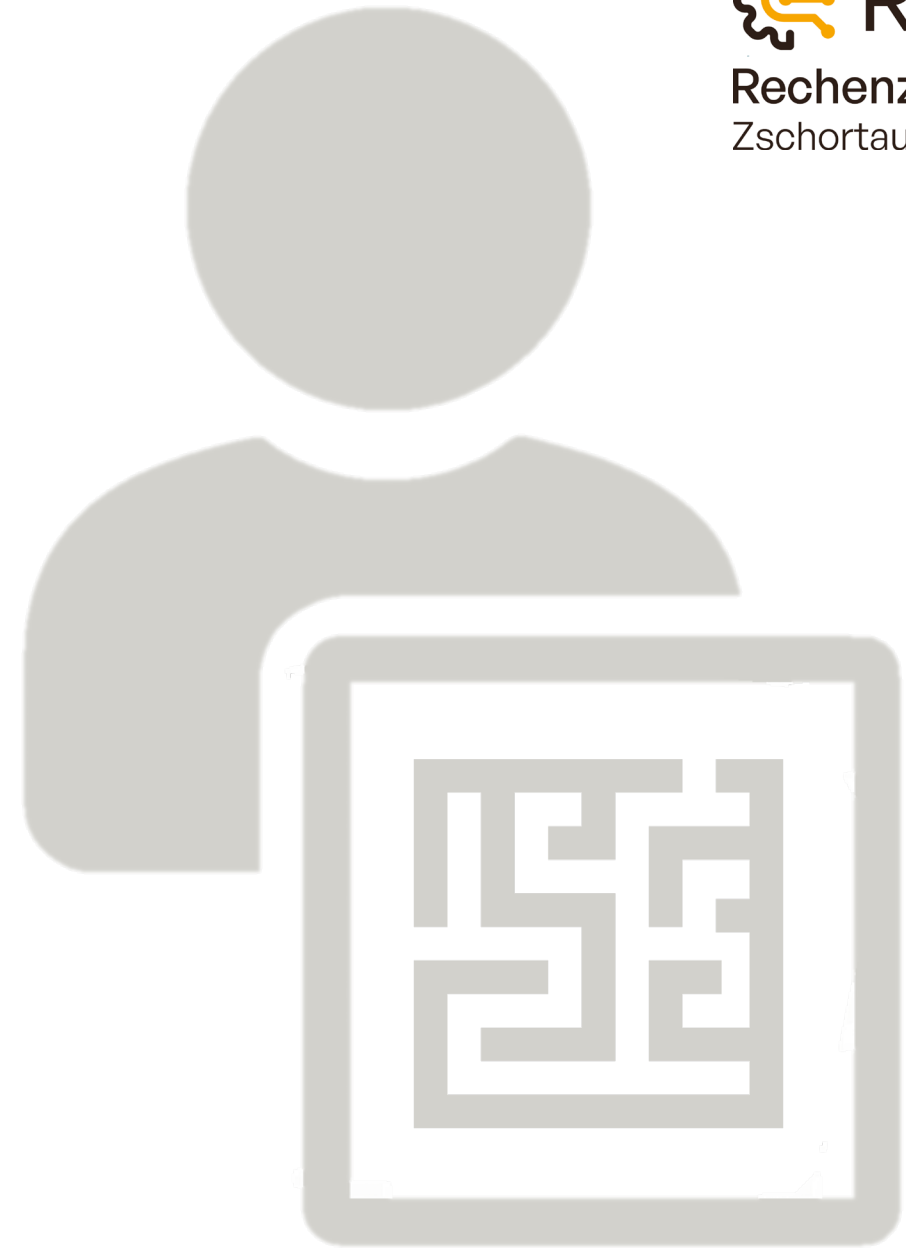
KLIMAWIRKSAME FLÄCHEN

- offene / versickerungsfähige Stellplatzflächen
- 1 Baum je 4 Stellplätze
- Mind. 1 e-Ladepunkt je 10 Stellplätze
- Fassadenbegrünung / Retentionsdächer / PV (wo möglich, abseits der Technikflächen)

2 - Artenschutz / Umwelt

Florian Finkenstein

Arete GmbH



arete

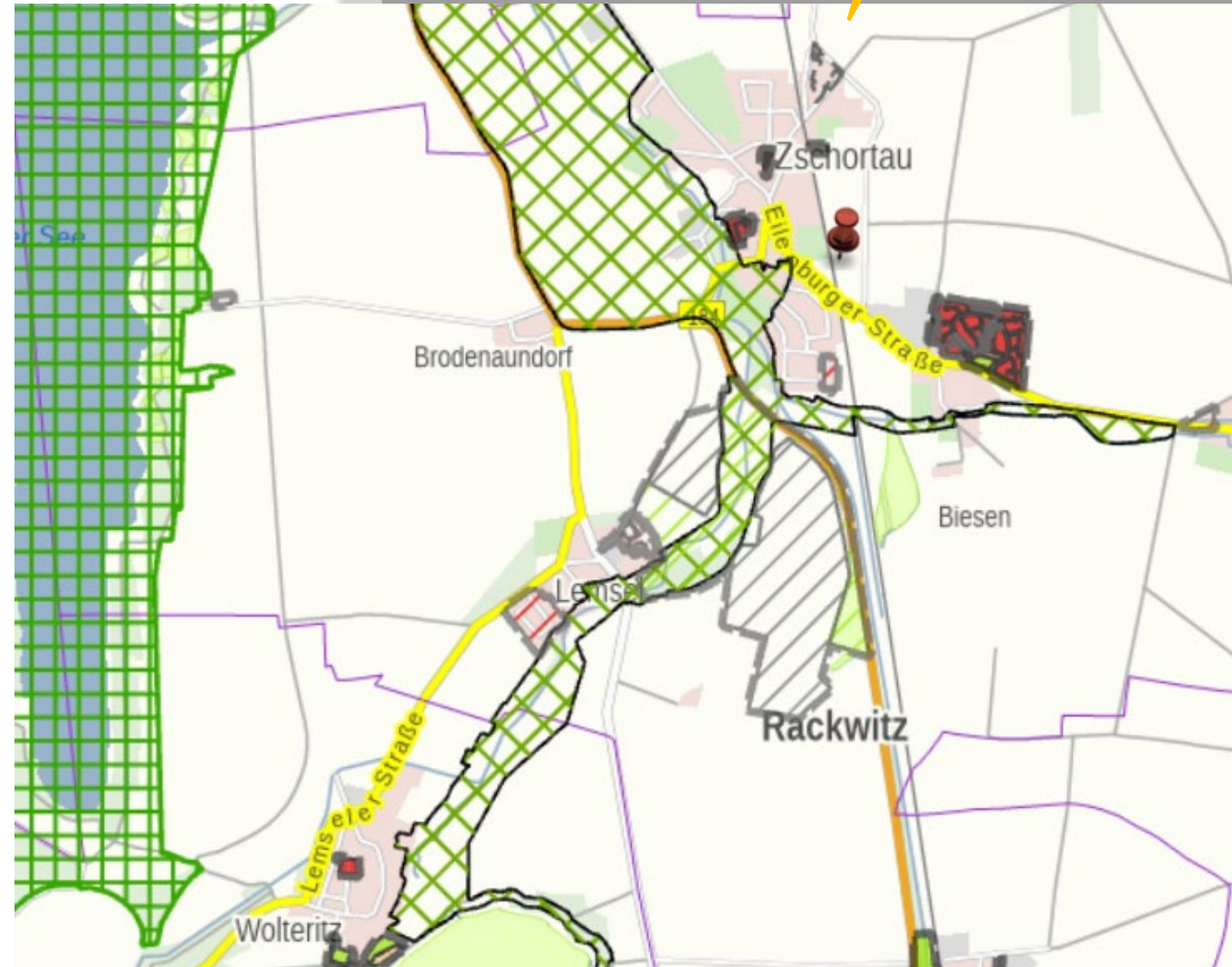
Schutzgebietskulisse

Rackwitz-Zschortau

-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Biotop §21 SächsNatG

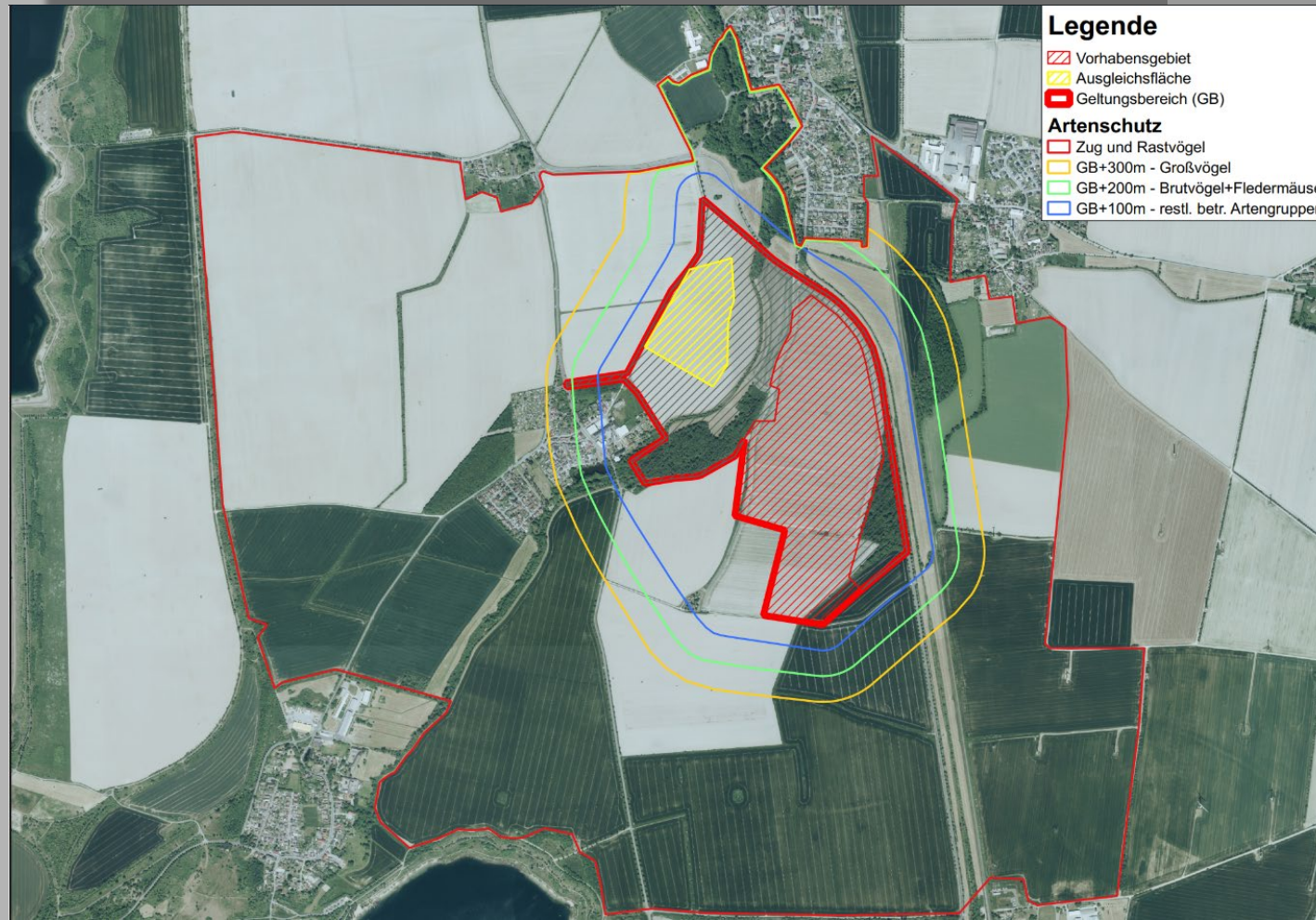


Rings um Vorhabensgebiet
europäisches **Vogelschutzgebiet** (SPA)



Umgriffe für Kartierungen

Aktuelle Untersuchungen



Quelle: arete

**Zug- und
Rastvogelkartierung**
bereits gestartet



Großvogelkartierung
inkl. Horstkontrollen

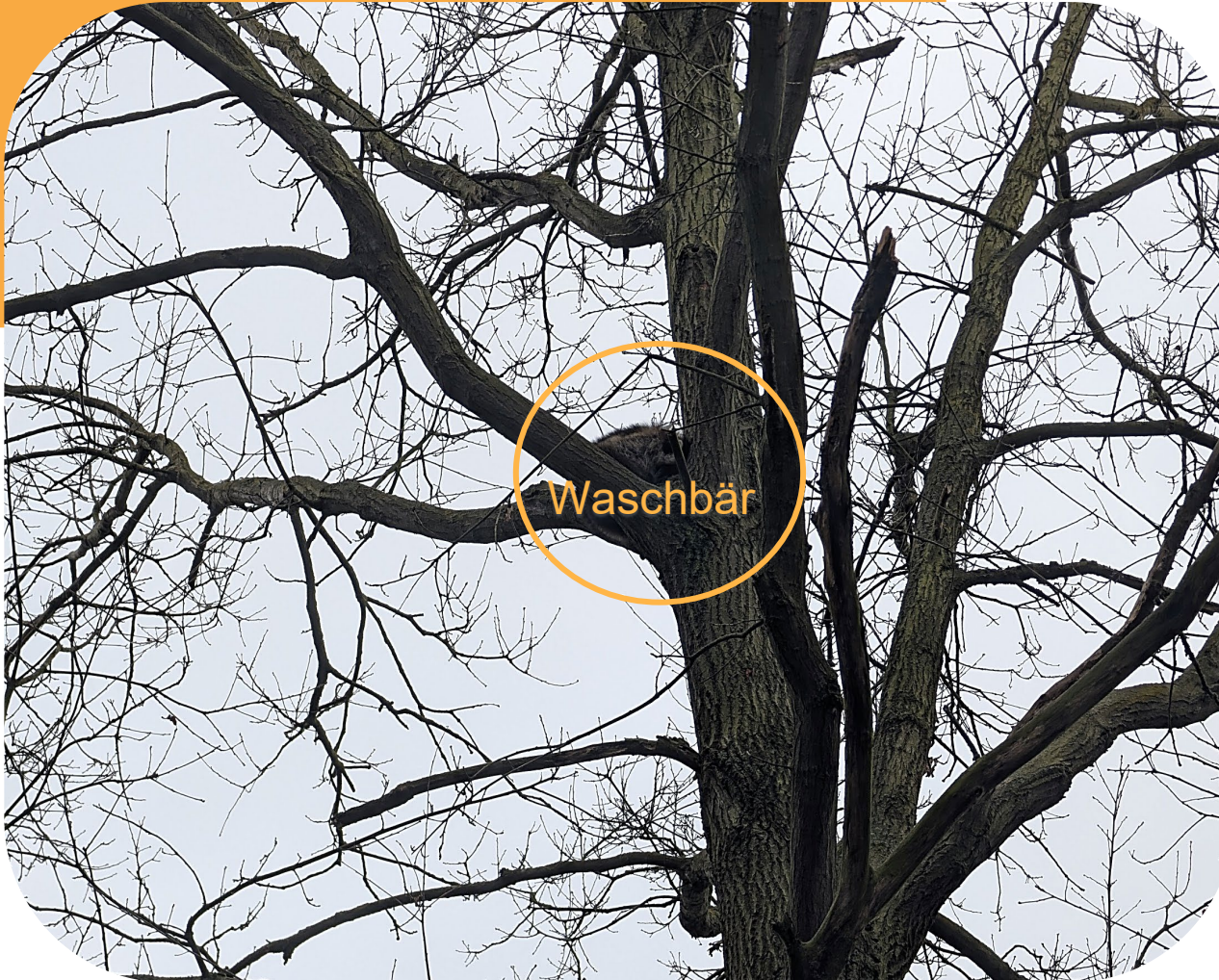


Brutvogelkartierung
sowie Kartierung aller
anderen **betroffenen**
Artengruppen

BISHERIGE ERGEBNISSE UMWELT

Status Quo

- **Kernbaugebiet** liegt vollumfänglich auf **Agrarflächen**
- Vorkommen bestimmter **Artengruppen** im Kernbaugebiet lassen sich **bereits weitgehend ausschließen** (z.B. Wolf, Fischotter, Biber & Amphibien)
- Kartierung wird methodenkonform & in Absprache mit den zuständigen Behörden vervollständigt
- faunistische Planungsraumanalyse ist abgeschlossen
- Zug- und Rastvogelkartierung ist abgeschlossen
- im B-Planbereich wurden keine relevanten Beobachtungen getätigt, welche das Vorhaben beeinflussen könnten
- Baumhöhlen- und Horstsuche weitgehend abgeschlossen
- Revierkartierung Vögel findet bis Ende September statt
- der Waschbär ist in allen Bereichen allgegenwärtig (beeinflusst das Vorkommen relevanter Artengruppen)
- Insekten- & Reptilien-Kartierung findet bis Ende September statt



Anmerkung: Hierbei handelt es sich um Vorläufige Ergebnisse – die Kernaussagen können sich im weiteren Verlauf der Kartierungen grundsätzlich ändern.

ZUG- UND RASTVOGELZÄHLUNG



Rastende Gänse wurden nur bei zwei Begehungen randlich und außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt.



max. 6500 Tiere, Tundrasaatgans, Waldsaatgans, Graugans, Blässgans, Weißwangengans



Singvögel (z.B. Kiebitz, Wacholderdrossel, Feldlerche) im Frühjahr bereits bestätigt.



Insekten- und Reptilienerfassung in Vorbereitung



Greifvögel (z.B. Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke) im Gebiet anwesend. Horstsuche abgeschlossen, Horstkontrolle in Arbeit.

Anmerkung: Hierbei handelt es sich um vorläufige Ergebnisse – die Kernaussagen können sich im weiteren Verlauf der Kartierungen noch ändern.



BISHERIGE KARTIERUNGSBEGEHUNGEN

Kartierung	Bereits durchgeführte Maßnahmen	Weitere geplante Maßnahmen
V1 Revierkartierung Brutvögel	1 Begehung	5 Begehungen
V2 Horst- und Nestersuche Großvögeln	3 Begehungen	abgeschlossen
V3 Baumhöhlensuche	1 Horstsuche	Horstsuche abgeschlossen ; 2 Kontrollen
V4 Zug- und Rastvogelerfassung	10 Begehungen	abgeschlossen
S1 Biber	1 Begehungen	1 Begehungen
S1 Fischotter	1 Begehungen	3 Begehungen
Wolf	Datenrecherche	abgeschlossen
S2 Erfassung von Feldhamsterbauen	1 Begehungen	1 Begehungen
FM1 Transektbegehung mit Detektor	Beginn im Mai	6 Begehungen
FM2 Horchboxen am Loberaltlauf	Beginn im Mai	3 Erfassungsphasen
A1 Amphibien	2 Begehungen	2 Begehungen
R1 Reptilien	Beginn Ende April	4 Begehungen
TF1 Tagfalter-Transektfassung	Beginn Ende April	4 pro Transekt (4 Transekte)
NF1 Nachtfalter – Lichtfang	Beginn Ende April	6 pro Probefläche (5 Probeflächen)
NF2 Nachtkerzenschwärmer – Raupensuche	Beginn Ende April	1 Übersicht + 2 Erfassung
X1 Xylobionte Käfer-Strukturkartierung	Teilweise abgeschlossen	1 Begehung
X2 Eremit – Brutbaumuntersuchung	Teilweise abgeschlossen	1 Begehung (ausgewählte Bäume)
X3 Rosenkäfer	Beginn im Mai	1 Begehung (ausgewählte Bäume)
Biotoptypenkartierung	Beginn im Mai	2 Durchgänge

3 - Verkehr

Fabian Kunzmann

Bernard Ingenieure GmbH



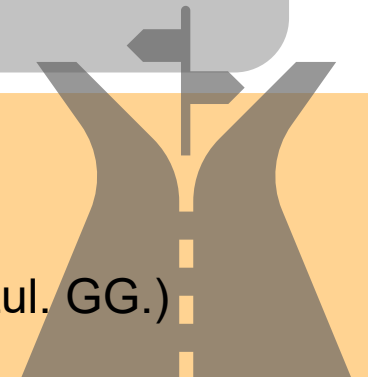
Verkehrsprognose



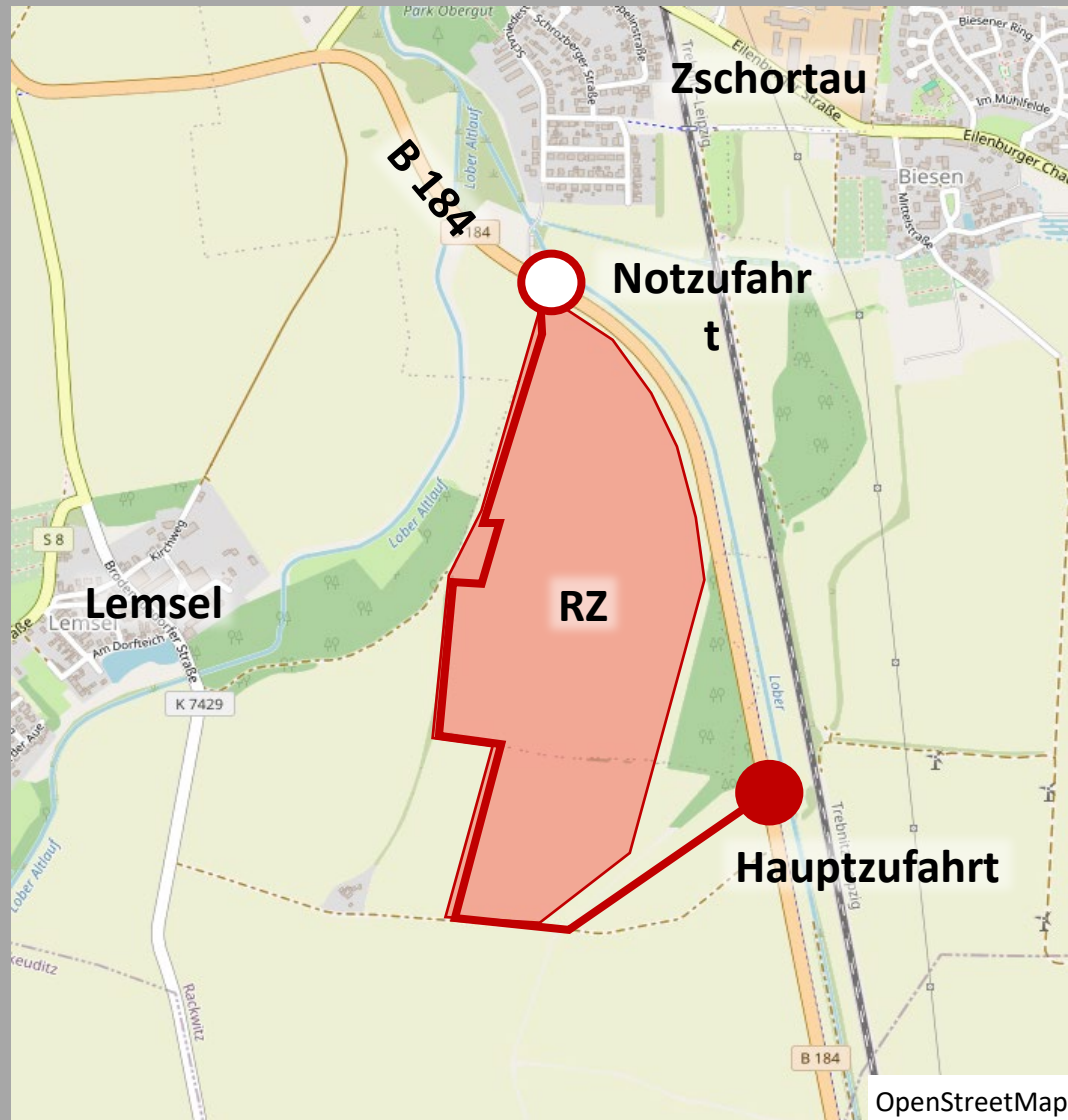
- Verkehrliche Ausgangssituation:
 - Ca. 10.500 Kfz/24h auf der B 184 in Höhe des zukünftigen Rechenzentrums (Verkehrszählung 2020 + allgemeine Verkehrsprognose)

- Neuverkehr am zukünftigen Rechenzentrum:
 - Eingangsgrößen:  250 Beschäftigte (zum Teil in Schichtbetrieb)
Anlieferungen hauptsächlich mit Transportern
($< 3,5$ t zul. GG.)

- Ergebnis/Prognose:
 - Beschäftigten- und Besucherverkehr: 422 Pkw-Fahrten / 24h
 - Wirtschaftsverkehr:  14 Fahrten / 24h (davon 2 mit Lkw $> 3,5$ t zul. GG.)
 - **Gesamtverkehr:** 436 Kfz-Fahrten / 24h

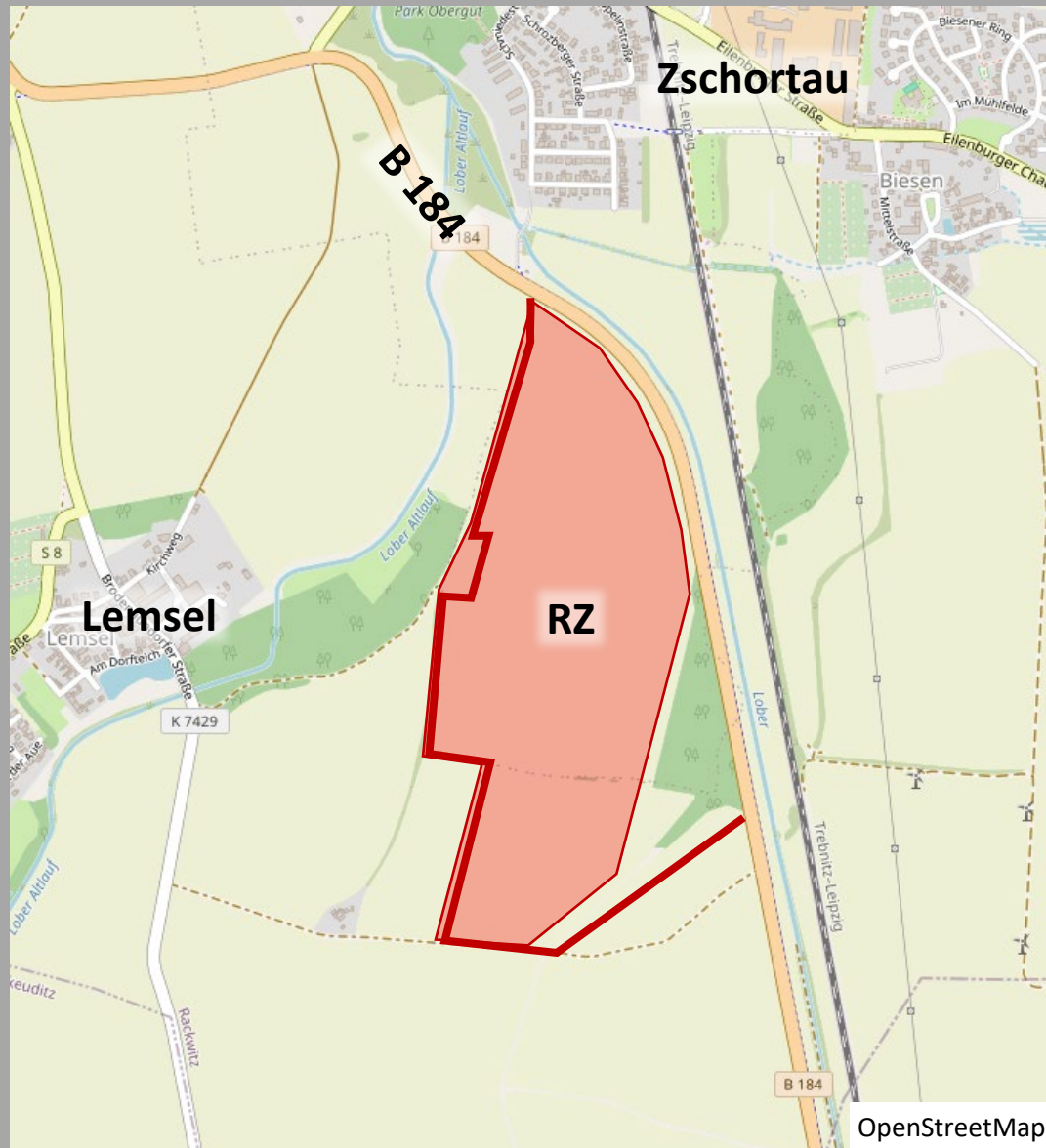
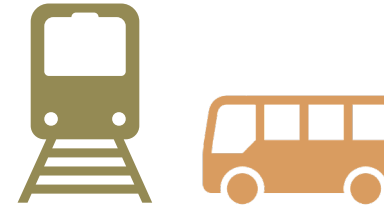


Anbindung Kfz-Verkehr



- **Hauptzufahrt im Osten an B 184**
 - Richtliniengerechter Ausbau als vorfahrtgeregelte Einmündung (u.a. mit Linksabbiegestreifen)
- **Notzufahrt im Norden an B 184**
 - Benutzung nur in Ausnahmefällen
 - Kein vollständiger Ausbau vorgesehen
 - Zufahrtsbeschränkung (Zufahrt nur für Berechtigte durch entsprechende Beschilderung, ggf. versenkbare Poller o.ä.)

Erschließung ÖPNV

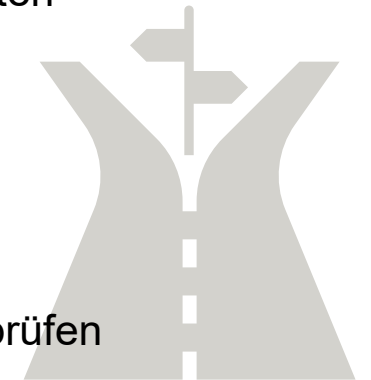


■ Bestehende Anbindungen:

- S-Bahnlinie S2 (Leipzig-Delitzsch-Bitterfeld-Dessau/ Lutherstadt Wittenberg) mit Halt in Zschortau
- Buslinie 207 (Delitzsch-Schkeuditz) mit Haltestellen in Zschortau und Lemsel

■ Empfehlung:

- Bushaltestelle an Hauptzufahrt → Möglichkeiten der Bedienung durch Linie 207 prüfen, Schichtwechsel als geeignete Zeitpunkte
- Radverbindung zum S-Bahn-Halt Zschortau herstellen („Ride and Bike“)
- Einrichtung bzw. Einbindung in flexible Bedienformen (On-Demand, Flexa, Shuttle) prüfen



Erschließung Fuß- und Radverkehr

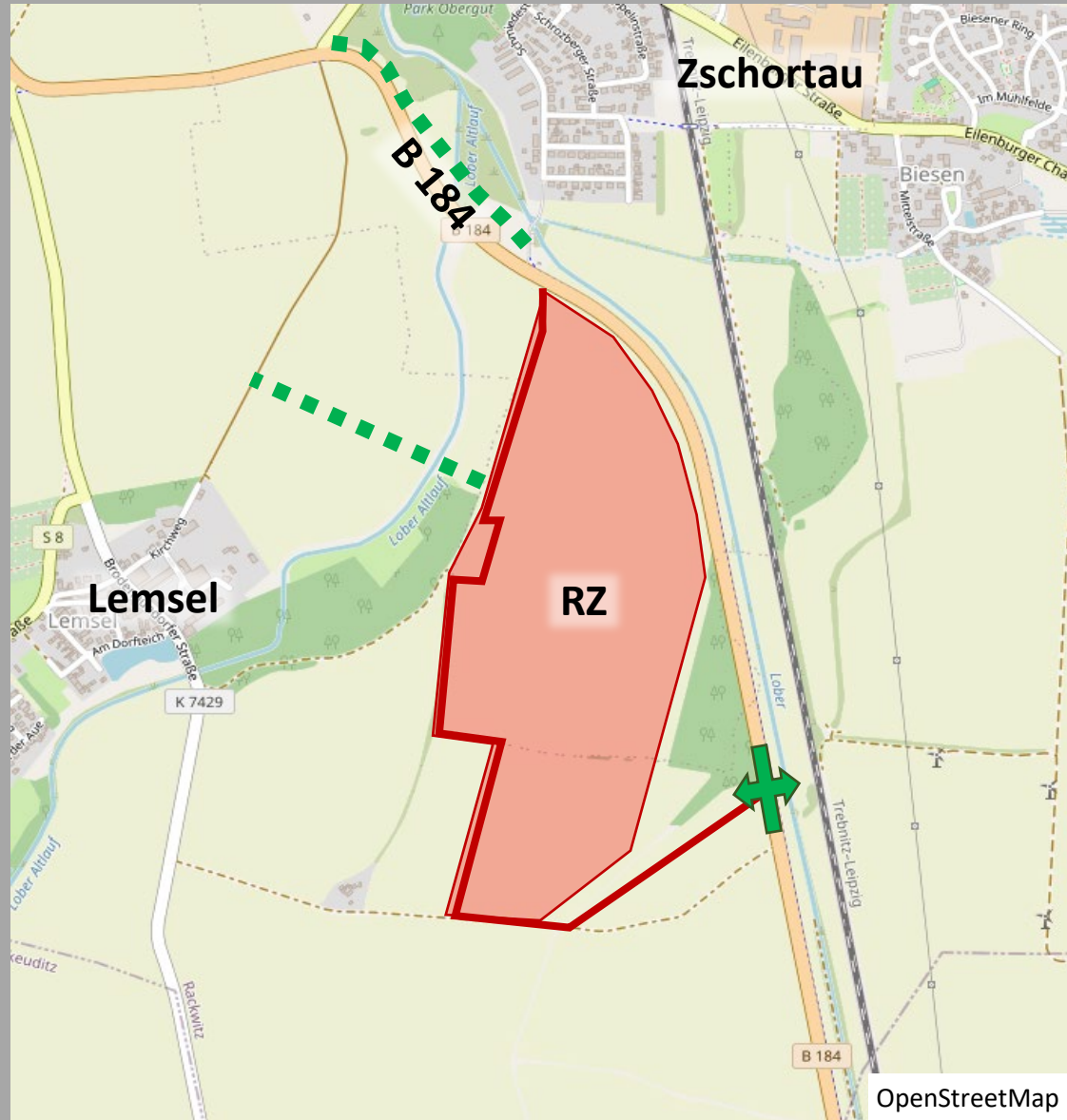


Bestehende Infrastruktur:

- Geh- und Radweg östlich der B 184 (Zschortau-Rackwitz)
- Geh- und Radweg Zschortau-Lemsel
- Geh- und Radweg Zschortau-Brodenaundorf

Empfehlung:

1. Mittelinsel über B 184 an Hauptzufahrt zur Anbindung an Geh- und Radweg Zschortau-Rackwitz erforderlich, wird bei Knotenpunktausbau berücksichtigt
2. Wegeverbindung nach Westen zum Geh- und Radweg Zschortau-Lemsel prüfen
3. Lückenschluss des Geh- und Radwegs an der B 184 bei Zschortau prüfen



4 - Schallschutz

Matthias Barth

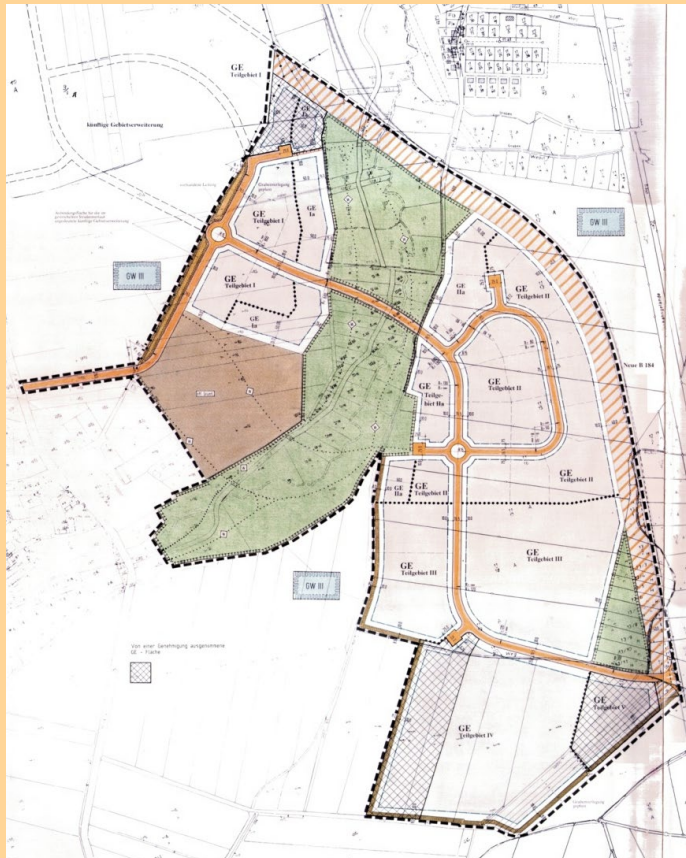
3L Akustik GmbH



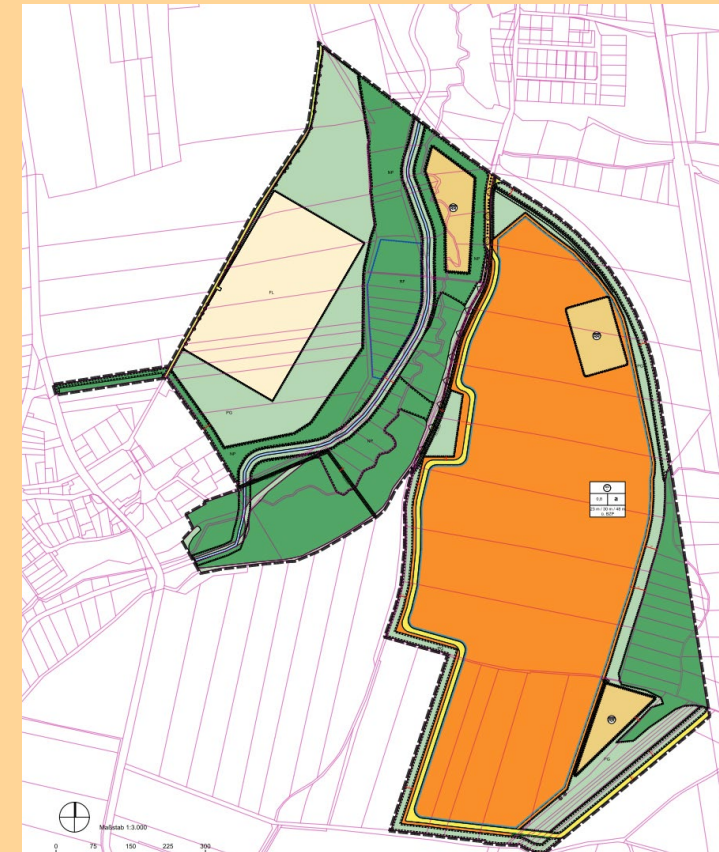
3L Akustik GmbH

1. Änderung Bebauungsplan Nr. P_01_2

B-Plan, Bestand - 1. Änderung

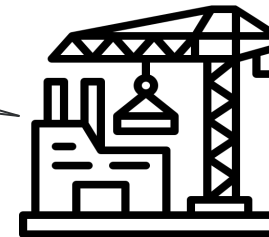
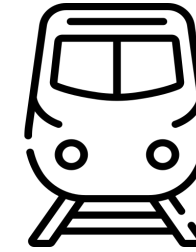
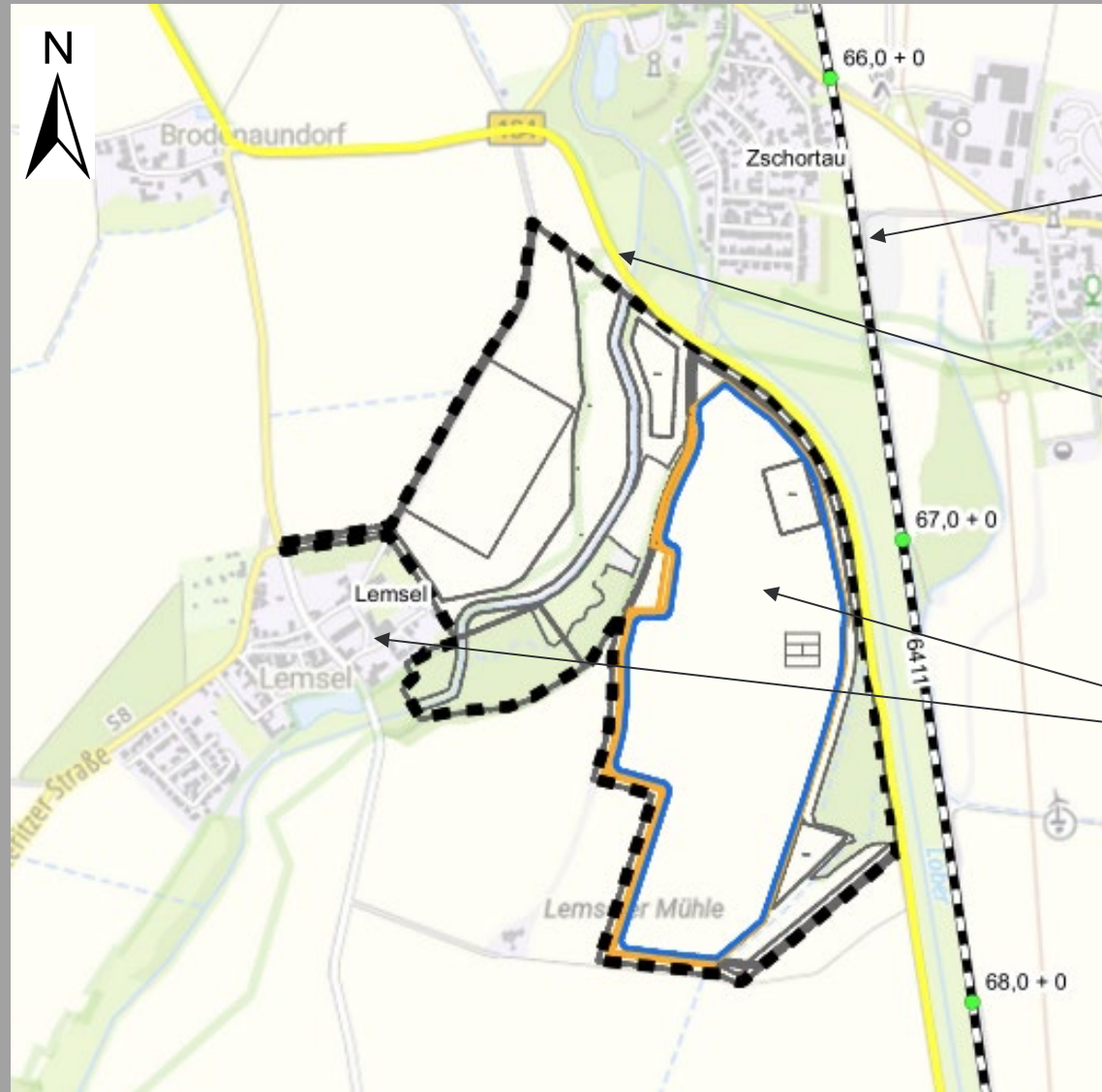


Bestand, mit GE-Flächen
- keine Festsetzung zum Lärm

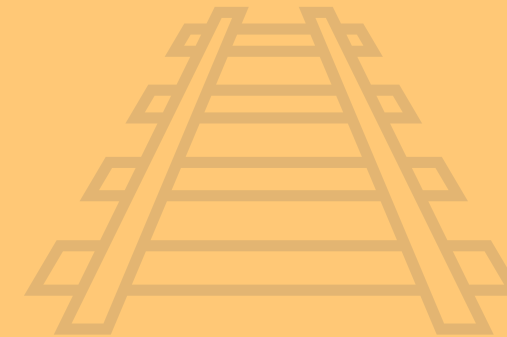
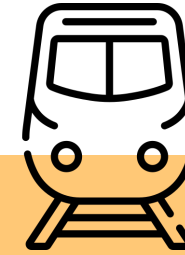


Planung, mit SO-Fläche
- Festsetzung zum Lärm vorgesehen
(Kontingentierung)

Welche Lärmarten sind vorhanden bzw. zu beachten?



Schienenverkehr



Straßenverkehr



Ist-Situation (2026)



DTV - B184: 7.700 Kfz/24h

Nullfall (2040, ohne B-Plan)



DTV - B184: 8.300 Kfz/24h

Planfall (2040, mit B-Plan1.Ä)



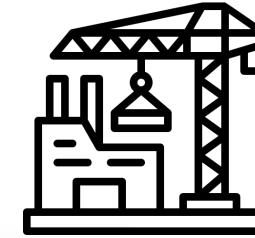
DTV - B184: 8.500 Kfz/24h

-> Durch die Ansiedlung des Rechenzentrums sind keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf den Straßenverkehr zu erwarten. Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan ergeben sich sogar geringere Verkehrsströme

B-Plan: Verkehr im Plangebiet ca. 6.000 Kfz/24

B-Plan, 1. Änderung: Verkehr im Plangebiet ca. 500 Kfz/24

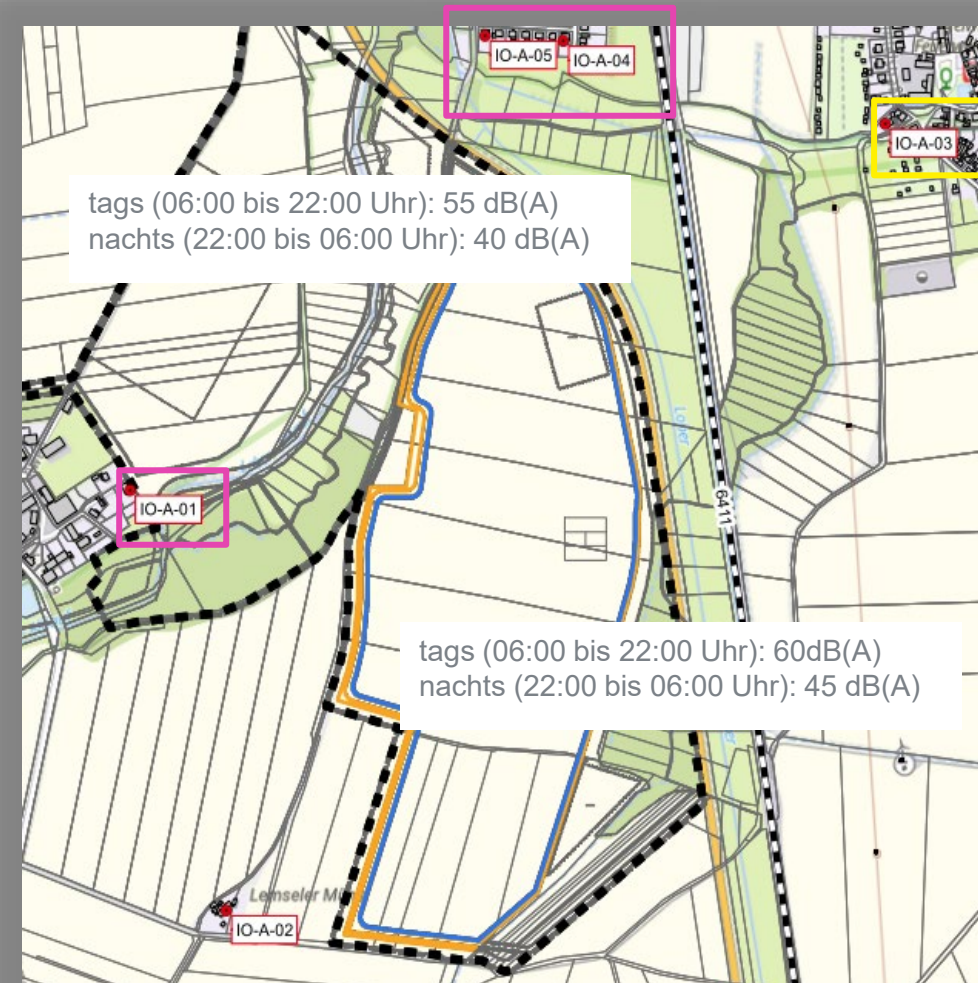
Zeit: nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Berechnungshöhe: 4 m über Gelände
Berechnungsraster: 2 m



Gewerbe

B-Plan, 1. Änderung

- Festsetzung von Kontingenten =
Lärm pro Quadratmeter, der
maximal emittiert werden darf
- Kontingente sind so bemessen,
dass die Immissionsrichtwerte
der TA-Lärm eingehalten werden



Gewerbe

Zusätzliche Betrachtung eines konkreten Rechenzentrums, um aufzuzeigen, dass es prinzipiell umsetzbar ist.

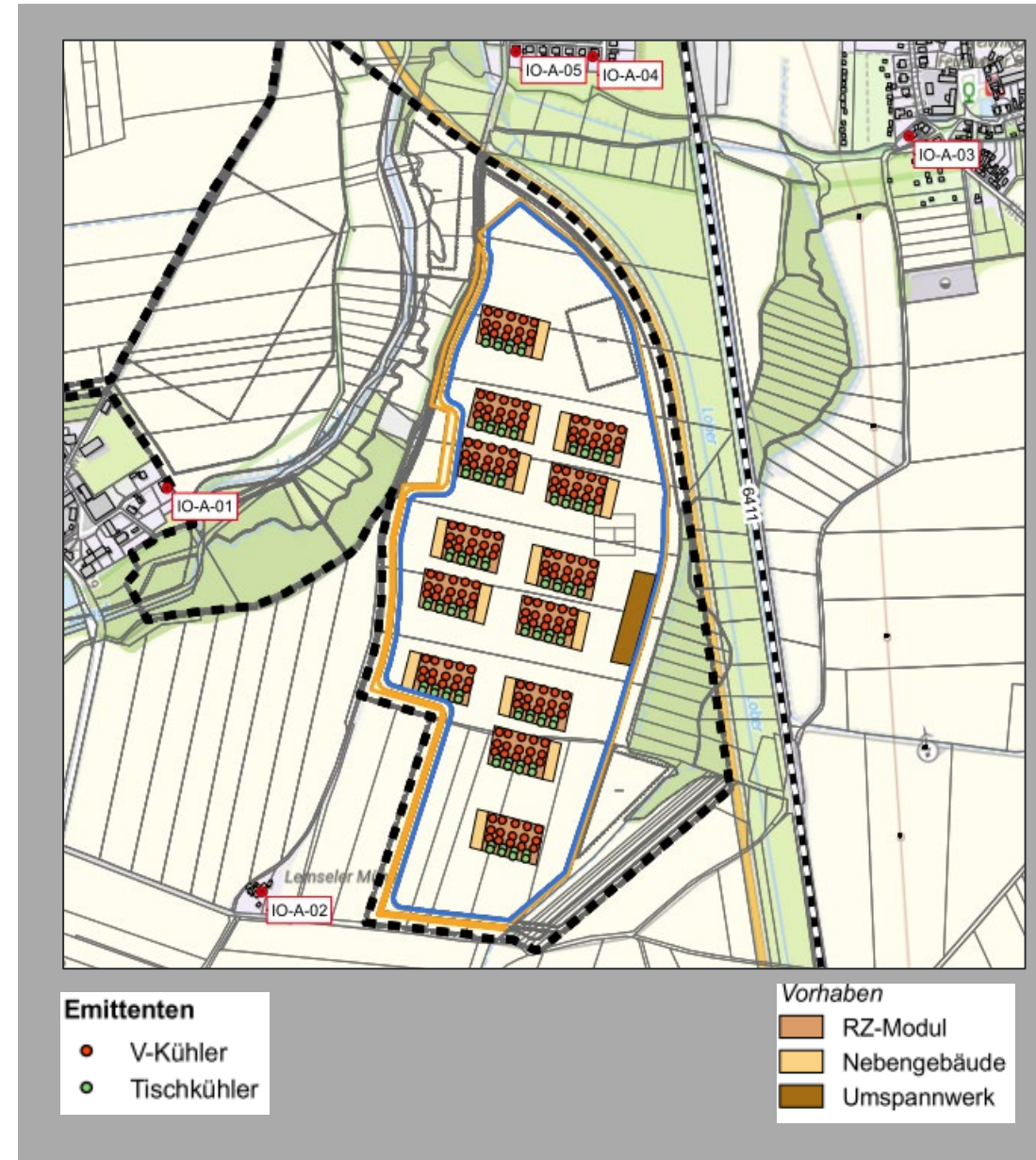
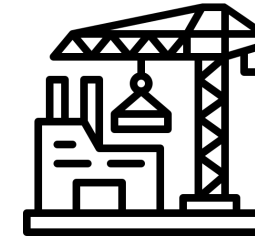
!!MACHBARKEIT!!

Ansatz

- 16 Blöcke
- 15 V-Kühler pro Block,
- 8 Tischkühler pro Block

Emission

- V-Kühler
 - tags: LWA = 93 dB(A)
 - nachts: LWA = 87 dB(A)
- Tischkühler
 - tags: LWA = 85 dB(A)
 - nachts: LWA = 80 dB(A)



Gewerbe

IO-A-01 (1.OG)

- tags: 50 dB(A) [Lr] < 55 dB(A) [IRW]
- nachts: 40 dB(A) [Lr] = 40 dB(A) [IRW]

IO-A-02 (1.OG)

- tags: 47 dB(A) [Lr] < 60 dB(A) [IRW]
- nachts: 41 dB(A) [Lr] = 45 dB(A) [IRW]

IO-A-03 (1.OG)

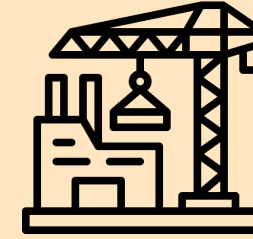
- tags: 42 dB(A) [Lr] < 60 dB(A) [IRW]
- nachts: 37 dB(A) [Lr] = 45 dB(A) [IRW]

IO-A-04 (1.OG)

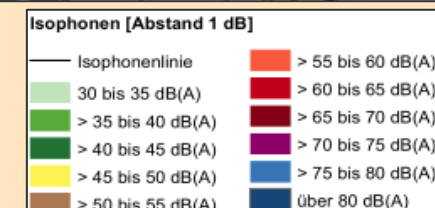
- tags: 48 dB(A) [Lr] < 55 dB(A) [IRW]
- nachts: 38 dB(A) [Lr] = 40 dB(A) [IRW]

IO-A-05 (EG)

- tags: 48 dB(A) [Lr] < 55 dB(A) [IRW]
- nachts: 39 dB(A) [Lr] = 40 dB(A) [IRW]



Zeit: nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Berechnungshöhe: 5,8 m über Gelände
Berechnungsraster: 5 m



Gewerbe

Zusätzliche Betrachtung der Notstromaggregate, deren Testbetrieb im Tagzeitraum zu beachten ist.

!!MACHBARKEIT!!

Ansatz

- 13 Notstromaggregate
- Emission: LWA = je 100 dB(A)
--> unwahrscheinlich, dass alle gleichzeitig getestet werden

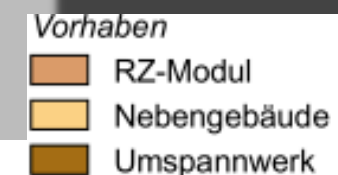
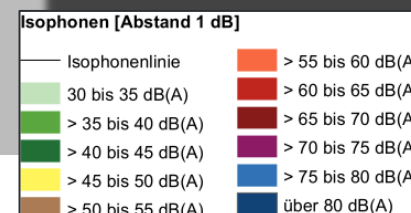
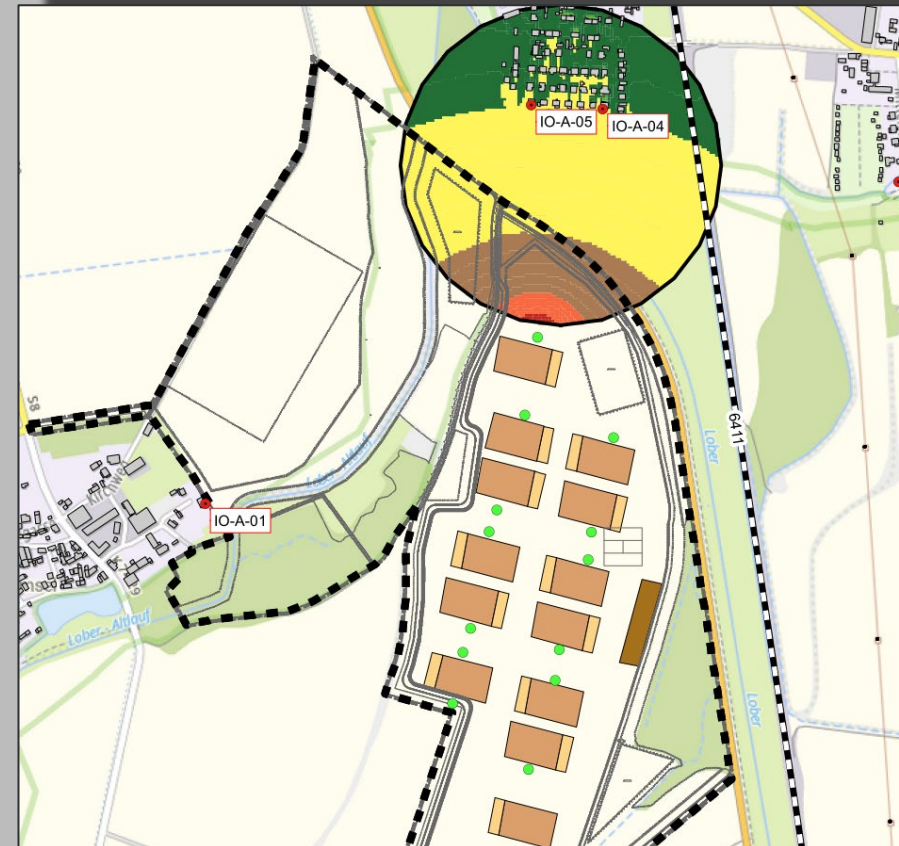
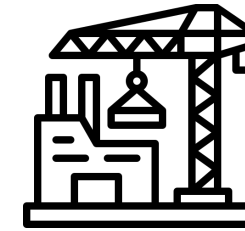
IO-A-04 (1.OG) / IO-A-05 (EG)

- tags: ca. 50 dB(A) [Lr] < 55 dB(A) [IRW]

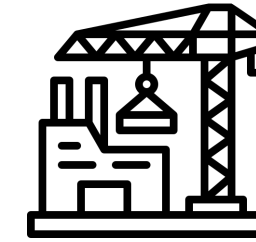
Zeit: tags (06:00 bis 22:00 Uhr)

Berechnungshöhe: 5,8 m über Gelände

Berechnungsraster: 5 m

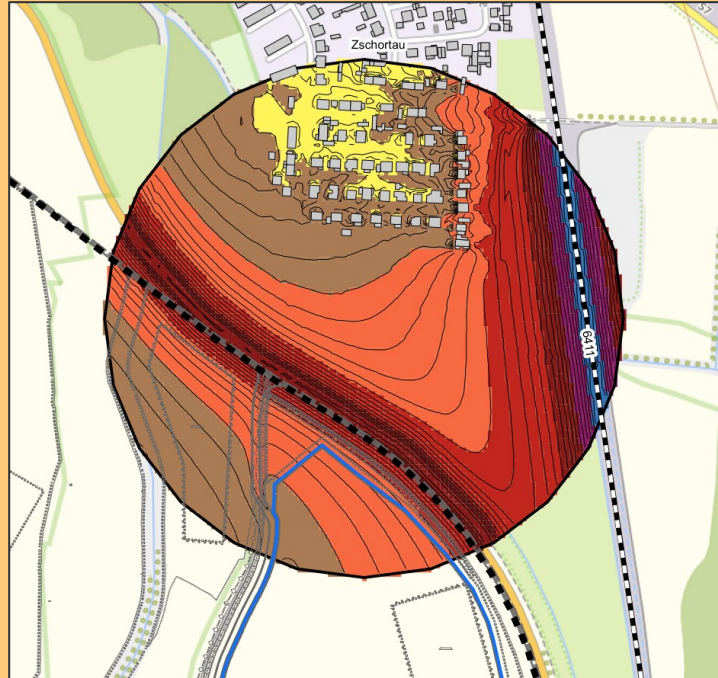


Summarische Betrachtung

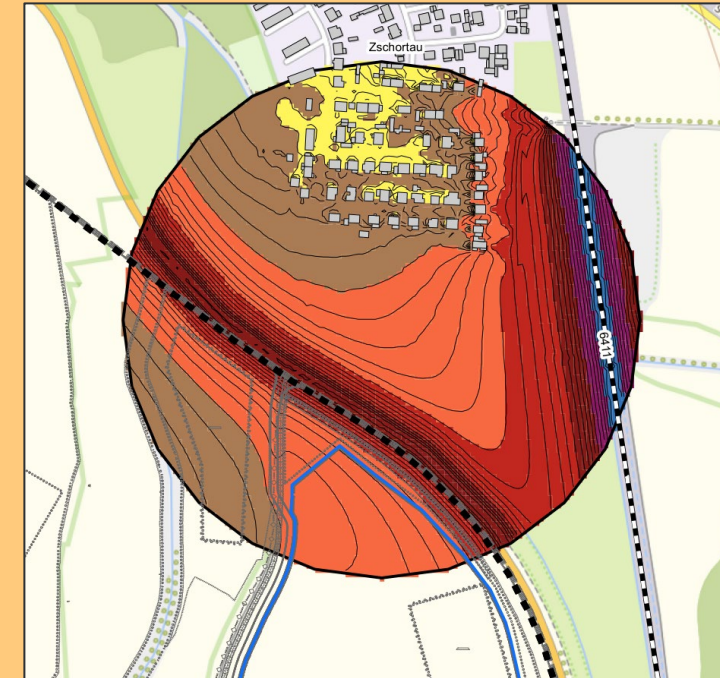


!!Ausnahme!! Gesetzlich sind die Lärmarten getrennt zu betrachten. Da aber alles auf Sie einwirkt, hier eine Zusammenstellung.

Verkehr (Straße + Schiene)



Verkehr + Gewerbe



Zeit: nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Berechnungshöhe: 5,8 m über Gelände
Berechnungsraster: 5 m

Isophonen [Abstand 1 dB]	
Isophonenlinie	> 55 bis 60 dB(A)
30 bis 35 dB(A)	> 60 bis 65 dB(A)
> 35 bis 40 dB(A)	> 65 bis 70 dB(A)
> 40 bis 45 dB(A)	> 70 bis 75 dB(A)
> 45 bis 50 dB(A)	> 75 bis 80 dB(A)
> 50 bis 55 dB(A)	über 80 dB(A)

5 - Regenwasser / Boden / Wasserhaushalt

Dr. Rolf Balthes

Grundwasser Leipzig GmbH



Fragestellungen Wasser / Geotechnik



■ Wasser

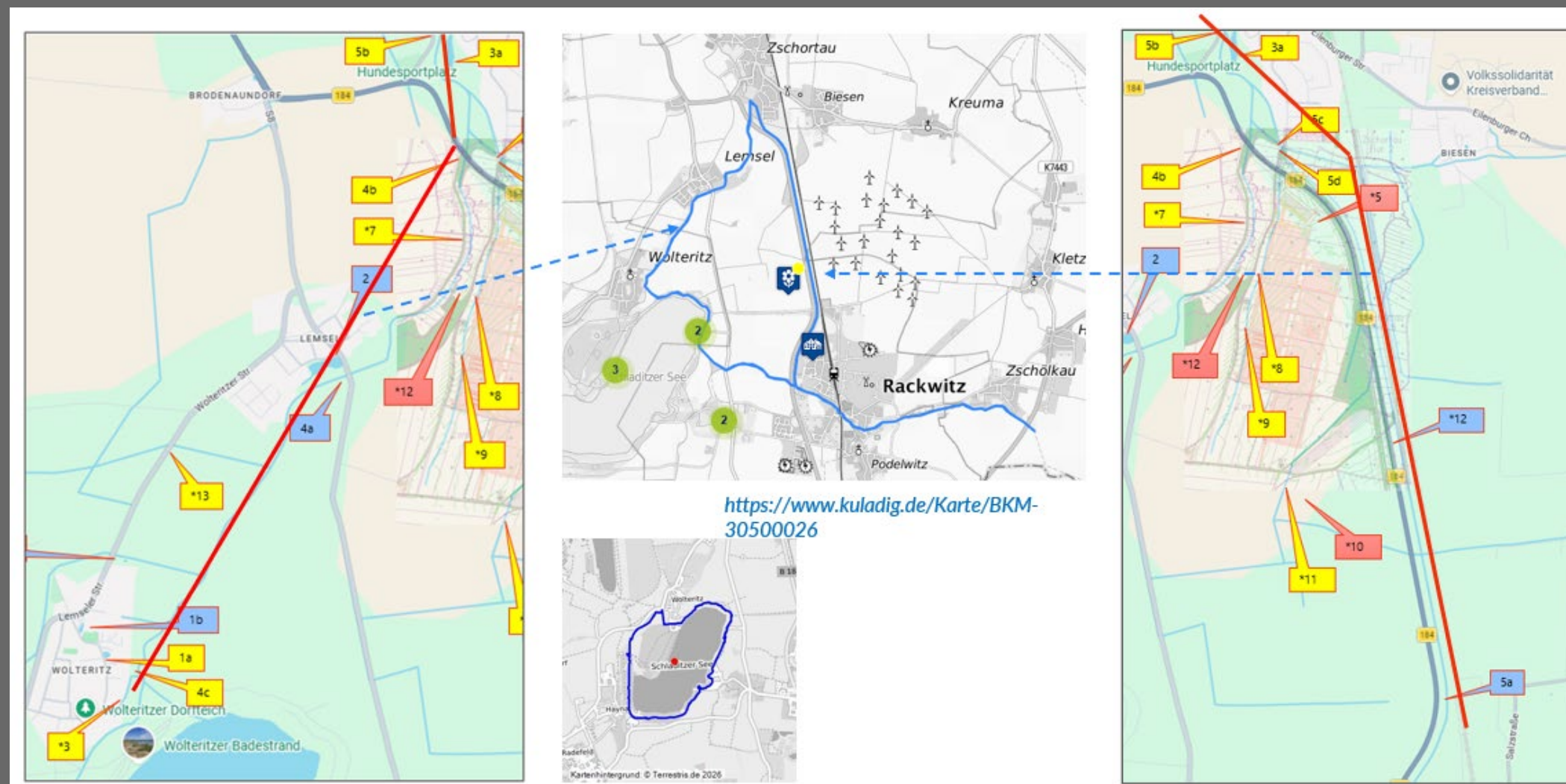
- Entwässerungskonzept Niederschlagswasser
 - Hydrologie (Zustand Lober / Alt-Lober)
 - Hydrogeologie (Geologischer Aufbau, GW - Flurabstand, Hydraulische Eigenschaften, Fließrichtung)
 - (Planungen Dritter? LMBV?)
- Prämissen:
 - Wasser im Gebiet halten
 - Alt-Lober stärken

■ Geotechnik

- Geotechnische Verhältnisse
- Gründungsempfehlungen
- Bodenschutz / Bodenverwertung



Situation Kohle-Lober / Alt-Lober (Übersicht)



Situation Kohle-Lober (Aufnahme 19.08.2026)



Situation Alt-Lober (Aufnahme 19.08.2026)

(4c) Lober Alt Wolteritz



(4a) Lober Alt Lemsel



(*7) Lober Alt Nördl. Bauende



(4b) Lober Alt / Durchlass B
184



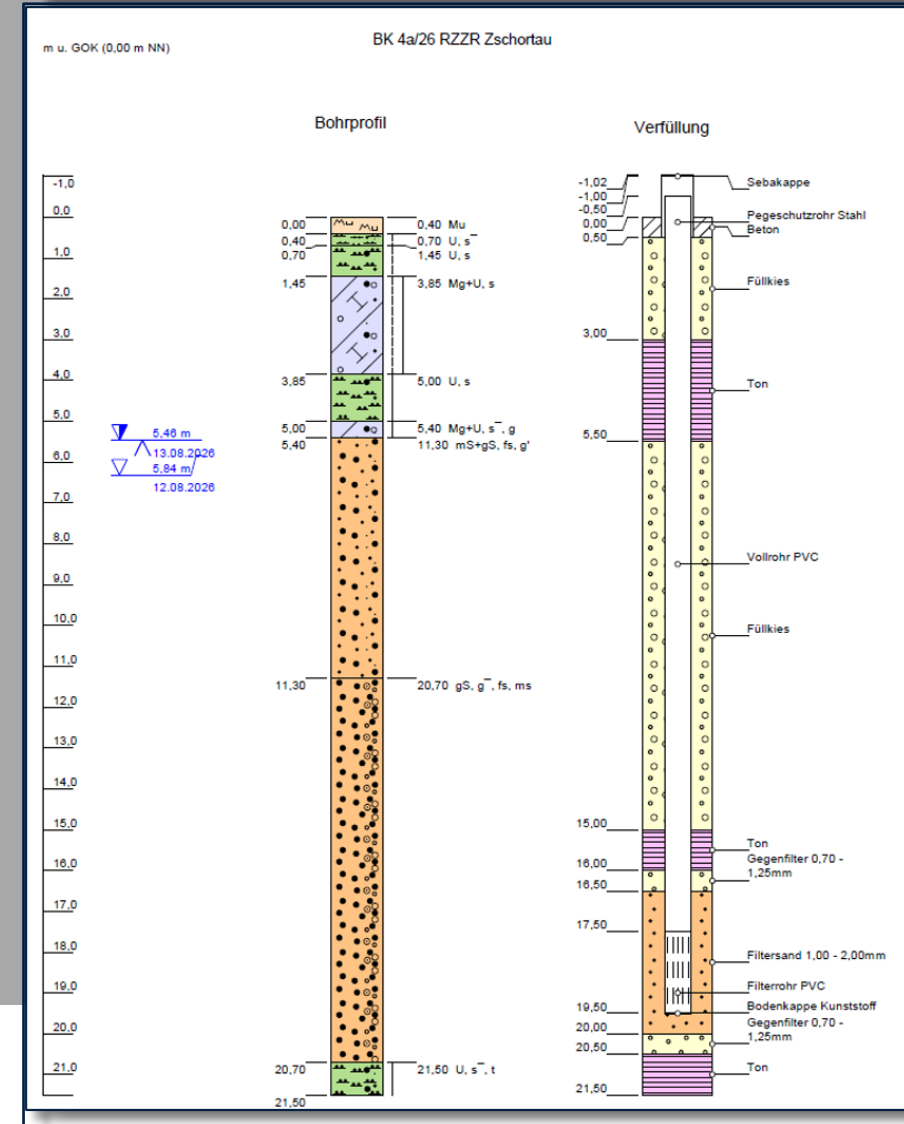
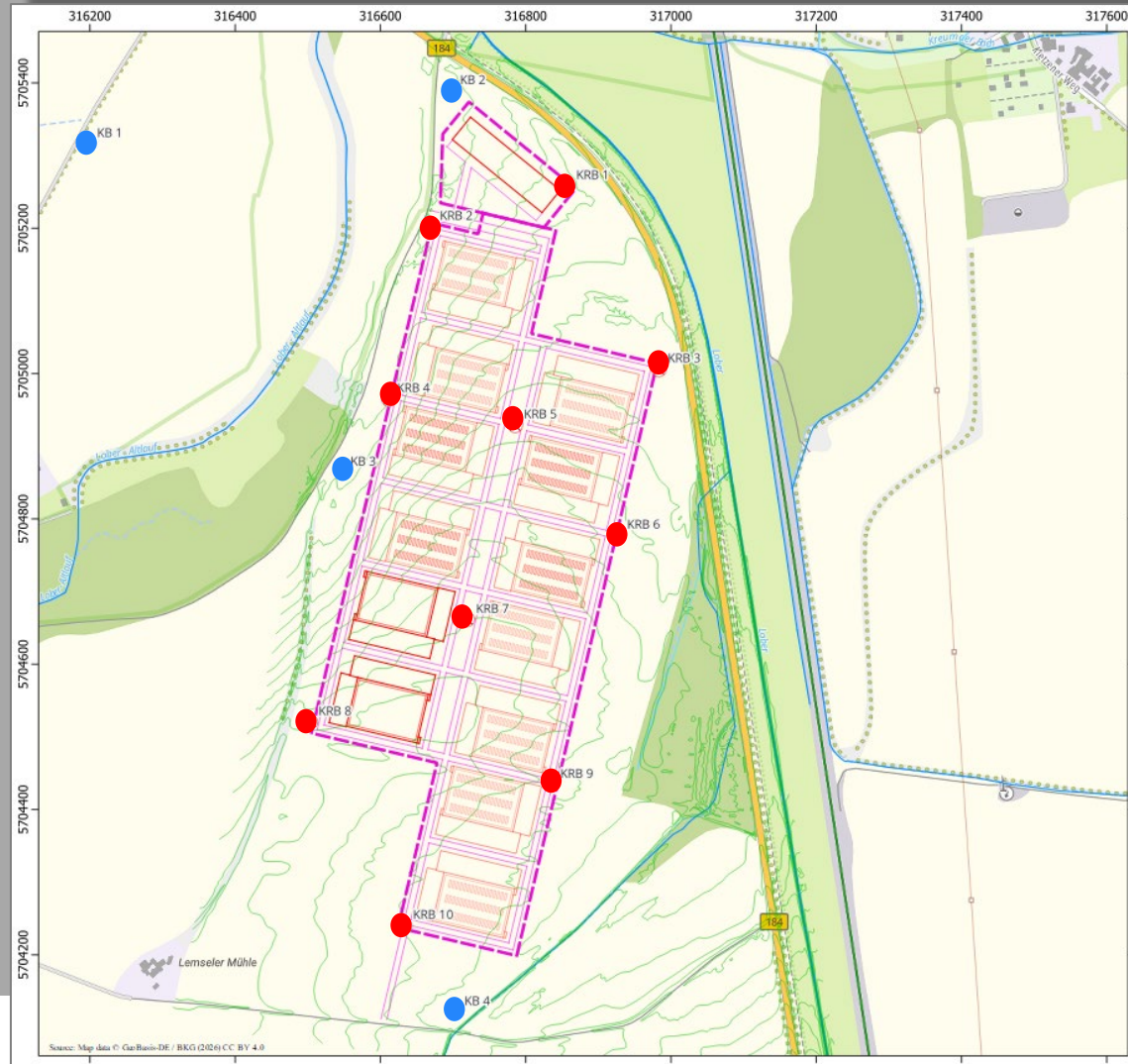
(3a) Teich Zschortau Rittergut



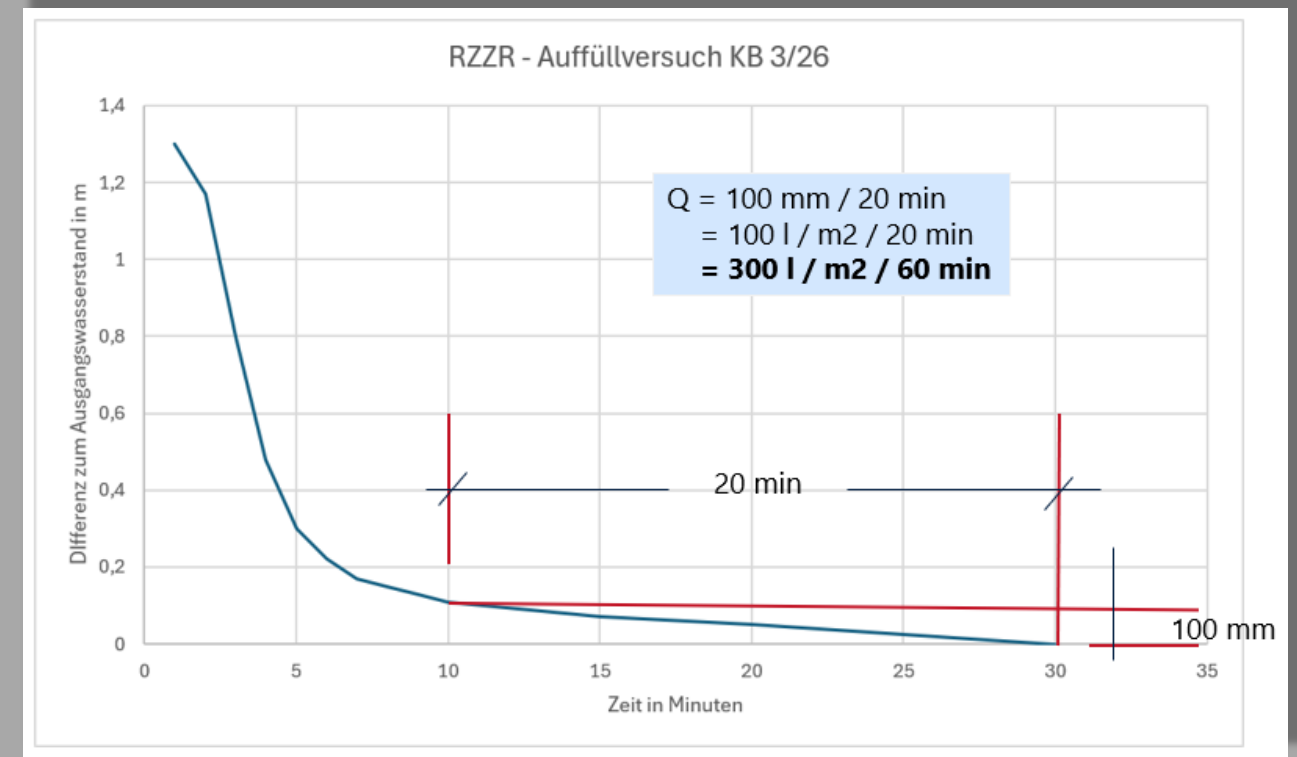
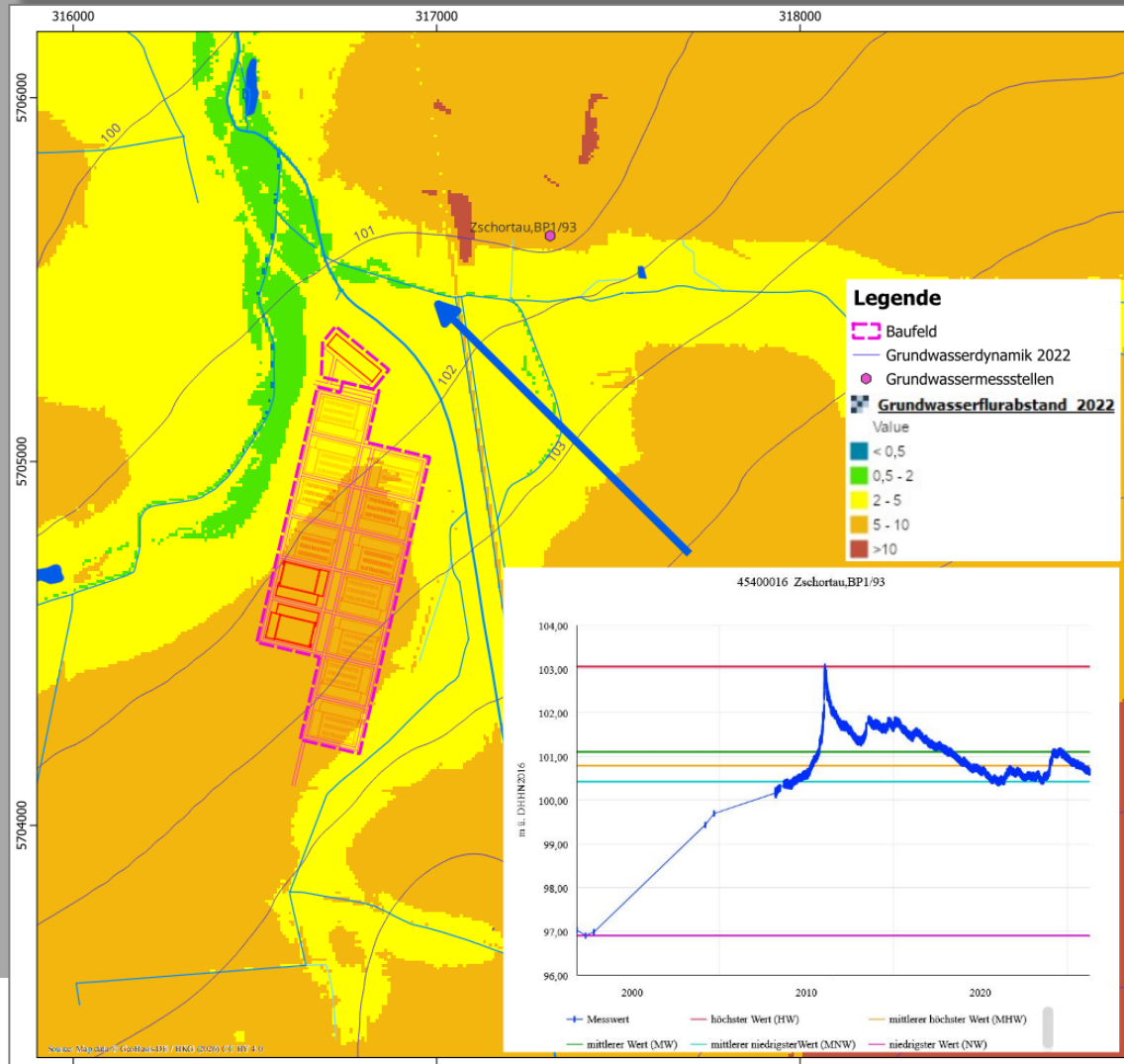
(5b) Lober Zschortau
Lindenstraße



Geotechnische / Hydrologische Erkundung (Status 20.08.2026)



Geotechnische / Hydrologische Erkundung (Status 20.08.2026)



Grundkonzept Entwässerung

Maxime: Wasser im Gebiet halten – Alt-Lober stützen

Aktuell:

- Zeitweise wenig Wasser im Alt-Lober
- Trockenfallend
- Geringe ökologische Qualität

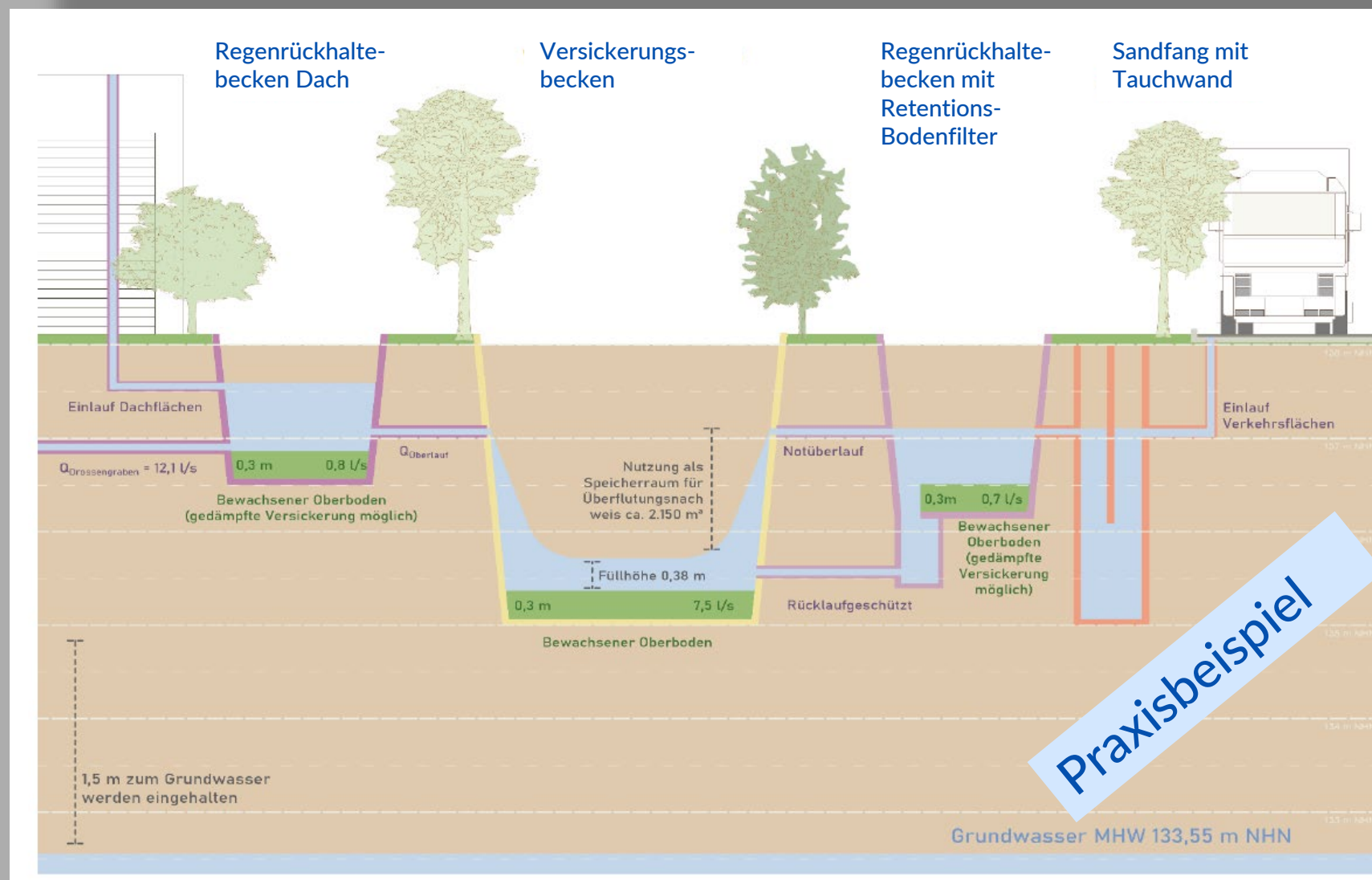


In Planung:

- Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung
- Ökologische Aufwertung Lober
- Auffüllen Grundwasservorrat
- Klimaresilientes System

Wasser im System → Nachhaltige Bewirtschaftung → Rückhalt und stabilisierende Wirkung auf den Wasserhaushalt

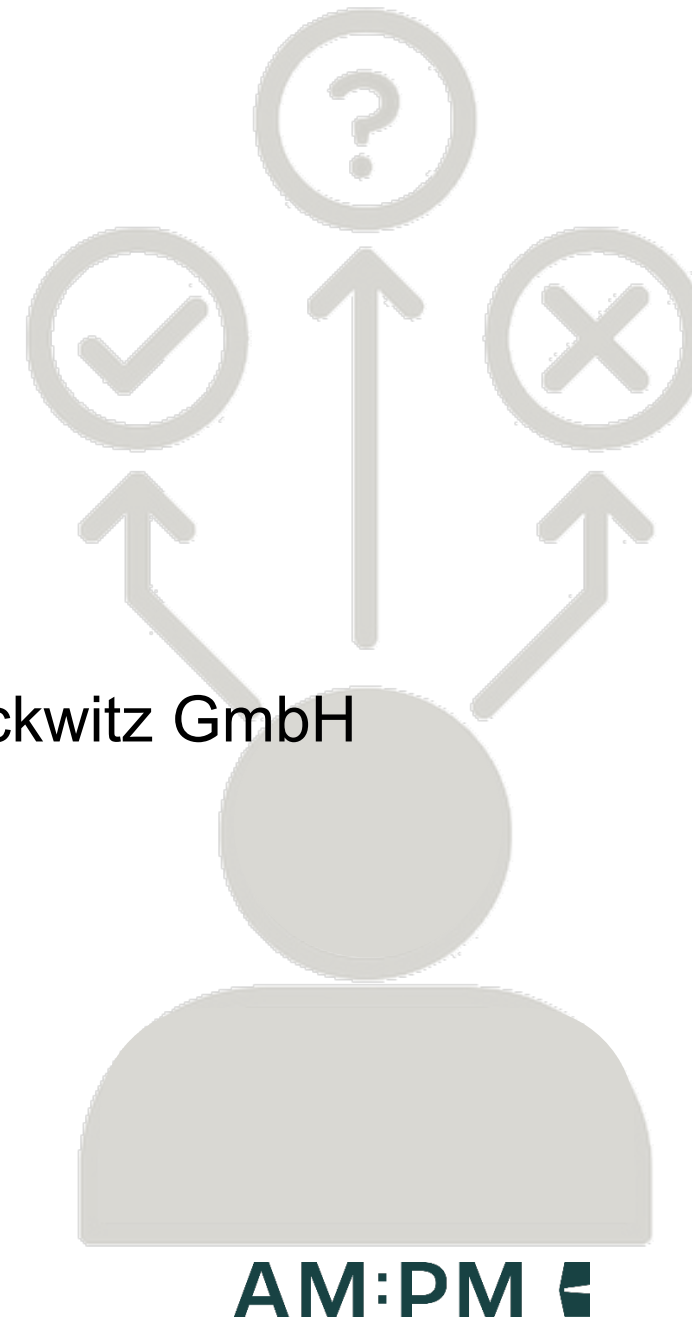
Beispiel Entwässerung



6 - Betrieb von Rechenzentren

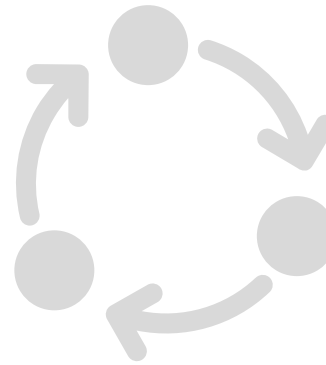
Albrecht Kraas

Vorhabensträger, AM:PM Grund Rackwitz GmbH

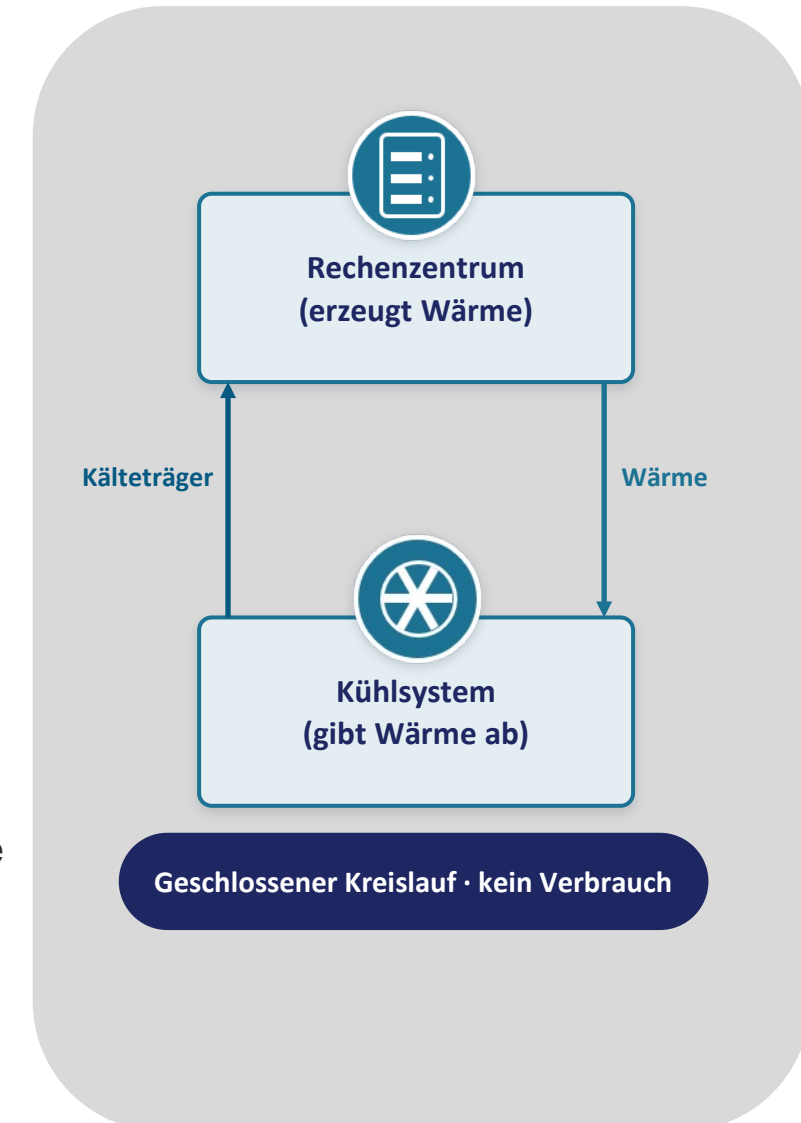


WASSER

Genutzt, nicht verbraucht

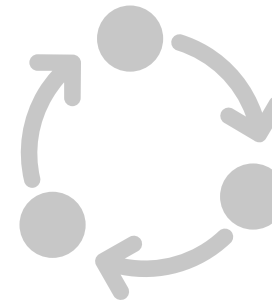


- Server erzeugen im Betrieb Abwärme – sie muss zuverlässig abgeführt werden.
- Ein Kälte Träger (Wasser/Glykol-Gemisch) zirkuliert dafür in einem geschlossenen Kreislauf – vergleichbar mit der Heizung im eigenen Haus bzw. auch einem Kühlschrank.
- Das Medium bleibt im System: keine Entnahme, kein „Verbrauch“ im umgangssprachlichen Sinn.
- Betrachtet werden geschlossene Kreisläufe – wassergestützte offene Kühlung ist im Rechenzentrumsumfeld in Europa unüblich.



WASSER

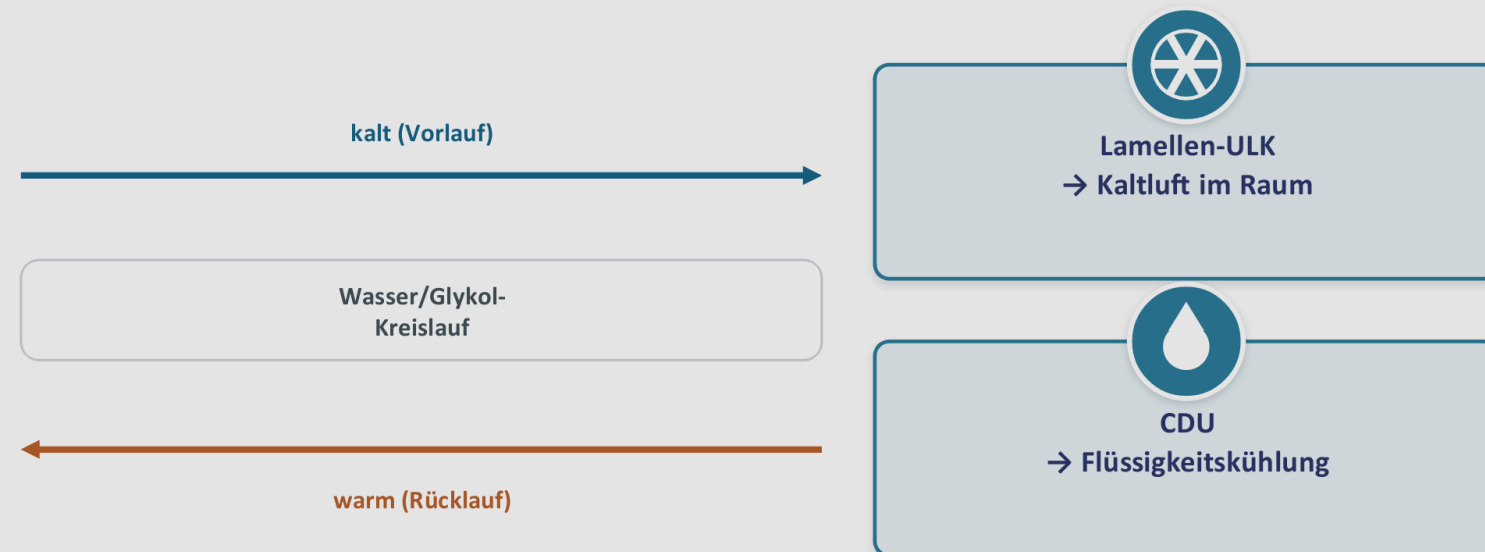
Wie der Kreislauf funktioniert



AUSSEN – Kälteerzeugung



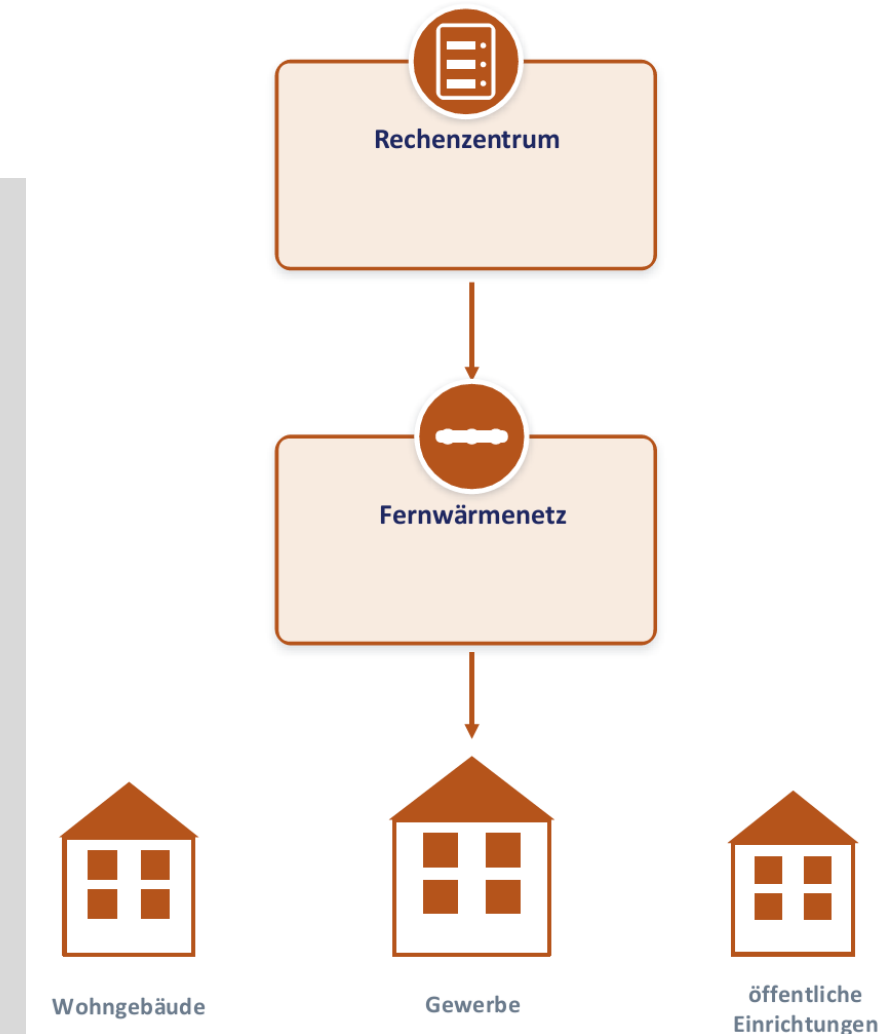
INNEN – Verteilung



THEMA: ENERGIEWIEDERNUTZUNG

Abwärme ist keine verlorene Energie

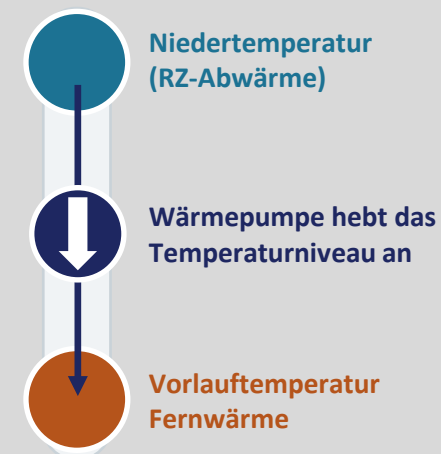
- Im Rechenzentrum entsteht zwangsläufig Abwärme – genau die, die zuvor aus der IT abgeführt wird (siehe Wasser/Kühlung).
- Statt sie ungenutzt an die Umgebung abzugeben, wird sie dort abgegeben, wo sie gebraucht wird.
- Die Übergabe erfolgt an das Fernwärmenetz.



THEMA: ENERGIEWIEDERNUTZUNG

Übergabe und Temperaturniveau

- Ein Wärmetauscher trennt die Kreisläufe physisch – nur die Wärmeenergie wird übertragen, kein Vermischen der Medien.
- RZ-Abwärme liegt typischerweise auf einem niedrigeren Temperaturniveau als klassische Fernwärme-Vorlauftemperaturen.
- Eine Wärmepumpe kann das Temperaturniveau auf das für die Einspeisung erforderliche Niveau anheben.



Rundgang durch die Fachthemenecken

- 1 - Bebauungsplan**
- 2 - Umwelt / Artenschutz / Grünordnung**
- 3 - Verkehr**
- 4 - Schallschutz**
- 5 - Wasser / Boden / Lober**
- 6 - Rechenzentrum**
- 7 - Gemeinde Rackwitz**



Weitere Schritte und Termine

bis 13.09.2026

- **Öffentliche Auslegung** des Vorentwurfs / Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

4. Quartal 2026 -
1. Quartal 2027

- **Vorstellung der Ergebnisse des Vorentwurfes**
 - *Darstellung der Stellungnahmen und des Umgangs und der Abwägung*
- **Zusätzliche Fachveranstaltung zu**
 - *Schall, Wasser, Landschaftsplanung, Energie und weitere Themen*

2. Quartal 2027

- **Öffentliche Auslegung** des Entwurfs / Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Quartal 2027

- **Dritte große Bürgerversammlung im Rahmen der formellen Beteiligung am Bebauungsplan**

Alle Terminangaben nach bisherigen Planungsstand – Abweichungen im Zeitplan des Verfahrens nach Erfordernis möglich

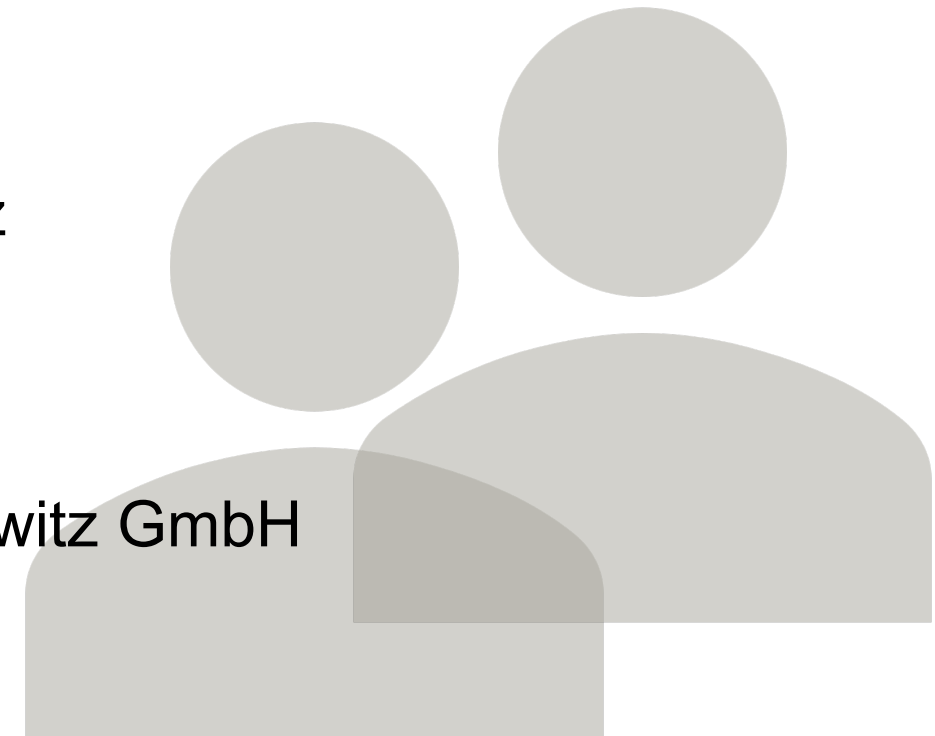
Verabschiedung und Ausblick

Steffen Schwalbe

Bürgermeister der Gemeinde Rackwitz

Andreas Schmidt

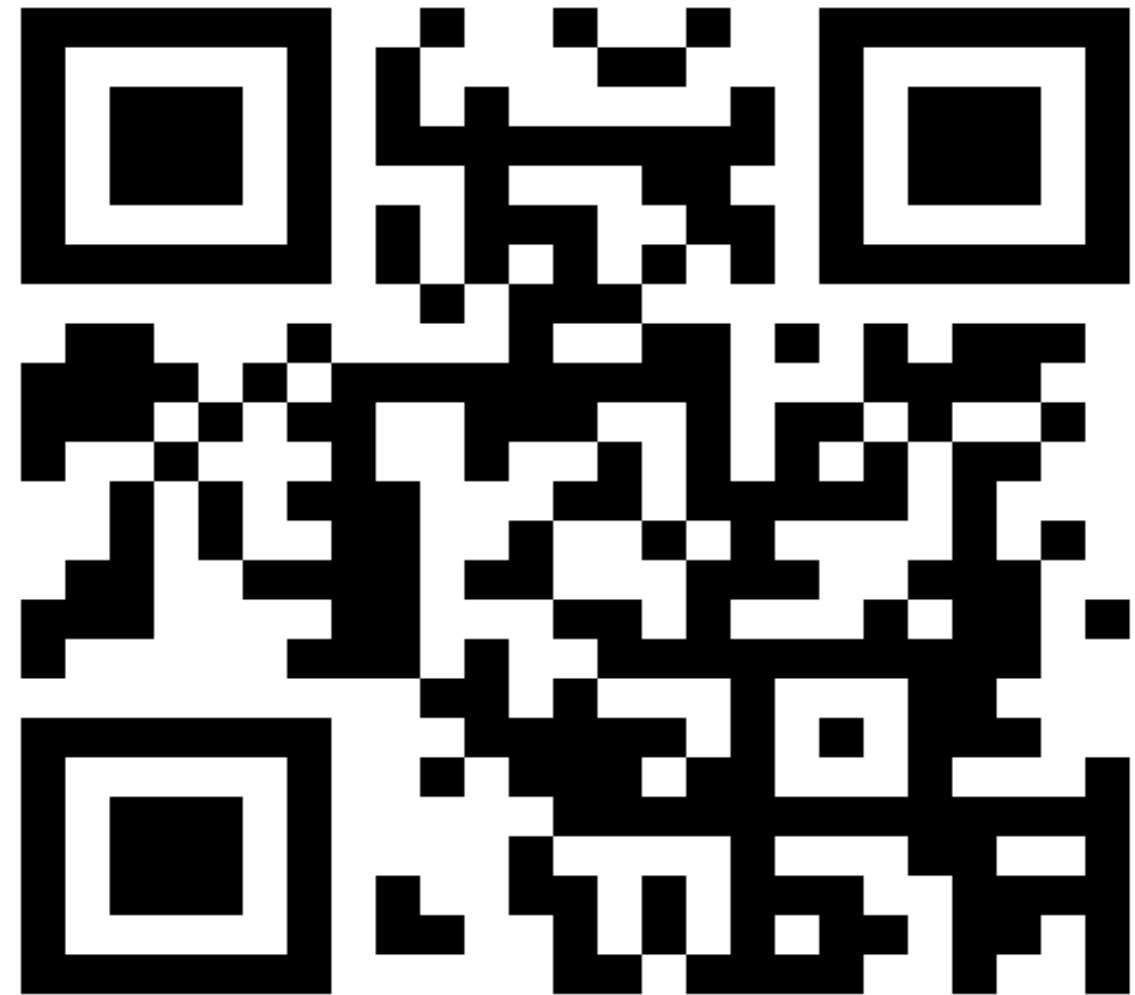
Vorhabensträger, AM:PM Grund Rackwitz GmbH





Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Projektwebseite:
www.rzzr.de



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit