

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 15.09.2026

Voranfrage zur Errichtung eines Rechenzentrums auf den Flst.-Nr. 597/5 und 598/2; Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112

I. Vortrag

Der Gemeinde liegt eine Voranfrage eines Investors zur Errichtung eines Rechenzentrums auf den Flurstücken Nr. 597/5/Teilfläche und 598/2 Gemarkung Feldkirchen vor.



Das geplante Vorhaben umfasst ein zweigeschossiges Hauptgebäude mit einer Grundfläche von ca. 60 x 45 Metern und einer Höhe von rund 15 Metern. Hinzu kommt eine ca. 5 Meter hohe Technikenebene auf dem Dach, sodass sich eine Gesamthöhe von ca. 20 Metern ergibt.

Dem Hauptgebäude vorgelagert ist eine ca. 30 x 45 Meter große Fläche für Netzersatzanlagen (Diesel- oder Gasgeneratoren) angedacht, die die Notstromversorgung bei Netzausfällen garantieren. Die hierfür notwendigen Schornsteine für die Abgasführung erreichen eine Höhe von bis zu 25 Metern.



Beispiel einer möglichen Bebauung

Das Rechenzentrum ist auf eine Anschlussleistung von 25 Megawatt ausgelegt. Der Investor sieht eine Flächenversiegelung von ca. 70 bis 80 % des Grundstücks vor, stellt jedoch als ökologischen Ausgleich eine umfassende Fassadenbegrünung in Aussicht.



Der Stellplatzbedarf wird auf ca. 20 bis 35 Stellplätze beziffert.

Das Projektgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112. Dieser sieht derzeit im westlichen Teil ein Gewerbegebiet (GE) und im östlichen Teil den gemeindlichen Bauhof mit Wertstoffhof vor.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 lauten:

- **Grundflächenzahl (GRZ):** 0,5
- **Geschossflächenzahl (GFZ):** 1,4
- **Wandhöhe (WH):** maximal 14 Meter

Grund- und Geschossfläche des geplanten Rechenzentrums würden die zulässigen Höchstmaße für das Gebäude einhalten, die Gebäudehöhe (20 Meter inklusive Technikenebene) sowie die Schornsteine

der Netzersatzanlagen (25 Meter) würden hingegen deutlich von der derzeit festgesetzten Wandhöhe (14 Meter) abweichen.

Zudem wird vom Investor angestrebt, das Areal nicht als klassisches Gewerbegebiet (GE), sondern als **Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“** auszuweisen, um die spezifische Nutzung rechtlich sauber zu verankern.

Sollte der Gemeinderat das Projekt befürworten, ist daher eine Änderung bzw. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 112 zwingend erforderlich.

Vorteile für die Gemeinde:

- **Wirtschaftliche Stabilität:** Das Vorhaben sichert der Gemeinde langfristige und krisenfeste Gewerbesteuererinnahmen.
- **Arbeitsplätze:** Es entstehen qualifizierte, dauerhaft angesiedelte Arbeitsplätze vor Ort.
- **Infrastruktur & Verkehr:** Ein Rechenzentrum verursacht nach der Bauphase kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen. Das bestehende Straßennetz wird somit nahezu gar nicht belastet.
- **Nachhaltigkeitspotenzial (Abwärmenutzung):** Die im Betrieb entstehende Abwärme des Rechenzentrums bietet ein erhebliches Potenzial für die Gemeinde. Sie könnte künftig zur CO₂-neutralen Beheizung von öffentlichen Einrichtungen oder den angrenzenden Bauhof/Wertstoffhof bzw. evtl. der angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt werden.

Herausforderungen / Abwägungspunkte:

- **Städtebauliches Bild:** Die Gebäudehöhe von 20 Metern und Schornsteine von 25 Metern verändern, insbesondere in Ortsrandlage, das Ortsbild in erheblichem Maße.
- Rechenzentren sind besondere energie- und wasserintensive Betriebe. Dies kann zu einer Belastung des Grundwassers führen.

Aufgrund der projektbezogenen Anpassungen des in Aufstellung befindlichen Bauleitplans wird empfohlen, mit dem Investor eine anteilige Beteiligung an den Planungskosten zu vereinbaren.

II. Beschlussempfehlung

1. Der Gemeinderat beurteilt die vorliegende Voranfrage zur Ansiedlung eines Rechenzentrums grundsätzlich **positiv**. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen. Ziele sind die Ausweisung eines Sondergebietes „Rechenzentrum“ im westlichen Bereich des Plangebietes sowie die Anpassung der baulichen Parameter.

Beschluss:

2. Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund der relevanten Anpassungen an den Bebauungsplan eine anteilige Kostenbeteiligung an den Planungskosten des Investors in einem städtebaulichen Vertrag zu prüfen und ggf. einen entsprechenden Vertrag zu erarbeiten.

Die Kosten des Verfahrens tragen der Investor und die Gemeinde Feldkirchen im Verhältnis der Grundstücksgrößen.