BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 05.11.2026

VORHABEN
Bebauungsplan “Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan”

LANDKREIS
Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER
Zweckverband
„Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“
Schrammstraße 1
97421 Schweinfurt

VERFASSER
BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 05.11.2026

101265

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen 6
1.1 Anlass und Erforderlichkeit / Ziel und Zweck der Planung 6
1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes 8
2. Bestandssituation 11
2.1 Bebauung und Nutzung 11
2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler) 12
2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz 14
2.4 Wasserwirtschaft 15
2.5 Kampfmittel, Altlasten, Bodenschutz 16
2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV 17
2.7 Ver- und Entsorgung 20
3. Verfahrenshinweise 21
3.1 Art des Verfahrens 21
3.2 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB 21
4. Planungsvorgaben 21
4.1 Landesentwicklungsplan 21
4.2 Regionalplan 23
4.3 Flächennutzungsplan 25
4.4 Bestehende Bebauungspläne 26
4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet 27
5. Planinhalte und Begründung 28
5.1 Art der baulichen Nutzung 28
5.2 Maß der baulichen Nutzung 28
5.3 Bauweise 29
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen 29
5.5 Geländeauffüllungen und -abgrabungen 29
5.6 Immissionsschutz 30
5.7 Verkehrsflächen 30
5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 31

ENTWURF

5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen 38
5.9.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen 38
5.9.2 Durchgrünung Parkplatzflächen 38
5.9.3 Einzelpflanzgebote - Straßenbäume 39
5.9.4 Begrünung der Regenrückhaltung 39
5.9.5 Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsflächen 40
5.9.6 Pflegemaßnahmen 40
5.9.7 Artenlisten standortgerechter Gehölzarten 40
5.9.8 Vollzugsfristen 41
5.9.9 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen 41
5.9.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 44
5.10 Örtliche Bauvorschriften 46
5.10.1 Dachform, Dachneigung 46
5.10.2 Fassadenverkleidung 46
5.10.3 Überdachung von Stellplätzen 47
5.10.4 Beleuchtungs- und Werbeflächen 47
5.10.5 Einfriedungen 47
5.10.6 Abstandsflächen 48
5.10.7 Stützmauern 48
5.10.8 Stellplätze 49
5.11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen 49
5.11.1 Landwirtschaftliche Emissionen 49
5.11.2 Grenzabstände 49
5.11.3 Bodendenkmalschutz 50
5.11.4 Schutz der Gehölze und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches 50
5.11.5 Freiflächengestaltungsplan 50
5.11.6 Bodenschutz 50
5.11.7 Autobahn A71 - Emissionen 50
5.11.8 Geogefahren 51
5.11.9 Meldung Ausgleichsmaßnahmen 51

ENTWURF

5.11.10 Hinweis zu bereits umgesetzter FCS-Maßnahme 51
5.11.11 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien 52
5.11.12 Verortung der zugeordneten Ökokontoflächen 52
5.11.13 Hinweise zur Beleuchtung 54
5.11.14 Lichtwellenleiter 54
5.11.15 Kampfmittel, Altlasten, Bodenschutz 54
5.11.16 Bereitstellung Wasser für Kühlzwecke 55
5.11.17 Löschwasser 55
5.11.18 Städtebaulicher Vertrag 55
6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte 55
6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB 55
6.2 Umweltschutz 55
6.3 Klimaschutz/Klimaanpassung 56
6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 56
6.5 Belange der Wirtschaft 59
6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft 59
6.7 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 60
6.8 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit 60
6.9 Sicherung von Rohstoffvorkommen 60
6.10 Belange des Hochwasserschutzes 60
6.11 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen 60
7. Flächenbilanz 62
8. Bodenordnerische Maßnahmen 63

ENTWURF

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, vom 05.11.2026)

Anlage 2: Verkehrsuntersuchung (BERNARD Gruppe, vom 29.01.2026)

Anlage 3.1: Schalltechnische Untersuchungen - Verkehrslärm (GICON, vom 21.05.2026)

Anlage 3.2: Schalltechnische Untersuchungen - Schalltechnische Voruntersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (GICON, vom 19.05.2026)

Anlage 3.3: Schalltechnische Untersuchungen - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (GICON, vom 21.05.2026)

Anlage 4: Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Conn Baracks – Teilbereich „Blue Swan“ (Planungsbüro Glanz, vom 05.11.2026)

Anlage 5: Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem zukünftigen Betriebsbereich Rechenzentrum Schweinfurt und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Conn Barracks „Blue Swan“ (GICON, vom 10.06.2026)

ENTWURF

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit / Ziel und Zweck der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Dabei sind gemäß Baugesetzbuch die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demnach sollen Bebauungspläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Dabei sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Am 6. Dezember 2013 haben die Gemeinden Geldersheim und Niederwerrn sowie die Stadt Schweinfurt und der Landkreis Schweinfurt die Satzung über den kommunalen Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ unterzeichnet. Die Fläche des zukünftigen Gewerbeparks umfasst die ehemalige US-Liegenschaft der „Conn Barracks“ westlich der Stadt Schweinfurt.

Mit der Gründung des kommunalen Zweckverbands sollen die hoheitlichen Aufgaben insbesondere im Bereich der Bauleitplanung und Erschließung sowie der Wirtschaftsförderung bei der Konversion des ehemaligen Kasernenareals in einen interkommunalen Gewerbepark gebündelt werden. Ziel der Konversion ist die gewerbliche Nachnutzung des Areals, im Sinne einer vorrausschauenden und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungsplanung. Dies trägt zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt bei.

Das gesamte Areal der „Conn Barracks“ umfasst eine Fläche von etwa 200 ha. Die künftige Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks soll in Abschnitten erfolgen (siehe nachfolgende Abbildung). Damit berücksichtigt die Planung die Maßgabe der Innenentwicklung durch Konversion eines bestehenden ehemaligen Kasernenstandortes. Neue Siedlungs- und Verkehrsflächenausweisungen auf der sogenannten „Grünen Wiese“ werden somit vermieden. Gleichzeitig stellt die Lage südlich der Bundesstraße B 303 und dem Autobahnanschluss „Schweinfurt-West“ der A 71 eine optimale verkehrliche Anbindung an den örtlichen, regionalen und überregionalen Verkehr dar. Die Lage und Nähe zu den umgebenden Gemeinden und

ENTWURF

Städten trägt darüber hinaus zu einer sehr guten Anbindung zwischen Wohnorten und zukünftigen Arbeitsplätzen bei.

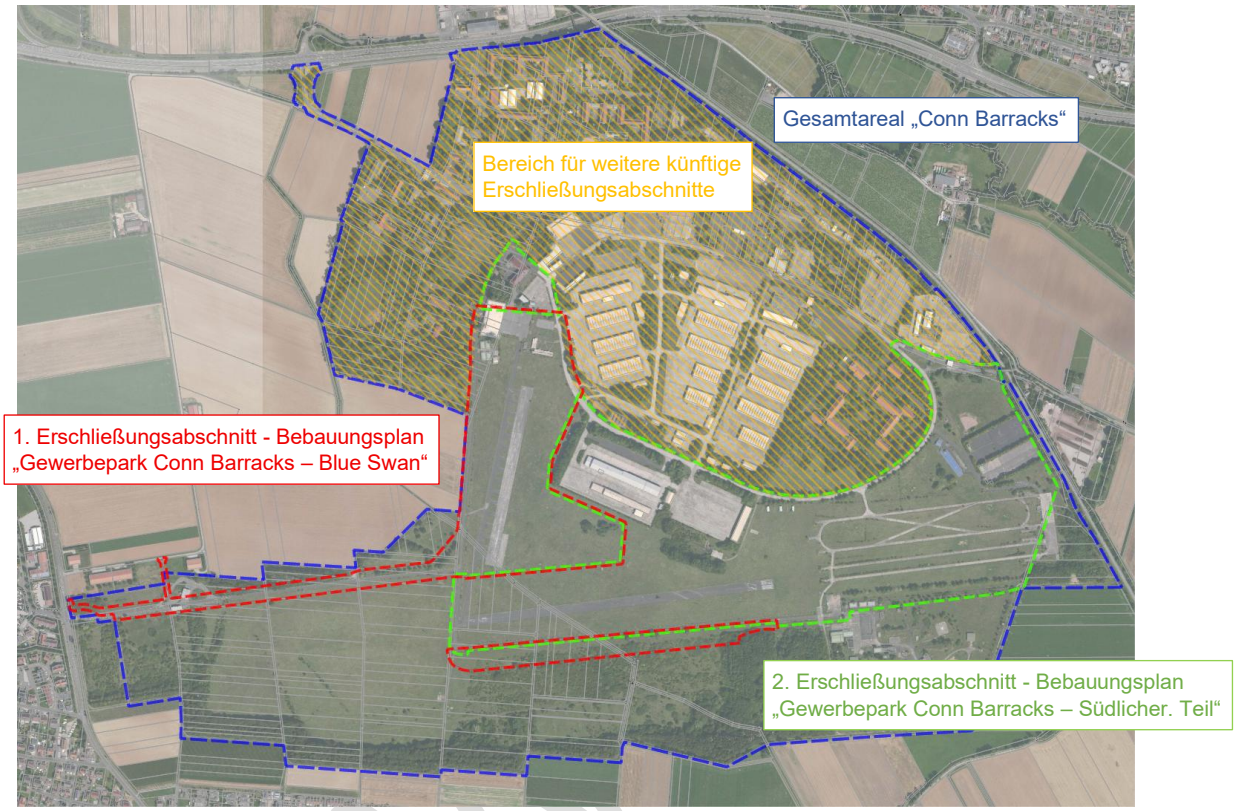


Abb. 1: Lageplan zur künftigen Gesamtentwicklung der „Conn Barracks“ (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“, welcher durch den Zweckverband aufgestellt wird, umfasst den rd. 18,0 ha großen 1. Erschließungsabschnitt der künftigen Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks. Für diesen Erschließungsabschnitt beabsichtigt ein Investor die Errichtung eines Datacenters.

Dazu wird der Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ aufgestellt. Die bauliche Ausprägung für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte „Datacenter“ ist mit Rechenzentrums-Modulen beabsichtigt, die zusammen eine Gesamtlänge mit bis max. 450 m erreichen können sowie mit Gebäudehöhen von max. 30 m. Die Planung des Investors stimmt dabei mit den städtebaulichen Zielen des Zweckverbands überein. Dabei macht sich der Zweckverband die Planung als Teil der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets zu eigen.

Den hierfür notwendigen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ hat der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ in der Sitzung am 02.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Für den weiteren 2. Erschließungsabschnitt des interkommunalen Gewerbeparks, welcher unmittelbar südöstlich an das Plangebiet des 1. Erschließungsabschnittes angrenzt (siehe Abb. 1, hat der Zweckverband

„Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ in der Sitzung am 02.10.2025 ebenfalls einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Da für das Plangebiet des 1. Erschließungsabschnittes jedoch weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch die hierfür beabsichtigte Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geldersheim vorliegen, benötigt es die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB sowie die parallele 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Einen Aufstellungsbeschluss hierfür hat der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim am 16.10.2025 gefasst. Die 5. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Geldersheim wurde durch das Landratsamt Schweinfurt mit Bescheid vom 19.10.2026 genehmigt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ in der Gemeinde Geldersheim ist demnach die Schaffung von Baurecht für die oben genannte Entwicklung des 1. Erschließungsabschnittes des „Interkommunalen Gewerbeparks Conn Barracks“.

Während die ersten beiden Erschließungsabschnitte 1 und 2 überwiegend den Bereich des ehemaligen Flugplatzes beinhalten, soll der nördlich davon liegende überwiegend bebaute Teil der ehemaligen Kaserne im Rahmen künftiger Erschließungsabschnitte erschlossen werden. Auch hierfür ist künftig die Aufstellung weiterer Bebauungspläne in eigenständigen Verfahren erforderlich.

Bezüglich der Behandlung etwaiger Alternativstandorte wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Kap. 6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ verwiesen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ hat eine Größe von rd. 18,0 ha und befindet sich im westlichen Bereich des ehemaligen Militärgeländes der „Conn Barracks“ auf Gemarkungsgebiet der Gemeinde Geldersheim.

ENTWURF

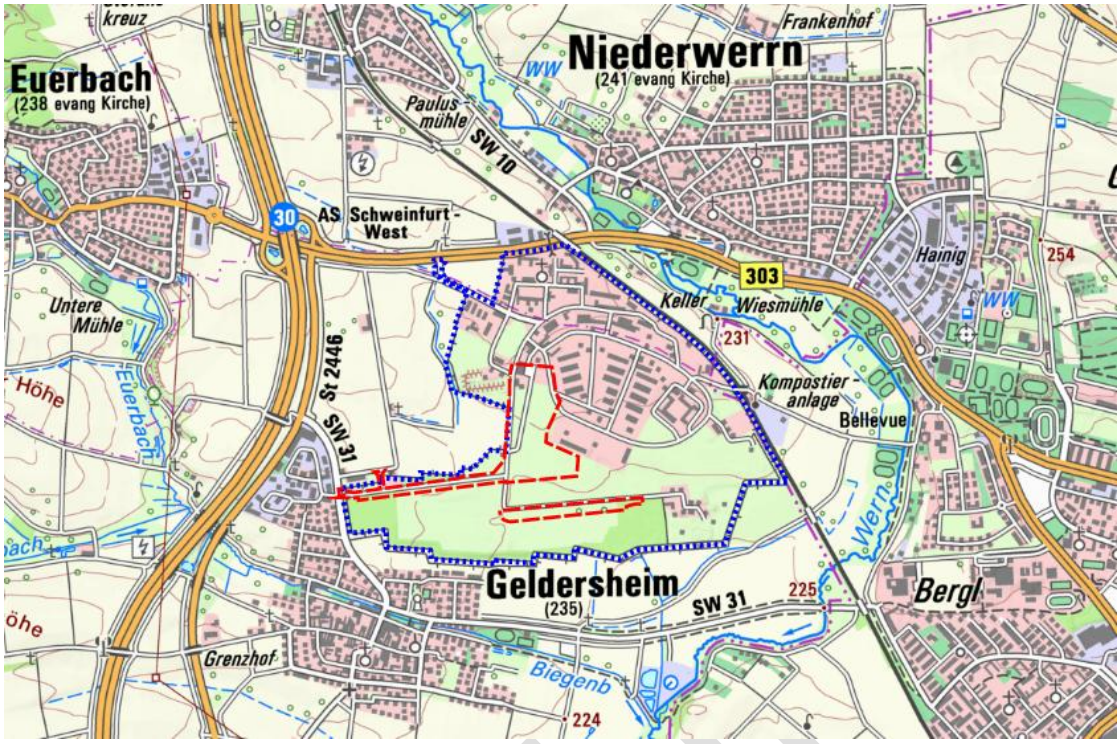


Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot) im Bereich der ehemaligen „Conn Barracks“ (Blau) (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch einen überwiegend bebauten Bereich des ehemaligen Kasernenareals begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet überwiegend durch die Sukzessionsflächen im Bereich der ehemaligen Start- und Landebahnen der Kaserne begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch Gehölz- und Grünflächen sowie durch Ackerflächen begrenzt, während es im äußersten Westen durch die geplante Erschließungsstraße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde Geldersheim „Am alten Flugplatz“ anschließt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ umfasst jeweils die nachfolgenden Grundstücke (Flurstücke) der Gemarkung Geldersheim: 1052 (teilweise), 1053 (teilweise), 1073/3 (teilweise), 1118 (teilweise), 1119 (teilweise), 1120 (teilweise), 1172/2 (teilweise), 1197/2 (teilweise), 1198/3 (teilweise), 1251 (teilweise), 1252 (teilweise), 1253 (teilweise), 1254 (teilweise), 1255 (teilweise), 1256 (teilweise), 1257 (teilweise), 1258 (teilweise), 1259 (teilweise), 1260 (teilweise), 1261 (teilweise), 1262/2 (teilweise), 1285 (teilweise), 1286 (teilweise), 1287 (teilweise), 1288 (teilweise), 1326/3 (teilweise), 1326/4 (teilweise), 1326/5 (teilweise), 1326/6 (teilweise), 1344 (teilweise), 1345 (teilweise), 1346 (teilweise), 1347 (teilweise), 1348/2 (teilweise), 1355 (teilweise), 1356 (teilweise), 1357, 1358, 1359, 1360, 1364 (teilweise), 1365 (teilweise), 1366 (teilweise), 1410/2 (teilweise), 1411 (teilweise), 1412 (teilweise), 1413 (teilweise), 1415 (teilweise), 1416 (teilweise), 1417/2 (teilweise), 1419 (teilweise), 1476 (teilweise) und 5132. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Zweckverbands „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“.

ENTWURF

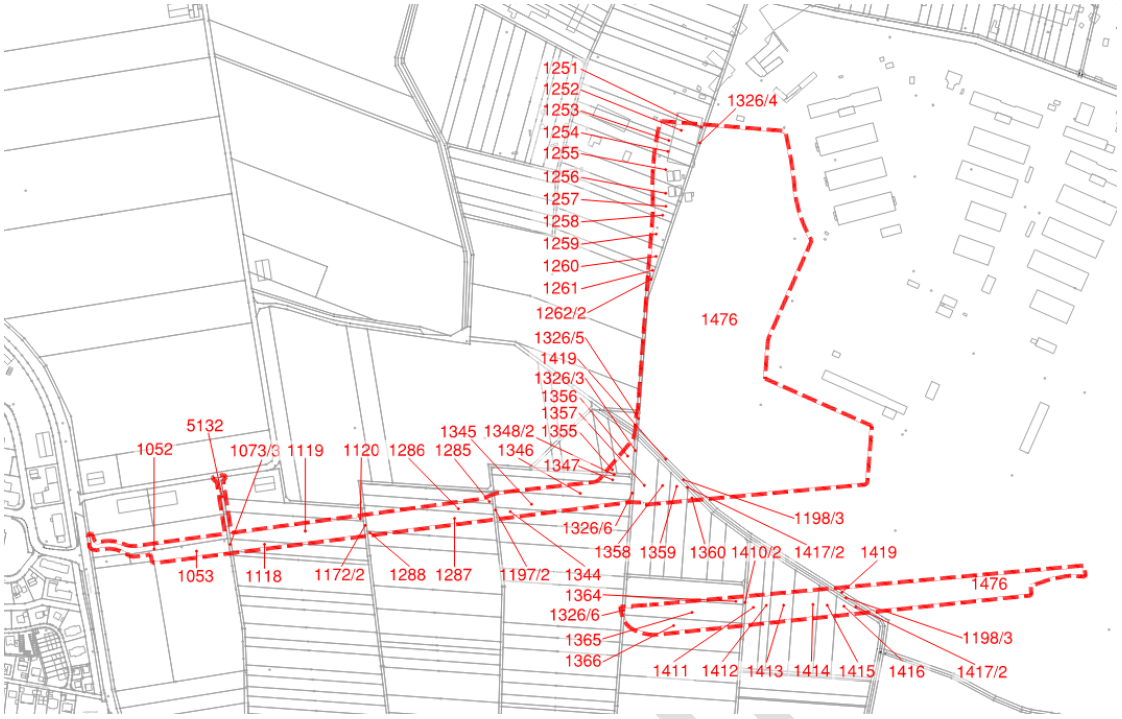


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich - Rot Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

ENTWURF

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

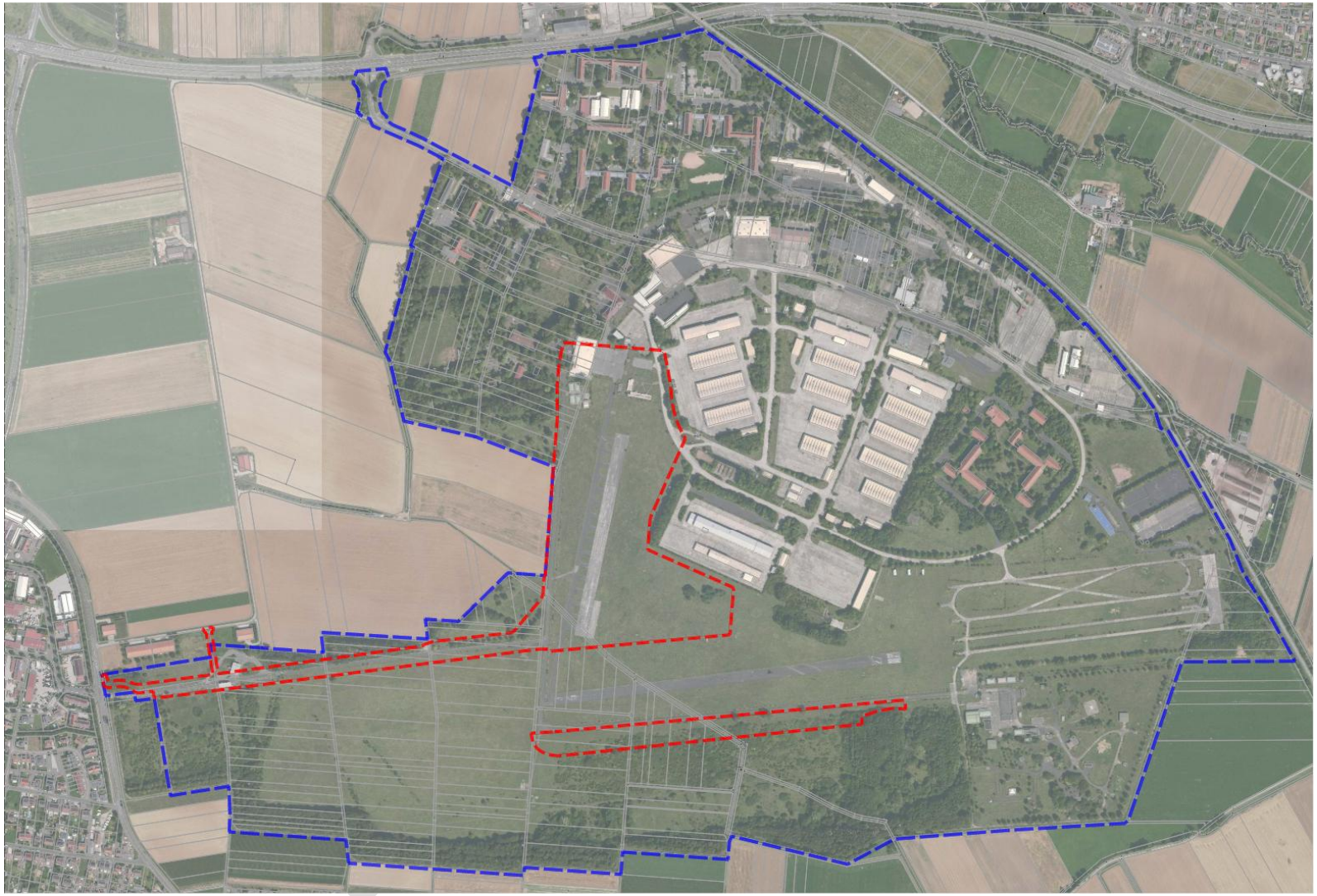


Abb. 4: Darstellung des Plangebietes im Luftbild, Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ rot und Geltungsbereich „Conn Barracks“ blau (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu großen Teilen unbebaut. Die im Geltungsbereich vorhanden Verkehrsflächen können für die zukünftige Erschließung genutzt werden. Die äußere verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ kann vorab an der Würzburger Straße (SW31) erfolgen. Der Knotenpunkt ist im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ enthalten. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude der ehemaligen Kasernennutzung (Lagergebäude sowie eingeschossiges Fertigteilbauwerke). Der südliche Bereich ist Teil des ehemaligen Flugplatzes. Hier finden sich ehem. Abstellflächen der Landebahn. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans überplanten Flächen befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes.

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

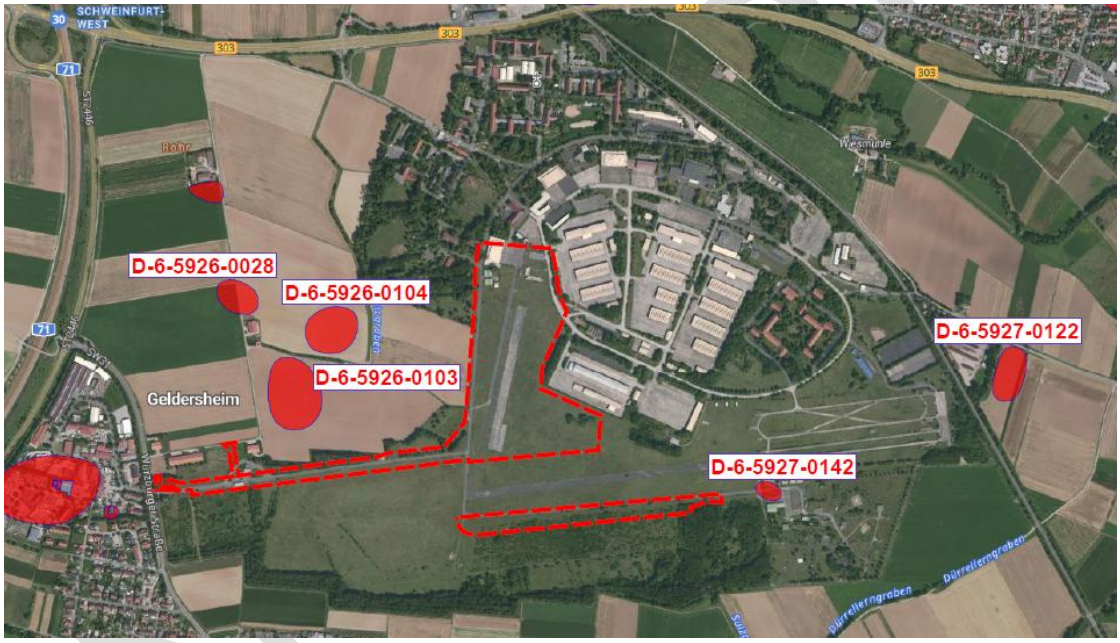


Abb. 5: Darstellung der Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler, in mittelbarer Entfernung werden folgende Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) vermutet:

- D-6-5926-0104 Siedlung der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.
- D-6-5926-0028 Siedlung der Hallstattzeit.
- D-6-5926-0103 Siedlung der Urnenfelderzeit und der jüngeren Latènezeit.
- D-6-5927-0142 Bestattungsplatz des Endneolithikums.
- D-6-5927-0122 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Gemäß bereits erfolgter Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) können aufgrund der hohen Dichte an bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung

und der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler vermutet werden. Demnach ist gemäß BLfD für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Im vorliegenden Fall sind in einem repräsentativen Raster bauvorgreifend archäologische Sondagen im Vermutungsbereich anzulegen.

Zusätzlich wurden seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgende Hinweise zur weiteren Beachtung mit Stellungnahme vom 04.02.2026 vorgetragen. Diese sind im Rahmen der weiterführenden bodendenkmalpflegerischen Untersuchungen zu beachten:

- *Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.*
- *Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen.*
- *Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen.*
- *Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.*
- *Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden sich auf der Homepage des BLfD.*

ENTWURF

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

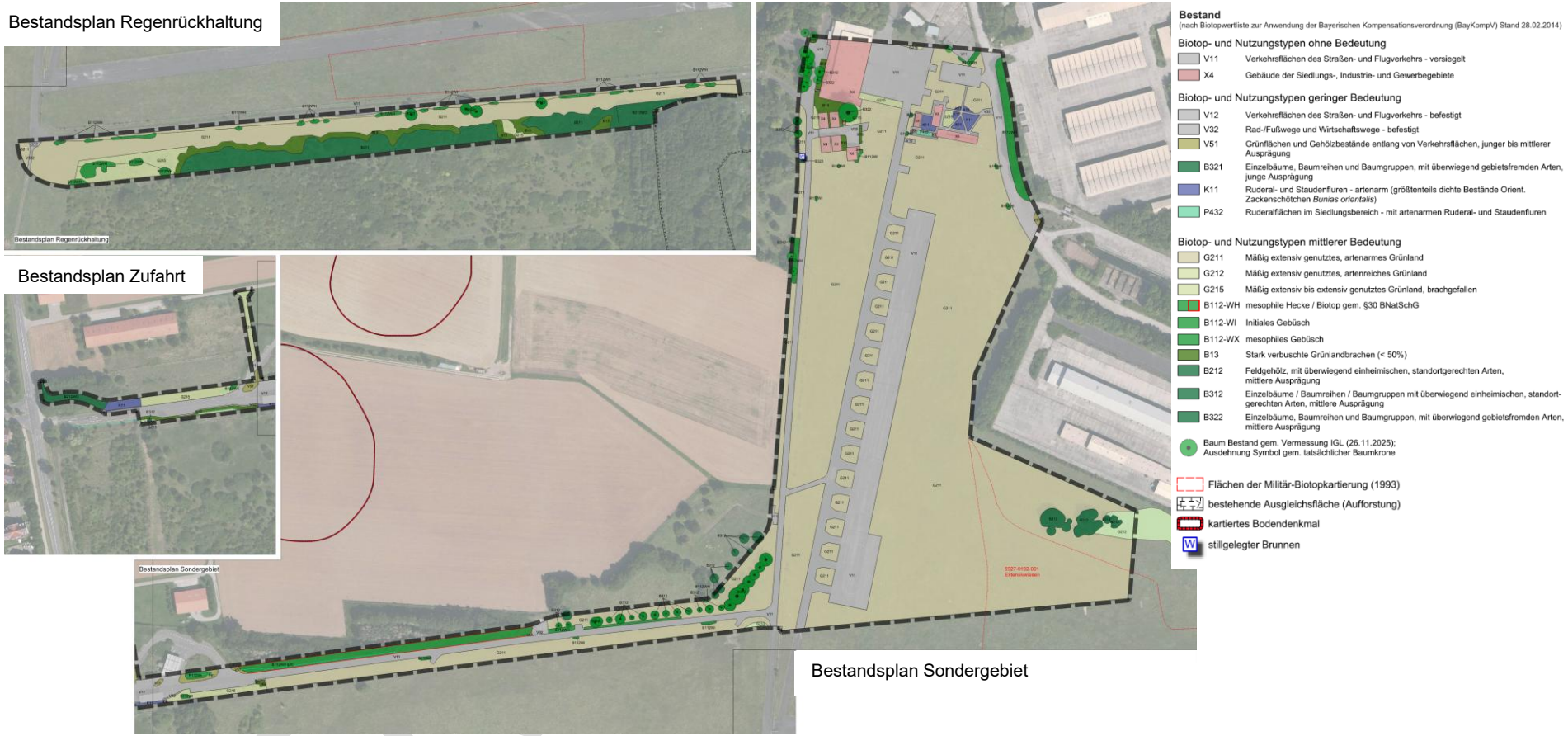


Abb. 6: Bestandsplan zur Grünordnung, Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der vorangegangenen Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes gemäß der tatsächlichen Nutzung zu entnehmen. Für weiterführende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Anlage 1).

Die artenchutzrechtlichen Belangewerden in der in den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung /saP)- Conn Barracks- Teilbereich „Blue Swan“ (siehe Anlage 4) sowie die sich daraus ergebenden Hinweise im Umweltbericht (siehe Anlage 1, Kap. 2.2 und 5.2.4) beschrieben.

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Innerhalb der „Conn Barracks“ bestehen Brunnen, die für die ehem. Kaserne genutzt wurden. Für die Brunnen wurden keine Schutzgebiete ausgewiesen. Des Weiteren sind die Nutzungsrechte erloschen.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie den dazugehörigen Hochwassergefahrenflächen $HQ_{Häufig}$, HQ_{100} sowie HQ_{Extrem}.

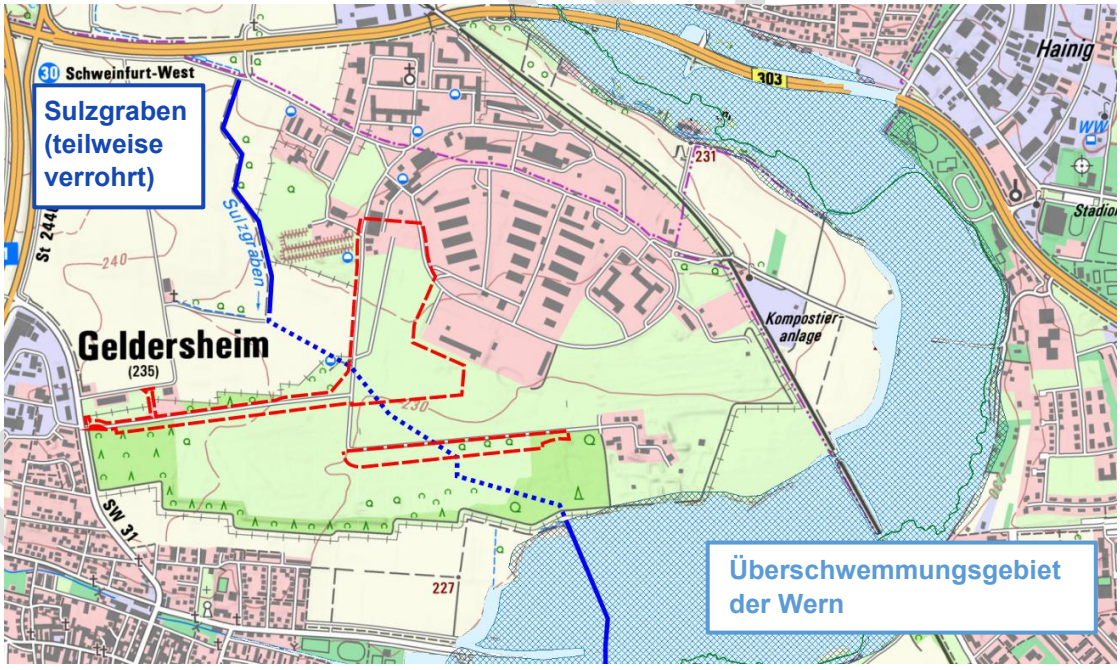


Abb. 7: Lage des Plangebietes (rot) außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ_{Extrem} der Wern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

Wasserwirtschaftlich von Belang ist weiterhin der Sulzgraben. Hierbei handelt es sich um einen Trockengraben, welcher aus nördlicher Richtung kommend östlich des Kasernenareals verläuft. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes schwenkt der

Sulzgraben in das ehem. Kasernenareal. Etwa 250 m bevor der Sulzgraben in die Fläche der „Conn Barracks“ eintritt wurde dieser bereits in der Vergangenheit verrohrt. Innerhalb des Kasernenareals ist der Sulzgraben auf einer Länge von fast 1 km verrohrt (siehe Abb. 7). Erst südlich des ehem. Kasernenareals verläuft der Graben wieder oberirdisch in Richtung Wern. Langfristig beabsichtigt der Zweckverband diese Verrohrung im Rahmen der Gesamtentwicklung des interkommunalen Gewerbeparks (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kap. 1.1 zur Gesamtentwicklung des Gewerbeparks) aufzuheben und den Verlauf des Sulzgrabens oberirdisch zu gestalten.
Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan ist vorgesehen zunächst einen Teilabschnitt dieser Verrohrung zu verlegen, damit das darüberliegende Grundstück bebaut werden kann.

2.5 Kampfmittel, Altlasten, Bodenschutz

Für Kampfmittel sind entsprechende Untersuchung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, in Abstimmung mit Arten- und Denkmalschutz.

Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme vom 27.02.2026 darauf hin, dass auf dem Gelände Altlasten angetroffen werden können, die einer gründlichen Untersuchung sowie Sanierung unterliegen, bevor eine Bebauung stattfinden kann.
Das Landratsamt Schweinfurt weist in seiner Stellungnahme vom 20.02.2026 darauf hin, dass sich auf dem ehem. militärischen Standort Conn Barracks verschiedene schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen befinden. Im Zuge vergangener Altlastenuntersuchungen wurden nach Auskunft des Landratsamtes insgesamt 93 Kontaminationsverdachtsflächen mit 247 Teilflächen überprüft. Weiterer Handlungsbedarf ist aktuell bei drei Verdachtsflächen gegeben (KVF 126/1 – Feuerwehrstation Geb. 74, Tankstelle Geb. 117 und KVF 91 Feuerwehr-Löschübungsplatz. Die Standorte sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen (Abb. 8). Der vorliegende Bebauungsplan berührt diese drei Verdachtsflächen nicht. Allerdings grenzt der Bebauungsplan an die Verdachtsfläche KVF 126/1 Feuerwehrstation Geb. 74 an. Hier ist bei Aushubmaßnahmen mit evtl. Schadstoffbelastungen zu rechnen.
Aufgrund der militärischen Nutzung ist zudem nicht auszuschließen, dass bei Aushubarbeiten im Planungsbereich weitere abfallrechtliche Restbelastungen (insb. die Parameter MKW, PAK, PFC) aufgefunden werden.
Bodenaushub, welcher nicht vor Ort wiederverwendet werden kann bzw. welcher organoleptische Auffälligkeiten aufweist, ist daher gesondert zu lagern, gem. LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend der Analytik ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das LRA Schweinfurt - Umweltamt zu benachrichtigen.

ENTWURF

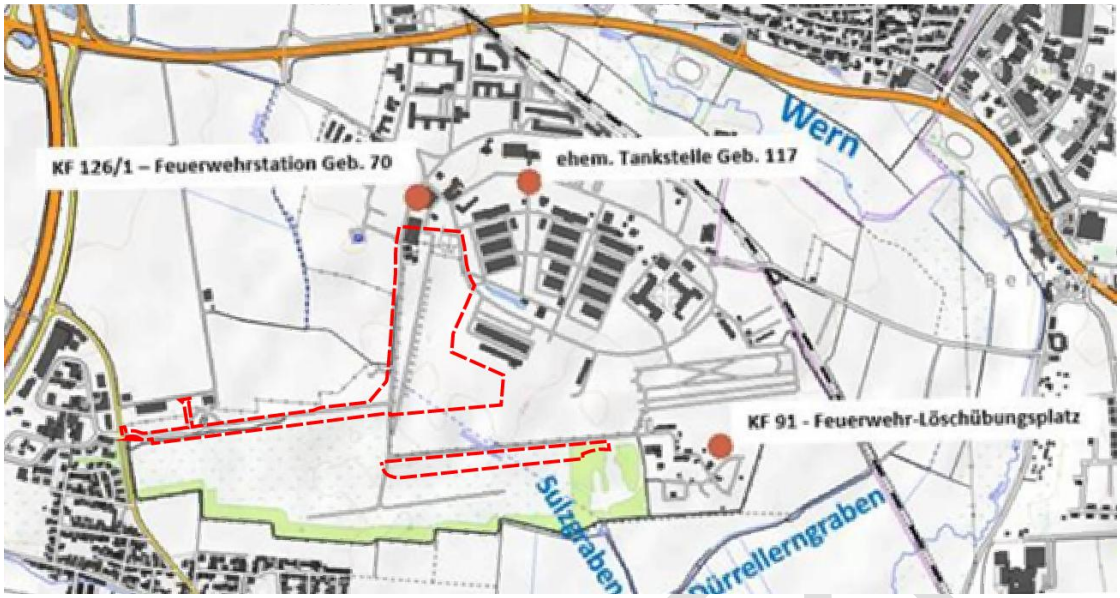


Abb. 8: Altlastenverdachtsflächen im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: Landratsamt Schweinfurt 20.02.2026)

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Anbindung PKW/LKW:

Das Areal der „Conn Barracks“ ist über 3 Anschlusspunkte an das umgebende Verkehrsnetz angebunden:

1) Im Norden besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B303 über die bestehende Kreuzung B303/Conn Straße mit Lichtsignalanlagen. Von dort aus ist das Areal in ca. 750 m an den westlich gelegenen Autobahnanschluss „Schweinfurt-West“ an die Bundesautobahn A71 angebunden.
2) Eine zweite untergeordnete Zufahrt befindet sich am südwestlichen Rand der ehemaligen Kaserne, am Ortseingang der Gemeinde Geldersheim im Kreuzungsbereich Würzburger Strasse (SW31)/Gelthari-Ring. Von hier aus erreicht der Verkehr über die Kreisstraße SW31 sowie die Staatsstraße St2446 in etwa 1,5 km den Autobahnanschluss „Schweinfurt-West“.
3) Eine dritte untergeordnete Zuwegung über eine Bahnbrücke auf das Konversionsareal befindet sich am östlichen Rand der ehemaligen Kaserne. Diese bindet an die Euerbacher Straße an und führt in Richtung des Schweinfurter Wohnquartiers Bellevue.

ENTWURF

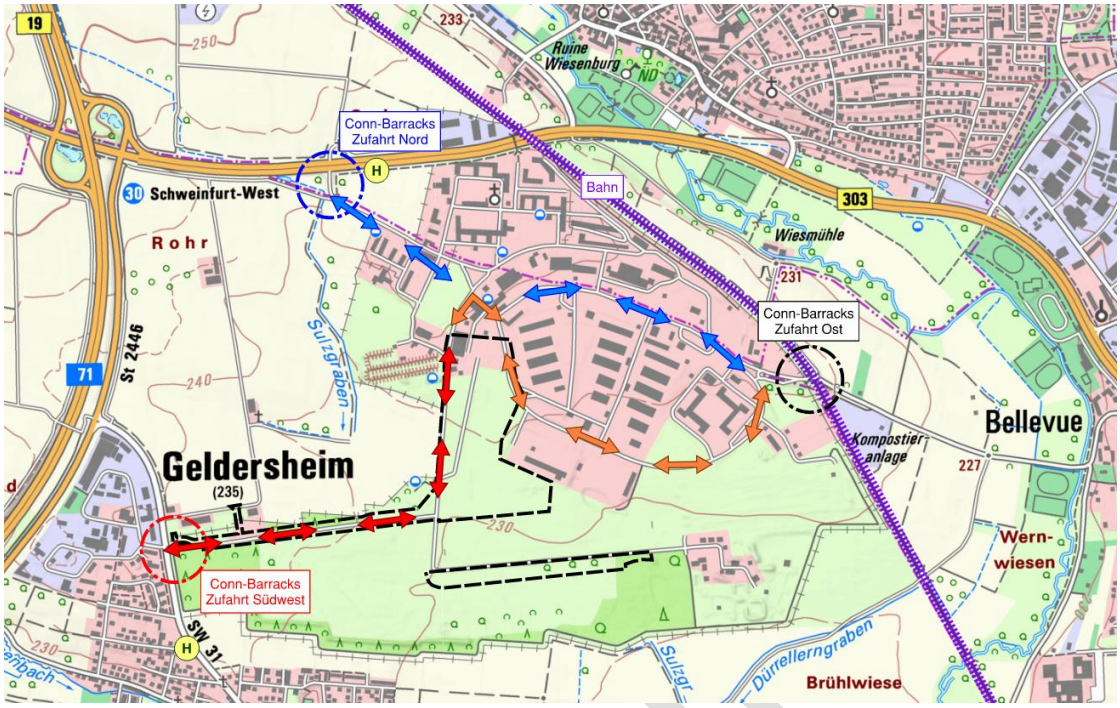


Abb. 9: Einbindung des Plangebietes in das umgebende Verkehrsnetz sowie die Ausbauabschnitte der geplanten verkehrlichen Erschließung (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

Die Erschließung und damit auch der Ausbau der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur des gesamten interkommunalen Gewerbeparks erfolgt dabei in mehreren Schritten. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, welcher den 1. Erschließungsabschnitt des Gewerbeparks repräsentiert, ist beabsichtigt den Verkehr vorab über die „Zufahrt Südwest“ am Ortsrand von Geldersheim abzuwickeln (siehe Abb. 9, rote Pfeile). Der Kreuzungspunkt an der Kreisstraße SW31 wird durch die Gemeinde Geldersheim im Zuge der Errichtung des neuen Gemeindebauhofs mit Feuerwehr ausgebaut (Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“).
Im Rahmen der weiterführenden schrittweise beabsichtigten Erschließung des Gewerbeparks soll die Haupteinfahrt zukünftig über den Kreuzungspunkt an der B303 erfolgen.
Bzgl. der geplanten inneren verkehrlichen Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Ausführungen unter Kapitel 5.7 verwiesen.

Autobahn A71:

Das geplante Sondergebiet liegt in einem Abstand von rd. 1,1 km zur Autobahn A71. Die Autobahn GmbH des Bundes weist in seiner Stellungnahme vom 28.01.2026 auf die vom Verkehr auf der A71 ausgehenden und auf das Planungsgebiet eventuell einwirkenden Emissionen wird hiermit hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger (Die Autobahn GmbH des Bundes) nicht eingefordert werden.
Weiter wurden seitens der Autobahn GmbH mit Stellungnahme vom 28.07.2026 folgende Hinweise vorgetragen, die zu berücksichtigen sind:

ENTWURF

- Das Vorhaben, dazugehörige Beleuchtungsanlagen sowie etwaige Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A71 nicht geblendet werden können.
- Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen unterliegen einem gesonderten Verfahren, gem. § 9 FStrG und §§ 33, 46 StVO.

Anbindung ÖPNV:

Die nächstgelegenen Bushaltestellen finden sich nördlich des Gewerbeparks, an der Einmündung zur B303 sowie südwestlich des Gewerbeparks in Geldersheim.

Bahntrasse Schweinfurt-Bad Kissingen:

Unmittelbar nordöstlich am interkommunalen Gewerbepark „Conn Barracks“ angrenzend verläuft die Bahntrasse Schweinfurt-Bad Kissingen. Die ehemalige Kaserne verfügt dabei über ein eigenes Anschlussgleis an diese Bahntrasse.

Das geplante Sondergebiet liegt in einem Abstand von rd. 550 m zur Bahntrasse Schweinfurt-Bad Kissingen. Aufgrund der gegebenen Entfernung geht die Deutsche Bahn in Ihrer Stellungnahme vom 26.01.2026 grundsätzlich davon aus, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weist die Bahn jedoch daraufhin, dass die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben dürfen. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bittet die Deutsche Bahn um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu den DB Liegenschaften ist nicht bekannt. Ein sicherer

ENTWURF

Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen.
- Zur Information weist die DB Immobilien auf die allgemeinen Hinweise zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen unter folgendem Link hin: www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren

2.7 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie daran angrenzend befinden sich verschiedene eigenständige Leitungs- und Kanalnetze aus der früheren Kasernennutzung der „Conn Barracks“, wie u.a. Wasser, Abwasser, Wärme, Strom, Lichtwellenleiter Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannte Bestand innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes wurde nachrichtlich in den Planteil aufgenommen. Dieser wurde durch den Zweckverband auf Basis der alten Spartenpläne zum Leitungs- und Kanalbestand der Kaserne (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2007 und USAG 2010) sowie durch die Rhön-Maintal-Gruppe (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen RMG vom 22.09.2025) und die Bayernwerk Netz GmbH (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen Bayernwerk vom 10.02.2026) bereitgestellt.

Hierbei besteht weder Anspruch auf Vollständigkeit noch Richtigkeit der genauen Lage. Der genaue Verlauf etwaiger Leitungen und die daraus resultierenden Hinweise und Anforderungen, sind im Rahmen der Erschließungsplanung durchzuführen.



Abb. 10: Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

ENTWURF

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in weiten Teilen nicht mehr in Nutzung. Aufgrund des Alters der Anlagen sollen im Rahmen der Konversion neue Netze geschaffen werden, die an die künftig beabsichtigten Nutzungen und heutigen technischen Anforderungen angepasst sind. Bzgl. dieser künftig geplanten Anbindung des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungssysteme wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 5.8 dieser Begründung verwiesen.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

3.2 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet liegt vollständig auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde Geldersheim. Für Geldersheim sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Main-Rhön (3) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 01.06.2023) liegen die am Zweckverband teilnehmenden Kommunen teilweise im ländlichen Raum (Geldersheim) sowie im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (Niederwerrn und Schweinfurt). Weiter befinden sich die vorgenannten Kommunen im allgemeinen ländlichen Raum, der darüber hinaus als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Die Kommune Niederwerrn ist als Grundzentrum und die Stadt Schweinfurt als Oberzentrum dargestellt. Die Gemeinde Geldersheim befindet sich direkt südlich im ländlichen Raum.

ENTWURF

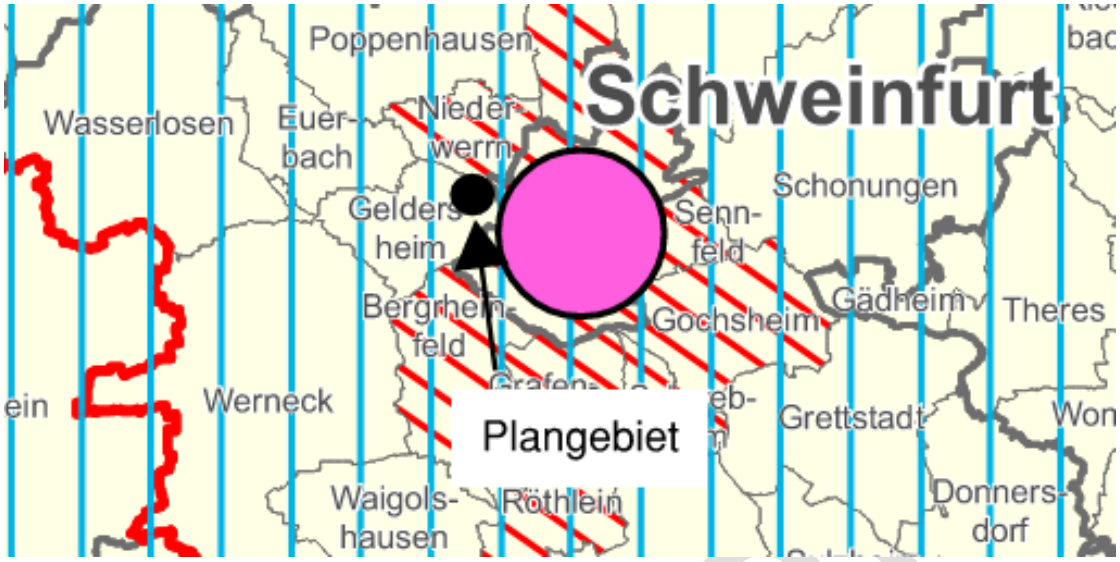


Abb. 11 Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin folgende für die vorliegende Planung relevanten Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuelle Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

- 1.4.1 Hohe Standortqualität
  (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:
  (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus gerichtet werden.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot
  (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen.

Durch die vorliegende Planung soll Baurecht für den 1. Entwicklungsabschnitt zur Umsetzung des interkommunalen Gewerbeparks „Conn Barracks“ geschaffen werden. Ziel der Gesamtkonversion ist die gewerbliche Nachnutzung des Areals zur nachhaltigen Sicherung und

ENTWURF

Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt. Die Ansiedlung eines Datacenters stärkt den Standort Schweinfurt-Geldersheim-Niederwerrn für weitere mögliche Folgeansiedlungen von IT-Zukunftstechnologien.
Durch die Konversion des weitestgehend brachliegenden ehem. Militärgeländes, wird das Areal einer geordneten zivilen Nachnutzung zugeführt. Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Main-Rhön (in der aktuellen Lesefassung vom 30.01.2024) verortet die Gemeinde Geldersheim, auf welcher Gemarkung sich das Plangebiet vollständig erstreckt, im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert wird. Geldersheim wird im Regionalplan dem Nahbereich des Oberzentrums Schweinfurt zugeordnet.

Entsprechend den Darstellungen des Regionalplans der Region Main-Rhön (Raumstrukturkarte Stand 30.01.2024) liegen die am Zweckverband teilnehmenden Kommunen teilweise im ländlichen Raum (Geldersheim) sowie im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (Niederwerrn und Schweinfurt). Weiter befinden sich die vorgenannten Kommunen im allgemeinen ländlichen Raum, der darüber hinaus als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Die Kommune Niederwerrn ist als Grundzentrum und die Stadt Schweinfurt als Oberzentrum dargestellt.
Der Bereich der „Conn Barracks“ liegt zwar regionalplanerisch nicht im „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“. Es besteht jedoch Konsens mit der Höheren Landesplanungsbehörde, dass sich die Gesamtentwicklung der „Conn Barracks“ im räumlichen Verflechtungsbereich der Stadt Schweinfurt befindet. Hierfür ist vor allem die räumliche Lage zwischen den Gemeinden Geldersheim, Niederwerrn und der Stadt Schweinfurt sowie die vorhandene Gewerbeflächenausweisung in den gültigen Flächennutzungsplänen vorzubringen.

ENTWURF

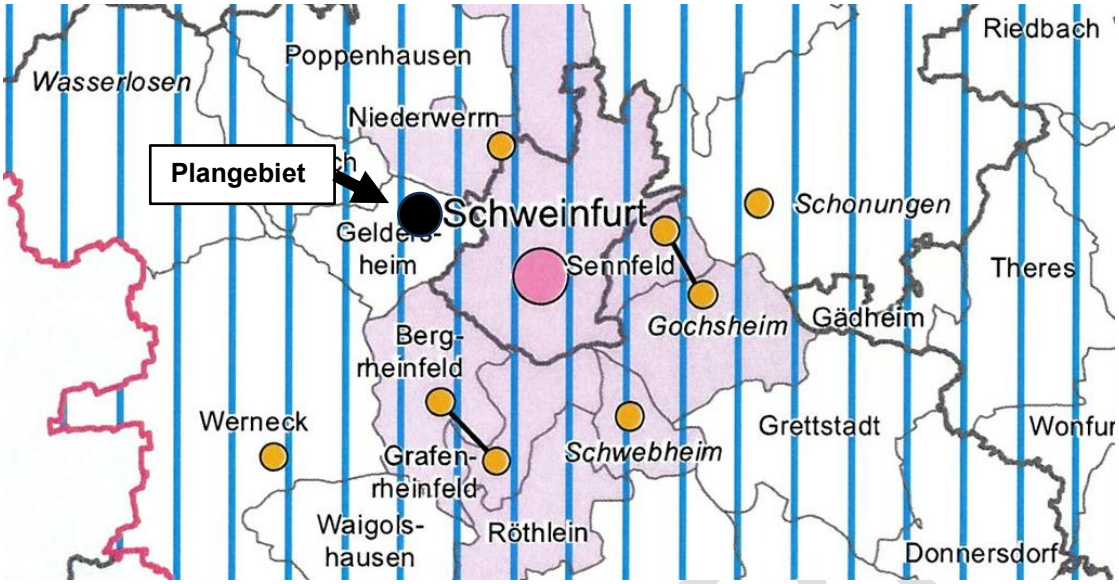


Abb. 12: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplan „Main-Rhön“, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde).

Wie in Abbildung 13 zu sehen ist (siehe unten) liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer regionalplanerisch definierten Vorbehalts- bzw. Vorrangfläche.

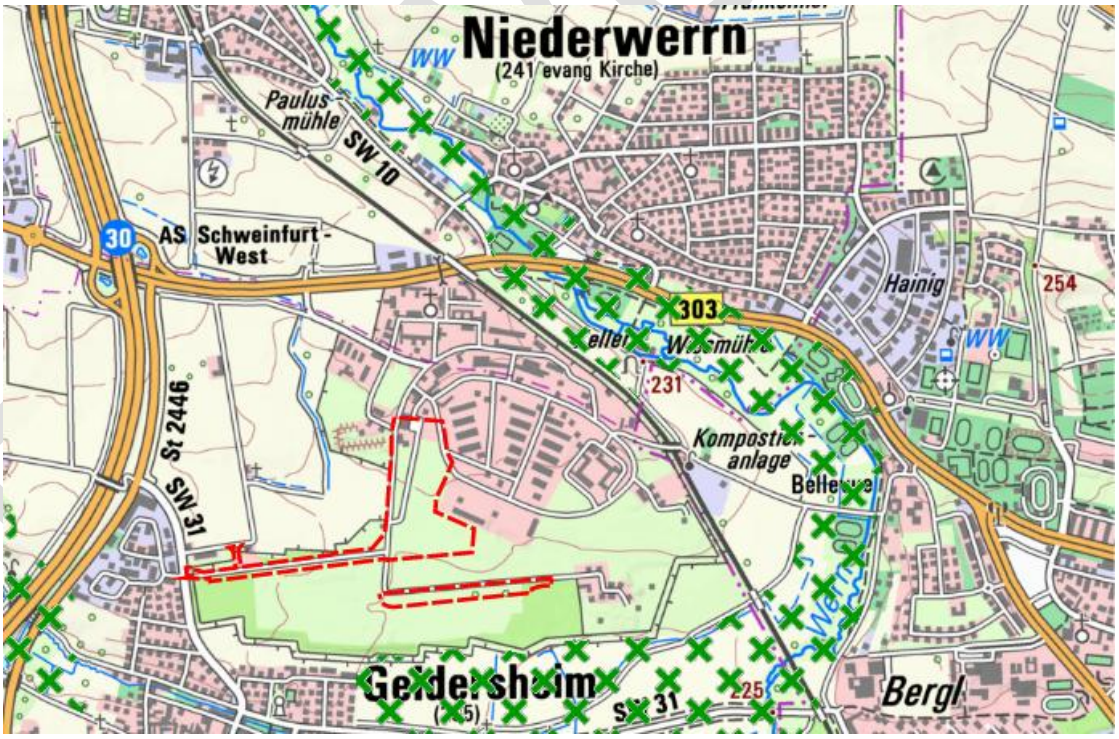


Abb. 13: Zeichnerische Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Regionalplan enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevanten Vorgaben:

- <u>Kapitel A I Grundlagen der regionalen Entwicklung, Ziffer 5:</u>

(G) Es ist darauf hinzuwirken, dass nachteilige Auswirkungen der Konversion nach Möglichkeit unterbleiben bzw. vollwertig ausgeglichen werden.

- Kapitel A II Raumstruktur, Ziffer 1.2:

  (G) Eine Zunahme der Arbeitsplätze insbesondere im Dienstleistungsbereich, aber auch der industriell-gewerblichen Arbeitsplätze, ist anzustreben, ohne dabei die Entwicklung des ländlichen Raumes zu vernachlässigen.

- Kapitel A II Raumstruktur, Ziffer 3.2.1:

  (G) Der interkommunalen Kooperation im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Schweinfurt kommt besondere Bedeutung zu.

- Kapitel B IV Wirtschaft, Allgemeines, Ziffer 1.5:

  (G) Eine leistungsfähige Infrastruktur soll als wichtiger Standortfaktor vorgehalten und bedarfs gerecht ausgebaut werden. Dem Ausbau der digitalen Infrastruktur und der Bereitstellung von elektronischen Angeboten und Dienstleistungen kommt eine besondere Bedeutung zu.

- Kapitel B IV Wirtschaft Allgemeines, Ziffer 1.11:

  (G) Wirtschaftsstrukturelle Maßnahmen zur Konversion sollen unterstützt werden.

Durch die vorliegende Planung soll Baurecht für den 1. Entwicklungsabschnitt zur Umsetzung des interkommunalen Gewerbeparks „Conn Barracks“ geschaffen werden. Ziel der Gesamtkonversion ist die gewerbliche Nachnutzung des Areals zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt. Die Ansiedlung eines Datacenters stärkt den Standort Schweinfurt-Geldersheim-Niederwerrn für weitere mögliche Folgeansiedlungen von IT-Zukunftstechnologien.
Durch die Konversion des weitestgehend brachliegenden ehem. Militärgeländes, wird das Areal einer geordneten zivilen Nachnutzung zugeführt.
Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich der 4. Änderung. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim i.d.F. vom 26.01.2023. Darin ist der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ sowie die westliche Erschließungsstraße und geplante Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese Tatsache widerspricht dem inhaltlichen Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ aus den Zielen des Flächennutzungsplanes. Somit ist eine entsprechende Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes notwendig, welche gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ durchgeführt wird. Es handelt sich dabei um die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim, diese wurde mittlerweile durch das Landratsamt Schweinfurt mit Bescheid vom 19.10.2026 genehmigt. Ein

ENTWURF

Eingriff in die bestehende „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt kompensiert.

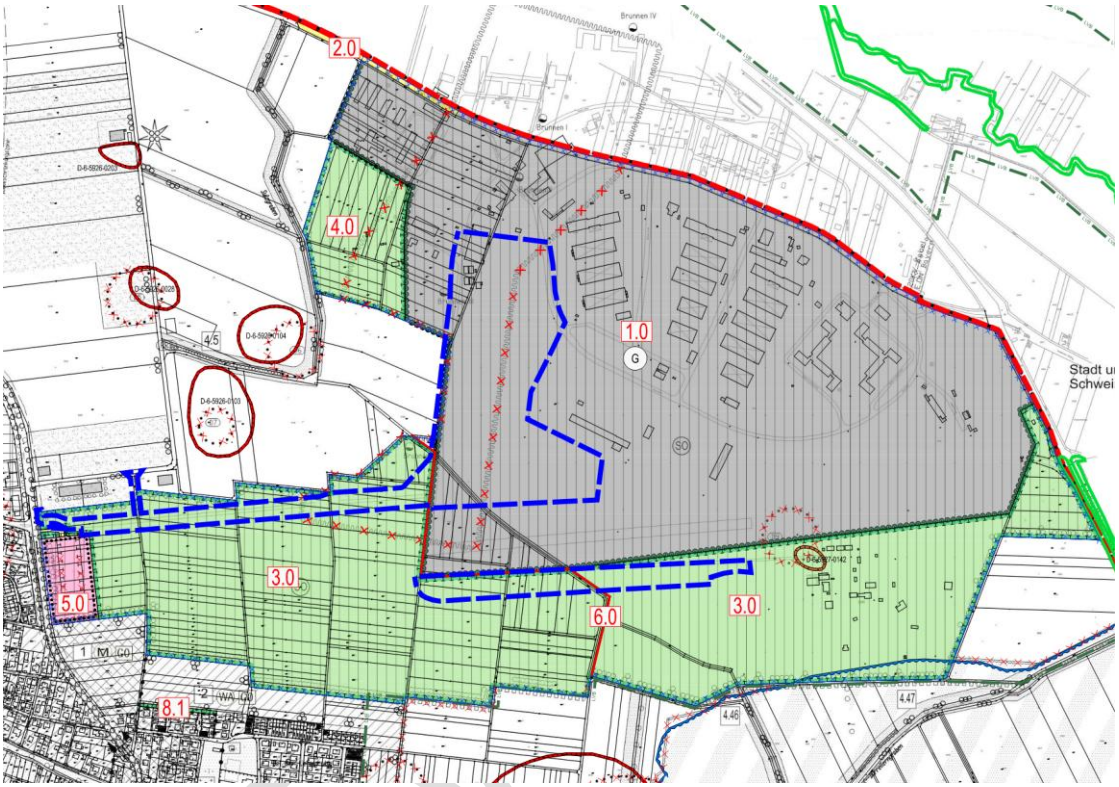


Abb. 14: Überlagerung des Plangebietes (Blau) mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im äußersten Westen an den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ (rechtskräftig seit 17.06.2026) an. Die Gemeinde beabsichtigt an dieser Stelle den Neubau ihres kommunalen Bauhofes. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ wurde dabei so angepasst, dass dieser an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ sowie den darin baurechtlich vorgesehenen Ausbau des Kreuzungsbereiches anschließt. Der Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ sieht dabei lediglich die Errichtung einer Fahrbahn vor. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ erweitert diese um eine Fläche für einen künftigen Geh- und Radweg. Die Schnittstelle zwischen beiden Geltungsbereichen kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

ENTWURF



Abb. 15: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ (Geltungsbereich Schwarz, Straßenverkehrsfläche Gelb) mit Darstellung des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ der Gemeinde Geldersheim (Geltungsbereich grau) (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet

Für die Konversion des ehemaligen Kasernenareals wurden in der Vergangenheit verschiedene Untersuchung durchgeführt. Dies sind u.a.:

- Machbarkeitsstudie KlingConsult 2017
- Leitbildprozess ISR 2021
- Nutzungskonzept SRP (2020, 2023, 2025)

Darauf aufbauend wurde durch den Zweckverband eine Strategie zur abschnittsweisen Entwicklung der „Conn Barracks“ ausgearbeitet, welche die Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung bildet.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

IV 1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ festgesetzt.

IV 1.1.2 Das SO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ dient der Unterbringung von Datacentern bzw. Rechenzentren.

IV 1.1.3 Im SO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ sind zulässig:

1. *Datacenter bzw. Rechenzentren;*
2. *Betriebe und Anlagen zur Stromversorgung der Datacenter bzw. Rechenzentren;*
3. *Betriebe und Anlagen zur Nutzung und Übergabe von (Ab-)Wärme der Rechenzentren;*
4. *Betriebe und Anlagen für Sicherheit und Überwachung (z.B. Sicherheitsgebäude mit Büros);*
5. *sonstige Nutzungen (z.B. Büro- und Sozialräume) die für den Betrieb und die Nutzung eines Datacenters bzw. Rechenzentrums erforderlich sind;*
6. *sonstige technische Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen, die für den Betrieb der Datacenter bzw. Rechenzentren erforderlich sind;*

Die Festsetzung orientiert sich an der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet. Hierzu wird auf die Ausführungen zum Anlass und der Erforderlichkeit der Planung, unter Kapitel 1.1 hingewiesen. Zulässig sind die Errichtung von allen baulichen und sonstigen Anlagen sowie sämtliche Nutzungen, die der Erfüllung i.V. mit dem Nutzungszweck der festgesetzten Zweckbestimmung „Datacenter“ entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen definiert.

<u>Grundflächenzahl:</u>

IV 1.2.1 Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

Dies entspricht den im § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswert für ein Sonstiges Sondergebiet und wird für die Realisierung der beabsichtigen großflächigen Nutzung benötigt.

ENTWURF

Höhe baulicher Anlagen:

IV 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:
Die maximal Höhe der OK baulicher Anlagen ist einschließlich notwendiger Technikaufbauten bis zu einer Höhe von max. 30,00 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und max. 269 m ü. NHN zulässig.
Hiervon abweichend sind Schornsteine bis zu einer Höhe von max. 50,00 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und 289 m ü. NHN zulässig.

Die Festsetzung orientiert sich an der für die beabsichtigten Bebauung im Plangebiet notwendigen Höhen baulicher Anlagen. Dabei wurde die Festsetzung als maximaler Rahmen formuliert, welcher aber nicht ausgeschöpft werden muss. Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am westlichen Rand des Konversionsareals sowie die zukünftig beabsichtigte Weiterentwicklung des gesamten Konversionsareals zu einem interkommunalen Gewerbepark sind die zulässigen Höhenbaulicher Anlagen für den Zweckverband städtebaulich vertretbar.
Durch die Festsetzung einer Wandhöhe mit max. 30 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und einer Gesamtgebäudehöhe von max. 269,0 m ü. NHN können die zulässigen Höhenangaben hinreichend klargestellt festgesetzt werden. Eine Staffelung der Gebäude kann auf mind. 2 Ebenen erfolgen.

5.3 Bauweise

IV 1.3.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei eine Gebäudelänge bis max. 450 m zulässig ist.

Die Festsetzung orientiert sich an der für die beabsichtigten Bebauung im Plangebiet notwendigen Gebäudelängen. Dabei wurde die Festsetzung als maximaler Rahmen formuliert, welcher aber nicht ausgeschöpft werden muss.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

IV 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Einfriedungen sowie Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für das Planvorhaben wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5.5 Geländeauffüllungen und -abgrabungen

IV 1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von 3,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sowie Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 3,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

ENTWURF

Aufgrund des Nord-Süd-Gefälles von 7,5 m auf 400 m werden zur Terrassierung des Geländes Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig.

5.6 Immissionsschutz

IV 1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691:2006-12 weder am Tag (6-22 Uhr) noch in der Nacht (22-6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	*L_{EK} in dB(A)/m²*	
	Tag	*Nacht*
B1-TF1 SO	*65*	*52*
B1-TF2 SO	*65*	*51*
B1-TF3 SO	*65*	*51*
B1-TF4 SO	*65*	*51*
B1-TF5 SO	*65*	*51*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan wurde durch GICON eine Geräuschkontingentierung nach der Norm DIN 45691:2006-12 für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt. Diese ist als Anlage 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Ziel der Kontingentierung ist es Emissionskontingente zu ermitteln, mit denen eine dauerhafte Einhaltung der in der Umgebung, gemäß Beiblatt 1 zur Norm DIN 18005:2023-07 in Verbindung mit der TA Lärm, geltenden Gesamt-Immissionswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist. Die textlich festgesetzten Emissionskontingente wurden zeichnerisch im Plan festgesetzt.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Kap. 6.4 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

5.7 Verkehrsflächen

Bzgl. der äußeren Erschließung sowie den gestaffelten Ausbau der Gesamterschließung des interkommunalen Gewerbeparks wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.6 verwiesen. Die externe Erschließung des geplanten 1. Erschließungsabschnitts des geplanten Gewerbeparks erfolgt dabei über die bestehende Zufahrt am nordwestlichen Ortsrand von Geldersheim. Der Kreuzungspunkt an der Kreisstraße SW31 wird durch die Gemeinde Geldersheim im Zuge der Errichtung des neuen Gemeindebauhofs ausgebaut. Um zu überprüfen, ob dieser geplante Ausbau für die im 1. Erschließungsabschnitt beabsichtigte Nutzung des Sondergebietes ausreichend leistungsfähig ist, wurde die Bernard Gruppe ZT GmbH für eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Das Gutachten liegt als Anlage 2 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan bei. Zur Beurteilung der aktuellen verkehrlichen Auslastung der Knotenpunkte SW 31

ENTWURF

(Würzburger Straße) / Gelthari-Ring und St 2446 / SW 31 (Würzburger Straße) und B303 / Conn Straße wurden Verkehrszählungen durchgeführt.
Zur Beurteilung der künftig erwarteten Verkehrsmengen wurden verschiedene Szenarien zur Erschließung des gesamten interkommunalen Gewerbeparks ermittelt. Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung, sind die Knotenpunkte SW 31 (Würzburger Straße) / Gelthari-Ring und St 2446 / SW 31 (Würzburger Straße) für den vorliegenden Bebauungsplan „Blue Swan“ inkl. dem Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ (Bauhof der Gemeinde Geldersheim mit Feuerwehr) uneingeschränkt Leistungsfähig damit als unkritisch bewertet.

Die an den Kreuzungsbereich an der SW31 anschließenden Zufahrtsstraße führt nach der Einmündung zum Bauhof weiter in östliche Richtung zum geplanten Sondergebiet.

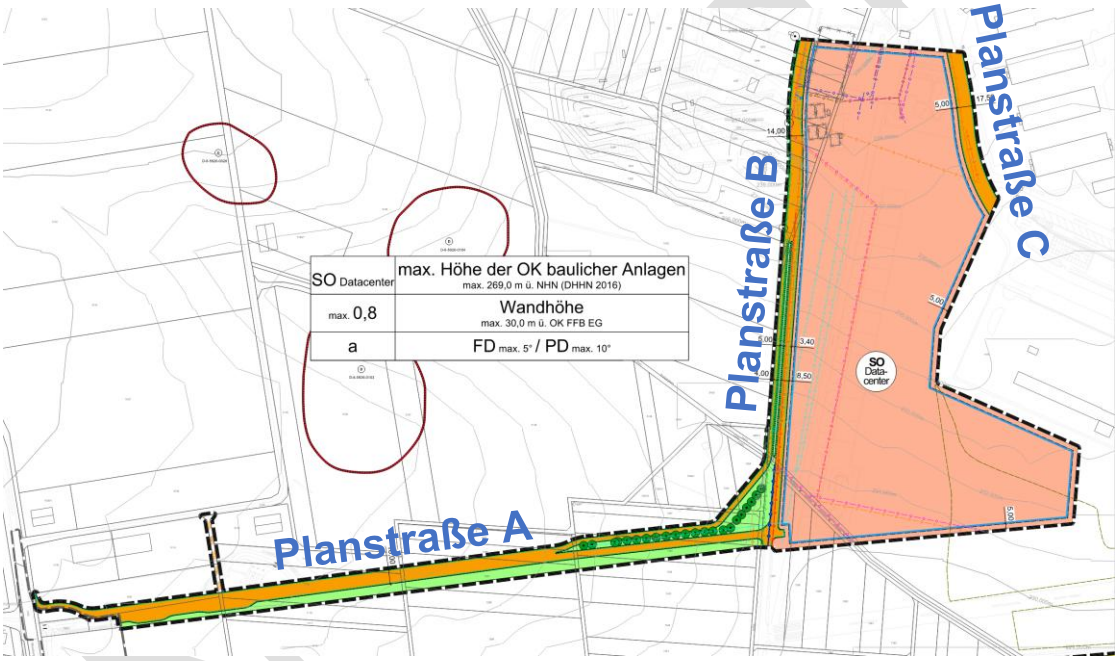


Abb. 16: Auszug aus dem Planteil zum vorliegenden Bebauungsplan mit Beschriftung der nachfolgend beschriebenen Straßenquerschnitte (blau)

Zur Erschließung des geplanten Sondergebietes fungieren die Planstraßen A, B und C. Die Planstraße A schließt im westlichen Bereich an den Kreuzungsbereich Würzburger Straße an (Geltungsbereich Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ Gemeinde Geldersheim). Die südlichen angrenzenden Ausweichbuchten werden beibehalten. Parallel zu den Fahrbahnen der Planstraßen sind Geh- und Radwege geplant. Im östlichen Verlauf der Planstraße A schwenken diese von der Fahrbahn ab, um eine bestehende Baumreihe zu erhalten.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Notwendige Planungen für Erweiterungen, Neuverlegungen sowie eventuelle Rückbaumaßnahmen von nicht mehr benötigten Altleitungen und Kanälen ebenso wie Vorgaben zu

eventuellen Vorschriften und Hinweisen bei Arbeiten nahe den Leitungen und Kanäle sind im Rahmen weiterführender Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern zu führen.

Trink- und Löschwasserversorgung:

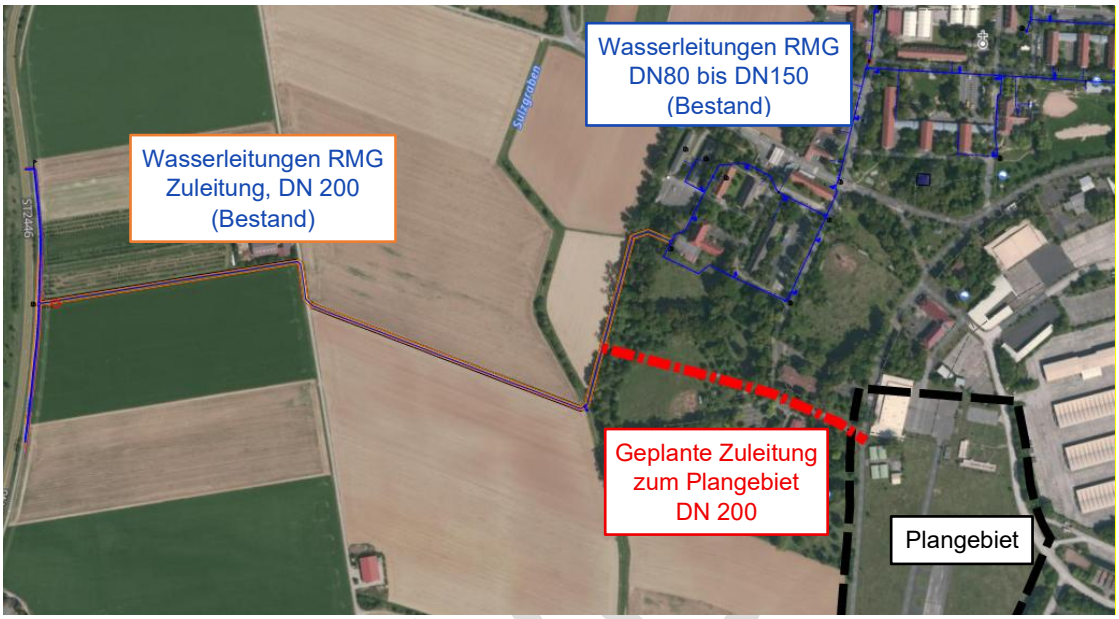


Abb. 17: Auszug aus dem Leitungsnetz der RMG mit Darstellung des geplanten Anschlusses für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ (Geltungsbereich Schwarz) (Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung / Leitungsnetz: RMG).

Die Trinkwasserversorgung erfolgt künftig über die Rhön-Maintal-Gruppe (RMG). Diese hat bereits im Zuge der Errichtung der nordwestlich gelegenen ANKER-Einrichtung, einen kleinen Teilbereich der Konversionsfläche mit einem neuen Leitungsnetz erschlossen. Hierfür wurde eine Zubringerleitung (DN200) zwischen der Trinkwasserleitung (DN400), welche parallel zur Staatsstraße St2446 verläuft und dem Konversionsareal verlegt. An diese Zubringerleitung soll auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anschließen. Hierzu ist die Verlängerung der Zubringerleitung um einen etwa 330 m langen Abzweig erforderlich.
Für den vorliegenden Bebauungsplan, welcher den 1. Erschließungsabschnitt des interkommunalen Gewerbeparks darstellt, kann nach Angaben der RMG die Trinkwasserversorgung durch die vorgenannte Erweiterung des Trinkwassernetzes gewährleistet werden. Für die Löschwasserversorgung im 1. Erschließungsabschnitt können voraussichtlich max. 96 m³/h erreicht werden. Die darüber hinaus gehende Löschwasserversorgung ist dementsprechend je nach Anforderungen der beabsichtigten Nutzungen durch die jeweiligen Bauherren im Rahmen des Brandschutznachweises zu prüfen und auf dem eigenen Grundstück zu erbringen (z.B. durch Löschwasserzisternen).
Die RMG weist darauf hin, dass eine Bereitstellung von Wasser zu Kühlzwecken der Rechenzentren sowie sonstige Großmengen an industriellem Brauchwasser ihrerseits nicht zur

Verfügung gestellt werden. Ein entsprechender Bedarf muss über private oder alternative Systeme gedeckt werden.

Abwehrender Brandschutz:

Zusätzlich zu den o.g. Ausführungen zur Löschwasserversorgung wird auf die nachfolgenden Hinweise des Kreisbrandrates (Stellungnahem vom 03.03.2026) verwiesen. Diese Punkte sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung sowie bei Bauanträgen zu beachten:

1. Bezugnehmend auf die bauliche Ausführung der Zufahrtssituation für Einsatzfahrzeuge und Zugänglichkeiten wird auf den Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen. Je nach künftiger Bebauungssituation können nachträglich zusätzliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulastträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) in den Bauauflagen gestellt werden.
2. Die Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen bzw. örtlich zuständigen Feuerwehren müssen beachtet werden.
3. Die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung an zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als acht Meter über der Geländeoberfläche liegt, mittels der erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge oder, falls nicht vorhanden, baulich über weitere notwendige Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO) gilt es zu beachten.
4. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes ist einzuhalten.
5. Gemäß Flächennutzung ist eine notwendige Löschwasserversorgung nach Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Diese beträgt für in der Regel zwischen 48 - 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Um eine für die Feuerwehr adäquate Löschwasserentnahmesituation zu schaffen, sollten die maximalen Hydrantenabstände nach Vorgaben des Arbeitsblatt W 331 - Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, nicht unterschritten werden. Es wird explizit darauf hingewiesen das die Zuständigkeit zu Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassersituation (Grundschutz und Objektschutz) der Gemeinde zugesprochen wird.
6. Die Ausführungen sind nach der aktuellen Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) durchzuführen.

Entwässerung:

Die Entwässerung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im Trennsystem erfolgen. Hierfür wurde in Abstimmung zwischen dem Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden (AZV) und dem Ingenieurbüro für Bauwesen (Planungsschmiede Braun) ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches nicht nur den vorliegenden 1. Erschließungsabschnitt, sondern auch die nachfolgenden Erschließungsabschnitte betrachtet. Das Konzept zeigt auf, dass die Entwässerung für den vorliegenden Bebauungsplan technisch machbar ist:

ENTWURF

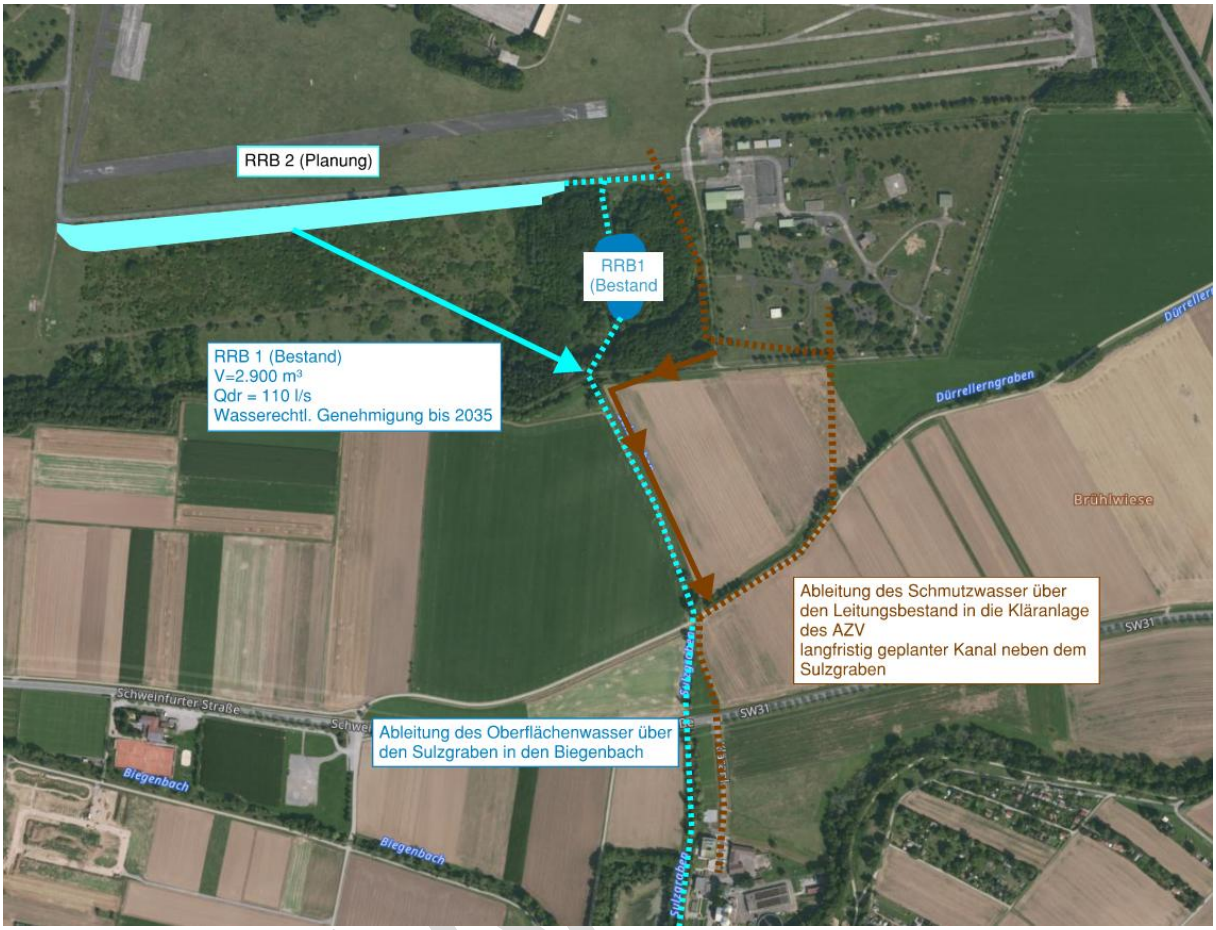


Abb. 18: Zusammenfassung der geplanten Niederschlagswasserableitung (Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung; Planungsgrundlage: Ingenieurbüro für Bauwesen, Planungsstand vom 09.2026).

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation südlich des Konversionsareals in Richtung der bestehenden Kläranlage des Abwasserzweckverbandes abgeleitet. Das Regenwasser soll über offene Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Sulzgraben abgeleitet werden. Von dort aus wird das Oberflächenwasser gesammelt dem Biegenbach zugeleitet. Das in der Abbildung 18 aufgezeigte Rückhaltebecken Nr. 1 existiert bereits und verfügt noch über eine wasserrechtliche Genehmigung bis 2035. Dementsprechend soll das Becken künftig ausschließlich der Ableitung der bestehenden Einzugsflächen dienen und mit fortschreitender Konversion zunehmend außer Betrieb genommen werden.

Für den 1. Erschließungsabschnitt ist die Errichtung des in der Abbildung 17 aufgezeigten Rückhaltebecken Nr. 2 mit rund 2.000 m³ erforderlich. Das hier bereitgestellte Speichervolumen beträgt 12.800 m³.

Die große Volumenabweichung begründet sich durch die zwischenzeitlich beschränkte Durchleitung des Sulzgraben und den bauverfahrensbedingten, positiven Vorgriff für die weitere Erschließung.

Das Becken soll ebenfalls als naturnahes Erdbecken hergestellt werden. Die genaue Ausführung sowie die Ergänzung etwaig notwendigen Anlagen zur Vorreinigung des

Oberflächenwassers ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu konkretisieren. Eine ausreichend große Fläche wurde im Planteil des Bebauungsplanes eingezeichnet. Für den 2. Erschließungsabschnitt ist das erforderliche Speichervolumen durch den oben beschriebenen Vorgriff bereits sichergestellt und muss daher nicht erweitert werden.
Die genaue Ausführung sowie die Ergänzung etwaig notwendiger Anlagen zur Vorreinigung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung sowie im für diesen Erschließungsabschnitt erforderlichen Bebauungsplan zu konkretisieren. Das geplante Regenrückhaltebecken Nr. 2 entleert in die vorhandene Sulzgrabenverrohrung, die an der Liegenschaftsgrenze in den offen verlaufenden Sulzgraben mündet.
Das Regenrückhaltebecken Nr. 1 wird infolge der nachgeschalteten Drosselung des Regenrückhaltebeckens Nr. 2 künftig lediglich als Abflussweg durchströmt und übernimmt keine Rückhaltefunktion mehr. Damit entfällt seine Funktion als Regenrückhaltebecken einschließlich der hierfür erforderlichen Unterhaltung. Das Rückhaltebecken Nr. 1 dient dann als breiter Graben und mündet ebenfalls im Sulzgraben.
Dezentrale Versickerungsmaßnahmen sind aufgrund der bisherigen Fachkenntnisse der beauftragten Bodengutachter zur Bodengeologie, der Geohydrologie sowie der bekannten Kampfmittelproblematik nicht vorgesehen.

Seitens des Abwasserzweckverbandes „Obere Werntalgemeinden“ wird auf die nachfolgenden Punkte verwiesen, die durch die jeweiligen Bauherren zu beachten sind:

- Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar.
- Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.
- Gemäß DIN 1986 und EWS des AZV haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.
- Auf Privatgrund ist ein Kontrollschacht für die Grundstücksentwässerungsleitungen vorzusehen.
- Eine dauerhafte Einleitung von Drainagen in unsere Abwasseranlagen ist laut Satzung (EWS § 15 Absatz (2), Punkt 6, Verbot des Einleitens, Grund- und Quellwasser) verboten! Es müssen Sickerschächte/-packungen auf privatem Grund erstellt werden, an welche eventuelle Drainagen anzuschließen sind!
- Während der Baumaßnahme ist der AZV zur Kontrolle und Abnahme der Grundstücksentwässerungsleitungen und Revisionsschächte, vor Verfüllung mit einzubeziehen. Für alle auf dem Grundstück neu errichteten Grundstücksentwässerungsleitungen sind dem AZV Dichtheitsprüfungen vorzulegen.
- Es gilt die Entwässerungssatzung des AZV in ihrer aktuellen Fassung

Die untere Wasserrechtsbehörde weist mit Stellungnahme vom 20.02.2026 darauf hin, dass die vorgesehenen Erweiterung der Entwässerungsanlagen, insbesondere der Regenrückhaltebecken, eine Änderung der bestehenden gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich

ENTWURF

machen. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Umsetzung beim Landratsamt Schweinfurt – Untere Wasserrechtsbehörde zu beantragen, Unterlagen entsprechend der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) sind beizufügen.

Eine Dachentwässerung mit Speicherung in Zisternen wird empfohlen.

Strom

Die notwendigen Anschlüsse an die Stromnetze sind bei entsprechenden Netzbetreibern angefragt. Hierzu laufen derzeit Planungen zum erforderlichen Netzausbau. Die erforderliche Trasse sowie weitere ggf. erforderliche technische Maßnahmen sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung herzustellen.

Durch den Geltungsbereich der Planung verlaufen unterirdisch 20-kV-Mittelspannungskabel. Die Bayernwerk Netz GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.02.2026 folgende Sicherheitshinweise mit:

- Der Schutzzonenbereich der unterirdischen Versorgungsleitungen beträgt jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Leitungsauskunft durch das Bayernwerk Planauskunftsportal verpflichtend. Hier können Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen eingeholt werden.

Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

Die notwendigen Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen.

Lichtwellenleiter:

Am Rand des ehemaligen Kasernengeländes - nördlich bzw. östlich der im Plan zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen - verläuft ein Lichtwellenleiter der US-Streitkräfte. Im Bereich der Einmündung auf die Würzburger Straße, dem geplanten Radweganschluss über die Grundstücke Flurnrn 1073/3 und 5132, sowie entlang der Nord-Süd verlaufenden Planstraße, kommt es dabei zu Überschneidungen mit für die Erschließung des Areals erforderlichen Verkehrsflächen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist daher die verantwortliche Stelle der US-Streitkräfte zu beteiligen.

ENTWURF

Sulzgraben - Verlegung eines verrohrten Grabenabschnitts

Wie im Kapitel 2.4 beschrieben, wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch einen rd. 450 m langen Teilabschnitt des auf einer Gesamtlänge von rd. 1,2 km verrohrten Sulzgrabens gequert. Der betroffene rd. 450 m lange Teilabschnitt läuft durch das Baufeld der Sondergebietsfläche sowie der Regenrückhaltung. Da die Fläche für die Überbauung zwingend notwendig ist, muss der betroffene Teilabschnitt verlegt werden. Eine temporäre Verlegung der Verrohrung erfolgt parallel zur geplanten Regenwasserkanalisation, welche aus Richtung Norden kommend über die Planstraße B nach Süden verläuft und zum westlichen Rand der geplanten Regenrückhaltung führt. Von dort aus wird die temporäre Verlegung der Verrohrung entlang der Regenrückhaltung wieder an die Bestandsverrohrung angeschlossen.

Eine geeignete Trasse für die künftige Öffnung des verrohrten Sulzgrabens wird im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt.

Aufgrund der damit verbundenen Veränderungen des verrohrten Sulzgrabens ist voraussichtlich ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Weiter muss bei der Verlegung des Sulzgrabens darauf geachtet werden, dass etwaige angeschlossene Drainagen nicht beeinträchtigt werden, da dies sonst an anderer Stelle zu einer Vernässung führen kann.

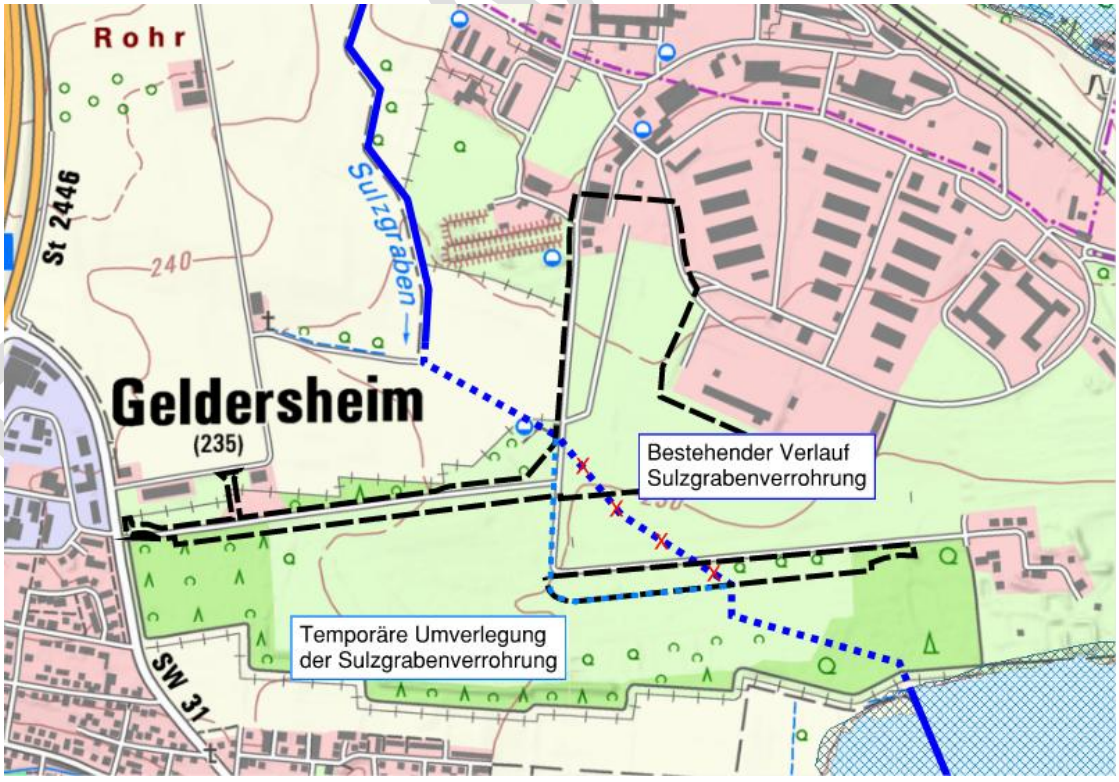


Abbildung 19: Verlauf des verrohrten Sulzgrabens und temporäre Umverlegung im Zuge des Bebauungsplanes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

ENTWURF

5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

5.9.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

IV 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der als Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen *sind als krautreiche Blühwiese oder Wiesensäume durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“, Kräuteranteil mind. 50%) zu begrünen.*

Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie von invasiven bzw. ausbreitungsstarken Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum, Götterbaum etc.) ist nicht zulässig.

Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

Die Flächen sind gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.6 zu pflegen.

Zur Gliederung und Gestaltung der Sondergebietsfläche ist eine Durchgrünung vorgesehen. Schottergärten sind nicht zulässig, da Sie die Qualität der Flächen verringern können. Weiter wurde die Nutzung ausbreitungsstarker Pflanzen eingeschränkt, welche sich potenziell auch in die angrenzenden Flächen ausbreiten könnten. Im Bereich des Sondergebietes sind aufgrund der sicherheitstechnischen Anforderungen der geplanten Nutzung keine Gehölzpflanzungen vorgesehen. Stattdessen sind flächig krautreiche Blühwiesen oder Wiesensäume mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft anzulegen. Damit wird auch ohne Gehölzpflanzung eine ökologische Wertigkeit auf den Flächen erreicht, welche für Insekten und Reptilien Lebensraum darstellen.

5.9.2 Durchgrünung Parkplatzflächen

IV 2.2 *Parkplatzflächen mit mehr als zwölf Stellplätze sind durch Grünflächen zu gliedern.*

Für jeweils sechs Stellplätze ist mindestens ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

Dieser ist mit heimischen Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder als krautreiche Blühwiese oder Wiesensaum durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“/ “Schmetterlingssaum“, Kräuteranteil mind. 50% bzw. 100%) zu begrünen.

Je sechs Stellplätze ist innerhalb des Pflanzstreifens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Artenliste 1 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.7) zu verwenden.

Die Pflanzung von Laubbäumen entfällt bei einer Überstellung der Parkplatzflächen mit Carports gem. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 6.3 .

Zur Gliederung und Gestaltung großflächiger Parkplatzflächen ist eine Durchgrünung vorgesehen, hierfür sind die Flächen mit Bodendecker, Kleinsträucher oder Wiesenvegetation anzulegen.

ENTWURF

5.9.3 Einzelpflanzgebote - Straßenbäume

IV 2.3 *Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sind einseitige Baumreihen in einem durchgehenden Grünstreifen anzulegen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 sowie Bereiche in denen einseitig bereits Baumreihen und Heckenriegel bestehen.*

Für die Baumpflanzungen sind ausschließlich die Arten der Artenliste 1 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.7) in der dort angegebenen Pflanzmindestgröße und mit dem angegebenen Herkunftsgebiet zu verwenden. Für die Baumreihen sind unterschiedliche Arten der Artenliste 1 zu verwenden, wobei 2/3 der Bäume als Arten I. Ordnung zu pflanzen sind. Baumreihen mit ausschließlich einer Art sind nicht zulässig.

Zwischen den Straßenbäumen sind ca. 10 – 20 m Abstand einzuhalten (ca. 20 m zwischen Bäumen I. Ordnung, ca. 10 m zwischen Bäumen II. Ordnung, ca. 15 m zwischen Bäumen I. und II. Ordnung).

Die Grünstreifen sind zu begrünen und als krautreiche Blühwiese oder Wiesensaum durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“/“Schmetterlingssaum“, Kräuteranteil mind. 50% bzw. 100%) zu begrünen. Die Flächen sind gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.6 zu pflegen.

Die Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen gem. V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziffer 2.0 sind zu beachten.

Zur Durchgrünung des Plangebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitenden Baumpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Anlage der Baumreihen ist mit mehreren Arten durchzuführen, um die biologische Vielfalt zu fördern. Die Grünstreifen sind zu begrünen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft zu verwenden. Es wird auf Abstände zu Leitungen und Grenzen hingewiesen.

5.9.4 Begrünung der Regenrückhaltung

IV 2.4 *Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltung, ist als Erdbecken auszubilden und zu einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln.*

Hierzu sind die Böschungen sowie die Beckensohle mit einer Wiesensaatgutmischung gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ (UG 11)) mit einer Einsaatmenge von 3-5 g/m² einzusäen. Die Anlagenböschungen sind aufgrund der Erosionsgefahr mit einer erhöhten Einsaatmenge (15 g/m²) einzusäen. Die Flächen sind gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.6 zu pflegen.

ENTWURF

Mit der Ausgestaltung und Begrünung der Rückhaltung entfällt durch die Anlage des technischen Bauwerkes die Fläche nicht vollständig als Lebensraum für z.B. Zauneidechsen und Insekten. Es ist für die vorherrschende Fauna nutzbar und stellt ein Strukturelement dar, das auch durch die vorherrschenden Arten der südlich angrenzenden Verbuschungsfläche genutzt werden kann.

5.9.5 Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsflächen

IV 2.5 *In den Randbereichen des Geltungsbereiches bestehen Einzelbäume und Vegetationsbestände. Diese sind vor Beschädigungen auch während Baumaßnahmen zu schützen. Die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 1,5 m) darf nicht für die Baustelleneinrichtung genutzt werden. Der Schutz solcher Vegetationsbestände, die an das Baufeld angrenzen, ist durch die Aufstellung von Zäunen zu gewährleisten, die nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder abzubauen sind.*

Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (R SBB/RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) vorzubeugen. Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Festsetzung dient dem Schutz bestehender Einzelbäume und Vegetationsbeständen.

5.9.6 Pflegemaßnahmen

IV 2.6 *Die Pflanzungen und Ansaaten sind vom Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden, Pestiziden und Rodentiziden ist nicht zulässig.*

Wiesen sollen 2-schürig gepflegt werden. Die erste Mahd hat hierbei zwischen dem 15. – 30.06. zu erfolgen, zur zweiten Mahd sind mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Wiesensäume sollen 1-schürig gepflegt werden. Die Mahd hat hierfür im Spätsommer/Frühherbst oder zum Winterausgang vor Beginn der Vegetationszeit zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Die Festsetzung dient einerseits dem Schutz dem Arten- und Naturschutz sowie der ordnungsgemäßen Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen.

5.9.7 Artenlisten standortgerechter Gehölzarten

IV 2.7 *Die in der Artenliste angegebenen Pflanzmindestgrößen sind, wenn nicht anders in den textlichen Festsetzungen angegeben, einzuhalten.*

ENTWURF

Artenliste 1 – standortgerechte, mittel- bis großkronige Straßenbäume, gebietseigener Herkunft

Pflanzmindestgröße für Einzelpflanzgebote: Hochstamm, 3xv, STU 14-16

Herkunftsgebiet: 5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken

Acer campestre	*Feld-Ahorn*	*II. Ordnung*
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*	*I. Ordnung*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*II. Ordnung*
Prunus avium	*Vogel-Kirsche*	*II. Ordnung*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*	*I. Ordnung*
Tilia cordata	*Winter-Linde*	*I. Ordnung*

Die Vorgaben der Artenliste dienen der sachgemäßen, qualitativ hochwertigen Bepflanzung des Baugebietes mit geeigneten standortgerechten Gehölzarten.

5.9.8 Vollzugsfristen

IV 2.8 *Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen der Ziffern 2.1 bis einschließlich 2.4 sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen herzustellen.*

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Ziffern 4.1 und 4.2 sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen herzustellen.

Die Festsetzung dient der zeitlichen Umsetzung der Bepflanzung.

5.9.9 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

IV 3.0 *Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)*

Die unter 3.1 festgesetzte interne Ausgleichsfläche A1 sowie die unter 3.2 festgesetzten externen Ökokontoflächen A2 bis A10 werden den Eingriffen des Bebauungsplans "Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" zugeordnet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch den Bebauungsplan „Blue Swan" ein Ausgleichsbedarf von 625.643 Wertpunkten (WP), der intern und extern erbracht wird. Ein vollständiger interner Ausgleich kann aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der vorgesehenen Überbauung nicht erfolgen.

IV 4.1 *Interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.231 m²)*

Entwicklungsziel: Anlage einer naturnahen Landschaftshecke (Entwicklungsbreite 5,00 m)

Maßnahmen:

- *Entsiegelung der Straßenflächen, Herrichtung Pflanzfläche*

ENTWURF

- *Pflanzung der Hecke mit ausschließlich Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken); Pflanzung der Gehölze im versetzten Raster im Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m im Herbst/Winter, das Pflanzschema im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 5.2.2) ist zu berücksichtigen; es sind Sträucher in der Mindestpflanzqualität Str 2xv, mind. 3 Triebe, h 60-100 zu pflanzen. Die Pflanzung ist alle 10,00 m mit einem Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16 zu ergänzen. Es sind ausschließlich die folgenden Arten zu verwenden:*

<u>Sträucher</u>

Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Hasel*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Gew. Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Rhamnus cathartica	*Kreuzdorn*

<u>Laubbäume</u>

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Malus sylvestris	*Wildapfel*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Sorbus domestica	*Speierling*
Sorbus torminalis	*Elsbeere*
Tilia cordata	*Winter-Linde*

- *Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist auf allen Flächen unzulässig. Eine Ausnahme kann bei flächigem Vorkommen von Neophyten bestehen. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.*

IV 4.2 Ökokontoflächen

Dem Bebauungsplan "Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" werden folgende Ökokontoflächen zugeordnet:

ENTWURF

- *A2 (Flur-Nr. 249, Gemarkung Rimbach, ÖFK-Lfd-Nr. 1017175, Teilfl. 7.397 m², 46.532 WP)*
- *A3 (Flur-Nr. 4501, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186332, 29.056 m², 174.336 WP)*
- *A4 (Flur-Nr. 4502, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186334, 4.242 m², 25.452 WP)*
- *A5 (Flur-Nr. 4519, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186335, 7.081 m², 42.486 WP)*
- *A6 (Flur-Nr. 810, Gemarkung Buchbrunn, ÖFK-Lfd-Nr. 186336, Teilfl. 14.314 m², 85.886 WP)*
- *A7 (Flur-Nr. 1151, Gemarkung Hohenfeld, ÖFK-Lfd-Nr. 186145, Teilfl. 12.200 m², 90.256 WP)*
- *A8 (Flur-Nr. 573, Gemarkung Hohenfeld, ÖFK-Lfd-Nr. 186149, Teilfl. 7.067 m², 46.640 WP)*
- *A9 (Flur-Nr. 1330, Gemarkung Unterwaldbehrungen, ÖFK-Lfd-Nr. 1024100, Teilfl. 4.822 m², 38.579 WP)*
- *A10 (Flur-Nr. 1234, Gemarkung Unterwaldbehrungen, ÖFK-Lfd-Nr. 1024101, Teilfl. 7.971 m², 63.768 WP)*

Die zugewiesenen Ökokontoflächen liegen innerhalb des Eingriffs-Naturraums D56 Mainfränkische Platten.
Bei den Ökokontomaßnahmen handelt es sich um Offenlandmaßnahmen (vorwiegend Extensivwiesennutzung, teilweise mit Strukturanreicherung durch Gehölze). Damit erfolgt ein gleichartiger Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan. Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 5.2.3) wird verwiesen.
Die örtliche Lage ist der "Übersichtskarte Bebauungsplan "Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" mit zugeordneten Ökokontoflächen (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung) (Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung, 07.04.2026)" zu entnehmen.

Die interne Ausgleichsmaßnahme A1 dient zum einen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und zum anderen der Anbindung des Gewerbegebietes an die freie Landschaft. Hiermit wird den Zielen der Regionalplanung gefolgt. Durch die Gestaltung und Wahl der Gehölze ergibt sich eine naturnahe Landschaftshecke, die einen ökologischen Wert entwickeln wird. Sie bietet damit auch Lebensraum für wenig störungsempfindliche Vogelarten. Der Hecke wird eine Entwicklungsbreite von 5 m zugestanden.
Die Ökokontoflächen wurden mit den Voraussetzungen Lage innerhalb des Eingriffs-Naturraums D56 und Zielzustand Offenland festgesetzt, um den räumlichen Bezug sowie den Ausgleich über vergleichbare Biotop- und Nutzungstypen zu erbringen. Bei den Flächen handelt es

ENTWURF

sich im Ausgangszustand um ehemalige Abbauflächen oder Ackerflächen. Die Ackerflächen weisen keine überdurchschnittlichen Bodenwerte auf.

5.9.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

IV 5.1.1 Vermeidungsmaßnahmen (§ 44BNatSchG)

Vergrämung Bodenbrüter

Zur Vergrämung bodenbrütender Vogelarten sind im Baufeld im Raster von 20 x 20 Metern 2,5 Meter lange Stäbe, an deren Enden 2 Meter lange Absperrbänder befestigt sind, auf der gesamten Fläche bis spät. 1. März im Jahr des Baubeginns aufzustellen. Die Stäbe dürfen erst unmittelbar vor Beginn der Bodenarbeiten wieder entfernt werden.

IV 5.1.2 Vergrämung Zauneidechse:

Zur Vergrämung von Zauneidechsen sind die vom Eingriff betroffenen Flächen im Baufeld bis 1. März auf eine Schnitthöhe von 10 cm zu mähen und dauerhaft kurzrasig zu halten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Vorhandene Versteckmöglichkeiten (z. B. Totholz) sind zu entfernen. Nach erfolgter Mahd ist die Fläche mit einem reptiliensicheren Zaun (z. B. Folienzaun) zu umzäunen, der für die Dauer der Bauarbeiten funktionsfähig zu erhalten ist.

Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen auf die mit den Naturschutzbehörden abgestimmte und mit aufnahmefähigen Zielhabitaten ausgestattete Fläche müssen ab Mitte April bis Mitte Mai bzw. bei Bedarf ergänzend ab Ende Juli bis Mitte September durch ausreichend qualifiziertes Fachpersonal erfolgen, das den erfolgreichen Abfang mit Zauneidechsenfreiheit gutachterlich (gemäß Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020) bestätigen muss.

Bereits „zauneidechsenfreie“ Flächen sind grundsätzlich immer zwischen Anfang April und Mitte Oktober bis zum eigentlichen Baubeginn mit einem reptiliensicheren Zaun einzuzäunen, um das Wiedereinwandern der Zauneidechsen in bereits geholzte, freigestellte und geräumte Flächen zu vermeiden.

IV 5.1.3 Beschränkung der Rodungszeiträume:

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

IV 5.1.4 Gebäudeabbruch / Zeitliche Vorgaben zum Abbruch der Gebäude:

Gebäude 123, 128 und 129

Die Rollladenkästen an den Gebäuden Nr. 123, 128 und 129 sind unter Mitwirkung der ökologischen Baubegleitung bis spätestens zum 31. Oktober zu öffnen und unbrauchbar zu machen. Danach dürfen die Gebäude im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar ohne weitere artenschutzfachliche Auflagen abgebrochen werden

Gebäude 76

ENTWURF

Das Gebäude Nr. 76 darf nur im Zeitraum von 11. September bis 31. Oktober abgebrochen werden. Falls dies zeitlich nicht möglich ist, hat der Abbruch im Zeitraum von 16. März bis 30. April nach vorheriger Kontrolle auf überwinternde Fledermäuse (durch die ökologische Baubegleitung) zu erfolgen. Vom 1. - 15. März sind alle Einflugmöglichkeiten für Vögel in das Gebäude abzudichten. Die Abdichtung ist danach bis zum Abbruch funktionsfähig zu erhalten.

Andere Gebäude

Die anderen Gebäude Nr. 119, 120, 121, 122, 1197 dürfen im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar ohne weitere artenschutzfachliche Auflagen abgebrochen werden.

IV 5.1.5 Ökologische Baubegleitung

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen unter Mitwirkung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

IV 5.2 Ausgleichsmaßnahmen (CEF- und FCS-Maßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

IV 5.2.1 CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Höhlen- sowie Halbhöhlenbrüter:

Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung in geeigneten Gehölzbeständen im Westen der Conn-Baracks folgende Ersatzquartiere als Ausgleich für den Verlust eines potenziellen Höhlenquartiers aufzuhängen:

1 St. Winterrundkasten

1 St. Fledermausflachkasten

1 St. Starenkasten

IV 5.2. 2 CEF-Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse:

Vor Beginn der Abbrucharbeiten an den Gebäuden 123, 128 und 129 sowie 76 sind unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung im Bereich der Kugelfänge (Schießstand) im Westen der Conn-Baracks folgende Ersatzquartiere als Ausgleich für den Verlust von Quartierstrukturen aufzuhängen, damit ggf. aufgefundene Fledermäuse in diese umgesetzt werden können:

12 St. Fledermausflachkasten

4 St. Fledermauswinterflachkasten

IV 5.2.3 CEF-Maßnahmen für Bodenbrüter:

Für den Verlust von 4 Brutrevieren der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen gemäß Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für die Feldlerche (Anhang zum UMS Az. 68a-U8645.4-2025/1-16 vom 09.09.2026) vorzusehen, z. B. als Ackerbrache, Blühstreifen oder eine Kombination von Ackerbrache und Blühstreifen mit einem Flächenumfang von 0,5 ha je betroffenem Brutrevier, somit insgesamt 2,0 ha. Die Flächen müssen in einem Suchraum bis max. 5 km um den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und die Kriterien zur Lage der CEF-Maßnahmen gemäß

ENTWURF

Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für die Feldlerche erfüllen. Sie müssen bis spätestens Mitte März im Jahr des Baubeginns wirksam sein. Geeignete Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig festzulegen.

IV 5.2.4 CEF-/FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse:

Für die im gesamten Geltungsbereich betroffenen Zauneidechsenhabitate sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken (RUF-55.1.2-8646.4-2-81-7) und der ergänzenden Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung CEF-/FCS-Maßnahmen im Südosten des Areals der Conn Baracks auf 26.8000 m² mit 25 Stück Lesestein-/Totholzhaufen anzulegen (gemäß Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020). Das Areal ist mit einem Mähmosaik mit Altgrasstreifen auf ca. 15 % der Fläche dauerhaft zu pflegen.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig, um bei der Baufeldfreimachung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, insbesondere das Schädigungsverbot und das Störungsverbot.
Die Ausgleichsmaßnahmen (CEF- bzw. FCS-Maßnahmen) sind notwendig, um mit der Umsetzung des Bebauungsplans das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, insbesondere das Schädigungsverbot. Durch die CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Bodenbrüter sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Die FCS-Maßnahmen (Zauneidechsen) gewährleisten, dass der günstige Erhaltungszustand der Art erhalten wird.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Dachform, Dachneigung

IV 6.1.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

- *Flachdächer bis max. 5°*
- *Pultdächer bis max. 10°*

Die Festsetzung zur Dachform und -neigung spiegelt die für die vorgesehene gewerblich geprägte Nutzung mit großflächigen Baukörpern üblichen Dachformen wider.

5.10.2 Fassadenverkleidung

IV 6.2.1 Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.

Die Festsetzung zur Fassadenverkleidung trägt zu einer besseren optischen Einbindung in die angrenzende freie Landschaft bei, indem eine zusätzliche Fernwirkung durch Spiegelungen und Reflexionen vermieden wird.

ENTWURF

5.10.3 Überdachung von Stellplätzen

IV 6.3.1 Eine Überdachung von Stellplätzen und Stellplatzflächen in Form von Carports bzw. Parkplatzüberdachungen ist zulässig. Die Überdachung ist dabei entweder mit Photovoltaikmodulen und/oder einer Dachbegrünung auszugestalten.

Die Zulässigkeit zur Überdachung von Stellplätzen dient dabei der Mehrfachnutzung von Stellplatzflächen durch z.B. Parkplatzüberdachungen mit Photovoltaik oder Gründächern.

5.10.4 Beleuchtungs- und Werbeflächen

IV 6.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

IV 6.4.2 Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist folgendes festgesetzt:

- *Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen muss nach unten gerichtet sein.*
- *Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen ist so auszurichten, dass ihre Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche strahlen.*
- *Beleuchtungsanlagen sind als insektenfreundliche, warmweiße LED- oder Natriumdampflampen zulässig.*
- *Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten bzw. zu gestalten, dass die Fahrzeugführer auf angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet bzw. abgelenkt werden.*
- *Bewegliches Licht ist nicht zulässig.*

Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden aus ortsbildgestalterischer Sicht getroffen. Durch die Festsetzungen zur Höhe von Werbeanlagen soll, im Hinblick auf die zulässigen gewerblichen Gebäudekubaturen, eine zusätzliche Fernwirkung durch Werbeanlagen vermieden werden. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Beleuchtung zur Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung bei. Dementsprechend wirken sie einerseits ortsbildgestalterisch, tragen jedoch auch zur Vermeidung von negativer Beeinflussung nachtaktiver Tierarten bei. Auf die weiterführenden Hinweise zur Ausgestaltung von Außenbeleuchtungsanlagen unter Kap. 5.11.13 wird verwiesen.

5.10.5 Einfriedungen

IV 6.5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3.50 m zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen. Einfriedungen sind in einer optisch unauffälligen Farbgebung (z.B. grau, grün, anthrazit) auszuführen. Einfriedungen gemäß dieser Festsetzung sowie Stützmauern gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 6.7.1 dürfen, insofern

ENTWURF

sie aufeinander errichtet werden, in der Summe eine gemeinsame Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung dient zur baurechtlichen Sicherung von Einfriedungen im Plangebiet und begrenzt deren Höhe. Aufgrund sicherheitstechnischer Anforderungen für die geplante Nutzung eines Datacenters ist eine Höhe von 3,50 m erforderlich.

5.10.6 Abstandsflächen

IV 6.6.1 Gemäß Art. 6. Abs. 5 Satz 2 wird die einzuhaltende Abstandsflächentiefe abweichend von Art. 6 Abs. 5 Halbsatz 1 BayBO mit 0,2 H festgesetzt, jedoch mind. 3,00 m.

Gemäß Art. 6. Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H. Lediglich in Gewerbe- und Industriegebieten sind Abstandsflächen von 0,2 H zulässig. Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Demnach wären Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten. Aufgrund der geplanten langfristigen Konversion der „Conn Barracks“ zu einen interkommunalen Gewerbepark sowie der im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen und Gebäudekubaturen, entspricht die städtebauliche Charakteristik des Plangebietes einem Gewerbegebiet. Somit wird abweichend von Art. 6. Abs. 5 Halbsatz 1 BayBO (0,4 H) festgesetzt, dass die Abstandsflächen gem. Art. 6. Abs. 5 Halbsatz 2 BayBO (0,2 H) einzuhalten sind.
Weiterhin wird bezüglich der im Bauplanungsrecht verankerten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie der bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen auf nachfolgendes verwiesen.
Wie bereits im ersten Absatz dargelegt entspricht die geplante bauliche Charakteristik des Sondergebietes einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Nicht nur für die geplante Nutzung auf dem geplanten Sondergebiet selbst, sondern auch auf den künftig daran anschließenden, noch zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen sind großflächige Grundstücke mit großen Baukörpern vorgesehen. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Damit werden unter Beachtung der für eine gewerbliche Nutzung üblichen Abstandsflächenregelung von 0,2 H, die Aspekte von Belichtung, Brandschutz sowie gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen berücksichtigt. Somit wird eine Reduzierung der Abstandsflächen für das geplante Sondergebiet auf das Maß eines Gewerbe- oder Industriegebietes bzgl. der vorgenannten als verträglich angesehen. Einzelne Aspekte, wie der Brandschutz, sind im später Bauantragsverfahren im Detail zu überprüfen.

5.10.7 Stützmauern

IV 6.7.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen. Stützmauern gemäß dieser Festsetzung sowie Einfriedungen gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 6.5.1 dürfen, insofern sie aufeinander

ENTWURF

errichtet werden, in der Summe eine gemeinsame Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung dient zur baurechtlichen Sicherung von erforderlichen Stützmauern im Plangebiet und begrenzt deren Höhe. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus dem Geländeverlauf und den seitens des Bauherrn erforderlichen maximal notwendigen Höhen. Dabei wurde die Festsetzung als maximaler Rahmen formuliert, welcher aber nicht ausgeschöpft werden muss.

5.10.8 Stellplätze

IV 6.8.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

IV 6.8.2 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sowie für Fahrräder ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

Die Festsetzung dient dazu, dass die Bauherren ausreichend Stellplätzen für ihre Nutzungen auf dem eigenen Grundstück bereitstellen. Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen begegnet einen etwaigen ungeregelten Parkverkehr entlang öffentlicher Erschließungsstraßen. Weiter trägt die Festsetzung zur Ausgestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen zu einer natürlichen Versickerung des Regenwassers bei.

5.11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

5.11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf die von umgebenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

5.11.2 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes (26.02.2026) sollte entlang von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen bei sämtlichen Eingrünungsmaßnahmen ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

ENTWURF

5.11.3 Bodendenkmalschutz

Im Umfeld des Geltungsbereichs finden sich verschiedene Bodendenkmäler. Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz ist jedoch jederzeit mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) zu rechnen. Demnach benötigt es gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

5.11.4 Schutz der Gehölze und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

An den Geltungsbereich schließen Einzelbäume und Vegetationsbestände an. Diese sind vor Beschädigungen auch während Baumaßnahmen zu schützen. Während Baumaßnahmen sind solche Vegetationsbestände und Gehölze, die an das Baufeld angrenzen, durch das Aufstellen von Bauzäunen zu gewährleisten, die nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder abzubauen sind. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (R SBB/RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) vorzubeugen. Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.11.5 Freiflächengestaltungsplan

Es wird empfohlen im Rahmen des Bauantrages einen verbindlichen Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten, aus dem ersichtlich wird wie die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die weitere Frei- und Außenanlagengestaltung umgesetzt werden.

5.11.6 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wird auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sowie die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" hingewiesen. Darüber hinaus sind die Gesetzmäßigkeiten zum Bodenschutz, §§ 1a, 202 BauGB und §§ 1 und 2 BBodSchG zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der belebte Oberboden, soweit er nicht belastet ist, wiederzuverwenden ist. Dabei ist der Oberboden vor Baubeginn im Baufeld abzutragen und seitlich zu lagern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens eine Zwischenbegrünung zu veranlassen.

5.11.7 Autobahn A71 - Emissionen

Auf die vom Verkehr auf der BAB A71 ausgehenden und auf das Planungsgebiet eventuell einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger (Die Autobahn GmbH des Bundes) nicht eingefordert werden.

ENTWURF

5.11.8 Geogefahren

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind im Bereich der Planungsflächen keine konkreten Geogefahren bekannt. Im Untergrund sind jedoch Myophorienschichten des Mittleren Keuper zu erwarten, die prinzipiell verkarstungsfähige Sulfatgesteine enthalten. Diese dürften aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Bereich der Planungsflächen überwiegend ausgelaugt sein. Es ist jedoch möglich, dass noch Gipsreste im Untergrund vorhanden sind, so dass das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen ist. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

5.11.9 Meldung Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrem Abschluss mit dem einschlägigen Meldebogen zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter http://www.oefk.bayern.de/oeko/) dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Kulmbach, Referat 56, Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach, Tel: (09221) 604-5872 und -5876 zuzuleiten.

5.11.10 Hinweis zu bereits umgesetzter FCS-Maßnahme

Zur Umsetzung des 1. Bauabschnittes wurde im Februar 2026 ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG, u.a. zum Lebendfang von Zauneidechsen und zu deren Umsiedlung sowie zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse gestellt. Der Bescheid der Höheren Naturschutzbehörde vom 13.02.2026 liegt vor. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) wurden im südöstlichen Bereich der Conn Barracks (Teilfläche Flur-Nr. 1476, Gemarkung Geldersheim, s. Abbildung 19) vor Umsiedelung funktionsfähig hergestellt.

ENTWURF



Abb. 20: Lageplan FCS-Maßnahme Zauneidechse, gem. Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

5.11.11 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan beim Zweckverband "Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks" eingesehen werden (u.a. DIN 45691:2006-12R SBB/RAS-LP 4 i.V.m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege).

5.11.12 Verortung der zugeordneten Ökokontoflächen

Übersichtskarte Bebauungsplan “Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan” mit zugeordneten Ökokontoflächen im Maßstab 1 : 250.000 (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung) (Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung, 07.04.2026)

ENTWURF



Abb. 21: Übersichtskarte Bebauungsplan "Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" mit zugeordneten Ökokontoflächen (Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung, 07.04.2026)

5.11.13 Hinweise zur Beleuchtung

Zusätzlich zu den Festsetzungen unter IV Ziff. 6.4.2 (vgl. Kap. 5.10.4) wird auf folgende Empfehlungen zur Ausgestaltung von Außenbeleuchtungsanlagen hingewiesen:

- Die Farbtemperatur von Beleuchtungsanlagen sollte 2.200 Kelvin betragen.
- Der Umfang und die Stärke der nächtlichen Beleuchtung sollte durch ein angepasstes Lichtmanagement und eine präzise Lichtlenkung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Die Höhe der Leuchtpunkte sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden, um Streulicht in die Umgebung zu reduzieren.

Für die Leuchtengehäuse sollte mindestens die Schutzklasse IP54 gewählt werden, die Insekten ein Eindringen ins Innere erschwert.

5.11.14 Lichtwellenleiter

Am Rand des ehemaligen Kasernengeländes - nördlich bzw. östlich der im Plan zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen - verläuft ein Lichtwellenleiter der US-Streitkräfte. Im Bereich der Einmündung auf die Würzburger Straße, dem geplanten Radweganschluss über die Grundstücke Flurnrn 1073/3 und 5132, sowie entlang der Nord-Süd verlaufenden Planstraße, kommt es dabei zu Überschneidungen mit für die Erschließung des Areals erforderlichen Verkehrsflächen.

5.11.15 Kampfmittel, Altlasten, Bodenschutz

Für Kampfmittel sind entsprechende Untersuchung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, in Abstimmung mit Arten- und Denkmalschutz.

Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme vom 27.02.2026 darauf hin, dass auf dem Gelände Altlasten angetroffen werden können, die einer gründlichen Untersuchung sowie Sanierung unterliegen, bevor eine Bebauung stattfinden kann.

Das Landratsamt Schweinfurt weist in seiner Stellungnahme vom 20.02.2026 darauf hin, dass sich auf dem ehem. militärischen Standort Conn Barracks verschiedene schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen befinden. Im Zuge vergangener Altlastenuntersuchungen wurden nach Auskunft des Landratsamtes insgesamt 93 Kontaminationsverdachtsflächen mit 247 Teilflächen überprüft. Weiterer Handlungsbedarf ist aktuell bei drei Verdachtsflächen gegeben (KVF 126/1 Feuerwehrstation Geb. 74, Tankstelle Geb. 117 und KVF 91 Feuerwehr-Löschübungsplatz. Der vorliegende Bebauungsplan berührt diese drei Verdachtsflächen nicht. Allerdings grenzt der Bebauungsplan an die Verdachtsfläche KVF 126/1 Feuerwehrstation Geb. 74 an. Hier ist bei Aushubmaßnahmen mit evtl. Schadstoffbelastungen zu rechnen.

Aufgrund der militärischen Nutzung ist zudem nicht auszuschließen, dass bei Aushubarbeiten im Planungsbereich weitere abfallrechtliche Restbelastungen (insb. die Parameter MKW, PAK, PFC) aufgefunden werden.

Bodenaushub, welcher nicht vor Ort wiederverwendet werden kann bzw. welcher organoleptische Auffälligkeiten aufweist, ist daher gesondert zu lagern, gem. LAGA PN 98 zu beproben

ENTWURF

und entsprechend der Analytik ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das LRA Schweinfurt - Umweltamt zu benachrichtigen.

5.11.16 Bereitstellung Wasser für Kühlzwecke

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe weist in seiner Stellungnahme vom 04.08.2026 darauf hin, dass eine Bereitstellung von Wasser zu Kühlzwecken der Rechenzentren sowie sonstige Großmengen an industriellem Brauchwasser seitens des Zweckverbandes nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Ein entsprechender Bedarf muss über private oder alternative Systeme gedeckt werden.

5.11.17 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung im 1. Erschließungsabschnitt können voraussichtlich max. 96 m³/h erreicht werden. Die darüber hinaus gehende Löschwasserversorgung ist dementsprechend je nach Anforderungen der beabsichtigten Nutzungen durch die jeweiligen Bauherren im Rahmen des Brandschutznachweises zu prüfen und auf dem eigenen Grundstück zu erbringen (z.B. durch Löschwasserzisternen).

5.11.18 Städtebaulicher Vertrag

Die zum Ausgleich der durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Artenschutz/CEF-Maßnahmen erforderlichen Maßnahmen werden auf internen innerhalb und externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans durchgeführt.
Die vertragliche Absicherung, Durchführung und dauerhafte Pflege dieser Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ und dem Vorhabensträger.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen

ENTWURF

u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Bei der Planung handelt es sich um die Konversion eines ehemaligen Kasernenareals. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen. Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen auf das für einen Gewerbepark übliche Versiegelung begrenzt u.a. durch Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung privater und öffentlicher Flächen sowie der Reduktion öffentlicher Verkehrsflächen auf den Ausbau bestehender und bereits versiegelter Verkehrstrassen.

Für den notwendigen Flächeneingriff der Bauleitplanung ist im Rahmen der Bauleitplanung eine naturschutzfachliche Kompensation zu leisten. Hierzu wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1) verwiesen.

6.3 Klimaschutz/Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
Bei der Planung handelt es sich um die interkommunale Konversion eines ehemaligen Kasernenareals. Demnach wird die Ausweisung von Flächen auf die Bereiche reduziert, die bereits durch siedlungstechnische Nutzung vorbelastet sind.
Ein relevanter Faktor für den Klimaschutz stellt auch die Optimierung und Senkung von Energie- und Wasserverbrauch dar, vor allem im Hinblick auf die Punkte Kühlung und Abwärme. Dies sind wichtige Faktoren in der Anlagenplanung moderner Datacenter. Der Wasserverbrauch lässt sich so u.a. durch den Einsatz moderner Kühlsysteme reduzieren, die z.B. auf eine wasserbasierende Verdunstung verzichten. Gleichzeitig kann durch den Betrieb eines modernen Rechenzentrums eine relevante Mengen Abwärme entstehen. Die abgegebene Abwärme des Rechenzentrums soll – wenn finanziell und wirtschaftlich möglich – zukünftig als Energiequelle z.B. in Form einer Direktabnahme durch künftige Unternehmen, aber auch als Quelle für die kommunale Nah- und Fernwärmeversorgung genutzt werden. Der Zweckverband befindet sich zusammen mit dem Bauherrn des Rechenzentrums hierzu in Gesprächen mit den Umlandgemeinden sowie den Stadtwerken der Stadt Schweinfurt. Die künftige Abwärmemenge – und damit auch konkrete Abstimmungen und Planungen zur Abwärmenutzung – kann jedoch erst im Rahmen weiterführenden Planungen zum Rechenzentrum hinreichend konkretisiert werden. Die Klimaanpassung wird vor allem durch gestalterische, wasserrechtliche und grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt sowie der geplanten Entwässerung im Trennsystem.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Bei der Betrachtung der Belange zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind vor allem Belange des Immissionsschutzes zu betrachten. Dies betrifft neben dem Lärmimmissionsschutz, auch Erschütterungen, die

ENTWURF

Luftreinhaltung und etwaige störfallrelevante Stoffe. Hierzu können folgende Aussagen getroffen werden:

1. Erschütterungen:

Da sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt können aktuell keine Angaben zu etwaigen Erschütterungen (z.B. durch den Betrieb der geplanten Notstromaggregate) gemacht werden. Diese können erst im Rahmen des Bauantrages benannt und überprüft werden. Da das geplante Rechenzentrum bereits systembedingt zwingend vor Erschütterung geschützt werden muss wird systembedingt auf eine erschütterungsfreie Ausführung der Notstromgeneratoren geachtet werden.

2. Luftreinhaltung:

Da sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt können keine Angaben zu den Luft-Emissionen der geplanten Notstromversorgung gemacht werden. Diese können daher erst im Rahmen des Bauantrages benannt und überprüft werden, sobald die genaue Anzahl und Ausführung der Notstromgeneratoren feststehen. Seitens der Investoren wurde jedoch mitgeteilt, dass die erforderlichen Notstromgeneratoren, lediglich der Notstromversorgung dienen und somit nicht dem regulären Betrieb.
Auch bei den erforderlichen regelmäßigen Wartungsarbeiten an den Notstromgeneratoren ist nicht davon auszugehen, dass eine große Zahl der Generatoren gleichzeitig über einen längeren Zeitraum betrieben werden.

3. Lagerungen und Umgang mit Stoffen, die Störfallrelevanz haben können:

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem zukünftigen Betriebsbereich Rechenzentrum Schweinfurt und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten gem. Leitfaden KAS-18, durch GICON (Großmann Ingenieur Consult GmbH, 10.06.2026) erarbeitet. Die Ergebnisse sind als Gutachten in Anlage 5 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Folgende Hauptaussagen zum angemessenen Sicherheitsabstand werden darin zusammengefasst vorgetragen:

> „1. Eine Gefährdung durch Freisetzung toxischer Stoffe bzw. deren Ausbreitung mit Auswirkungen auf die Umgebung kann für Entfernungen außerhalb des Betriebsbereiches vernünftigerweise ausgeschlossen werden.“
>
> „2. Eine Gefährdung durch Wärmestrahlung infolge eines Brandes mit Auswirkungen auf die Umgebung kann für Entfernungen außerhalb des Betriebsbereiches vernünftigerweise ausgeschlossen werden.“
>
> „3. Eine Gefährdung durch Explosionen mit Auswirkungen auf die Umgebung kann für Entfernungen außerhalb des Betriebsbereiches vernünftigerweise ausgeschlossen werden.“

Im Ergebnis der durchgeführten Betrachtungen, die sich an den Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 orientieren, wird durch den Gutachter festgestellt, dass sich für den zukünftigen

ENTWURF

Betriebsbereich auf Grundlage der gehandhabten Stoffe keine relevanten Gefährdungen auf die Umgebung des Betriebsbereiches durch eine Freisetzung von Diesel bzw. Heizöl herleiten lassen.

4. Lärmimmissionen:

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen durch GICON (Großmann Ingenieur Consult GmbH) erarbeitet. Diese verteilen sich auf drei Berichte und sind der Begründung als Anlagen 3.1., 3.2 und 3.3 beigefügt. Zusammenfassend lassen sich im Rahmen der Abwägung folgende Punkte ermitteln und bewerten

Planinduzierter Verkehrslärm (siehe Anlage 3.1):

Die zu betrachtenden Immissionsorte wurden mit dem Landratsamt Schweinfurt sowie der Stadt Schweinfurt abgestimmt. Diese betreffen aufgrund der Erschließung und geplanten Straßenführung das Ankerzentrum sowie Immissionsorte am nördlichen Ortsrand von Geldersheim. Im Ergebnis der Untersuchungen zum Verkehrslärm zeigt sich, dass keine Konflikte zu erwarten sind und der Bebauungsplan umsetzbar ist.

Bestehende Vorbelastungen im Umfeld und Ermittlung der Immissionsorte (siehe Anlage 3.2):

Im Hinblick auf bestehende Vorbelastungen im näheren Umfeld der Planung wurde überprüft, ob diese die Immissionswerte gegenüber den für das vorliegende Bebauungsplanverfahren relevanten Immissionsorten einhalten. Die gewerblichen Vorbelastungen sowie die Immissionsorte wurden dabei mit dem Landratsamt Schweinfurt sowie der Stadt Schweinfurt abgestimmt. Es wurde eine große Zahl an Immissionsorten sowie gewerblichen Vorbelastungen in den Orten Geldersheim, Euerbach, Niederwerrn, Oberwerrn sowie der Stadt Schweinfurt definiert und in der Untersuchung berücksichtigt (u.a. ergänzend in Abwägung der Stellungnahme zum Landratsamt Schweinfurt Immissionsschutz „Die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Motorpool“ der Gemeinde Niederwerrn, Satzungsbeschluss Oktober 2026 sowie der

ENTWURF

Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim St. Martin“, Aufstellungsbeschluss 11.06.2026) Im Ergebnis halten die Immissionswerte der Vorbelastungen die an den in der Tag- und Nachtzeit geltenden Gesamt-Immissionswerte ein.

Emissionskontingentierung (siehe Anlage 3.3):

Im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan wurde durch GICON eine Geräuschkontingentierung nach der Norm DIN 45691:2006-12 für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt. Diese ist als Anlage 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Ziel der Kontingentierung ist es Emissionskontingente zu ermitteln, mit denen eine dauerhafte Einhaltung der in der Umgebung, gemäß Beiblatt 1 zur Norm DIN 18005:2023-07 in Verbindung mit der TA-Lärm, geltenden Gesamt-Immissionswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Kap. 5.6 dieser Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Emissionskontingentierung wurde dabei unter Beachtung einer künftigen möglichen Gesamtentwicklung der Conn Barracks betrachtet. Hierfür hat der Gutachter in einer eigenständigen Prüfung für die übrigen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls Emissionskontingente aufgestellt. Diese können jedoch erst in eigenständigen künftigen Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

6.5 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft sowie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 8a BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass es sich bei der Planung um den 1. Erschließungsabschnitt der geplanten Konversion der „Conn Barracks“ zu einen interkommunalen Gewerbepark handelt.

Ziel der Gesamtkonversion ist die gewerbliche Nachnutzung des Areals zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt. Die Ansiedlung eines Datacenters stärkt den Standort Schweinfurt-Geldersheim-Niederwerrn für weitere mögliche Folgeansiedlungen von IT-Zukunftstechnologien.

6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs.6 Nr. 8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass östlich an der Konversionsareal angrenzend sich landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden. Die bisher seitens der Landwirtschaft genutzten Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich und westlich des Plangebietes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant und bleiben somit unverändert für den landwirtschaftlichen Verkehr bestehen.

Es ist jedoch im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die landwirtschaftlichen Flächen weiter erreichbar sind. Sobald sich diesbezüglich Einschränkungen

ENTWURF

ergeben, sind frühzeitige Absprachen und Einigungen mit den Bewirtschaftern der betroffenen Flächen sicherzustellen.

Unter Kapitel 5.11.1 wurde auf die von umgebenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) hingewiesen, welche zu dulden sind.

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Stallnutzung befindet sich rd. 750 m entfernt, nordwestlich vom Plangebiet. Basierend auf der vom Landratsamt mitgeteilten Nutzung (bestehend und künftig geplant), dem vorhandenen Abstand und dem Umstand das keine topografischen Besonderheiten vorliegen (die die Verbreitung von Gerüchen beeinflussen) ist davon auszugehen, dass selbst bei einer konservativen Einschätzung der vorhandenen Abstandes von über 750 m zur Tierhaltung ausreichen sollte, um Konflikte zwischen der Landwirtschaft und der geplanten Gewerbenutzung zu vermeiden.

6.7 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die vorliegende Planung stellt den 1. Erschließungsabschnitt der geplanten Konversion der „Conn Barracks“ zu einen interkommunalen Gewerbepark dar. Dies trägt den Belang über die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

6.8 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung ist das Gebiet an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze anzuschließen. Dabei ist ein mengen- und leistungsmäßig ausreichender Anschluss zur Herstellung der Versorgungssicherheit sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).

6.9 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind somit nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB).

6.10 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche befindet.

6.11 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass keine großflächig mit Steinen bedeckte Flächen oder Kunstrasen zulässig sind und bei Neuansaaten ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut verwendet werden darf. So kann eine qualitativ hochwertige Gestaltung der

ENTWURF

Freiflächen sichergestellt und einer zusätzlichen Versiegelung der Freiflächen entgegengewirkt werden. Weiter wurden Festsetzungen zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum getroffen. Dementsprechend wird dem Belang über Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) im Hinblick auf die geplante Nutzung ausreichend Rechnung getragen.

ENTWURF

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 18,0 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	**180.013 m²**	**100,00 %**
./. Sonstiges Sondergebiet „Datacenter“	120.846 m²	67,0 %
davon innerhalb der Baugrenzen	*112.823* m²	*62,6 %*
./. öffentliche Verkehrsfläche	24.020 m²	13,4 %
./. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	382 m²	0,2 %
./. Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)	23.223 m²	12,9 %
./. öffentliche Grünflächen	10.316 m²	5,8 %
./. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Hecke zur Randeingrünung)	1.226 m²	0,7 %

ENTWURF

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ umfasst jeweils die nachfolgenden Grundstücke (Flurstücke) der Gemarkung Geldersheim: 1052 (teilweise), 1053 (teilweise), 1073/3 (teilweise), 1118 (teilweise), 1119 (teilweise), 1120 (teilweise), 1172/2 (teilweise), 1197/2 (teilweise), 1198/3 (teilweise), 1251 (teilweise), 1252 (teilweise), 1253 (teilweise), 1254 (teilweise), 1255 (teilweise), 1256 (teilweise), 1257 (teilweise), 1258 (teilweise), 1259 (teilweise), 1260 (teilweise), 1261 (teilweise), 1262/2 (teilweise), 1285 (teilweise), 1286 (teilweise), 1287 (teilweise), 1288 (teilweise), 1326/3 (teilweise), 1326/4 (teilweise), 1326/5 (teilweise), 1326/6 (teilweise), 1344 (teilweise), 1345 (teilweise), 1346 (teilweise), 1347 (teilweise), 1348/2 (teilweise), 1355 (teilweise), 1356 (teilweise), 1357, 1358, 1359, 1360, 1364 (teilweise), 1365 (teilweise), 1366 (teilweise), 1410/2 (teilweise), 1411 (teilweise), 1412 (teilweise), 1413 (teilweise), 1415 (teilweise), 1416 (teilweise), 1417/2 (teilweise), 1419 (teilweise), 1476 (teilweise) und 5132.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“. Bodenordnerische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 05.11.2026

ppa. Claudia Roschlau
Dipl.-Geographin (Univ.) Stadtplanerin
Bereichsleitung Masterplanung + Consulting

ENTWURF