

Zwischen Zschortau und Lemsal soll ein Rechenzentrum entstehen. Das Bebauungsplanverfahren läuft. Am 10. August 2026 wurde der Vorentwurf öffentlich ausgelegt – seitdem kann jede und jeder dazu Stellung nehmen. Auf diesen Seiten steht, was heute feststeht und ebenso, wo Gutachten noch laufen und wann deren Ergebnisse vorliegen.

rd. 44 ha

gewerbliches Bauland,
B-Plan seit 1992

500 MW

Anschlussleistung

120–150

dauerhafte Arbeits-
plätze am Standort

PUE ≤ 1,2

gesetzlicher Effizienz-
wert nach EnEfG
Energieeffizienzgesetz

keine

Trink- oder
Grundwasserentnahme
für die Kühlung

Warum ein Rechenzentrum – und nicht Logistik oder Industrie?

Für das Areal gilt seit 1992 der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbepark Zschortau/Lemsal“. Die realistischen Alternativen wären Logistik, Industrie- und Produktionsbetriebe oder Energieerzeugung. Sie alle brauchen mehr Fläche, verursachen deutlich mehr Verkehr und Lärm und bringen der Gemeinde weniger Einnahmen. Das Rechenzentrum belegt nur den östlichen Teil des Plangebiets, der westliche wird Grün- und Ausgleichsfläche. Die versiegelte Fläche fällt damit geringer aus als im heute gültigen Plan. Gebaut wird dreigeschossig – in die Höhe statt in die Breite.

Wird es lauter?

Ein Rechenzentrum ist kein klassischer Industrie- oder Produktionsbetrieb. Damit entfallen einhergehende Belastungen durch LKW- und Pendlerverkehre und Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen. Ein Logistikzentrum auf derselben Fläche brächte dauerhaften Lieferverkehr (auch nachts). Geräusche entstehen beim Rechenzentrum nur an den Kühlanlagen. Wie hoch die Belastung an den nächstgelegenen Wohnbebauungen tatsächlich ist, untersucht derzeit ein Schallgutachter. Die Ergebnisse werden spätestens mit dem B-Plan-Entwurf öffentlich ausgelegt.

Wird es im Sommer wärmer?

Die Abwärme soll nicht ungebraucht entweichen, sondern genutzt werden. Sie wird an der Grundstücksgrenze für ein Wärmenetz oder andere Abnehmer bereitgestellt. Gespräche dazu laufen, u.a. mit den Stadtwerken Leipzig. Dennoch wird nicht die gesamte Abwärme genutzt werden können. Wie sich der Betrieb auf das lokale Klima auswirkt, klärt ein Mikroklimakonzept, das aktuell erstellt wird. Es liegt zur Auslegung des B-Plan-Entwurfs im Frühjahr 2027 vor – also bevor entschieden wird. Die bisherigen Erfahrungen solcher Projekte zeigen, dass die Auswirkungen rund um das Rechenzentrum minimal sein werden.

Wie viel Wasser wird verbraucht?

Gekühlt wird in geschlossenen Kreisläufen. Eine dauerhafte Entnahme von Trink- oder Grundwasser wird nicht erfolgen, eine Aufheizung von Gewässern ebenso wenig. Der Region wird kein Trink- oder Grundwasser entzogen. Regenwasser wird auf dem Gelände zurückgehalten, versickert und gedrosselt in die alten Lober-Arme geleitet und trägt zu einem natürlichen Wasserhaushalt bei. Alle Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Rechenzentrumsbetreiber, Projektentwickler und Gemeinde verbindlich vereinbart.

Woher kommt der Strom?

Das Energieeffizienzgesetz verpflichtet neue Rechenzentren, ihren Bedarf ab 1. Januar 2027 bilanziell zu 100 % aus erneuerbaren Energien zu decken, und schreibt einen Effizienzwert (PUE) von höchstens 1,2 vor. Angestrebt werden darüber hinaus Lieferverträge mit neu errichteten Wind- und Solaranlagen (PPA); ein Batteriespeicher wird geprüft.

Was ist mit den Notstromaggregaten?

Abgase entstehen nur an den Notstromaggregaten – und die laufen ausschließlich bei Netzausfall sowie für vorgeschriebene Testläufe (typischerweise eine Stunde pro Monat – tagsüber). Vorgesehen sind Aggregate nach dem Stand der Technik mit SCR-Abgasnachbehandlung (vergleichbar ‚AdBlue‘ beim Dieselmotor). Ein späterer Betrieb mit E-Fuels ist technisch vorbereitet. Es gelten die Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

Was passiert mit Natur und Landschaft?

Das Areal erhält einen umlaufenden, dicht bepflanzten Grüngürtel, dazu Fassadenbegrünung soweit technisch möglich und klimaangepasste Pflanzungen. Ausgleichsflächen liegen in direkter Nachbarschaft. Ein Artenschutzkonzept wird erarbeitet, die Belange des angrenzenden FFH-Gebiets werden im Verfahren fachlich untersucht. Rechenzentren sind auf 40 Jahre und mehr ausgelegt, für einen späteren Rückbau gelten Kreislaufwirtschaftsgesetz und Ersatzbaustoffverordnung mit strenger Trenn- und Verwertungspflicht.

Bleibt die Gewerbesteuer wirklich in Rackwitz?

Ja – soweit die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Gewerbesteuerpflicht und die Zuordnung des Gewerbebetriebs zu Rackwitz vorliegen. Die Gewerbesteuer wird allerdings nicht zwischen Gemeinde und Betreiber „vereinbart“, sondern entsteht aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Gewerbesteuergesetzes. Die Gemeinde Rackwitz kann sich deshalb die Zahlung einer bestimmten Gewerbesteuersumme nicht vertraglich versprechen lassen. Für die Gemeinde war es dennoch von Beginn an wichtig, dass mit dem Vorhaben dauerhafte und planbare wirtschaftliche Effekte entstehen können. Das ist bei einem Projekt dieser Größenordnung ein wesentlicher Aspekt der kommunalen Abwägung.

Wie kann die Gemeinde laufende Einnahmen sicherstellen?

Gemeinde und Vorhabenträger werden nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und vor Übertragung des Grundstücks zivilrechtliche Vereinbarungen treffen. Darin sollen zusätzliche Maßnahmen festgelegt werden, die konkret zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde beitragen – orientiert etwa an den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals – SDGs). So werden die wirtschaftlichen Effekte des Projekts nicht nur im Steueraufkommen sichtbar, sondern wirken unmittelbar vor Ort.

Weitere Informationen auf der Website www.rzzr.de



Steigen die Strompreise durch das Rechenzentrum?

Nein. Die Kosten des Netzanschlusses trägt das Projekt, nicht die Allgemeinheit. Der Baukostenzuschuss durch den Entwickler an den Netzbetreiber liegt im mehrstelligen Millionenbereich, die Kalkulation ist von der Bundesnetzagentur geprüft und freigegeben. 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). Auch diese Abregelung zahlen am Ende alle Netzkunden. Bezieht das Rechenzentrum diesen Strom, wäre das preisdämpfend. Beim Strombezug gilt ab 1. Januar 2027 durch das Energieeffizienzgesetz: bilanziell 100 % erneuerbar, Effizienzwert (PUE) höchstens 1,2. Angestrebt werden zusätzlich Lieferverträge mit neu errichteten Wind- und Solaranlagen.

Wer entscheidet – und wie kann ich mitreden?

Entschieden wird im Gemeinderat Rackwitz, öffentlich und in mehreren Schritten. Der Vorentwurf liegt noch bis zum 13.09.2026 aus und kann auf der Homepage oder im Rathaus eingesehen werden. Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Bedenken, Anregungen und Einwendungen zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an:

bplan-rzzr@arete.company

Sie können bei Bedarf auch auf anderem Weg eingereicht werden (Anschrift: Gemeindeverwaltung Rackwitz, Hauptstraße 11, 04519 Rackwitz) oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift abgegeben werden.

Die Stellungnahmen werden in eine Abwägungstabelle aufgenommen, fachlich bewertet und es wird hiernach ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. 2027 folgt die Auslegung des Entwurfs mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme. Dazwischen ist das Projektbüro in Zschortau auf Terminvereinbarung ansprechbar. Es wird zu den relevanten Fachthemen weitere Veranstaltungen geben.

SO GEHT ES WEITER

- 27. August 2026 — Bürgerinformation zum Vorentwurf
- bis 13.09.2026 — öffentliche Auslegung des Vorentwurfs mit Stellungnahmerecht
- Q4 2026 – Q2 2027 — weitere öffentliche Infoveranstaltungen als Fachveranstaltung
- Q2 2027 — Entwurf B-Plan, erneute öffentliche Auslegung, mit Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

PROJEKTBURO ZSCHORTAU

Ehemaliges Rathaus Zschortau,
Lindenstraße 21 a,
04519 Rackwitz OT Zschortau
info@rzzr.de · 030 9921185-0 ·
www.rzzr.de