

# UMWELTBERICHT

zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 19.12.2025

## **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, 19.12.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgrundlagen .....	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans / Anlass der Planung .....	4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	6
1.2.1 Regionalplan .....	6
1.2.2 Flächennutzungsplan inkl. Landschaftsplan .....	7
1.2.4 Bebauungsplan .....	7
1.2.5 ABSP .....	7
1.2.6 Biotopkartierung und Schutzgebiete nach BNatSchG .....	8
1.2.7 Bestehende Ausgleichsflächen / Ökokonto .....	9
1.2.8 Wasserschutzgebiet .....	9
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung .....	9
2.1 Schutzgut Mensch .....	10
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	11
2.3 Schutzgut Boden .....	18
2.4 Schutzgut Fläche .....	20
2.5 Schutzgut Wasser .....	21
2.6 Schutzgut Luft und Klima .....	22
2.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	24
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	25
2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter .....	26
2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können .....	26
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	27
5. Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung .....	27
5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	28
5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	29
5.1 Eingriffsbilanzierung .....	30
5.3.1 interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.928 m², 10.126 WP) .....	33
5.3.2 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF/FCS) .....	34
5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring .....	34
6. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	34
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
8. Quellen .....	37

## 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) .....	5
Abbildung 2:	Ausschnitt der Karte Trockenstandorte des ABSP (STMUV, 2007) mit Geltungsbereich (rote Strichlinie).....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt Aufforstungsfläche (1987); Übermittlung durch Untere Naturschutzbehörde am 18.11.2025 .....	9
Abbildung 4:	Ruderal- und Staudenfluren mit Orientalischem Zackenschötchen.....	13
Abbildung 5:	Einfahrtsbereich sowie Einzelbäume mittlerer Ausprägung .....	13
Abbildung 6:	mesophile Hecke entlang der Zufahrt, Blick Richtung Geldersheim.....	13
Abbildung 7:	Eingangsgebäude .....	13
Abbildung 8:	brachgefallenes extensives Grünland mit Baumreihe im Hintergrund.....	13
Abbildung 9:	Zufahrt von Süden nach Norden mit angrenzenden Gehölzen (außerhalb des Geltungsbereichs).....	14
Abbildung 10:	Zufahrtsstraße mit Baracken und Pappel im Hintergrund .....	14
Abbildung 11:	"Containeranlage" mit Zuwegung und Zackenschötchen im Vordergrund (Braune Pflanzenteile = trockener Samenstand des Zackenschötchens).....	14
Abbildung 12:	Verkehrsfläche von Nordosten nach Südwesten.....	15
Abbildung 13:	Wiesenfläche .....	15
Abbildung 14:	Feldgehölz in der Wiesenfläche.....	15
Abbildung 15:	Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens mit Ausgleichsfläche .....	16
Abbildung 16:	stark verbuschte Fläche mit nördlich angrenzender Wiesenfläche .....	16
Abbildung 17:	stark verbuschte Fläche mit nördlich angrenzender Wiesenfläche und Straße .....	16
Abbildung 18:	Pflanzschema der Heckenzüge der Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab) mit Artenlisten .....	33

### TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.....	28
Tabelle 2:	Übersicht zur Ausgleichsberechnung nach Leitfaden (STMUV 2021) .....	32
Tabelle 3:	Berechnung des Ausgleichsumfanges auf der internen Ausgleichsfläche A1 .....	34
Tabelle 4:	Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter37	

## **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 vorausschauenden und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungsplanung. Dies trägt zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt bei.

Das gesamte Areal der „Conn Barracks“ umfasst eine Fläche von etwa 200 ha. Die künftige Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks soll in Abschnitten erfolgen (siehe nachfolgende Abbildung). Damit berücksichtigt die Planung die Maßgabe der Innenentwicklung durch Konversion eines bestehenden ehemaligen Kasernenstandortes. Neue Siedlungs- und Verkehrsflächenausweisungen auf der sogenannten „Grünen Wiese“ werden nicht vorgenommen.

Gleichzeitig stellt 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. 17,4 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)

## **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 01.03.2018) 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

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.

### 1.2.4 Bebauungsplan

An das Plangebiet grenzt im äußersten Westen an den sich aktuell in Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ an. Es wird auf Kap. 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### 1.2.5 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).

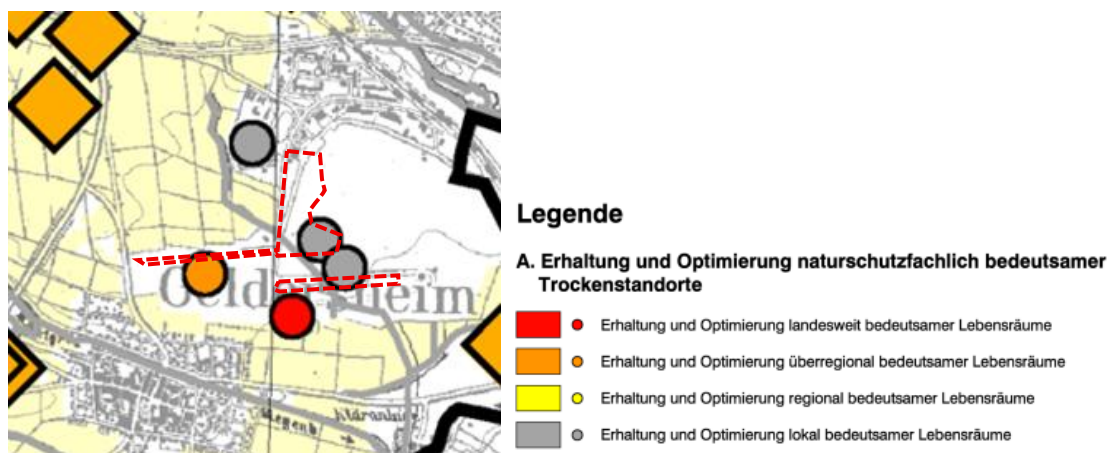


Abbildung 2: Ausschnitt der Karte Trockenstandorte des ABSP (STMUV, 2007) mit Geltungsbereich (rote Strichlinie)



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)

### 1.2.6 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 Nutzungsintensivierung 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



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 %“

### 1.2.7 Bestehende Ausgleichsflächen / Ökokonto

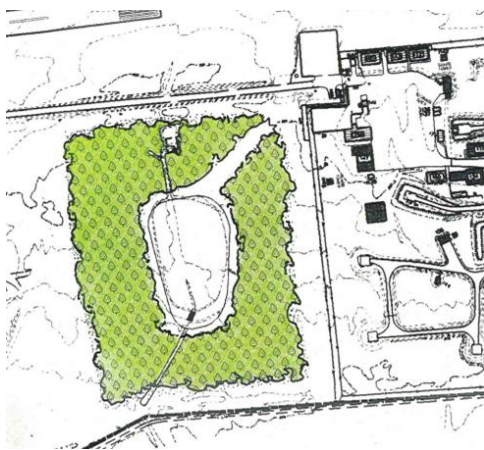


Abbildung 3: Ausschnitt Aufforstungsfläche (1987); Übermittlung durch Untere Naturschutzbehörde am 18.11.2025

Das Plangebiet liegt außerhalb eingetragener Flächen des Ökoflächenkatasters.

Im Umfeld des bestehenden südlichen Regenrückhaltebeckens (RRB) bestehen Ausgleichsflächen in Form von Aufforstungen.

### 1.2.8 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, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ (Vorkommensgebiet 5.1) zu verwenden.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes fanden am 02.10.2025 und 09.10.2025 Geländebegehungen statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Anhang 01) dargestellt und nachfolgend beschrieben.

Zur Einordnung der Grünlandflächen sind im Frühjahr 2026 erneute Begehungen vorgesehen, da die Vegetation im Oktober bereits zu weit fortgeschritten war, um eine eindeutige Einschätzung vorzunehmen. Die Erhebungen werden im Rahmen des Entwurfes ergänzt.

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

Die Würzburger Straße liegt als direkter Lärmemittent vor, der auf das Plangebiet einwirkt. Bei der Wohnnutzung westlich der Würzburger Straße handelt es sich um schutzwürdige Wohnbaunutzung, die durch von der Planung entstehenden Immissionen betroffen sein kann.

Es wird auf Kap. 5.5 und 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### 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.

Es wird auf Kap. 2.6 und 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### Erholung

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. Diese können

sich ggf. negativ auf die Anwohner im westlich gelegenen Wohngebiet auswirken. 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.

Zur Beurteilung der Lärm-Situation werden Schallimmissionsprognosen für den Anlagenbetrieb durch das Unternehmen GICON angefertigt. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die Ergebnisse werden vor Einarbeitung in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt wird. Hierfür wird auf Kap. 5.5 und 6.4 in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Das Unternehmen BERNHARD GRUPPE führt derzeit Verkehrsuntersuchung zum Bauleitverfahren „Conn Barracks“ durch, um eine funktionsfähige verkehrliche Erschließung des Bereiches Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks-Blue Swan“ aus Westen zu sichern.

Ergebnisse liegen noch nicht vor, es wird auf Kap. 2.6 und 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Ergebnisse der Gutachten zur Immission und dem Verkehr sind im Rahmen des Entwurfes in die Unterlagen aufzunehmen. Mit den dann festzusetzenden Maßnahmen sind anlage-/betriebsbedingt Beeinträchtigungen der benachbarten zu schützenden Nutzungen sicherzustellen.

Da das Plangebiet sowie die nähere Umgebung keine Erholungseignung aufweisen, sind auch keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

## 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 unterliegen 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.

**Bereich „Zufahrtsstraße“:** Entlang der Zufahrtsstraße liegt kurz nach der Einfahrt im Norden ein Bereich mit Ruderal- und Staudenfluren (K11) (Abbildung 4), auf dem dichte Bestände von Orientalischem Zackenschötchen (*Bunias orientalis*) vorkommen. Daran angrenzend folgt ein größerer Abschnitt mit brachgefallenem Grünland (G215). Dort finden sich als Brachzeiger

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 (G215) und daran anschließend stark verbuschte Grünlandflächen (B13), sowie Einzelbäume mittlerer Ausprägung (B312; Weide, *Salix spec.*; Feld-Ulme, *Ulmus minor*) (Abbildung 5) entlang von hauptsächlich versiegelten Verkehrsflächen (V11) und kleineren Abschnitten gepflasterter oder geschotterter Wege (V12). Es finden sich Eingangsgebäude mit Schrankenanlagen (X4), die als offene Überdachung zu beschreiben sind (Abbildung 5). Östlich der Umfahrung schließt im Norden ein großer Abschnitt mesophiler Hecken (B112-WH) (Abbildung 6) 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*). Unterbrechungen der Heckenstruktur ergeben sich durch kleinere, befestigte Flächen (V32/V11). Östlich der asphaltierten Zufahrt schließt eine Gehölzreihe aus Kirschen (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) an (Abbildung 8). Die Fläche unterhalb der Baumreihe sowie östlich davon bis zur Kreuzung, ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland anzusprechen.

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Straße befindet sich bis zur Straßenkreuzung hauptsächlich mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) (Abbildung 8), das abschnittsweise straßenbegleitendes Initialgebüsch (B112-WI) aufweist.

Im Rahmen der Kartierung 2026 sind unter Einbezug der Vermessungsergebnisse nochmals die randlichen Gehölzstrukturen auf erhaltungswürdige Strukturen zu überprüfen. Erhaltungswürdige Bereiche sind im Entwurf mit einem Erhaltungsgebot zu versehen.



Abbildung 4: Ruderal- und Staudenfluren mit Orientalischem Zackenschötchen



Abbildung 5: Einfahrtsbereich sowie Einzelbäume mittlerer Ausprägung

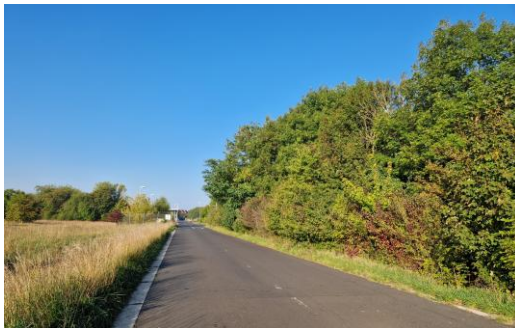


Abbildung 6: mesophile Hecke entlang der Zufahrt, Blick Richtung Geldersheim



Abbildung 7: Eingangsgebäude



Abbildung 8: brachgefallenes extensives Grünland mit Baumreihe im Hintergrund

**Bereich „Östliche Zufahrt mit nördlicher Bebauung“:** Im nördlichen Bereich nach der Straßenkreuzung befinden sich westlich der Straße Flächen mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211), mit einer größeren und einer kleineren Unterbrechung mesophiler Hecken (B112-WH). Die Heckenbereiche weisen einen vergleichbaren Aufbau wie die Hecken entlang der Zufahrt aus Geldersheim auf.

Das Umfeld der Gebäude ist durch starke Verbrachung und Gehölzaufwüchse (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 jedoch außerhalb des Geltungsbereiches (Abbildung 9).

Im Bereich der kleineren Gebäude besteht eine ältere, nicht heimische Pappel (vermutlich *Populus x canadensis*, B322, Abbildung 10). 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 (V11) an, die von brachgefallenem, extensivem Grünland (G215) und mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212) 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 (G211) umgeben sind. Im Nordosten bestehen weitere Containerähnliche Gebäude (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 11).



Abbildung 9: Zufahrt von Süden nach Norden mit angrenzenden Gehölzen (außerhalb des Geltungsbereichs)



Abbildung 10: Zufahrtsstraße mit Baracken und Pappel im Hintergrund



Abbildung 11: "Containeranlage" mit Zuwegung und Zackenschötchen im Vordergrund (Braune Pflanzenteile = trockener Samenstand des Zackenschötchens)

**Bereich „Wiesenfläche“:** Der zentrale Wiesenbereich wird von Nordosten nach Südwesten durch eine versiegelte Fläche (V11, Abbildung 12) gequert. Die Fläche ist derzeit durch Autos bestanden. Die Kartierung der Wiesenfläche muss zu einem geeigneten Zeitpunkt nochmals



wiederholt werden. Derzeit wird die Fläche größtenteils als artenreich (G212) eingestuft, dies ist jedoch nochmals zu prüfen, auch unter dem Hintergrund der Militär-Biotopkartierung.

Im südöstlichen Bereich der Wiesen bestehen kleinere Feldgehölze (B212, Abbildung 13) aus vorwiegend heimischen Arten.



Abbildung 12: Verkehrsfläche von Nordosten nach Südwesten



Abbildung 13: Wiesenfläche



Abbildung 14: Feldgehölz in der Wiesenfläche

**Bereich „Regenrückhaltung“:** Der Bereich der geplanten Regenrückhaltung ist ebenfalls im Rahmen der Wiesenkartierung im Jahr 2026 zu kartieren. Gemäß aktueller Voreinschätzung handelt es sich vorwiegend um stark verbuschte Bereiche (B13) mit vorwiegend heimischen Gehölzen. Vorgelagert findet sich zur bestehenden Straße weniger stark verbuschte Wiesenfläche (G215, Abbildung 16). Im östlichen Bereich besteht ein Regenrückhaltebecken (nicht innerhalb des Geltungsbereichs), das von einer Ausgleichsfläche umgeben ist (Abbildung 15). Diese hat das Ziel Laubwald. Zur Einwertung nach Biotopwertliste wurde der BNT L62 (Laubwald, mittlere Ausprägung), angenommen. Dies ist ebenfalls nochmals zu prüfen.





Abbildung 15: Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens mit Ausgleichsfläche



Abbildung 16: stark verbuschte Fläche mit nördlich angrenzender Wiesenfläche



Abbildung 17: stark verbuschte Fläche mit nördlich angrenzender Wiesenfläche und Straße

### 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.

Durch das Büro Glanz werden faunistische Kartierungen durchgeführt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit für den nördlichen Bereich des Sondergebietes (Wiesenfläche und versiegelte Fläche), können hier die faunistischen Untersuchungen nicht abgewartet werden.

Für Zauneidechsen ist daher eine Ausnahmegenehmigung für eine Zauneidechsenvergrämung auf der Grundlage einer „worst-case-Annahme“ im Januar 2026 zu stellen. Mit Vorlage des Bescheides und Herrichtung von Auffangflächen (CEF-Maßnahmen, Lage noch nicht festgelegt) kann ab Mitte März – Mitte Mai 2026 eine Umsiedelung der Zauneidechsen stattfinden.

Für bodenbrütende Vogelarten ist bei Bedarf ab Mitte März im nördlichen Teil unverzüglich ein Baugerüst (Holzkonstruktion mit Flatterband o.ä.) aufzustellen, um zu vermeiden, dass in den

von den bauvorbereitenden Maßnahmen betroffenen Flächen Bodenbrüter mit dem Brutgeschäft beginnen.

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

Auf dieser Grundlage können auch ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet werden.

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 (voraussichtlich Januar, ggf. bis Anfang Februar 2026; im Sommer während der Wochenstubenzeit im Juni / Juli 2026)
- Transektbegehung und je 3 stationäre batcorder zur Erfassung der Fledermäuse und ihrer Aktivitäten schwerpunktmäßig entlang der Ringstraße und südlich des Hauptgebäudes in der Mitte des Geltungsbereichs
- 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

### Biologische Vielfalt

Grundlegende 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 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.

### **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 und Teile einer Ausgleichsfläche.

Dadurch besteht das Risiko der Verletzung oder Tötung von Tierarten wie Zauneidechsen und Gehölzbrütern sowie der Zerstörung von Nestern gehölzbrütender Vogelarten. Eine Betroffenheit von Lebensstätten ist durch die faunistischen Kartierungen noch nachzuweisen.

Durch das Sondergebiet werden ca. 13,6 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. 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 Tierarten. Im weiteren Planungsverlauf sind auf Basis der faunistischen Kartierungen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden.

Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Störungen (Lärm, Stoff-/Staubemission, Erschütterung, optische Störung, Kollisionsrisiko) auf vorkommende Tierarten zu erwarten, da die geplante Nutzung kein hohes Verkehrsaufkommen nach sich zieht.

Aufgrund der noch nicht vorliegenden Kartiierungsergebnisse ist eine Einschätzung der Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt noch nicht möglich.

## **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).

## 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 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).

Die Böden weisen folgende Eigenschaften auf (im Bereich der Überbauungen bestehen keine Angaben):

- Ertragsfähigkeit des Bodens: hoch bis sehr hoch 61-100
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlag: hoch bis sehr hoch (4-5)
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schadstoffe: hoch (eigene Recherchen) (nicht im Umweltatlas) (Gem. Bodenschätzungsübersichtskarte L3Lö/sL3Lö = Rückhaltevermögen 4)

Aufgrund der militärischen Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass auch die nicht versiegelten Böden in gewisser Weise anthropogen überformt sind.

## **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. In Hinblick auf das Schutzgut Boden gehen zwar Böden mit größtenteils hoher bis sehr hoher Ertragsfunktion verloren, aber es werden keine landwirtschaftlich genutzten Böden in Anspruch genommen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es während der Bauphase zu Bodenverdichtungen durch Flächeninanspruchnahme durch 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.

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 Geltungsbereiches durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser in diesem Bereich großflächig 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 mittelschwere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vor.

Betriebsbedingt ergeben sich im Geltungsbereich potenziell Schadstoffeinträge durch nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen im geringen Umfang. Durch die ehemalige Nutzung als Kasernengelände können bereits Vorbelastungen durch stoffliche Einträge sowie Verdichtungen des Bodens bestehen.

Zwar geht mit dem Vorhaben ein Verlust von Grund und Boden einher, durch die grünordnerischen Festsetzungen werden unversiegelte Bereiche aber erhalten. 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. 17,4 ha, wobei rd. 2,5 ha für Regenwasserrückhaltung und 0,2 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.

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.

### **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 12,3 ha. Durch den Eingriff können ca. 80 % der Fläche überbaut werden. Des Weiteren werden öffentliche Verkehrsflächen (ca. 2,6 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. 2,5 ha) wird der Flächencharakter überplant, Teilfunktionen bleiben erhalten.

Anlagenbedingt kommt es zum Verlust von brachgefallenen Wiesenflächen sowie vereinzelten Verbuschungen und Gehölzen. 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. 150 m langer Teilabschnitt dieser Verrohrung verlegt werden, damit das darüberliegende Grundstück bebaut werden kann.

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 Vorentwurf 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**

Da das Plangebiet in keinem Wasserschutz- oder Wasserversorgungsgebiet liegt und kein größerer Tiefbau geplant ist, sind die Auswirkungen auf das Grundwasser als gering einzuschätzen. Anlagebedingt gehen mit der Versiegelung von Böden auch eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse im Gebiet sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate einher. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten, 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. Auf eine angemessene Lagerung von gefährlichen Materialien und Stoffen ist zu achten.

Zur Entwässerung des Plangebietes wird im Süden ein Regenrückhaltebecken angelegt. Diesem wird eine Reinigungsanlage vorgeschaltet. Gleichzeitig wird ein bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken, welches noch im Betrieb ist und eine gültige wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, genutzt. Die Becken sammeln das Wasser und sollen es innerhalb von 24 h an den Vorfluter abgeben. Es ist nicht vorgesehen, dass in den Becken dauerhaft Wasser steht.

Aufgrund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schadstoffe, dem Rückhalt von Niederschlagswasser im Gebiet und der möglichst durchlässigen Belagsgestaltung 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**

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

Durch die geplanten Versiegelungen geht die Funktion der Fläche als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet teilweise verloren und es kann anlagebedingt zu leichten Erwärmungen auf der Fläche kommen. Der Fläche kommt 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.

Betriebsbedingt kann sich eine leichte Erhöhung der Immissionsbelastung der Luft durch hinzukommende nutzungsspezifische Emissionen ergeben.

Die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist aufgrund der Dachflächennutzung mit technischen Anlagen nicht möglich.

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 Verkehrsstrassen (A71 und B303) mit begleitendem Lärm.

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.

### 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. Zwar liegt die Fläche in städtisch überprägtem Raum mit hohem Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen und Infrastruktureinrichtungen, dennoch finden sich im Umfeld keine Gebäude, welche eine ähnliche Kubatur aufweisen.

Somit ist trotz Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild die anlagebedingte Beeinträchtigung mit „hoch“ 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.

Bei fachgerechtem Umgang mit den angrenzenden Gehölzbeständen und fachgerechter Anlage neuer Gehölzpflanzungen werden Fernwirkungen auf das Landschaftsbild vermindert. Insgesamt sind 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.

Zunächst wird bis Ende 2025 die Gefährdung durch die vorliegende Kampfmittelbelastung in einem beprobungslosen Verfahrens abgeschätzt.

Daran anschließend sollen Oberflächendetektionen der geplanten Konversionsfläche durchgeführt werden. Die flächenhaften Aufnahmen werden dann ergänzend zur Auswertung auf Kampfmittel ebenfalls vor dem Hintergrund der Archäologie aufbereitet. Die Ergebnisse sind dann dem BLfD zur Prüfung zu übermitteln. Abhängig vom Ergebnis und der Gefährdungslage wird das BLfD dann entscheiden, wie das weitere Vorgehen aus denkmalrechtlicher Sicht konkret zu erfolgen hat.

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.

## **2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter**

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. 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.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vermutlich weiterhin ungenutzt verbleiben und weiter verbrachen.

Die Freiflächen würden sich durch den Nutzungsverzicht in den nächsten Jahren zu stark verbuschten Grünlandbrachen bzw. Feldgehölzen entwickeln 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 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 Kampfmittel oder auch Altlasten vorliegen, die ohne Sanierung langfristig zu Schäden im Boden- und Wasserhaushalt führen können. Im Rahmen der Planung und Umsetzung werden diese Punkte behandelt und bereinigt.

Für die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen, jedoch würden die Flächen weiterhin durch die Einzäunung nicht nutzbar verbleiben.

Die bestehende Ausgleichsfläche aus früheren Eingriffen der „Conn Barracks“ (ca. 1.750 m<sup>2</sup>) würde bei Nichtdurchführung der Planung im ursprünglichen Umgriff erhalten bleiben.

#### **4. Beschreibung der verwendeten 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 verwendet. Für eine Vorabeinschätzung waren die Unterlagen vorerst ausreichend. Im weiteren Planungsverlauf sind folgende Gutachten für das Vorhaben beauftragt, die noch nicht vorliegen:

- Artenschutzgutachten
- Immissionsschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Archäologische Sondierungen
- Baugrundgutachten

Die Ergebnisse und Inhalte werden im Rahmen des Entwurfs in die Planunterlagen eingearbeitet und berücksichtigt.

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).

## 5.2 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	Arten- und Lebensräume	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 Neuansaat 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.	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 Erdbecken auszuführen. Die Begrünung erfolgt hier ebenfalls ausschließlich mit standortgerechtem und gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 11) (vgl. Festsetzung 2.4 im Bebauungsplan).	X	X	X	X	X		

M5	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 5.0).			X		X		
M6	Zur Begrenzung der Auswirkungen durch nächtliche Beleuchtungen wird die Ausgestaltung der Beleuchtung durch Festsetzungen begrenzt. Des Weiteren werden insektenfreundliche, warmweiße Beleuchtungen festgesetzt (vgl. Festsetzung 5.4 im Bebauungsplan).			X			X	
M7	Die Verkleidung von Fassaden mit spiegelnden und reflektierenden Materialien ist unzulässig (vgl. Festsetzung 5.2 im Bebauungsplan). Hierdurch kann Vögelschlag vermindert werden.			X			X	
M8	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 5.7.2 im Bebauungsplan).	X	X					
<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b>								
	<i>Festsetzungen erfolgen im weiteren Planungsverlauf.</i>							
<b>CEF-Maßnahmen</b>								
	<i>Festsetzungen erfolgen im weiteren Planungsverlauf.</i>							
<b>FCS-Maßnahmen</b>								
	<i>Festsetzungen erfolgen im weiteren Planungsverlauf.</i>							
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>								
A1	interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.928 m², 10.126 WP)	X	X	X		X	X	
	<i>Festsetzungen erfolgen im weiteren Planungsverlauf.</i>							

### 5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **784.679 WP**. Im begrenzten Umfang kann intern (A1) ein Ausgleich erbracht werden. Der weitere Ausgleichsbedarf muss extern erbracht werden. Derzeit werden Gespräche geführt die Ausgleichsmaßbedarf über ein Ökoko-Konto abzugelten. Dieses muss im Naturraum des Eingriffes (D56 Mainfränkische Platten) liegen.

Zusätzlich ist die wegfallende Ausgleichsfläche (Aufforstung) von ca. 1.750 m² im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung auszugleichen. Der Ausgleichsfaktor sowie die Maßnahmen sind hierfür noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



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

Für die Wiesenflächen werden derzeit vorwiegend die BNT G215 und G212 angenommen. Nach der Wiesenkartierung im Frühjahr 2026 wird dies nochmals überprüft und angepasst.

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 Verkehrs- und Wegeflächen (V12, V32) 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 verschiedenen 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. Sie 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 (B212-WO00BK).

Die Bewertung der Ausgleichsfläche (Aufforstung, z.Z. L62) ist nochmals im Rahmen der Kartierung im Frühjahr 2026 zu überprüfen.

Auch sind im Rahmen der Kartierung 2026 unter Einbezug der Vermessungsergebnisse nochmals die randlichen Gehölzstrukturen auf erhaltungswürdige Strukturen zu überprüfen. Ggf. sind die Flächen dann im Entwurf mit einem Erhaltungsgebot zu versehen und können in der Berechnung des Ausgleichsbedarfs neutral einberechnet werden.

Im Bereich der Eingriffsfläche mit Überplanung als Fläche für Sondergebiet (GRZ = 0,8) sind die Eingriffe in die Biotop- und Nutzungstypen mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 gemäß der festgesetzten GRZ bilanziert. Die Zufahrtsstraßen werden derzeit noch mit dem Faktor 1,0 berechnet. Durch geeignete grünordnerische Festsetzungen kann der Faktor reduziert werden. 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.

Im Ostbereich der Regenrückhaltung wird eine bestehende Ausgleichsfläche (Aufforstung) auf einer Fläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> überplant. Die wegfallende Ausgleichsfläche ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zum ermittelten Ausgleichsbedarf auszugleichen. Der Ausgleichsfaktor sowie die Ausgleichsfläche und -maßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Forstamt abzustimmen.

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

Berechnung Kompensationsbedarf						
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	0,0	22.409	0
		0	V	0,0	11.703	0
		0	A	0,0	650	0
X4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	0	SO	0,0	3.667	0
		0	V	0,0	66	0
Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung						
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste						
V12	Verkehrsflächen, befestigt	1	V	1,0	67	67
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	SO	0,8	1.182	946
		1	V	1,0	166	166
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	V	1,0	225	675
B321	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, jung	4	SO	0,8	12	38
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	SO	0,8	538	1.722
		4	V	1,0	292	1.168
P432	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	SO	0,8	42	134
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	6.870	32.976
		6	V	1,0	1.459	8.754
		6	A	0,0	1.229	0
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	SO	0,8	82.572	528.461
		8	V	1,0	7.931	63.448
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	SO	1,0	638	4.466
		7	V	1,0	1.505	10.535
		7	RRB	0,5	11.802	41.307
B112-WH	mesophile Hecke	10	SO	1,0	78	780
		10	V	1,0	1.529	15.290
		10	A	0,0	51	0
B112-WI	Initialgehölz	10	SO	0,8	80	640
		10	V	1,0	399	3.990
B112-WX	Gebüsch	10	V	1,0	10	100
B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen (Verbuschung > 50 % ) und initiales Gebüschstadium	6	SO	0,8	426	2.045
		6	V	1,0	483	2.898
		6	RRB	0,5	12.132	36.396
B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	SO	0,8	1.356	10.848
B322	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung	8	SO	1,0	210	1.680
		8	V	1,0	97	776
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	V	1,0	242	2.178
L62	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	RRB	0,5	2.439	12.195
					Fläche Geltungsbereich (m²)	172.118
Summe vorläufiger Ausgleichsbedarf (WP)						784.679

\*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.

### 5.3.1 interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.928 m², 10.126 WP)

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.

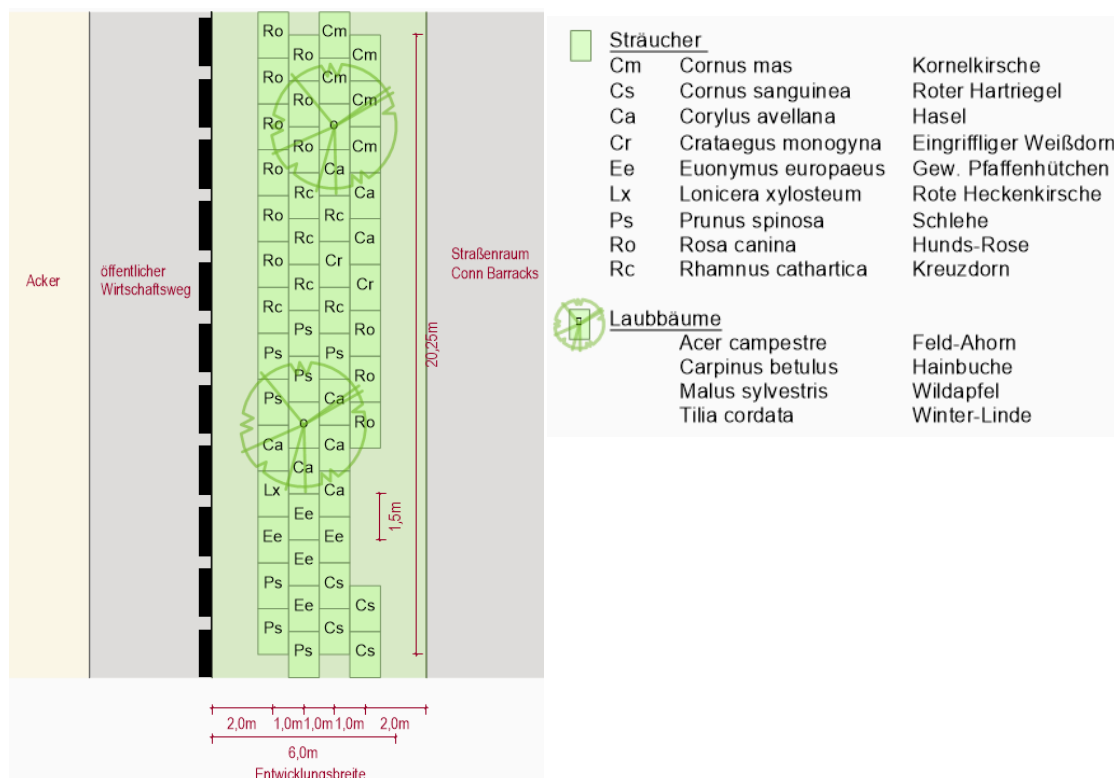


Abbildung 18: Pflanzschema der Heckenzüge der Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab) mit Artenlisten

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 18). 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 10.126 WP erreicht werden.

Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf der internen Ausgleichsfläche A1

Ausgleichsfläche A1 - Interner Ausgleich Hecke West									
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)	Aufwertungs-umfang (WP)
G211	Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenarm	6	B112-WH	Hecke, mesophil	10	0	1.228	4	4.912
B112-WH	Hecke, mesophil	10	B112-WH	Hecke, mesophil	10	0	51	0	0
V11	Straße, versiegelt	0	B112-WH	Hecke, mesophil	10	0	330	10	3.300
V11	Straße, versiegelt	0	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	0	319	6	1.914
							1.928		
Summe vorläufiger Ausgleichsumfang extern (WP)									10.126

### 5.3.2 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF/FCS)

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.

### 5.4 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 der 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 wirtschaftsstruktuelle Maßnahmen zur Konversion unterstützt werden. Dies 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 Niederwern 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. 17,4 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.

Durch das Vorhaben ergibt sich derzeit ein Ausgleichsbedarf von **784.679 WP**. Dieser ist im Rahmen von Kartierungen im Frühjahr 2026 nochmals zu überprüfen. Im begrenzten Umfang kann intern (A1; ca. 10.126 WP) ein Ausgleich erbracht werden. Der weitere Ausgleichsbedarf muss extern erbracht werden. Zusätzlich ist die wegfallende Ausgleichsfläche (Aufforstung) von ca. 1.750 m<sup>2</sup> auszugleichen. Der Ausgleichsfaktor sowie die Maßnahmen sind hierfür noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



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 Großflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild mit mittlerer Erheblichkeit einzuschätzen.

Für die Schutzgüter Mensch sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind die Grundlagen noch nicht ausreichend, um eine abschließende Einschätzung treffen zu können. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zum Entwurf einzuarbeiten und zu ergänzen.

Tabelle 4: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

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

## 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](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen 11.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): UmweltAtlas Bayern, URL: [www.umweltatlas.bayern.de](http://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.

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](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas) (aufgerufen 11.2025).

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.

## AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 19.12.2025

---

Anna Roßmanith  
Abteilung Landschaftsarchitektur