BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE

ENTWURF

UMWELTBERICHT

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 Planungsgrundlagen 5
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans / Anlass der Planung 5
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung 7
1.2.1 Regionalplan 7
1.2.2 Flächennutzungsplan inkl. Landschaftsplan 8
1.2.3 Bebauungsplan 8
1.2.4 ABSP 8
1.2.5 Biotopkartierung und Schutzgebiete nach BNatSchG 9
1.2.6 Bestehende Ausgleichsflächen / Ökokonto 10
1.2.7 Wasserschutzgebiet 10

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung 10
2.1 Schutzgut Mensch 11
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 13
2.3 Schutzgut Boden 26
2.4 Schutzgut Fläche 28
2.5 Schutzgut Wasser 29
2.6 Schutzgut Luft und Klima 32
2.7 Schutzgut Landschaftsbild 34
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 36
2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter 37
2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können 37

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 37

4 Beschreibung der verwend. Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 38

5 Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung 38
5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 39
5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 41
5.2.1 Eingriffsbilanzierung 41
5.2.2 interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.231 m²) 45
5.2.3 Ökokontomaßnahmen 46
5.2.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen 55
5.2.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-/FCS-Maßnahmen) 57
5.3 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring 58

6 Alternative Planungsmöglichkeiten 58

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 59

8 Quellen 61

ENTWURF

ANHANG

Anhang 01: Bestandsplan Grünordnung M 1 : 1.000

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Geldersheim, Grenze Plangebiet rot (Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab) 6
Abbildung 2: Ausschnitt der Karte Trockenstandorte des ABSP (STMUV, 2007) mit Geltungsbereich (rote Strichlinie) 8
Abbildung 3: Ausschnitt Aufforstungsfläche (1987); Übermittlung durch Untere Naturschutzbehörde am 18.11.2025 10
Abbildung 4: Bestandsbeschreibung - Unterteilung in Bereiche 13
Abbildung 5: Erweiterungsbereich Geh- und Radweg an der Würzburger Straße (BC, 27.04.2026) 15
Abbildung 6: Bereich mit geplantem Geh- und Radweg nach Norden (BC, 02.10.2026) 15
Abbildung 7: Ruderal- und Staudenfluren mit Orientalischem Zackenschötchen (BC, 02.10.2026) 15
Abbildung 8: Einfahrtsbereich sowie Einzelbäume mittlerer Ausprägung (BC, 02.10.2026) 15
Abbildung 9: mesophile Hecke entlang der Zufahrt, Blick Richtung Geldersheim (BC, 02.10.2026) 15
Abbildung 10: Eingangsgebäude (BC, 02.10.2026) 15
Abbildung 11: brachgefallenes extensives Grünland mit Baumreihe im Hintergrund (BC, 02.10.2026) 16
Abbildung 12: Teil der diagonalen Baumreihe mit angrenzenden Obstbäumen (BC, 27.04.2026) 16
Abbildung 13: Zufahrt von Süden nach Norden mit Gehölzen (BC, 02.10.2025) 17
Abbildung 14: Zufahrtsstraße mit Baracken und Pappel im Hintergrund (BC, 02.10.2025) 17
Abbildung 15: "Containeranlage" mit Zuwegung und Zackenschötchen im Vordergrund (Braune Pflanzenteile = trockener Samenstand des Zackenschötchens) (BC, 02.10.2025) 17
Abbildung 16: Hecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Hochstamm (BC, 27.04.2026) 17
Abbildung 17: Verkehrsfläche von Nordosten nach Südwesten (BC, 09.10.2025) 18
Abbildung 18: Wiesenfläche (BC, 02.10.2025) 18
Abbildung 19: Feldgehölz in der Wiesenfläche (BC, 02.10.2025) 18
Abbildung 20: Wiesenfläche mit Vorkommen Schlüsselblume (BC, 27.04.2026) 18
Abbildung 21: Wiesenstreifen zwischen Straße mit Robinien und Verbuschungsflächen (BC, 27.04.2026) 19
Abbildung 22: Straße mit begleitenden Heckenstrukturen und Robinien (BC, 27.04.2026) 19
Abbildung 23: stark verbuschte Fläche mit nördlich angrenzender Wiesenfläche 19
Abbildung 24: Bereich der bestehenden Wald-Ausgleichsfläche und dem geplanten Regenrückhaltebecken (rechter Gehölzbereich) 19
Abbildung 25: Lageplan FCS-Maßnahme Zauneidechse, gem. Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung 20
Abbildung 26: Ergebnisse Gebäudekontrolle 24.02.2026 (Glanz, 2026) 22
Abbildung 27: Verlauf des verrohrten Sulzgrabens und temporäre Umverlegung im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie) 32
Abbildung 28: Pflanzschema der Heckenzüge der Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab) mit Artenlisten 45
Abbildung 29: Ökokonto Beuerlein (arc.grün, 22.10.2025) 48
Abbildung 30: Lageplan Ökokontoflächen A3, A4, A5 und A6 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab) ... 49
Abbildung 31: Abgrenzung Teilfläche der Ökokontofläche 186336 (A6) 51
Abbildung 32: Lageplan Ökokontoflächen A7 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab) 52
Abbildung 33: Lageplan Ökokontoflächen A8 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab) 53
Abbildung 34: Lageplan Ökokontoflächen A9 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab) 54
Abbildung 35: Lageplan Ökokontoflächen A10 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab) 55

ENTWURF

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen 39
Tabelle 2: Übersicht zur Ausgleichsberechnung nach Leitfaden (STMUV 2021) 44
Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf der internen Ausgleichsfläche A1 46
Tabelle 4: Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen mit gegenüberstellung Ausgleichsbedarf. 55
Tabelle 5: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter ... 60

ENTWURF

1 Planungsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans / Anlass der Planung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

Zudem wird ein Grünordnungsplan erstellt, welcher im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert wurde. Der Grünordnungsplan (GOP) ist im Naturschutzgesetz als ergänzendes Instrument für den Bebauungsplan (B-Plan) zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. auch Eingriffsregelung) sowie zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen vorgesehen. Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dienen gleichermaßen als Grundlage zur Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weshalb der GOP in den Umweltbericht integriert wurde.

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 Abbildung 1). Damit berücksichtigt die Planung die Maßgabe der Innenentwicklung durch Konversion eines bestehenden ehemaligen Kasernenstandortes. Neue Siedlungs- und Verkehrsflächenausweisungen auf der sogenannten „Grünen Wiese“ werden nicht vorgenommen. Gleichzeitig stellt

ENTWURF

die Lage südlich der Bundesstraße B 303 und dem Autobahnanschluss „Schweinfurt-West“ der A 71 ein optimale Verkehrliche Anbindung an den örtlichen, regionalen und überregionalen Verkehr. Die Lage und Nähe zu den umgebenden Gemeinden und Städten trägt darüber hinaus zu einer sehr guten Anbindung zwischen Wohnorten und Arbeitsplätzen bei.

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“, welcher durch den Zweckverband aufgestellt wird, behandelt 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. Es wird auf das Kap. 1 in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

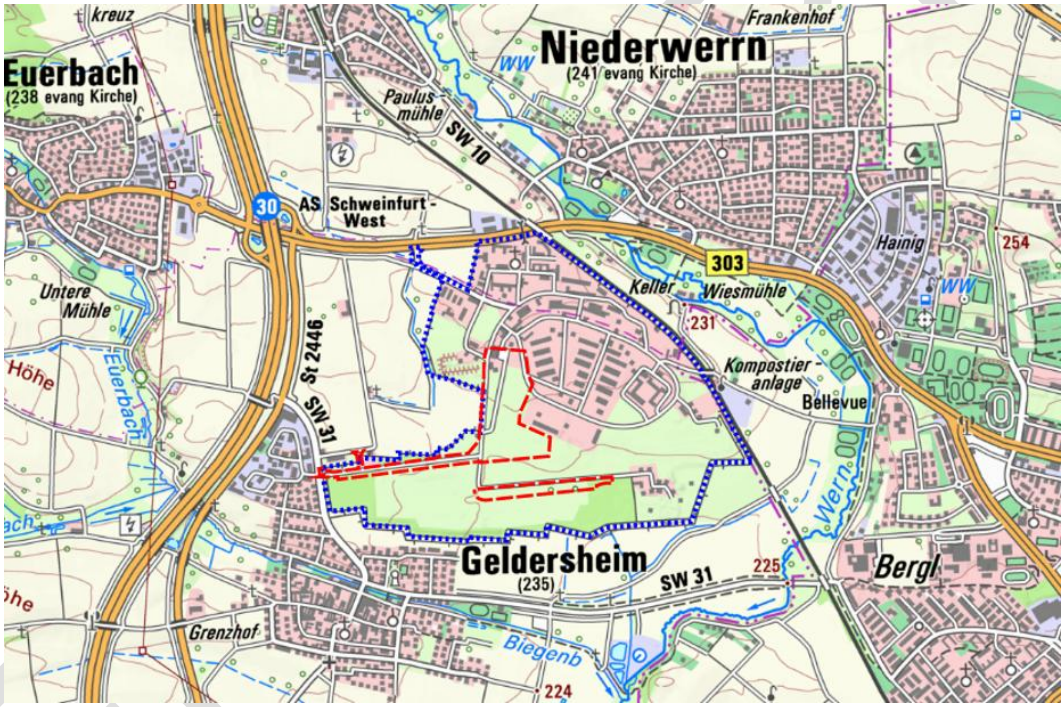


Abbildung 1: Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Geldersheim, Grenze Plangebiet rot (Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab)

ENTWURF

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze umfassen unter anderem das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG), das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Bei der Planung wurden weitere übergeordnete Fachpläne berücksichtigt:

1.2.1 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Raumstrukturkarte (Stand vom 30.01.2024) des Regionalplanes Region Main-Rhön (3) zählt die Gemeinde Geldersheim zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Es wird auf Kap. 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Südlich angrenzend besteht entlang der Wern sowie des Dürrellengrabens eine Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet.
Folgende festgelegte Ziele des Regionalplans (Stand vom 30.01.2024) zu Natur und Landschaft sind für den Bauleitplan von Bedeutung, bzw. sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Kapitel B I Natur und Landschaft, Pkt. 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, Ziffer 3.1 Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich

- 3.1.4 (Z) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

  ➔ Soweit es die Sicherheitsansprüche für das Vorhaben erlauben, bleiben vorhandene Grün- und Freiflächen entweder erhalten oder werden im Zuge der Bauleitplanung neu angelegt.

- 3.1.5 (Z) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

  ➔ Das Plangebiet ist größtenteils durch bestehende Nutzungen und Grünstrukturen umgeben. Nach Westen besteht ein Bereich, der noch nicht eingegrünt ist. Mit Festsetzung einer Ausgleichsfläche (Heckenpflanzung) in dem Bereich erfolgt eine Eingrünung zur freien Landschaft.

Neben den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung wurde ebenso das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Main-Rhön (2003) berücksichtigt. Das Plangebiet ist im LEK

ENTWURF

dem Siedlungsbereich zugeordnet, weshalb sich nur eingeschränkte Informationen aus dem LEK ergeben. Die Angaben und Ziele des LEK sind bei der Beschreibung der nachfolgenden Schutzgüter eingeflossen.

1.2.2 Flächennutzungsplan inkl. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich der 4. Änd. des Flächennutzungsplanes, 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 als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Um mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt eine entsprechende Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren. Es wird auf Kap. 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2.3 Bebauungsplan

An den westlichen Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ für den kommunalen Bauhof der Gemeinde Geldersheim an. Es wird auf Kap. 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2.4 ABSP

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Schweinfurt (STMUV, 2007) weist für das Plangebiet die Naturraum-Untereinheit Nördliches Schweinfurter Becken (136-A) aus. Geldersheim liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes. Dennoch gibt es innerhalb der „Conn Barracks“ Verortungen zur Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte (orangener Punkt = 5926 C45; roter Punkt = 5927 C49).



Abbildung 2: Ausschnitt der Karte Trockenstandorte des ABSP (STMUV, 2007) mit Geltungsbereich (rote Strichlinie)

ENTWURF

Gemäß textlicher Ausführung sind die beiden *„Mager- und Trockenstandorte […] als überregional bzw. landesweit bedeutsam eingestuft. Die beiden von Hecken durchsetzten trockenen Altgras- und Pionierfluren liegen nordöstlich (5927 C49) und nördlich (5926 C45) des Standortübungsplatzes Geldersheim. Beide Objekte zeichnen sich durch ihre hohe Anzahl naturschutzfachlich bedeutsamer Wildbienenarten aus, darunter die in Bayern vom Aussterben bedrohte Nomada furva und die stark gefährdete Andrena decipiens. Grundsätzlich stellen Altgras-, Ruderal- und Pionierfluren das Gros der Trockenstandorte im Nördlichen Schweinfurter Becken."*

- Orangener Punkt: 5926 C45: Vorkommen von mehr als 10 landkreisbedeutsamer Arten Hautflüglerarten, darunter Z: *Andrena decipiens* (ü), *Osmia tridentata*, *Priocnemis parvula*, *Episyron albonotatum* u. a. (überregional bedeutsamer Lebensräume)
- Roter Punkt: 5927 C49: Landesweit bedeutsame Hautflüglerpopulation, Vorkommen von 14 landkreisbedeutsamen Hautflüglerarten, darunter Z: *Nomada furva* (ü), *Nomada sheppardana*, *Andrena labialis*, *Anthrophora aesrivalis* u. a. (landesweit bedeutsamer Lebensräume)

1.2.5 Biotopkartierung und Schutzgebiete nach BNatSchG

Das Gebiet liegt außerhalb von nationalen sowie internationalen Schutzgebieten. Innerhalb des Geländes finden sich Flächen der Militär-Biotopkartierung (1993). Im Südosten besteht eine Teilflächenausweisung einer Extensivwiese (5927-0192-001). Aufgrund der starken Nutzungsextensivierung nach Ende der militärischen Nutzung ist die Ausweisung als gesetzlich geschütztes Biotop zu prüfen.

Im Rahmen der Kartierung der Flächen wurde 1993 folgendes angegeben:
„Der zwischen Schweinfurt und Geldersheim gelegene Übungsplatz gliedert sich in einen nördlichen, größtenteils bebauten Bereich und einen südlichen, von Wiesen eingenommenen Bereich um die Start- und Landebahn. Im nördlichen Abschnitt liegt die unter der Biotopnummer 191 erfasste Baumhecke am Nordostrand und weiter westlich, im Bereich der TK 5926, eine parkartige Grünanlage (Biotopnummer 188, TK 5926), andere Biotopflächen sind nicht vorhanden. Im südlichen Abschnitt befinden sich die beiden hier beschriebenen Extensivwiesen und einige gepflanzte Hecken entlang der südlichen Grenze (Biotopnummer 193 bzw. 189 im Bereich der TK 5926).
Das gesamte Übungsgelände ist relativ eben, die beiden Teilflächen sind ganz leicht ost- bzw. südexponiert. Der Untergrund ist wegen der Überdeckung mit Lößlehm relativ nährstoffreich, sodass die sich am Südrand entlangziehenden Übungsflächen mit ihrer Mischung aus Ruderal- und Wiesenvegetation kaum Magerkeitszeiger enthalten und daher nicht erfassungswürdig sind. Die oft befahrenen, relativ offenen Standorte mit einer Gesamtdeckung von durchschnittlich 60 % könnten aber als Lebensraum für Insekten oder auch Vögel (Steinschmätzer im Gebiet beobachtet) durchaus eine wichtige Bedeutung haben.
Die erfassten Extensivwiesen werden häufig gemäht, um ein Aussamen und damit das Anlocken von Vögeln, die den Flugbetrieb stören könnten, zu vermeiden. Aspektbildende Arten auf

ENTWURF

den kurzrasigen, aber krautreichen Wiesen sind v. a. Wilde Möhre und Schafgarbe, die bestandsbildenden Grasarten sind Rot-Schwingel, Echter Schwingel sowie Rotes Straußgras und Knäuelgras. Als Magerkeitszeiger sind v. a. Thymian, Stengellose Kratzdistel, Rundblättrige Glockenblume, Kleine Pimpernelle, Salbei und Kleines Habichtskraut zu nennen. Der Anteil der Magerkeitszeiger ist aber in verschiedenen Abschnitten unterschiedlich. Weil kleine, nicht ausgrenzbare Bereiche unterhalb der Erfassungsgrenze liegen, beträgt die Summe der Biotoptypenflächenprozente nur 95 %“

1.2.6 Bestehende Ausgleichsflächen / Ökokonto

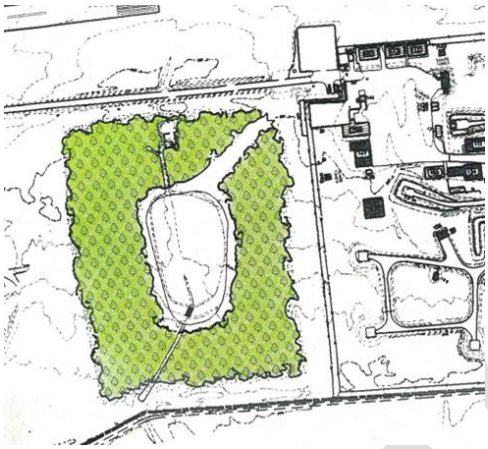


Abbildung 3: Ausschnitt Aufforstungsfläche (1987); Übermittlung durch Untere Naturschutzbehörde am 18.11.2025

Das Plangebiet liegt außerhalb eingetragener Flächen des Ökoflächenkatasters.

Im Umfeld des bestehenden südlichen Regenrückhaltebeckens (RRB) bestehen Ausgleichsflächen in Form von Aufforstungen. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.2.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Innerhalb der „Conn Barracks“ bestehen Brunnen, für die jedoch kein Schutzgebiet ausgewiesen wurde. Des Weiteren sind die Nutzungsrechte erloschen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Mainfränkische Platten“ und in der Naturraumeinheit „Schweinfurter Becken“. Es liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Geldersheim westlich der Stadt Schweinfurt.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist „Typischer Waldmeister-Buchenwald“ angegeben. Aus diesen Angaben erschließen sich die zu verwendenden Pflanzenarten sowie das Saatgut, welches gemäß § 40 BNatSchG in freier Natur ausgebracht werden darf. Für das vorliegende Vorhaben sind somit regionales Saatgut des Ursprungsgebietes „Südwestdeutsches Bergland“ (UG 11) und Gehölze mit der Herkunftsbezeichnung „Süddeutsches Hügel- und Bergland,

ENTWURF

Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ (Vorkommensgebiet 5.1) zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind jedoch auch die Klimaveränderungen zu beachten.
Zur Beurteilung des Umweltzustandes fanden am 02.10.2025 und 09.10.2025 Geländebegehungen statt. Am 27. April 2026 wurden erneut Begehungen durchgeführt, da zum einen die Vegetation im Oktober bereits zu weit fortgeschritten war, um eine eindeutige Einschätzung für das Grünland vorzunehmen und zum anderen der Geltungsbereich vergrößert wurde.
Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Anhang 01) dargestellt und nachfolgend beschrieben.

Im Folgenden werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt. Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.
Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

- Baubedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die nur während der Bauphase auftreten
- Anlagebedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen und somit dauerhaft auftreten
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage andauernd auftreten

2.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Bei den Conn Barracks handelt es sich um ehemalig militärisch genutzte Flächen, die derzeit zur Zwischenlagerung von PKWs genutzt werden, die mit LKWs angeliefert werden.

Verkehr

Für den Bebauungsplan “Gewerbepark Conn Barracks-Blue Swan” ist die Erschließung aus Westen vorgesehen. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ überplant, um die darin festgesetzte Nutzung als Bauhof und Feuerwehrhaus zu sichern.
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.
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 (Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan) beauftragt.
Es wird auf Kap. 2.6, 4.4 und 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Erholung

ENTWURF

Da es sich bei der Fläche um eine eingezäunte, ehemals militärische Fläche der „Conn Barracks“ handelt, besteht keine öffentliche Nutzung der Fläche. Sie dient demnach keiner Erholungsnutzung. Für die Erholung bedeutsame Rad- oder Wanderwege sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Auswirkung und Bewertung

Während der Bauphase kann es zu temporären Lärm- und Staubemissionen und optischen Störungen durch Transport- und Bauverkehr sowie Maschineneinsatz kommen. Da baubedingte Störungen aber zeitlich befristet sind und durch die Würzburger Straße und die gewerbliche Nutzung nördlich des Wohngebietes bereits Vorbelastungen bestehen, sind baubedingt höchstens geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans 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. Untersuchungsinhalte sind planinduzierter Verkehrslärm (siehe Anlage 3.1), bestehende Vorbelastungen im Umfeld und Ermittlung der Immissionsorte (siehe Anlage 3.2) sowie Emissionskontingentierung (siehe Anlage 3.3).

Im Ergebnis der Untersuchungen zum planinduzierten Verkehrslärm zeigt sich, dass keine Konflikte zu erwarten sind, des Weiteren halten im Ergebnis die Immissionswerte der Vorbelastungen die an den in der Tag- und Nachtzeit geltenden Gesamt-Immissionswerten ein.

Im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan wurde durch GICON eine Geräuschkontingentierung nach der Norm DIN 45691:2006-12 für den vorliegenden Bebauungsplan (Gewerbelärm) durchgeführt. 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 Kontingentierungen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 1.6.1) des Bebauungsplanes aufgenommen.

Es wird auf die Anlagen sowie Kap. 5.6 und 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Emissionskontingentierung wurde 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.

ENTWURF

Da das Plangebiet sowie die nähere Umgebung keine Erholungseignung aufweisen, sind auch keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.
Insgesamt ist demnach von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich des Sondergebietes befindet sich östlich der Würzburger Straße und wird im Westen durch eine alte Zufahrt zu den „Conn Barracks“ erschlossen. Die Zufahrt ist ebenfalls Teil des Geltungsbereiches. Teilbereiche sind bereits durch Verkehrsflächen und Gebäude versiegelt, die Freiflächen untererliegen einer höchstens sporadischen Pflege bzw. werden nicht gepflegt.
Zur besseren Orientierung wird die Beschreibung der Vegetation in die Bereiche „Zufahrtsstraße“, „Östliche Zufahrt mit nördlicher Bebauung“, „Wiesenfläche“ und „Regenrückhaltung“ unterteilt (vgl. *Abbildung* 4).

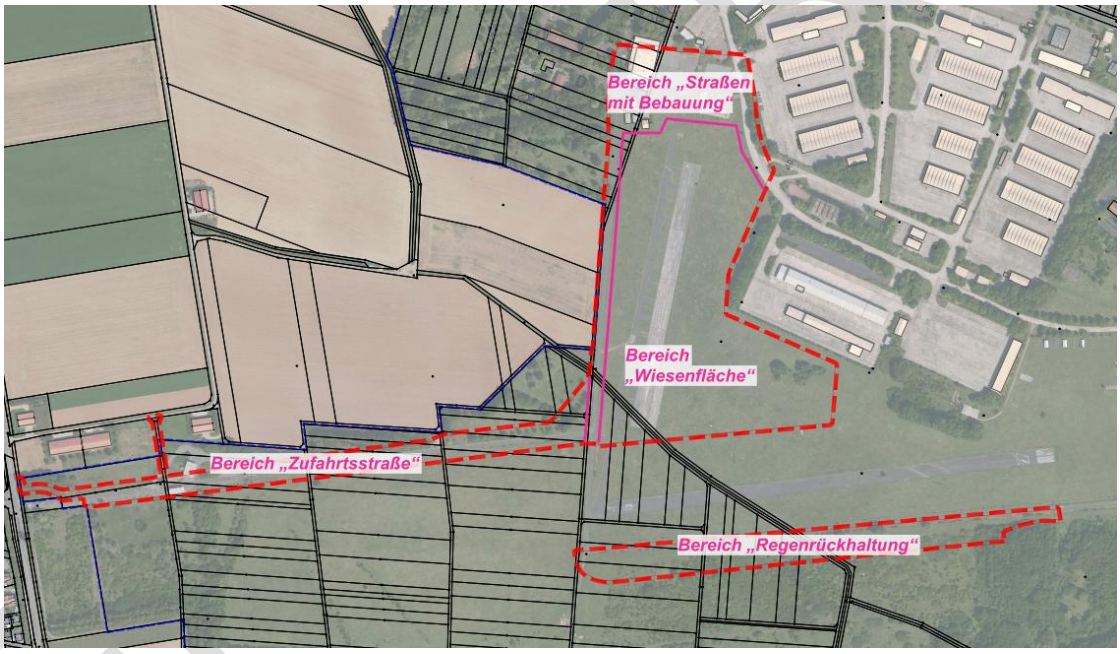


Abbildung 4: Bestandsbeschreibung - Unterteilung in Bereiche

***Bereich „Zufahrtsstraße“*:** Zwischen Würzburger Straße und Grenze Conn Barracks besteht im Straßenbegleitgrün ein Apfelbaum, der Habitatstrukturen (Stammhöhlen, Astlöcher) aufweist. Dieser wird durch die Erweiterung um den Geh- und Radweg überplant. Ebenfalls werden im Zufahrtsbereich Teile eines Gehölzes (Spitz-Ahorne, BNT B212-WO00BK) sowie Saumbereiche (BNT K122) überplant (s. Abbildung 5).
Entlang der Zufahrtsstraße (Planstraße A) liegt kurz nach der Einfahrt im Norden ein Bereich mit Ruderal- und Staudenfluren (BNT K11), auf dem dichte Bestände von Orientalischem Zackenschötchen (*Bunias orientalis*) vorkommen (Abbildung 7). Daran angrenzend folgt ein größerer Abschnitt mit brachgefallenem Grünland (BNT G215). Dort finden sich als Brachezeiger Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Fünffingerkraut (*Potentilla*

reptans) und Gewöhnlicher Odermennig (*Agrimonia eupatoria*). Des Weiteren bestehen junge Aufwüchse des Weißdorns (*Crataegus monogyna*).

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite bestehen kleinere Abschnitte ebenfalls mit brachgefallenem Grünland (BNT G215) und daran anschließend stark verbuschte Grünlandflächen (BNT B13), sowie Einzelbäume mittlerer Ausprägung (BNT B312; Weide, *Salix spec.;* Feld-Ulme, *Ulmus minor*) (Abbildung 8) entlang von hauptsächlich versiegelten Verkehrsflächen (BNT V11) und kleineren Abschnitten gepflasterter oder geschotterter Wege (BNT V12). Es finden sich Eingangsgebäude mit Schrankenanlagen (BNT X4), die als offene Überdachung zu beschreiben sind (Abbildung 10).

Nördlich der Schrankenanlage befindet sich eine asphaltierte Umfahrung, die nur in den Anschlussbereichen an die Planstraße A innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im westlichen Bereich der Planstraße wird der Geltungsbereich nach Norden geführt, da hier ein Anschluss des Geh- und Radweges an einen bestehenden Geh- und Radweg geplant ist. Die Fläche liegt größtenteils außerhalb der Conn Barracks und zeigt sich als verbrachtes Grünland (BNT G215).

Östlich der Umfahrung schließt im Norden ein großer Abschnitt mesophiler Hecken (BNT B112-WH) (Abbildung 9) an. Abschnittsweise finden sich auch Bestände von Robinien (*Robinia pseudoacacia*), größtenteils besteht die Hecke jedoch aus heimischen Gehölzen, wie Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die ausgeprägte Heckenstruktur wird durch befestigte Flächen (BNT V32/V11) nach Osten begrenzt. Anschließend an die Schotterfläche besteht eine Gehölzreihe aus Kirschen (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) an (Abbildung 11). Die Baumreihe knickt nach Nordosten ab und besteht dort dann aus Eichen (*Quercus cerris / Quercus robur*) und Linden (*Tilia* spec.). Westlich angrenzend bestehen Obstgehölze (v.a. Apfel - *Malus domestica*), die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die Fläche unterhalb der Baumreihen ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) anzusprechen, dies wurde bei der Begehung im April 2026 bestätigt.

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Straße befindet sich bis zur Straßenkreuzung hauptsächlich mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) (Abbildung 11), das abschnittsweise straßenbegleitendes Initialgebüsch (BNT B112-WI) aufweist.

ENTWURF



Abbildung 5: Erweiterungsbereich Geh- und Radweg an der Würzburger Straße (BC, 27.04.2026)



Abbildung 6: Bereich mit geplantem Geh- und Radweg nach Norden (BC, 02.10.2026)



Abbildung 7: Ruderal- und Staudenfluren mit Orientalischem Zackenschötchen (BC, 02.10.2026)



Abbildung 8: Einfahrtsbereich sowie Einzelbäume mittlerer Ausprägung (BC, 02.10.2026)



Abbildung 9: mesophile Hecke entlang der Zufahrt, Blick Richtung Geldersheim (BC, 02.10.2026)



Abbildung 10: Eingangsgebäude (BC, 02.10.2026)

ENTWURF



Abbildung 11: brachgefallenes extensives Grünland mit Baumreihe im Hintergrund (BC, 02.10.2026)



Abbildung 12: Teil der diagonalen Baumreihe mit angrenzenden Obstbäumen (BC, 27.04.2026)

Bereich „Straßen mit Bebauung“: Im nördlichen Bereich nach der Straßenkreuzung befinden sich westlich der Straße Flächen mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211), mit einer größeren und einer kleineren Unterbrechung mesophiler Hecken (BNT B112-WH). Die Heckenbereiche weisen einen vergleichbaren Aufbau wie die Hecken entlang der Zufahrt aus Geldersheim auf, haben aber einen höheren Anteil an nicht heimischen Arten.

Das Umfeld der Gebäude ist durch starke Verbrachung und Gehölzaufwüchse (BNT G215, B13) geprägt. Einzelne gepflanzte Gehölze bestehen im nördlichen Teil entlang der Straße (B312, *Acer campestre*). An der Westseite der Straße bestehen dichtere Bestände an Bäumen (u.a. *Juglans regia, Robinia pseudoacacia, Quercus petraea, Aesculus hippocastanum*), diese liegen größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches (Abbildung 13).

Im Bereich der kleineren Gebäude besteht eine ältere, nicht heimische Pappel (vermutlich *Populus x canadensis,* BNT B322, Abbildung 14). Die Pappel weist einen Stammdurchmesser von ca. 1,4 m auf.

Die Gebäude (X4) sind größtenteils nicht vollständig verschlossen. Sie bieten daher Tieren einen potenziellen Lebensraum.

Östlich an den Gebäudekomplex grenzt eine größere versiegelte Fläche (BNT V11) an, die von brachgefallenem, extensivem Grünland (BNT G215) und mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (BNT G211) umgeben ist. Es schließt sich eine Verkehrsfläche an, die nach Süden verläuft. Östlich der größeren versiegelten Fläche schließen weitere kleinere Verkehrsflächen an, die durch artenarme Grünflächen (BNT G211) umgeben sind. Im Nordosten bestehen weitere Containerähnliche Gebäude (BNT X4), die mit einem Wegenetz miteinander verbunden sind. Der Bereich um das Wegenetz ist stark geprägt durch das Orientalische Zackenschötchen (*Bunias orientalis*). Dieses kommt in größeren Flächen bestandsbildend vor (Abbildung 15).

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze besteht eine Bestandsstraße mit Betonplatten (BNT V11). Östlich angrenzend besteht eine Hecke mit heimischen Gehölzen (z.B. Berg-Ahorn, Kirsche – *Prunus avium*, Schlehe – *Prunus spinosa*, Liguster – *Ligustrum vulgare*, Hainbuche – *Carpinus betulus*, Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*, Trauben-Kirsche – *Prunus padus*, Sommer-Linde – *Tilia platyphyllos*, Sand-Birke – *Betula pendula, BNT B112-WH*). Einige wenige Gehölze sind als Hochstämme zu erkennen.

ENTWURF



Abbildung 13: Zufahrt von Süden nach Norden mit Gehölzen (BC, 02.10.2025)



Abbildung 14: Zufahrtsstraße mit Baracken und Pappel im Hintergrund (BC, 02.10.2025)



Abbildung 15: "Containeranlage" mit Zuwegung und Zackenschötchen im Vordergrund (Braune Pflanzenteile = trockener Samenstand des Zackenschötchens) (BC, 02.10.2025)



Abbildung 16: Hecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Hochstamm (BC, 27.04.2026)

Bereich „Wiesenfläche“: Der zentrale Wiesenbereich wird von Nordosten nach Südwesten durch eine versiegelte Fläche (BNT V11, Abbildung 17) gequert. Die Fläche ist derzeit durch Autos bestanden. Die Wiesenfläche ist größtenteils als artenarm (BNT G211) einzustufen. Vermutlich hat die starke Extensivierung und Vermulmung zu einem Artenrückgang an krautigen Pflanzen geführt. Im Südöstlichen Geltungsbereich konnte ein höherer Anteil an krautigen Pflanzen, u.a. Echte Schlüsselblume (*Primula veris*) festgestellt werden. Der Bereich ist als artenreich anzusprechen (BNT G212, *Abbildung* 20).

Im südöstlichen Bereich der Wiesen bestehen kleinere Feldgehölze (BNT B212, Abbildung 19) aus vorwiegend heimischen Arten.



Abbildung 17: Verkehrsfläche von Nordosten nach Südwesten (BC, 09.10.2025)



Abbildung 18: Wiesenfläche (BC, 02.10.2025)



Abbildung 19: Feldgehölz in der Wiesenfläche (BC, 02.10.2025)



Abbildung 20: Wiesenfläche mit Vorkommen Schlüsselblume (BC, 27.04.2026)

Bereich „Regenrückhaltung“: Der Bereich weist von Norden nach Süden eine Zunahme an Verbuschung auf. Im Norden, entlang der Straße sowie im Westen besteht eine wenig bis nicht verbuschte Wiese, die sich jedoch ebenfalls aufgrund der Unternutzung und Vermulmung artenarm zeigt (BNT G211, *Abbildung* 21). Entlang der Straße haben sich auf der Böschung teilweise Hecken entwickelt. Diese sind wahrscheinlich initial entstanden und liegen nur 1-reihig vor. Sie sind jedoch aufgrund der Höhe als „vollwertige“ Hecke (BNT B112-WH00BBK) anzusprechen. Ebenfalls straßenbegleitend bestehen vier Robinien (BNT B322; s. Abbildung 22).

Im Westen besteht eine verbuschte Wiesenfläche (BNT G215) mit einzelnen Heckenriegeln (BNT B112-WH). Östlich anschließend bestehen stärker verbuschte Flächen, die keinen Wiesencharakter mehr aufweisen. Dabei handelt es sich um junge Feldgehölze mit vorwiegend heimischen Gehölzen (BNT B211). Iim Randbereich (ca. 5-6 m) befindet sich ein Übergang von Wiesenfläche zu Gehölz, der als initiales Gehölzstadium (BNT B13) anzusprechen ist. Teilweise finden sich innerhalb der Feldgehölze offenere Bereiche, die ebenfalls von initialen Gehölzen gesäumt sind.

Im östlichen Bereich besteht ein Regenrückhaltebecken (nicht innerhalb des Geltungsbereichs), das von einer Ausgleichsfläche umgeben ist (Abbildung 24**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Diese hat das Ziel Laubwald. Die Einwertung nach Biotopwertliste erfolgt mit dem BNT L62 (Laubwald, mittlere Ausprägung). Die Einwertung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch das AELF bestätigt: *Dies deckt sich mit der örtlichen Situation, die*

bei einem Begang am 01.04.2026 festgestellt wurde: Der betroffene Waldbestand setzt sich aus einer Vielzahl von unterschiedlichen Baumarten zusammen. Dazu gehören viele Edellaubhölzer, wie Elsbeere, Kirsche, Feldahorn und Spitzahorn, außerdem Kiefern und Erlen. Diese teils klimaangepassten und standortsgerechten Baumarten gilt es in ihrer Artzusammensetzung und in ihrer Altersstruktur (30-40 Jahre, im Mittel 35 Jahre) unbedingt zu erhalten. Es handelt sich den ehemaligen Pflanzreihen zu urteilen um eine Erstaufforstung mit Waldrandgestaltung aus Schlehe, Hartriegel, Liguster, etc. Die Ausgleichsfläche liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches. Eingriffe ergeben sich nicht.

Im westlich angrenzenden Bereich der Wald-Ausgleichsfläche bestehen vorgelagerte Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (BNT B212-WO00BK), die aufgrund der Altersstruktur und Artenzusammensetzung klar vom Wald der Ausgleichsfläche getrennt werden können.



Abbildung 21: Wiesenstreifen zwischen Straße mit Robinien und Verbuschungsflächen (BC, 27.04.2026)



Abbildung 22: Straße mit begleitenden Heckenstrukturen und Robinien (BC, 27.04.2026)



Abbildung 23: stark verbuschte Fläche mit nördlich angrenzender Wiesenfläche



Abbildung 24: Bereich der bestehenden Wald-Ausgleichsfläche und dem geplanten Regenrückhaltebecken (rechter Gehölzbereich)

ENTWURF

Artenschutz

Innerhalb der eingezäunten „Conn Barracks" bestehen Vorkommen von Rehen (*Capreolus capreolus*) und Feldhasen (*Lepus europaeus*). Der Feldhase wird auf den Roten Listen Deutschland und Bayern als gefährdet eingestuft (Kategorie 3), das Reh wird für Deutschland als ungefährdet eingestuft, auf der bayerischen Liste wird es nicht aufgeführt.

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 (CEF-/FCS-Maßnahme) wurden im südöstlichen Bereich der Conn Barracks (Teilfläche Flur-Nr. 1476, Gemarkung Geldersheim, s. Abbildung 28) vor Umsiedelung funktionsfähig hergestellt.



Abbildung 25: Lageplan FCS-Maßnahme Zauneidechse, gem. Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

Im verbleibenden Bereich erfolgten gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.07.2025 faunistische Erhebungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen, Haselmäusen, Fledermäusen und der Erfassung von Habitatbäumen sowie der Potenzialabschätzung von Falterarten.

Diese Untersuchungen umfassen im Einzelnen:

- Habitatbaumerfassung bei den vorhandenen Gehölzen im gesamten Geltungsbereich im Winter 2025/2026 mit anschließender Kontrolle von geeigneten Strukturen in Bäumen im Sommer während der Wochenstubenzeit im Juni / Juli 2026 insbesondere für Fledermäuse
- Gebäudekontrolle hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen im Winter und Sommer an jeweils 2 Tagen (Februar 2026; im Sommer während der Wochenstubenzeit im Juni 2026)
- Transektbegehung und insgesamt 10 stationäre batcorder zur Erfassung der Fledermäuse und ihrer Aktivitäten schwerpunktmäßig entlang der Ringstraße und südlich des Hauptgebäudes in der Mitte des Geltungsbereichs

ENTWURF

- Erfassung der Haselmaus mithilfe von Nesttubes im Bereich der Gehölze im Nordwesten und in Gehölzen um die zentralen Gebäude mit 4 Kontrollgängen
- Brutvogelerfassung (Februar bis Juli 2026) in einem erweiterten Untersuchungsbereich (Ausdehnung nach Süden auf die dortigen Sukzessionsflächen, u.a. um Vorkommen von wertgebenden Vogelarten (v.a. Heidelerche) in diesen Strukturen zu prüfen und ggf. erforderliche Aufwertungsmaßnahmen festzulegen)
- Erfassung von Zauneidechsen und Schlingnattern (April bis September 2026) im Geltungsbereich mit Transektbegehung und Auslegen von künstlichen Verstecken
- Potenzialerfassung Falterarten mit Erfassung von Futterpflanzen im Frühjahr / Frühsommer 2026

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse der Untersuchungen sind Grundlage für liegen die Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Planungsbüros Glanz, die als Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt. Auf diese wird verwiesen.

Bei den sechs Begehungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches 26 **Zauneidechsen** festgestellt. Entlang der Bestandsstraße aus Richtung Geldersheim (Planstraße A) wurden ebenfalls einzelne Zauneidechsen vorgefunden.
Die notwendige Umsiedlung von Zauneidechsen zur Umsetzung des 1. BA im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes erfolgte in zwei Abschnitten vom 27. April bis 25. Juni und vom 21. August bis 2. Oktober 2026. Bei insgesamt 13 Fangterminen konnten 26 juvenile Zauneidechsen gefangen und auf die vorbereitete Zielfläche im Südosten des Areals der Conn-Barracks umgesiedelt werden. Dies wurde über den Bescheid der Höheren Naturschutzbehörde vom 13.02.2026 genehmigt (s. S. 20). Die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs wurde vom Gutachter als zauneidechsenfrei bestätigt und mit einem reptiliensicheren Zaun umgrenzt, um ein Einwandern aus angrenzenden Flächen in diesen Bereich zu verhindern.

Bei den **Brutvogelbegehungen** wurden Vorkommen von Bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich nachgewiesen. Betroffen sind u. a. vier Brutpaare der Feldlerche, so dass entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorzusehen sind. Brutplätze von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern sowie Horste oder Rabenvogelnester wurden nicht festgestellt. In der Nähe von Gebäude Nr. 76 wurde ein Baum mit einer Höhlenstruktur festgestellt, die mittels endoskopischer Untersuchung als nicht besetzt erfasst wurde. Die im Geltungsbereich beobachteten gehölzbrütenden Vogelarten (z. B. Dorngrasmücke, Stieglitz) errichten ihre Nester jährlich neu, so das vorhabensbedingt keine artenschutzrechtlichen Tatbestände eintreten. Ausweichlebensräume sind in der Umgebung großflächig vorhanden.

Für die **Haselmaus** konnten noch keine Nachweise erbracht werden.

ENTWURF

Bei den **Transektbegehungen** der **Fledermäuse** ergaben sich Nachweise der Zwergfledermaus sowie des Großen Abendseglers in geringen Aktivitätsdichten.

Die **Gebäudekontrolle** wurde im Februar 2026 durchgeführt. Die vorhandenen Gebäude wurden auf potenzielle Habitatstrukturen geprüft und Spuren untersucht. Mehrere Gebäude (119, 122, 123, 128, 1074, 1197) waren nicht zugänglich, jedoch konnte von außen festgestellt werden, dass überwiegend keine Einflugmöglichkeiten oder geeigneten Strukturen für Brutvögel oder Fledermäuse vorhanden sind. Ausgenommen hiervon ist Gebäude 123.

An den Gebäuden 123, 128 und 129 (vgl. Abbildung 26) sind zahlreiche Rollladenkästen vorhanden, die potenziell als Quartier für Fledermäuse geeignet sein könnten. Innerhalb des zugänglichen Gebäudes 129 wurden keine Hinweise auf Fledermäuse oder Brutvögel gefunden. Im Gebäude 120 wurde in einem Schaltschrank ein leeres Vogelnest gefunden, vermutlich vom Hausrotschwanz. Darüber hinaus waren keine weiteren geeigneten Strukturen für Fledermäuse vorhanden. Im großen Gebäude 76 wurden ein totes Eichhörnchen sowie drei Vogelnester entdeckt. Zudem wurden einige Schleiereulengewölle gefunden, jedoch in geringer Anzahl. Unter einem nordöstlich gelegenen Rolltor wurde wenig Fledermauskot festgestellt.

In den Gebäuden 121, 1077 und 1162 wurden weder Spuren von Fledermäusen und Vögeln noch geeignete Quartierstrukturen festgestellt. An den Gebäuden 119, 122, 128, 1074 und 1197 konnten keine Einflugmöglichkeiten oder geeigneten Strukturen festgestellt werden.



Abbildung 26: Ergebnisse Gebäudekontrolle 24.02.2026 (Glanz, 2026)

Insgesamt wurden nur wenige direkte Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Brutvögel festgestellt.

ENTWURF

Ein konkreter Hinweis auf Fledermausaktivität ergab sich durch den Nachweis von wenig Fledermauskot am Gebäude 76. Potenziell geeignete Strukturen sind an den Gebäuden 123, 128 und 129 (Rollladenkästen) vorhanden, so dass entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Aufgrund der vorhandenen potenziellen Raupennahrungspflanzen und der bekannten Vorkommen im näheren Umfeld kann eine Nutzung geeigneter Teilbereiche des Untersuchungsgebiets durch den **Großen Feuerfalter** nicht ausgeschlossen werden. Futterpflanzen für den **Nachtkerzenschwärmer** und für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurden bei den Begehungen im Frühjahr / Frühsommer 2026 nicht vorgefunden, so dass ein Vorkommen dieser Arten im Eingriffsbereich auszuschließen ist.

Biologische Vielfalt

Grundlegend stellen die „Conn Barracks“ innerhalb der intensiv landwirtschaftlich genutzten Lössflächen eine störungsarme und strukturreiche Fläche dar, die für eine Vielzahl an Tieren Lebensraum bietet. Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist jedoch aufgrund der fortschreitenden Verbuschung und die frühere intensive, militärische Nutzung als mittel einzuschätzen. Zwar profitieren durch die Verbuschung z.B. gehölzbrütende Arten, jedoch verlieren Arten, welche auf Offenlandflächen oder eine Mischung daraus angewiesen sind, ihren Lebensraum. Des Weiteren beeinträchtigt die intensive Nutzung der Flächen (Zwischenlager PKW) die Eignung als Lebensraum.

Auswirkung und Bewertung

Während der Bauphase kann es zu Störwirkungen (Lärm, Staubemission, Erschütterung, optische Störung, Kollisionsrisiko) auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten kommen. Im Bereich des Sondergebietes entfallen aus sicherheitstechnischen Gründen voraussichtlich alle aufgewachsenen und bestehenden Gehölze. In diesem Bereich sind daher auch keine Neupflanzungen vorgesehen. Im Bereich der geplanten Zufahrten werden begleitende Gehölze in den Straßenraum integriert.
Für die Regenrückhaltung entfallen Wiesenflächen sowie verbuschte Flächen.

Durch das Sondergebiet werden ca. 14,2 ha nicht versiegelte oder teilversiegelte Flächen überbaut. Dabei gehen v.a. Grünflächen mit verschiedenen Verbuschungsstadien und Ausprägungen verloren.
Lebensräume für europarechtlich geschützte Tierarten gehen somit voraussichtlich nachhaltig verloren. Dies betrifft u. a. die Feldlerche (vier Brutpaare) sowie die Zauneidechse. Zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes sind Wiesenflächen innerhalb der Sondergebietsfläche, Baumpflanzungen entlang der Zufahrtsstraßen und eine Heckenpflanzung entlang der westlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Diese Maßnahmen schaffen neue Lebensräume für störungstolerante Tierarten.

ENTWURF

Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Störungen (Lärm, Stoff-/Staubemission, optische Störung, Kollisionsrisiko) auf vorkommende Tierarten zu erwarten, da die geplante Nutzung kein hohes Verkehrsaufkommen nach sich zieht. Jedoch sind kleinklimatische Veränderungen aufgrund der Baukörper, der Flächenversiegelung sowie der Abwärme des Rechenzentrums zu erwarten.
Bzgl. betriebsbedingter Erschütterungen wurde seitens der künftigen Bauherren mitgeteilt, dass das geplante Rechenzentrum bereits systembedingt zwingend vor Erschütterung geschützt werden muss. Demnach wird der Bauherr systembedingt auf eine erschütterungsfreie Ausführung der Notstromgeneratoren achten. Auf Kap. 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.
Mit dem Betrieb des Gewerbegebietes sind außerdem Lichtemissionen durch die Beleuchtung des Gewerbegebietes verbunden. Diese können insbesondere in den Abend-, Nacht- und Dämmerungsstunden zu einer Veränderung der natürlichen Lichtverhältnisse im Geltungsbereich und dessen Umfeld führen. Künstliche Lichtquellen können sich insbesondere auf lichtsensible und nachtaktive Tierarten auswirken. Mögliche Beeinträchtigungen bestehen unter anderem in der Störung von Orientierungs- und Wanderbewegungen, der Veränderung von Jagd- und Nahrungssuchverhalten sowie in der Meidung bislang geeigneter Habitatbereiche. Hiervon können insbesondere Insekten, Fledermäuse und störungsempfindliche Vogelarten betroffen sein.
Zur Vermeidung betriebsbedingter Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden Anforderungen an die Außenbeleuchtung festgesetzt. Künstliche Lichtquellen können insbesondere nachtaktive Insekten, Fledermäuse und lichtsensible Vogelarten beeinträchtigen. Die Vermeidung von Streulicht sowie die Beschränkung der Farbtemperatur reduzieren Anlockwirkungen, Barriereeffekte und die Störung angrenzender Habitatstrukturen.

Gemäß den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Planungsbüros Glanz (Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan) kann eine hinreichende Prognose gegeben werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten oder überwunden werden können.
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind für die im Plangebiet betroffenen bzw. potenziell betroffenen Artengruppen geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen (siehe Kap. 5.2.4 und 5.2.5).
Für die **Zauneidechse** wurde vorab bei der Höheren Naturschutzbehörde ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG gestellt, um die vorhandenen Zauneidechsen zu fangen und auf die entsprechend vorbereitete Zielfläche im südöstlichen Bereich der Conn-Barracks (Teilfläche von Fl.-Nr. 1476, Gemarkung Geldersheim) umzusiedeln. Mit Bescheid vom 13.02.2026 hat die Höhere Naturschutzbehörde den Antrag genehmigt, Dementsprechend erfolgten im Frühjahr 2026 Vergrämungsmaßnahmen (regelmäßige Mahd, Beseitigung oberirdischer Versteckmöglichkeiten). Der Lebendfang und die

ENTWURF

notwendige Umsiedlung Zauneidechsen erfolgte in zwei Abschnitten vom 27. April bis 25. Juni und vom 21. August bis 2. Oktober 2026. Bei insgesamt 13 Fangterminen konnten 26 juvenile Zauneidechsen gefangen und auf die o. g. Zielfläche umgesiedelt werden. Die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs wurde vom Gutachter nach entsprechenden Kontrollbegehungen als zauneidechsenfrei bestätigt. Sie wurde mit einem reptiliensicheren Zaun umgrenzt, um ein Einwandern aus angrenzenden Flächen in diesen Bereich zu verhindern.

Für weitere in Anspruch zu nehmenden Flächen müssen Vergrämung (bis 1. März), Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen auf die mit den Naturschutzbehörden abgestimmte und mit aufnahmefähigen Zielhabitaten ausgestattete Flächen ab 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.

Zum Schutz der **Bodenbrüter**, insbesondere der Feldlerche, sind Bodenarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit zulässig. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Vergrämung (Aufstellen von 2,5 m langen Stäben mit Absperrbändern) vorgesehen. Der Verlust von vier Brutrevieren der Feldlerche ist durch CEF-Maßnahmen gemäß den fachlichen Vorgaben „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2026) zu kompensieren. Eine geeignete Maßnahme wäre die Anlage einer Ackerbrache, eines Blühstreifens oder einer kombinierten Fläche mit Blühstreifen und Ackerbrache (0,5 ha je Brutrevier, insgesamt also 2,0 ha), die dauerhaft feldlerchenfreundlich zu bewirtschaften sind. Die Fläche muss in einem Suchraum von max. 5 km um den Geltungsbereich liegen. Geeignete Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig festzulegen.

Für die **Haselmaus** sind keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig, da ein Vorkommen aufgrund der Erfassungen ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der **Baum- und Gehölzbrüter** sind Gehölzeingriffe ausschließlich innerhalb des gesetzlich zulässigen Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust eines potenziellen Höhlenquartieres (Vögel und Fledermäuse) ist das Anbringen geeigneter Ersatzquartiere vorgesehen (1 Winterrundkasten, 1 Fledermausflachkasten, 1 Starenkasten)

Für **gebäudebewohnende Fledermäuse und Brutvögel** ist der Abbruch von Gebäuden mit potenzieller Quartiereignung zeitlich zu beschränken:

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: 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 – 30. April nach vorheriger Kontrolle auf überwinternde Fledermäuse (durch die

ENTWURF

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. Der Verlust von Quartierstrukturen ist durch das Anbringen von Ersatzquartieren (12 St. Fledermausflachkästen, 4 St. Fledermauswinterflachkasten) auszugleichen.
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.
Für die **übrigen Arten** kann aufgrund der durchgeführten faunistischen Erfassungen ausgeschlossen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population mit dem Bebauungsplan verbunden ist.

Somit ist im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird.

Die Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist bei Einhaltung der Vorgaben des speziellen Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG insgesamt als mittel einzuschätzen.

2.3 Schutzgut Boden

Geologie und Relief

Das Plangebiet ist nach Südosten leicht geneigt.
Die Geologie des Geländes wird der Einheit Löss oder Lösslehm zugeschrieben. Das Gestein ist feinsandiger, karbonatischer Schluff oder tonig bis feinsandiger, karbonatfreier Schluff (dGK25, UmweltAtlas Bayern).

Gem. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 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.*“

Boden

Die Böden bestehen gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) westlich überwiegend aus Parabraunerden (4c). Genauer sind hier Braunerden aus Schluff, Schluffton (Lösslehm) und Carbonatschluff (Löss) zu finden. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches

ENTWURF

bestehen die Böden überwiegend aus Braunerde (5a). Genauer sind hier Parabraunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) zu finden. Im Übergangsbereich der beiden Bodenschichten befindet sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a).
Aufgrund der militärischen Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass auch die nicht versiegelten Böden anthropogen überformt sind.

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. Auf Kap. 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.
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.

Auswirkung und Bewertung
Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Bei den Flächen handelt es sich um Konversionsflächen, die ehemals militärisch genutzt wurden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es während der Bauphase zu Bodenverdichtungen und Flächeninanspruchnahme durch z.B. Baustraßen und Baustelleneinrichtungen sowie zu Bodenverdichtungen und potenziellem Schadstoffeintrag durch Transportverkehr, Bauverkehr und Maschineneinsatz. Dieser ist so gering wie möglich zu halten. Der Oberboden ist zu schützen und nach den einschlägigen DIN-Normen zu behandeln. Die baubedingten Erheblichkeiten sind aufgrund der ehemaligen Nutzungen und Vorbelastungen als gering zu bewerten.

Anlagenbedingt kommt es zur Bodenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen von teilweise bisher unversiegelten Flächen. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 können 80% des Sondergebietes durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser in diesem Bereich verloren. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und unversiegelt zu belassen. Das anzulegende Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken auszubilden und zu begrünen. Insgesamt liegen anlagebedingt somit mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vor.

ENTWURF

Betriebsbedingt ergeben sich im Geltungsbereich potenziell Schadstoffeinträge durch nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen im geringen Umfang. Durch die ehemalige Nutzung als Kasernengelände bestehen bereits Vorbelastungen durch stoffliche Einträge sowie Verdichtungen des Bodens. Altlasten sind gem. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 27.02.2026 gründlich zu untersuchen sowie zu sanieren, bevor eine Bebauung stattfinden kann.

Es wird ein Hinweis zu den Geogefahren und das Vorgehen bei Geländeabsenkungen und Hohlräumen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziff. 8.0).

Zwar geht mit dem Vorhaben ein Verlust von Grund und Boden einher, durch die grünordnerischen Festsetzungen werden unversiegelte Bereiche aber erhalten und neu festgesetzt. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 18,0 ha, wobei rd. 2,3 ha für Regenwasserrückhaltung und 0,1 ha als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Eine konkrete Flächenbilanz und Aufgliederung der geplanten Flächen im Geltungsbereich sind dem Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein Konversionsfläche, die ehemalig militärisch genutzt wurde. Die Flächen zeigen sich im Bestand vorrangig unversiegelt als Brachflächen mit verschiedenen Verbuschungsstadien. Versiegelungen sind mit der Zufahrt aus Richtung Geldersheim, Gebäuden und Verkehrsflächen vorhanden.

ENTWURF

Auswirkung und Bewertung

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Bei der Fläche handelt es sich um die Nachnutzung einer ehemals militärischen Fläche. Mit der Nutzung dieser werden die Grundsätze gewahrt.

Die Fläche wird durch den Bebauungsplan “Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan” als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Art der Nutzung umfasst rund 12,1 ha. Durch den Eingriff können ca. 80 % der Fläche überbaut werden. Des Weiteren werden öffentliche Verkehrsflächen (ca. 2,4 ha) festgesetzt. Der Flächencharakter sowie die natürlichen Bodenfunktionen, mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser, gehen in diesen Bereichen größtenteils verloren. Innerhalb der „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltung“ (ca. 2,3 ha) wird der Flächencharakter überplant, Teilfunktionen bleiben erhalten.

Anlagenbedingt kommt es zum Verlust von Konversionsflächen, die sich als brachgefallenen Wiesenflächen sowie vereinzelten Verbuschungen und Gehölzen darstellen. Zudem liegen versiegelte Flächen und Gebäude vor. Damit kommt es auch zum Verlust von Lebensräumen für Tierarten.

Mit dem Vorhaben gehen Versiegelung, Überbauung und Nutzungsänderung von Flächen einher. Die Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fläche sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich wird im südlichen Bereich durch den verrohrten Sulzgraben gequert. Dieser dient im Bestand als Vorfluter für die Entwässerung. Für das bestehende Regenrückhaltebecken im Süden der „Conn Barracks“ besteht zur Einleitung eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid vom 22.06.2015 (Az. 42.3 – 6410/01/07/1), welche noch bis 31.12.2035 gültig ist.

Der Sulzgraben stellt sich als Trockengraben dar, welcher aus nördlicher Richtung kommend östlich des Kasernenareals verläuft. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes schwenkt der Sulzgraben in das ehemalige 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. Erst südlich des ehemaligen Kasernenareals verläuft der Graben wieder oberirdisch in Richtung Biegenbach. Dort findet sich auch die kommunale Kläranlage des Abwasserzweckverbandes.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan muss ein rd. 450 m langer Teilabschnitt dieser Verrohrung verlegt werden, damit das darüberliegende Grundstück bebaut werden kann.

ENTWURF

Langfristig jedoch beabsichtigt der Zweckverband diese Verrohrung im Rahmen der Gesamtentwicklung des interkommunalen Gewerbeparks aufzuheben und den Verlauf des Sulzgrabens oberirdisch zu gestalten. Dies kann jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen, sondern ist erst im Rahmen weiterführender Planungen zu prüfen und schließlich entsprechend zu behandeln.
Entlang der Zufahrtsstraße verlaufen teilweise Entwässerungsmulden, die aber nur zeitweise Wasser führen.

Grundwasser

Das Gebiet liegt laut digitaler Hydrologischer Karte (dHK100) in der hydrogeologischen Einheit Myophorienschichten. Die Gesteinsausbildung besteht aus Ton- oder Mergelstein mit Dolomitmergelsteinlagen. An der Basis befinden sich Anhydrit- bzw. Gipssteine (Grundgipsschichten) bzw. deren Residuale mit Verkarstungshorizonten. Die Mächtigkeiten belaufen sich auf 80-120 m, die der Grundgipsschichten auf maximal 17 m. Die Einheit wird als meist Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Wasserführung angegeben. In den Grundgipsschichten bei Verkarstung treten lokal bedeutende Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten auf, welche auch mäßige bis mittlere Ergiebigkeiten zur Folge haben. Diese treten oft als Karst-Quelle auf. Die Deckschicht ist schluffig, feinsandig und tonig mit wechselndem Karbonatgehalt. Die Mächtigkeit wird auf den Gäuflächen mit ein bis zwei Metern angegeben. Als hydrologische Eigenschaften besitzt der Boden eine Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit. Außer im Gipskarst, welcher ein geringes Filtervermögen aufweist, besitzt die Einheit ein hohes bis sehr hohes Filtervermögen.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebieten.

Auswirkung und Bewertung

Anlagebedingt gehen mit der Versiegelung von Böden auch eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse im Gebiet sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate einher. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Sulzgraben eingeleitet, sodass anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Betriebsbedingt sind im Normalbetrieb auf Grund der geringen verkehrlichen Nutzung keine potenziellen Schadstoffeinträge durch nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen ins Grundwasser zu erwarten. In Rechenzentren gelten vor allem Diesel für Notstromaggregate sowie Kühlmittel (z.B. Glykol) und Öle als wassergefährdende Stoffe (WGK).

ENTWURF

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem zukünftigen Betriebsbereich des geplanten Datacenters und benachbarter schutzbedürftiger Objekte und Gebiete gem. Leitfaden KAS-18, durch GICON (Großmann Ingenieur Consult GmbH) erarbeitet. Die Ergebnisse sind als Gutachten in Anlage 5 der 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 Betriebsbereich auf Grundlage der gehandhabten Stoffe keine relevanten Gefährdungen auf die Umgebung des Betriebsbereiches durch eine Freisetzung von Diesel bzw. Heizöl herleiten lassen.
Die Belange sind im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Genehmigung zu behandeln.

Der vorliegende Bebauungsplan wird durch einen Teilabschnitt des 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 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. (vgl. Abbildung 30)

ENTWURF

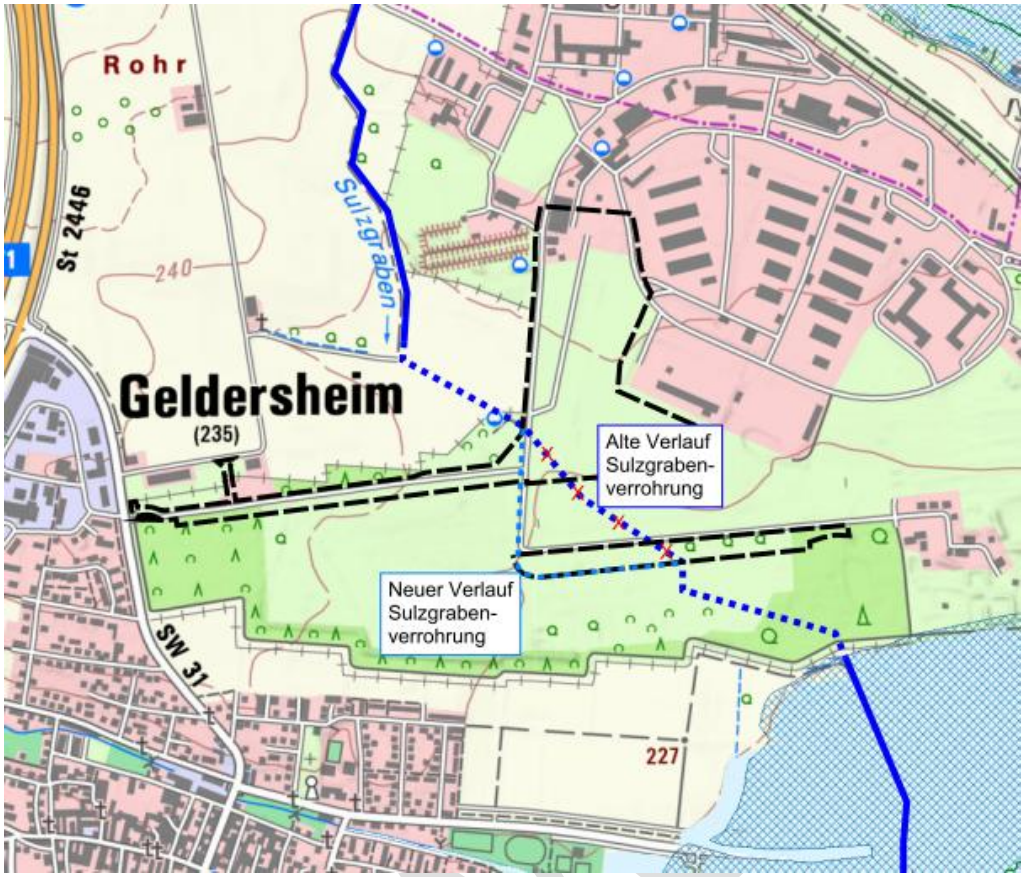


Abbildung 27: Verlauf des verrohrten Sulzgrabens und temporäre Umverlegung im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

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 ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

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. Es wird auf die Kap. 2.4 und 5.8 in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Gemäß Gutachten sowie aufgrund der temporären Verlegung des Verrohrten Sulzgrabens ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Gemäß der Auswertung der Daten des Gewässerkundlichen Dienstes Bayern (GKD; Messstelle Ettleben) zu Niederschlag und Lufttemperatur konnte für die Jahre 1995 – 2024 (ohne 2019 und 2020, da Datenlücken) eine Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9,4 °C und ein

durchschnittlicher Jahresniederschlag von 602 mm ermittelt werden. Im Datenvergleich zeigt sich ein Trend zu höheren Jahresdurchschnittstemperaturen.
Die Flächen im Plangebiet sind teilweise unversiegelt und als Wiesenfläche vorliegend, sodass ihnen eine gewisse Funktion als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet zukommt. Im Umfeld des Plangebietes sind noch weitläufige Ackerflächen und auch gehölzbestandene Flächen vorhanden, die der Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion dienen.

Laut der Schutzgutkarte Klima/Luft - Planungshinweiskarte (LfU 2022) wird dem Geltungsbereich aber keine klimatische Ausgleichsfunktion zugewiesen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem. Das Gebiet selbst ist als Wirkraum mit Belastungsstufe 4 ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Flächen, die unter der Annahme eines schwachen Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden. Die Siedlungs- und Gewerbeflächen im Westen liegen im Wirkraum mit Belastungsstufe 5, welche heute schon eine ungünstige klimatische Situation aufweisen. Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich Grün-/Freiflächen, mit einer hohen kaltlufthaushaltlichen Bedeutung für die Entlastung des Wirkraumes in der Nacht.

Die östlich gelegene Wern stellt sich lt. LEK der Region Main-Rhön (2003) als Frischlufttransportweg dar. Die Gefahr für Inversionswetterlagen wird im Bereich Schweinfurt und Geldersheim als hoch eingeschätzt.

Auswirkung und Bewertung
Im Vergleich zu klassischen Industrieanlagen stehen bei Rechenzentren weniger stoffliche Luftschadstoffe, sondern eher Abwärme, Luftführung und Aggregatebetrieb im Vordergrund.
Mit der Ausweisung von Sondergebietsflächen für ein Rechenzentrum ist ein Verlust unversiegelter, klimaökologisch wirksamer Freiflächen verbunden. Dies führt zu einer Abnahme der Verdunstungs- und Kühlleistung sowie zu einer stärkeren Erwärmung der überbauten und befestigten Flächen. Hinzu tritt beim Rechenzentrum eine betriebsbedingte Abwärmeabgabe, die zu zusätzlichen mikro- bzw. lokalklimatischen Wärmebelastungen führen kann. Darüber hinaus ist aufgrund des hohen Energiebedarfs des Vorhabens von relevanten mittelbaren Auswirkungen auf den Klimaschutz auszugehen, soweit keine weitreichenden Maßnahmen zur Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien und Abwärmenutzung umgesetzt werden.

Für die Versorgung des Datacenter ist eine Notstromversorgung mit Notstromgeneratoren geplanten. Diese können zu Luftverunreinigungen führen. Seitens der künftigen Bauherren wurde jedoch mitgeteilt, dass die erforderlichen Generatoren, 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.

ENTWURF

Während der Bauphase können sich temporäre Schadstoffbelastungen durch Transportverkehr, Bauverkehr und Maschineneinsatz ergeben, die aufgrund der zeitlichen Beschränkung als gering eingeschätzt werden.

Der Fläche kommt jedoch bereits im Bestand keine klimatische Ausgleichsfunktion zu. Da im Umfeld großflächig Freiflächen mit einer hohen kaltlufthaushaltlichen Bedeutung vorliegen, sind höchstens geringe Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.
Die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist aufgrund der Dachflächennutzung mit technischen Anlagen nicht möglich.
Im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Anlage einer Hecke. Gehölze werden, soweit es technisch möglich ist, erhalten. Das betrifft v.a. Bäume.
Zur mikroklimatischen Aufwertung sind Verschattungsmaßnahmen im Bereich der Parkplatzflächen in Form von Gehölzpflanzungen oder Carports mit PV-Anlagen oder Dachbegrünung festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereiches ist eine Regenrückhaltung vorgesehen, die gedrosselt in den Sulzgraben entwässert. Die Rückhaltung ist hierbei als begrünte Erdbecken auszubilden, die zu einem geringen Grad Verdunstung zulassen, die zu einer mikroklimatischen Kaltluftbildung führen kann.

Eine Optimierung und Senkung von Energie- und Wasserverbrauch vor allem im Hinblick auf die Punkte Kühlung und Abwärme kann einen weiteren positiven Punkt im Klimaschutz darstellen. Der Wasserverbrauch kann durch Einsatz moderner Energiesysteme verringert werden und die Abwärme zukünftig für kommunale Nahwärme genutzt werden.

Der Klimaschutz und damit verbunden die Klimaanpassung werden vor allem durch gestalterische, wasserrechtliche und grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt sowie der geplanten Entwässerung im Trennsystem.

Insgesamt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das LEK der Region Main-Rhön (2003) weist für die Flächen um Geldersheim eine geringe Eigenart der Landschaft und einen potenziellen Erlebniswert der Landschaft mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten aus.
Gemäß LEK liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftsbildeinheit „städtischer Raum Schweinfurt“, der sich als „*städtisch überprägter Raum mit hohem Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen und Infrastruktureinrichtungen“* darstellt. Mögliche Beeinträchtigungen der Erlebniswirksamkeit ergeben sich gemäß Konfliktkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben (LEK 2003) durch die dammgeführten Verkehrstrassen (A71 und B303) mit begleitendem Lärm.

ENTWURF

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist durch die Gehölze und Gehölzaufwüchse, sowie der Randeingrünung der „Conn Barracks“ und den teilweise einsehbaren, angrenzenden ackerbaulichen Flächen geprägt. Als besonders prägend ist der südliche Feldgehölzstreifen zu bezeichnen, da sich dieser als Eingrünung des Kasernengeländes durchgängig ca. 1,6 km nach Osten weiterzieht. Die Baumhöhen innerhalb des Grüngürtels liegen bei ca. 15-23 m.
Im Nordwesten ist ebenfalls eine Eingrünung mit max. 33 m gegeben.

Die Kaserne liegt aufgrund der ehemaligen Nutzung, der Eingrünung sowie der angrenzenden Strukturen (Wern, Bahntrasse, B303) als landschaftsbildlich abgeschlossener Bereich vor. Hinzu kommt innerhalb der Conn Barracks die Prägung durch die ehemalige Nutzung als Kasernengelände mit zugehörigen Nutzungen, Flächenversiegelungen und Gebäuden sowie als Flugplatz. Aktuell besteht eine Nutzung als Fahrzeugpool der Conn Barracks mit Auswirkungen durch Zu- und Ablieferung sowie abgestellte Fahrzeuge.
Im Rahmen der gewerblichen Transformation soll auf den Konversionsflächen neues, zukunftsweisendes Gewerbe entwickelt werden.

Auswirkung und Bewertung
Baubedingt kann es zu einer temporären Störung des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge und Maschineneinsatz kommen. Aufgrund der zulässigen Höhe sind auch dementsprechende Maschinen zu erwarten. Aufgrund der temporären Auswirkungen kann jedoch von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden.
Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind maximale Gebäudehöhen inkl. notwendiger Technikaufbauten von 269,00 m ü. NHN mit einer maximalen Wandhöhe von 30 m zulässig.
Hiervon abweichend sind Schornsteine bis zu einer Höhe von max. 50,00 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und 289 m ü. NHN zulässig.
Der Geltungsbereich wird größtenteils durch einen Grüngürtel oder umgebende Nutzungen eingefasst. Nach Westen hin besteht keine Eingrünung. Daher wird hier eine Heckenpflanzung mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt, die auch als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche angerechnet wird.
Trotz der Abschirmung und Eingrünung können aufgrund der zulässigen Höhe und Ausgestaltung der Gebäude die Auswirkungen nicht vollständig vermindert werden. Somit ist trotz Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild die anlagebedingte Beeinträchtigung mit „mittel“ zu bewerten.

Betriebsbedingt können sich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den zusätzlichen fließenden und ruhenden Verkehr ergeben. Da diese jedoch durch die bestehenden Gehölze und Nutzungen eingebunden sind und die Art der Nutzung zu keinem erheblichen Verkehrsaufkommen führt, ist die betriebsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes mit gering zu bewerten. Des Weiteren werden keine neuen Verkehrstrassen in Anspruch genommen, sondern der Verkehr findet auf den bestehenden Verkehrsverbindungen statt. Auf die Verkehrsuntersuchung

ENTWURF

(BERNARD GRUPPE, 2026) in der Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Bei fachgerechtem Umgang mit den angrenzenden Gehölzbeständen und fachgerechter Anlage neuer Gehölzpflanzungen werden Fernwirkungen auf das Landschaftsbild vermindert. Insgesamt sind aber aufgrund der zulässigen Höhe der Baukörper mittlere Auswirkungen zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Innerhalb der „Conn Barracks“ liegt ein Bodendenkmal (D-6-5927-0142, Bestattungsplatz des Endneolithikums) vor. Weitere Bodendenkmäler sind zwar nicht verzeichnet, jedoch ist aufgrund der hohen Dichte an Bodendenkmälern im Raum Geldersheim und Schweinfurt auch mit noch nicht kartierten Bodendenkmälern zu rechnen. Es wird auf Kap. 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
Baudenkmäler liegen nicht vor.

Sachgüter

Die Flächen verbrachen seit der Aufgabe der Kasernennutzung. Es findet derzeit eine Nutzung der versiegelten Flächen als Abstellflächen für PKWs statt.
Dem Boden ist aufgrund des natürlichen Lössgehaltes eine hohe Ertragsfunktion zuzusprechen.

Auswirkung und Bewertung

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.

Zusätzlich wird zur Sicherung von unbekannten Bodendenkmälern auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Auf die Ausführungen im Kap. 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von dem Vorhaben berührt. Unter Einhaltung der genannten Vorgaben des Denkmalschutzes sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

ENTWURF

2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen, wenn die entsprechenden Untersuchungen und Fachgutachten zu den Themen Boden, Artenschutz, Altlasten, Kampfmittel und Denkmalpflege vorliegen.
Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten.
Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

Im Ergebnis des Gutachtens zur Störfallverordnung (Anlage 5 zur Begründung des Bebauungsplanes), das sich an den Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 orientieren, wird durch den Gutachter festgestellt, dass sich für den zukünftigen Betriebsbereich auf Grundlage der gehandhabten Stoffe keine relevanten Gefährdungen auf die Umgebung des Betriebsbereiches durch eine Freisetzung von Diesel bzw. Heizöl herleiten lassen. Auf das Gutachten zur Störfallverordnung (Anlage 5 zur Begründunge des Bebauungsplans) wird verwiesen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vermutlich weiterhin gepflegt werden, aber aufgrund der Unternutzung weiter verbrachen. Die Gebäude müssten weiterhin gesichert und instandgehalten werden.
Der Anteil der Freiflächen mit stark verbuschten Grünlandbrachen bzw. Feldgehölzen würde sich mittelfristig ausbreiten und sich in ein paar Jahrzehnten als Wald darstellen.
Die aktuell vorhandenen Funktionen der Fläche für den Boden-/Wasserhaushalt und das Landschaftsbild sowie als Lebensstätte für vor allem Brutvögel (Gehölzbrüter) und Fledermäuse würden bei Nichtdurchführung weiterhin bestehen bleiben bzw. sich verbessern. Für Reptilienarten wie die Zauneidechse oder Offenlandvögel (z.B. Feldlerche) wäre ein zu dichter Gehölzaufwuchs nicht wünschenswert und würde einen Lebensraumverlust bedeuten.

Für die Schutzgüter Wasser, Boden, Luft und Klima würde sich der Erhalt der unversiegelten Flächen vorerst positiv darstellen, jedoch bestehen auch die Möglichkeiten, dass in den Flächen

ENTWURF

Kampfmittel oder auch Altlasten vorliegen, die ohne Sanierung mittel- bis langfristig zu Schäden im Boden- und Wasserhaushalt führen können.
Für die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen, jedoch würden die Flächen weiterhin durch die Einzäunung nicht zugänglich verbleiben.
Zudem müsste bei Nichtdurchführung im Bereich der Conn Barracks der Bedarf nach Gewerbeflächen an anderer Stelle im Außenbereich realisiert werden. Aufgrund des Flächenbedarfes würde dies wiederum eine Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Umwelt nach sich ziehen.

4 Beschreibung der verwend. Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden und Gutachter verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der digitalen Hydrogeologischen Karte (dHK100, 1:100.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der geologischen Karte (1:500.000, UmweltAtlas Bayern).

5 Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

ENTWURF

5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zusammengefasst.

V = Vermeidungsmaßnahmen
CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
FCS = artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
M = Minimierungsmaßnahmen
A = Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensation

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen		**Wirkung auf Schutzgut**						
		Boden	Wasser	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
M1	Um die Freiflächen als Wiesen und Wiesensäume hochwertig zu entwickeln und die Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten, wobei bei Neuansaaten ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 11) zu verwenden ist. Kunstrasen und sog. Schottergärten sind nicht zulässig (vgl. Festsetzung 2.1 im Bebauungsplan). Hierdurch können auch Lebensräume für Tierarten erhalten bzw. neu geschaffen werden.	X	X	X	X			
M2	Zur Durchgrünung und Gliederung der Parkplatzflächen sind diese mit Pflanzstreifen zu gestalten. (vgl. Festsetzung 2.2 im Bebauungsplan). Auch hier ist ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 11) zu verwenden. Zur Beschattung und weiteren Aufwertung sind Einzelbäume zu ergänzen. Optional können die Parkplatzflächen auch über Carports mit PV-Modulen oder Gründach überstellt und gegliedert werden	X	X	X	X	X		
M3	Um die öffentlichen Verkehrsflächen zu durchgrünen und in die Landschaft einzubinden, erfolgt die Festsetzung von Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich (vgl. Festsetzung 2.3 im Bebauungsplan).	X	X	X	X	X		
M4	Zur Behandlung des Regenwassers ist ein bestehendes Regenrückhaltebecken (RRB, Erdbecken) zu nutzen. Aufgrund des anfallenden Oberflächenwassers ist eine weitere Regenrückhaltung südlich des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese ist ebenfalls als	X	X	X	X	X		

ENTWURF

	Erdbecken auszuführen. Die Begrünung erfolgt hier ebenfalls ausschließlich mit standortgerechtem und gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 11) (vgl. Festsetzung 2.4 im Bebauungsplan).							
M5	Zur Sicherung hochwertiger Ausgleichsflächen werden Pflegemaßnahmen in den Grünordnerischen Festsetzungen festgelegt (vgl. Festsetzung 2.6 im Bebauungsplan).	X	X	X	X	X	X	
M6	Im Randbereich bestehen Einzelbäume, welche zu schützen und zu erhalten sind (vgl. Festsetzung 2.5 im Bebauungsplan). Auf den Schutz von Einzelbäumen außerhalb des Geltungsbereiches wird hingewiesen (vgl. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 4.0).			X		X		
M7	Zur Begrenzung der Auswirkungen durch nächtliche Beleuchtungen wird die Ausgestaltung der Beleuchtung durch Festsetzungen begrenzt. (vgl. Festsetzung 6.4 im Bebauungsplan).			X			X	
M8	Die Verkleidung von Fassaden mit spiegelnden und reflektierenden Materialien ist unzulässig (vgl. Festsetzung 6.2 im Bebauungsplan). Hierdurch kann Vogelschlag vermindert werden.			X			X	
M9	Zum Erhalt der Versickerungsfunktion des Bodens sind wasserdurchlässige Beläge im Bereich von Stellplätzen für PKW sowie für Fahrräder zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen (vgl. Festsetzung 6.8.2 im Bebauungsplan).	X	X					
M10	Hinweis auf Grenzabstände bei Pflanzungen sowie entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wegen (vgl. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 2.0).						X	X
M11	Hinweis auf Bodendenkmalschutz, Bodenschutz und Geogefahren (vgl. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 3.0, 6.0, 8.0).	X					X	
M12	Hinweis auf Emissionen durch Landwirtschaft und Verkehr der Autobahn A71 (vgl. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 1.0, 7.0).						X	
M13	Vergrämung bodenbrütender Vogelarten			X				
M14	Vergrämung und Umsiedlung von Zauneidechsen			X				
M15	Beschränkung der Rodungszeiträume			X				
M16	Zeitliche Vorgaben zum Abbruch der Gebäude			X				
M17	Mitwirkung einer Ökologischen Baubegleitung bei den festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen			X				
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen								
A1	interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.231 m²)	X	X	X		X	X	
A2	Ökokontofläche Rimbach ÖFK-Lfd-Nr. 1017175 (Teilfl., Flur-Nr. 249, Gemarkung Rimbach)			X				
A3	Ökokontofläche Kitzingen ÖFK-Lfd-Nr. 186332 (Flur-Nr. 4501, Gemarkung Kitzingen)			X				
A4	Ökokontofläche Kitzingen ÖFK-Lfd-Nr. 186334 (Flur-Nr. 4502, 4519, Gemarkung Kitzingen)			X				

ENTWURF

A5	Ökokontofläche Kitzingen ÖFK-Lfd-Nr. 186335 (Flur-Nr. 4519, Gemarkung Kitzingen)			X				
A6	Ökokontofläche Buchbrunn ÖFK-Lfd-Nr. 186336 (Flur-Nr. 810, Gemarkung Kitzingen)			X				
A7	Ökokontofläche Hohenfeld ÖFK-Lfd-Nr. 186145 (Flur-Nr. 1151, Gemarkung Hohenfeld)			X				
A8	Ökokontofläche Hohenfeld ÖFK-Lfd-Nr. 186149 (Teilfl., Flur-Nr. 573, Gemarkung Hohenfeld)			X				
A9	Ökokontofläche Unterwaldbehrungen ÖFK-Lfd-Nr. 1024100 (Flur-Nr. 1330, Gemarkung Unterwaldbehrungen)			X				
A10	Ökokontofläche Unterwaldbehrungen ÖFK-Lfd-Nr. 1024101 (Teilfl., Flur-Nr. 1234, Gemarkung Unterwaldbehrungen)			X				
A11$_{CEF}$	CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Höhlen- sowie Halbhöhlenbrüter (Aufhängen von Ersatzquartieren)			X				
A12$_{CEF}$	CEF-Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse (Aufhängen von Ersatzquartieren)			X				
A13$_{CEF}$	CEF-Maßnahme für Bodenbrüter (Feldlerche)			X				
A14$_{CEF/FCS}$	CEF-/FCS-Maßnahme für die Zauneidechse (Fl.-Nr. 1476 Gemarkung Geldersheim)			X				

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **625.643 WP**. Im begrenzten Umfang kann intern (A1) ein Ausgleich erbracht werden. Der weitere Ausgleichsbedarf muss extern erbracht werden. Dafür sind dem vorliegenden Bebauungsplan eine Reihe von Ökokontoflächen im Naturraum des Eingriffs (D56 Mainfränkische Platten) zugeordnet.

5.2.1 Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in der aktuellen Fortschreibung vom Dezember 2021. Mit der Fortschreibung des Leitfadens wurden Bewertungselemente der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert.

Laut Leitfaden ergibt sich der Kompensationsbedarf aus der Eingriffsfläche (Geltungsbereich) multipliziert mit der Eingriffsschwere (Grundflächenzahl GRZ; für die geringe und mittlere Wertstufe) und dem Ausgangszustand der Eingriffsfläche (Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Biotopwertliste zur BayKompV). Auf die im Leitfaden genannte Vereinfachung zur Einteilung der Biotop- und Nutzungstypen in die Gruppen mit geringer (pauschal 3 WP) oder mittlerer (pauschal 8 WP) naturschutzfachlicher Bedeutung wird in der nachfolgenden

ENTWURF

Bilanzierung verzichtet. Stattdessen wird auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste zur BayKompV zurückgegriffen und eine konkrete flächenscharfe Erfassung vorgenommen.

Die bestehenden Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet sind folgendermaßen bewertet:

Die bestehenden Verkehrsflächen (V11) und durch Gebäude überstandene Flächen (X4) sind bereits versiegelt und weisen daher gemäß Biotopwertliste keine Bedeutung (0 Wertpunkte (WP)) auf. Für diese Flächen besteht kein Ausgleichsbedarf.
Die gepflasterten und befestigten Verkehrs- und Wegeflächen (V12, V32, V332) finden sich im Umfeld der Bebauung im Norden sowie entlang der Zufahrtsstraße. Teilweise werden die Verkehrsflächen durch untergeordnete Begleitflächen (V51) eingefasst. Diese weisen genau wie die jungen, gebietsfremden Gehölze (B321) sowie die artenarmen Säume (K11), die durch Neophyten geprägt sind, und die artenarmen Ruderalfluren (P432) eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Gemäß der Biotopwertliste werden den Biotop- und Nutzungstypen Wertpunkte von 1-5 zugeordnet.

Das Grünland liegt in verschieden stark verbrachten Stadien vor. Es findet sich zum einen mäßig extensiv genutztes, artenarmes und artenreiches Grünland (G211/G212) im Bereich von Verkehrsflächen und Gebäuden. Hier sind nur wenige Verbuschungszeiger und keine bis geringe Gehölzaufwüchse vorhanden. Die Grünflächen mit höherem Verbuschungsanteil sind als BNT G215 und mit hohem Verbuschungsanteil mit dem BNT B13 kartiert. B13 findet sich vor allem in den Randbereichen von jungen Feldgehölzen (B211). Die Grünlandflächen und Gehölze weisen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Auch mit mittlerer Bedeutung eingestuft werden Gebüsche (B112-WX00BK), Initialgehölze (B112-WI00BK) und Hecken (B112-WH00BK), sowie Gehölze bis zur mittleren Ausprägung (B312, B322) und Feldgehölze mittlerer Ausprägung (B212-WO00BK).
Im Bereich der Eingriffsfläche mit Überplanung als Fläche für Sondergebiet (GRZ = 0,8) sind die Eingriffe in die Biotop- und Nutzungstypen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung gem. Leitfaden „Planen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) mit dem Beeinträchtigungsfaktor = GRZ zu berechnen.
Die Zufahrtsstraßen werden mit dem Faktor 1,0 berechnet. Die Fläche für Rückhaltung wird mit dem Faktor 0,5 angesetzt, da es sich um ein Erdbecken mit naturnaher Gestaltung handelt.

Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge bis zu max. 20 % beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Da aufgrund der technischen Ausstattung und der Sicherheitstechnik die interne Durchgrünung beschränkt ist, ein Durchschlupf in den Zaunanlagen nicht zulässig ist und Dachbegrünungen nicht umsetzbar sind, wird kein Planungsfaktor angesetzt.

ENTWURF

Teile der im Plangebiet betroffenen Heckenstrukturen sind als geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG einzustufen. Ihre Beseitigung ist grundsätzlich unzulässig und nur bei entsprechender naturschutzrechtlicher Zulassung möglich. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplans abgewogen. Eine gesonderte Antragstellung ist nicht notwendig.
Zur Ermittlung des Schutzstatus wurden die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände im Rahmen einer Geländebegehung einzeln erfasst und hinsichtlich Lage, Ausdehnung, Struktur, Artenzusammensetzung und landschaftlicher Einbindung bewertet. Auf dieser Grundlage wurde geprüft, ob es sich um Hecken, Feldgehölze oder Gebüsche handelt, die als geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG einzustufen sind. Die Bewertung erfolgt einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausprägung vor Ort sowie der Abgrenzung gegenüber rein gärtnerisch angelegten oder siedlungsbezogenen Gehölzstrukturen.
Hecken, die als geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG anzusprechen sind, sind die Heckenzüge entlang der Planstraße A sowie der Planstraße C. Sie bestehen vorwiegend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, weißen eine mehrreihige (mind. 4-reihige) Ausprägung auf und bestehen sowohl aus Sträuchern als auch Bäumen. Die übrigen, als B112 oder B212 kartierten Strukturen, sind in Ihrer Ausdehnung und Strukturvielfalt viel geringer und weisen demnach nur eine untergeordnete ökologische Funktion auf. Der Status eines geschützter Landschaftsbestandteils nach Art. 16 BayNatSchG wird ihnen nicht zugewiesen.
Die Unvermeidbarkeit des Eingriffes ergibt sich aufgrund der notwendigen Verkehrsführung bzw. der Führung der bestehenden Planstraße A. Die Anlage des Geh- und Radweges ist auf der Nordseite notwendig, da sonst mehrere Querungen der Straße durch den Fuß- und Radverkehr notwendig sind, die im fließenden PKW- und LKW-Verkehr zu einer Verkehrsgefährdung führen können.
Der Ausgleich der Heckenfläche nach Art. 16 BayNatSchG erfolgt durch ihren Einbezug in die Bilanzierung nach Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (STMUV 2021).

ENTWURF

Tabelle 2: Übersicht zur Ausgleichsberechnung nach Leitfaden (STMUV 2021)

Berechnung Kompensationsbedarf						
BESTAND			EINGRIFF			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Eingriff*	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)**	Eingriffsfläche (m²)	Ausgleichsbedarf (WP)
Biotop- und Nutzungstypen ohne Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert von 0 gemäß Biotopwertliste						
V11	Verkehrsflächen, versiegelt	0	SO	0,8	22.834	**0**
		0	V	1,0	10.815	**0**
		0	Grün	0,0	764	**0**
		0	A	0,0	1.134	**0**
X4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	0	SO	0,8	3.721	**0**
		0	Grün	0,0	11	**0**
Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste						
V12	Verkehrsflächen, befestigt	1	SO	0,8	37	**30**
		1	Grün	0,0	85	**0**
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	SO	0,8	1.243	**994**
		1	V	1,0	117	**117**
		1	Grün	0,0	70	**0**
V332	Grünweg	3	RRB	0,5	69	**104**
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	V	1,0	445	**1.335**
B321	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, jung	4	SO	0,8	14	**45**
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	SO	0,8	514	**1.645**
		4	V	1,0	282	**1.128**
		4	Grün	0,0	61	**0**
P432	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	SO	0,8	75	**240**
Biotop- und Nutzungstypen mittlerer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Biotopwertliste						
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	SO	0,8	88.929	**426.859**
		6	V	1,0	6.670	**40.020**
		6	RRB	0,5	10.622	**31.866**
		6	Grün	0,0	6.918	**0**
		6	A	0,0	92	**0**
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	SO	0,8	639	**4.090**
		8	V	1,0	25	**200**
		8	Grün	0,0	42	**0**
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	SO	0,8	648	**3.629**
		7	V	1,0	1.095	**7.665**
		7	RRB	0,5	2.132	**7.462**
		7	Grün	0,0	643	**0**
B112-WH	mesophile Hecke	10	SO	0,8	98	**784**
		10	V	1,0	3.828	**38.280**
		10	RRB	0,5	601	**3.005**
		10	Grün	0,0	72	**0**
		10	A	0,0	5	**0**
B112-WI	Initialgehölz	10	SO	0,8	106	**848**
		10	V	1,0	308	**3.080**
		10	Grün	0,0	130	**0**
B112-WX	Gebüsch	10	V	1,0	25	**250**
B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen (Verbuschung > 50 %) und initiales Gebüschstadium	6	SO	0,8	577	**2.770**
		6	V	1,0	49	**294**
		6	RRB	0,5	2.352	**7.056**
		6	Grün	0,0	319	**0**
B211	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junger Ausprägung	6	RRB	0,5	6.218	**18.654**
B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	SO	0,8	1.116	**8.928**
		10	V	1,0	409	**4.090**
		10	RRB	0,5	876	**4.380**
B322	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung	8	SO	0,8	286	**1.830**
		8	V	1,0	51	**408**
		8	RRB	0,5	354	**1.416**
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	SO	0,8	95	**684**
		9	V	1,0	162	**1.458**
		9	Grün	0,0	1.212	**0**
				Fläche Geltungsbereich (m²)	179.995	
				Summe vorläufiger Ausgleichsbedarf (WP)		**625.643**

*SO = Sondergebiet, RRB = Regenrückhaltung, V = Verkehrsfläche; A = Ausgleich

**der Eingriffsfaktor richtet sich für das Sondergebiet nach der festgesetzten GRZ. Für die Flächen Verkehr und RRB werden die Faktoren verbal-argumentativ ermittelt.

ENTWURF

5.2.2 interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.231 m²)

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches ist straßenbegleitend eine naturnahe Landschaftshecke (4-reihig, Entwicklungsbreite 5 m) mit einem straßenseitigen Krautsaum anzulegen.

Die Fläche liegt teilweise versiegelt oder als grasreiche Straßennebenfläche vor. Im Norden schließt die Ausgleichsfläche an eine bestehende Hecke an.

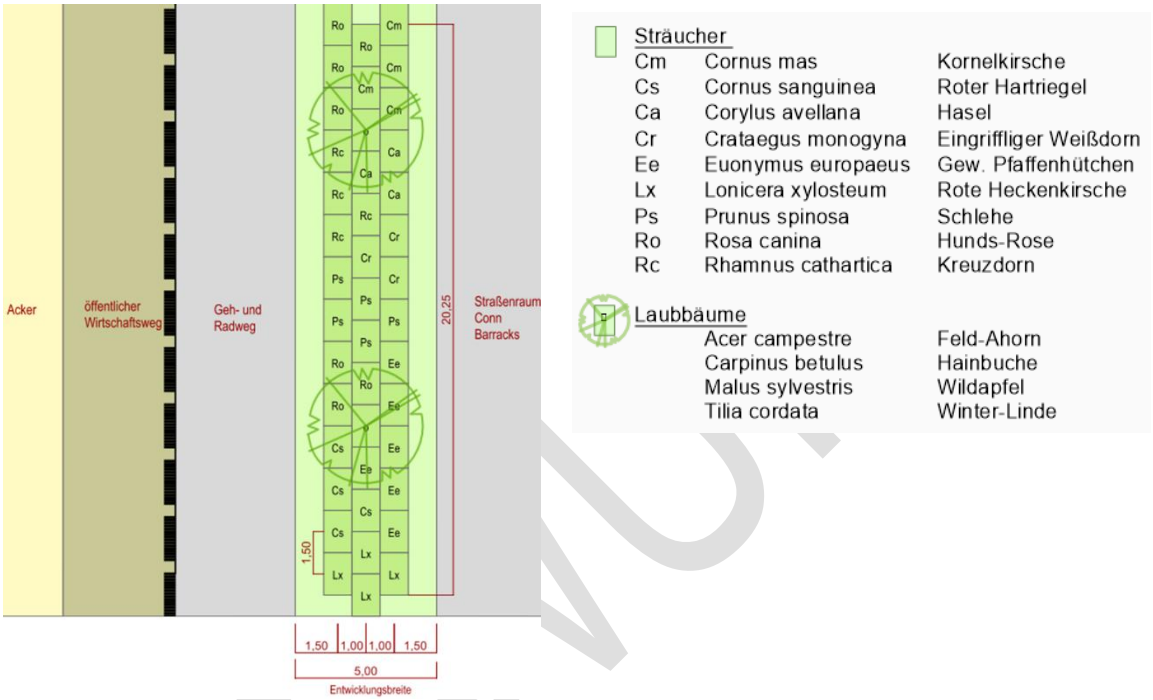


Abbildung 28: Pflanzschema der Heckenzüge der Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab) mit Artenlisten

Hierfür sind die versiegelten Flächenanteile zu entsiegeln, Bodenverdichtungen zu entfernen und eine Pflanz- bzw. Ansaatfläche fachgerecht herzustellen.

Die Hecke ist ausschließlich mit Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken) gem. Artenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind im versetzten Raster im Pflanzabstand 1 x 1,5 m im Herbst/Winter zu pflanzen (vgl. Abbildung 28). Es sind Sträucher in der Mindestpflanzqualität Str 2xv, mind. 3 Triebe, h 60-100 zu pflanzen. Die Pflanzung ist alle 10 m mit einem Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv, StU 18/20 zu ergänzen.

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

Bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahme kann ein Ausgleichsumfang von **11.708 WP** erreicht werden.

Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf der internen Ausgleichsfläche A1

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwer-tung (WP)	Aufwertungs umfang (WP)
G211	Grünland, mäßig extenisv genutzt, artenarm	6	B112-WH	Hecke, mesophil	10	0	92	4	368
B112-WH	Hecke, mesophil	10	B112-WH	Hecke, mesophil	10	0	5	0	0
V11	Straße, versiegelt	0	B112-WH	Hecke, mesophil	10	0	1.134	10	11.340
							1.231		
								Summe Ausgleichsumfang A1 (WP)	**11.708**

Die Ausgleichsmaßnahme ist 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.

5.2.3 Ökokontomaßnahmen

Der ausstehende Ausgleich wird über folgende Ökokontomaßnahmen erbracht:

A2 - Ökokontofläche Rimbach ÖFK-Lfd-Nr. 1017175 (Teilfl., Flur-Nr. 249, Gemarkung Rimbach)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten, Untereinheit 137 Steigerwaldvorland
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Kitzingen
- Gemeinde: Volkach
- Gemarkung: Rimbach
- Flächengröße: 7.393 m²
- Herstellung: 2024 > Verzinsung
- Bilanz mit Verzinsung (arc. grün, 2026):

ENTWURF

Berechnungsbasis: BayKompV - Ökokonto Verzinsung / Abbuchung (LfU 2017)		
Biotoptypen gem. Biotopwertliste der BayKompV		
Volkach / Rimbach Fl.-Nr. 249 Teilfläche Blue Swan 2026		
Zielzustand* = Prognosezustand nach 25 Jahren (vgl. Maßnahmenblatt):	**m²**	**WP**
Flächengröße in m² Rest 2026	7.393	
Herstellung im Jahr 2024 Grünland (G212) Säume (K132), Hecken (B112), Streuobst (B432)		
Bewertung in WP/m² gemittelt		7
./. **Ausgangzustand** 2024, Acker (A11), Bewertung in WP/m²		2
Aufwertung in WP		5
Aufwertung gem. Berechnungsblatt* gemittelt		6
= **Prognosezustand 2049,** Kompensationsumfang in WP gem. Berechnungsblatt		**44.758**
aktueller Zustand nach z. B. 2 Jahren 2026		
durch Umsetzung der Maßnahmen gem. Maßnahmenblatt		
Flächengröße in m²	7.393	
Zustand (Herstellung 2024): Grünland (G212) Säume (K132), Hecken (B112), Streuobst (B432)		
Bewertung bei Entwicklungszeit 7 Jahre (also 2 WP geringer als Zielzustand)		6
./. **Ausgangzustand** Acker (A11)		2
Aufwertung in WP		4
aktueller Zustand 2026, Kompensationsumfang in WP		**29.572**
als Basis für die Verzinsung		
Verzinsung nach 2 Jahren		
3 % von aktueller Zustand	0,03	
in WP		887
angenommene Anzahl Jahre Verzinsung	2	
Verzinsung in WP		**1.774**
Gesamtwert bei Abbuchung im Jahr 2026 =		
Prognosezustand nach 25 Jahren 2049 Kompensationsumfang in WP		44.758
zzgl. Verzinsung		1.774
Summe Wert bei Abbuchung ca. 2026		**46.532**

Die Fläche weist demnach derzeitig einen Wert von **46.532 WP** auf.

Die Verzinsung wurde am 03.06.2026 per Mail durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde Kitzingen bestätigt.

- Lageplan:

ENTWURF

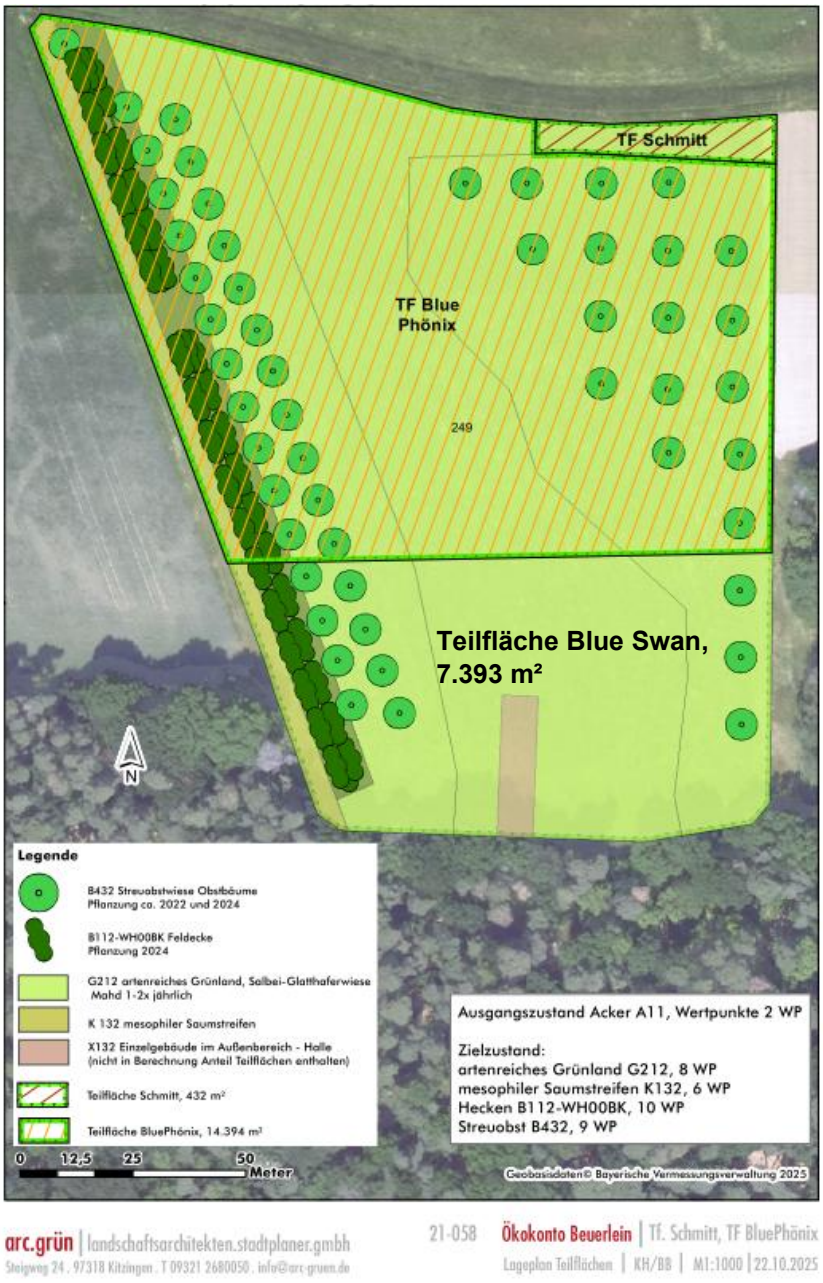


Abbildung 29: Ökokonto Beuerlein (arc.grün, 22.10.2025)

A3 - Ökokontofläche Kitzingen ÖFK-Lfd-Nr. 186332 (Flur-Nr. 4501, Gemarkung Kitzingen)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Kitzingen
- Gemeinde: Kitzingen
- Gemarkung: Kitzingen
- Flächengröße: 29.056 m²
- Bilanz:

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwer-tung (WP)	Aufwertungs-umfang (WP)
A11	Acker, intensiv	2	G212	mäßig extensives, artenreiches Grünland	8	0	29.056	6	174.336

- Lageplan:



Abbildung 30: Lageplan Ökokontoflächen A3, A4, A5 und A6 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab)

A4 - Ökokontofläche Kitzingen ÖFK-Lfd-Nr. 186334 (Flur-Nr. 4502, Gemarkung Kitzingen)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Kitzingen
- Gemeinde: Kitzingen
- Gemarkung: Kitzingen
- Flächengröße: 4.242 m²
- Bilanz:

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwer-tung (WP)	Aufwertungs-umfang (WP)
A11	Acker, intensiv	2	G212	mäßig extensives, artenreiches Grünland	8	0	4.242	6	25.452

- Lageplan: s. Abbildung 30

A5 - Ökokontofläche Kitzingen ÖFK-Lfd-Nr. 186335 (Flur-Nr. 4519, Gemarkung Kitzingen)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Kitzingen
- Gemeinde: Kitzingen
- Gemarkung: Kitzingen
- Flächengröße: 7.081 m²
- Bilanz:

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Aufwertungsumfang (WP)
A11	Acker, intensiv	2	G212	mäßig extensives, artenreiches Grünland	8	0	7.081	6	42.486

- Lageplan: s. Abbildung 30

A6 - Ökokontofläche Buchbrunn ÖFK-Lfd-Nr. 186336 (Flur-Nr. 810, Gemarkung Buchbrunn, Teilfläche)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Kitzingen
- Gemeinde: Buchbrunn
- Gemarkung: Buchbrunn
- Flächengröße: 14.314 m²
- Bilanz:

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Aufwertungsumfang (WP)
A11	Acker, intensiv	2	G212	mäßig extensives, artenreiches Grünland	8	0	14.314	6	85.886

- Lageplan:

ENTWURF



Abbildung 31: Abgrenzung Teilfläche der Ökokontofläche 186336 (A6)

A7 - Ökokontofläche Hohenfeld ÖFK-Lfd-Nr. 186145 (Flur-Nr. 1151, Gemarkung Hohenfeld, Teilfläche)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Kitzingen
- Gemeinde: Kitzingen
- Gemarkung: Hohenfeld
- Flächengröße: 12.200 m²
- Bilanz:

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Aufwertungsumfang (WP)
A11	Acker, intensiv	2	G212/G214	mäßig extensives, artenreiches Grünland	8	0	7.936	6	47.616
		2	G214	Extensivgrünland	12		4.264	10	42.640

ENTWURF

- Lageplan:



Abbildung 32: Lageplan Ökokontoflächen A7 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab)

A8 - Ökokontofläche Hohenfeld ÖFK-Lfd-Nr. 186149 (Flur-Nr. 573, Gemarkung Hohenfeld, Teilfläche)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Kitzingen
- Gemeinde: Kitzingen
- Gemarkung: Hohenfeld
- Flächengröße: 7.067 m²
- Bilanz:

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwer-tung (WP)	Aufwertungs-umfang (WP)
A11	Acker, intensiv	2	G212	mäßig extensives, artenreiches Grünland	8	0	7.067	6 + Verzinsung	46.640

Diese Fläche ist bereits angelegt und wird verzinst. Die Verzinsung wurde in der Ökopunktezahl bis 2026 berücksichtigt.

- Lageplan:

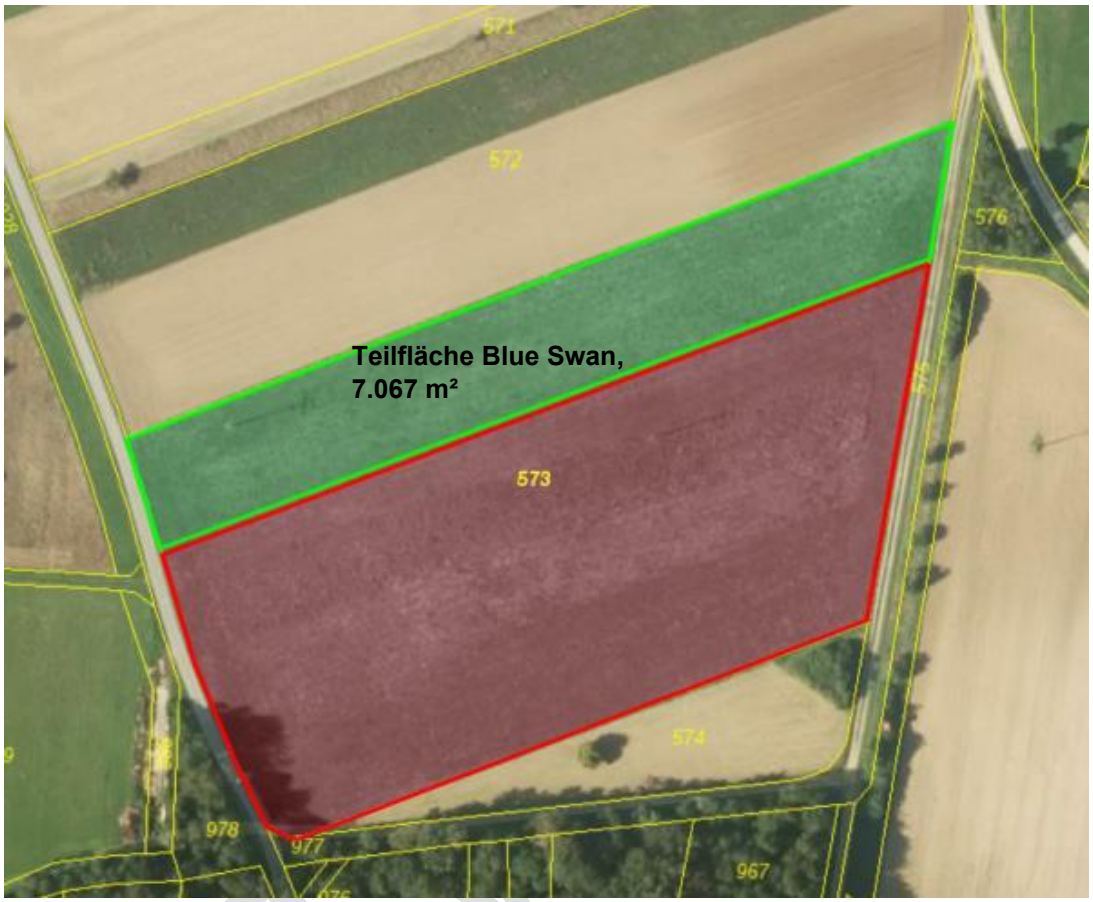


Abbildung 33: Lageplan Ökokontoflächen A8 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab)

A9 - Ökokontofläche Unterwaldbehrungen ÖFK-Lfd-Nr. 1024100 (Flur-Nr. 1330, Gemarkung Unterwaldbehrungen, Teilfläche)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Rhön-Grabfeld
- Gemeinde: Bastheim
- Gemarkung: Unterwaldbehrungen
- Flächengröße: 6.885 m²
- Bilanz:

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Aufwertungsumfang (WP)
A12	Acker, standorttyp. Segetalvegetation	4	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	0	6.885	8	55.080

- Lageplan:



Abbildung 34: Lageplan Ökokontoflächen A9 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab)

A10 - Ökokontofläche Unterwaldbehrungen ÖFK-Lfd-Nr. 1024101 (Flur-Nr. 1234, Gemarkung Unterwaldbehrungen)

- Naturraum (nach Szymank): D 56 Mainfränkische Platten
- Landkreis / kreisfreie Stadt: Rhön-Grabfeld
- Gemeinde: Bastheim
- Gemarkung: Unterwaldbehrungen
- Flächengröße: 7.971 m²
- Bilanz:

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Aufwertungsmaßnahme			
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	time-lag	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Aufwertungsumfang (WP)
A12	Acker, standorttyp. Segetalvegetation	4	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	0	7.971	8	63.768

ENTWURF

- Lageplan:

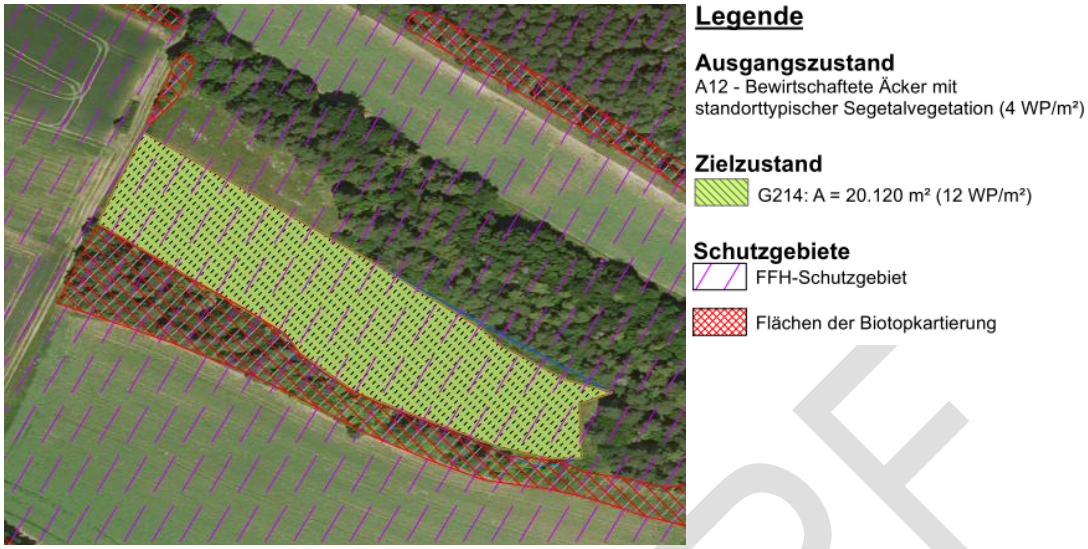


Abbildung 35: Lageplan Ökokontoflächen A10 (BBV Landsiedlung, ohne Maßstab)

Zusammenfassung

Tabelle 4: Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen mit gegenüberstellung Ausgleichsbedarf

Nr.	Anbieter	ID	Fl.Nr.	Gemarkung	Anmerkung	Fläche (m²)	Wert (WP)
A1	Intern					1.231	11.708
A2	Beuerlein		249	Rimbach	Teilfläche, verzinst	7.397	46.532
A3	BBV	186332	4501	Kitzingen		29.056	174.336
A4	BBV	186334	4502	Kitzingen		4.242	25.452
A5	BBV	186335	4519	Kitzingen		7.081	42.486
A6	BBV	186336	810	Buchbrunn	Teilfläche	14.314	85.886
A7	BBV	186145	1151	Hohenfeld	Teilfläche	12.200	90.256
A8	BBV	186149	573	Hohenfeld	Teilfläche, verzinst	7.067	46.640
A9	BBV	1024100	1330	Unterwaldbehrungen	Teilfläche	4.822	38.579
A10	BBV	1024101	1234	Unterwaldbehrungen		7.971	63.768
Summe Ausgleichsumfang (WP)							625.643
Summe Ausgleichsbedarf (WP)							625.643
Ausstehender Ausgleichsbedarf (WP)							-1

5.2.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Planungsbüros Glanz (Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

ENTWURF

- **Vermeidungsmaßnahme 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. (vgl. Abbildung 25)
- **Vermeidungsmaßnahme Bodenbrüter (Feldlerche):** 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.
- **Vermeidungsmaßnahme Gehölzbrüter:** Die allgemeingültige zeitliche Beschränkung der Eingriffe in Gehölze gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 (1. Oktober bis 28./29. Februar) ist zu beachten.
- **Vermeidungsmaßnahme Gebäude bewohnende Fledermäuse /Brutvögel, 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: Das Gebäude Nr. 76 darf nur im Zeitraum vom 11. September bis 31. Oktober abgebrochen werden. Falls dies zeitlich nicht möglich ist, hat der Abbruch im Zeitraum von 16. März – 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.

ENTWURF

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

5.2.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-/FCS-Maßnahmen)

Gemäß den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Planungsbüros Glanz (Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan) wird auf folgende Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen:

- **CEF-Maßnahmen für Bodenbrüter (Feldlerche)**: 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 als 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 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.
- **CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter** Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung in geeigneten Gehölzbeständen im Westen der Conn-Baracks Ersatzquartiere (1 Winterrundkasten, 1 Fledermausflachkasten, 1 Starenkasten) als Ausgleich für den Verlust eines potenziellen Höhlenquartiers aufzuhängen:
- **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 (12 St. Fledermausflachkasten, 4 St. Fledermauswinterflachkasten) als Ausgleich für den Verlust von Quartierstrukturen aufzuhängen, damit ggf. aufgefundene Fledermäuse in diese umgesetzt werden können.
- **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 Ausführung 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.

Der Umfang der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist vertraglich zu sichern.

5.3 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

Sowohl die Hinweise als auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen bewirken, dass möglichst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Diese Maßnahmen sind daher bezüglich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen. Während der Baugenehmigung ist besonders auf die Einhaltung der umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu achten, um gegebenenfalls eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und einzugreifen.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geldersheim (4. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 19.04.2023) liegen in der Gemeindefläche außerhalb der „Conn Barracks“ keine Gewerbe- oder Sondergebietsflächen vor, welche den Anforderungen der Planung (v.a. Flächengröße) entsprechen. Gleiches gilt für die Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwerrn (3. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 02.06.2003 und 4. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 02.03.2018).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt (digitale Fassung vom Dez. 2024) sind große gewerbliche Bauflächen im Maintal, im Hafen, im Hainig, in Oberndorf sowie nördlich und südlich des Hauptbahnhofes dargestellt. In diesen Bereichen befinden sich auch keine Flächen im notwendigen Größenumfang des geplanten Vorhabens.

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sollte zugunsten der Vorgaben des §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB sowie den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, u.a. zum Vorrang der Innenentwicklung, dem Flächensparen und dem Klimaschutz nicht verfolgt werden. Somit stellt sich für die Stadt Schweinfurt, die Gemeinde Geldersheim sowie die Gemeinde Niederwerrn, die Konversion eines ehem. Militärgeländes mit einer entsprechenden gewerblichen Nachnutzung als Vorzugsstandort dar.

Durch die vorliegende Planung soll Baurecht für den 1. Entwicklungsabschnitt zur Umsetzung des interkommunalen Gewerbeparks „Conn Barracks“ geschaffen werden. 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. Diese Entwicklung berücksichtigt dabei die Vorgaben der Landes- und Regionalentwicklung. So sind gemäß LEP 3.3 (Z) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig bei der Nachnutzung militärischer Konversionsflächen. Gemäß Regionalplan Main-Rhön sollen wirtschaftsstrukturelle Maßnahmen zur Konversion unterstützt werden. Dies

ENTWURF

betrifft gerade die Nachnutzung dieser Fläche genannten Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung (B IV, 1.11). Dabei kommt für den Regionalplan insbesondere der interkommunalen Kooperation eine besondere Bedeutung zu (B IV, 3.2.1).
Dabei soll das Areal der „Conn Barracks“ nicht durch einen Bebauungsplan über das gesamte Areal in einem Schritt festgesetzt werden, sondern abschnittsweise entwickelt werden. Damit kann die städtebauliche Entwicklung an konkrete Ansprüche (z.B. Ausdehnung und Nutzungsmöglichkeiten) angepasst werden.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt. Das gesamte Areal der „Conn Barracks“ umfasst eine Fläche von etwa 200 ha. Die künftige Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks soll in Abschnitten erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“, welcher durch den Zweckverband aufgestellt wird, behandelt den rd. 18,0 ha großen 1. Bauabschnitt der künftigen Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks. Für diesen Bauabschnitt beabsichtigt ein Investor die Errichtung eines Datacenters.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei räumlich getrennten Bereichen, dem Sondergebiet mit Zufahrt sowie der Regenrückhaltung. Die Regenrückhaltung soll als linienförmiges Erdbecken ausgebaut werden. Im Bereich des Sondergebietes wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Entlang der Zufahrten sind Gehölzreihen sowie Grünstreifen vorgesehen.

Im Bestand ist der Geltungsbereich ungenutzt und stellt sich v.a. als brachgefallenes Grünland mit teils geringem, teils stärkerem Gehölzaufwuchs dar. Des Weiteren liegen versiegelte Verkehrsflächen sowie Gebäude vor. Straßenbegleitend finden sich Heckenstrukturen sowie vereinzelt Einzelbäume.
Die Gehölzstreifen, welche das gesamte Areal der „Conn Barracks“ einfasst, stellt sich als Landschaftsbild prägend dar.

ENTWURF

Durch das Vorhaben ergibt sich derzeit ein Ausgleichsbedarf von **625.643 WP**. Dieser kann nur in Teilen intern durch eine Heckenpflanzung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze erbracht werden. Der ausstehende Ausgleichsbedarf wird intern und über Ökokontoflächen innerhalb des Eingriffsnaturraumes D 56 Mainfränkische Platten erbracht. Dabei wurde Flächen ausgewählt, die dem Zielzustand Offenland entsprechen.

Da es sich bei dem Standort um eine Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes handelt, sind bereits anthropogene Vorbelastungen (evtl. Schadstoffeinträge, Verdichtungen) gegeben. Aufgrund dessen und bei Berücksichtigung der aufgeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzgebote, Rückhalt von Niederschlagswasser im Gebiet) sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Aufgrund der Großflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild mit mittlerer Erheblichkeit einzuschätzen.
Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann der Eingriff durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.
Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf umfangreichen faunistischen Erhebungen und hat zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände vermieden wird.

Tabelle 5: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Wirkung	Anlagebedingte Wirkung	Betriebsbedingte Wirkung	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	hoch	gering	gering	mittel
Boden	gering	mittel	gering	mittel
Fläche	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Luft und Klima	gering	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	keine	gering

ENTWURF

8 Quellen

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 11.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/ (aufgerufen 07.2023) LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2025): BayernAtlas, URL: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas (aufgerufen 11.2025).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): UmweltAtlas Bayern, URL: www.umweltatlas.bayern.de (aufgerufen 11.2025).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden.

BERNARD Gruppe (2026): Verkehrsuntersuchung, Stand 29.01.2026

GICON, (2026a): Schalltechnische Untersuchungen – Verkehrslärm, Stand 21.05.2026

GICON, (2026b): Schalltechnische Untersuchungen - Schalltechnische Voruntersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Stand 19.05.2026

GICON, (2026c): Schalltechnische Untersuchungen - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Stand 21.05.2026

GICON, (2026d): 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“, Stand 10.06.2026

PLANUNGSBÜRO GLANZ (2026): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Conn Baracks – Teilbereich „Blue Swan“ (Planungsbüro Glanz, vom 05.11.2026)

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan- Region Main-Rhön (3).

STMUV - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hg.) (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Schweinfurt, aktualisierter Textband, Stand Dezember 2007.

ENTWURF

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 05.11.2026

Anna Roßmanith
M.Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung
Abteilung Landschaftsarchitektur

ENTWURF