

# BEGRÜNDUNG

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.	Vorbemerkungen .....	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit / Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	7
2.	Bestandssituation .....	10
2.1	Bebauung und Nutzung .....	10
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler) .....	11
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	14
2.4	Wasserwirtschaft .....	15
2.5	Kampfmittel, Altlasten, Bodenschutz .....	16
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	16
2.7	Ver- und Entsorgung .....	18
3.	Verfahrenshinweise .....	20
3.1	Art des Verfahrens .....	20
3.2	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB .....	20
4.	Planungsvorgaben .....	21
4.1	Landesentwicklungsplan .....	21
4.2	Regionalplan .....	22
4.3	Flächennutzungsplan .....	24
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	25
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet .....	26
5.	Planinhalte und Begründung .....	27
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	27
5.3	Bauweise .....	28
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	28
5.5	Geländeauffüllungen und -abgrabungen .....	28
5.6	Immissionsschutz .....	29
5.7	Verkehrsflächen .....	29
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	32

5.9	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	36
5.9.1	Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen .....	36
5.9.2	Durchgrünung Parkplatzflächen .....	36
5.9.3	Einzelpflanzgebote - Straßenbäume .....	37
5.9.4	Begrünung der Regenrückhaltung.....	38
5.9.5	Schutz von Einzelbäumen .....	38
5.9.6	Artenlisten standortgerechter Gehölzarten.....	38
5.9.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	39
5.9.8	Ausgleichsmaßnahmen und -flächen .....	39
5.10	Örtliche Bauvorschriften .....	40
5.10.1	Dachform, Dachneigung .....	40
5.10.2	Fassadenverkleidung.....	41
5.10.3	Überdachung von Stellplätzen.....	41
5.10.4	Beleuchtungs- und Werbeflächen .....	41
5.10.5	Einfriedungen.....	42
5.10.6	Abstandsflächen .....	42
5.10.7	Stellplätze .....	42
5.10.8	Stellplätze .....	43
5.11	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	43
5.11.1	Landwirtschaftliche Emissionen .....	43
5.11.2	Grenzabstände .....	43
5.11.3	Bodendenkmalschutz .....	43
5.11.4	Pflegemaßnahmen .....	44
5.11.5	Schutz der Gehölze und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches .....	44
5.11.6	Freiflächengestaltungsplan.....	44
5.11.7	Bodenschutz .....	44
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	46
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	46
6.2	Umweltschutz .....	46
6.3	Klimaschutz .....	46

6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	47
6.5	Belange der Wirtschaft .....	47
6.6	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	47
6.7	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit .....	47
6.8	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	48
6.9	Belange des Hochwasserschutzes.....	48
6.10	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	48
7.	Flächenbilanz.....	49
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	50

## ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, vom 19.12.2025)

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit / Ziel und Zweck der Planung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Dabei sind gemäß Baugesetzbuch die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demnach sollen Bebauungspläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Dabei sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

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

Mit der Gründung des kommunalen Zweckverbands sollen die hoheitlichen Aufgaben insbesondere im Bereich der Bauleitplanung und Erschließung sowie der Wirtschaftsförderung bei der Konversion des ehemaligen Kasernenareals in einen interkommunalen Gewerbepark gebündelt werden. Ziel der Konversion ist die gewerbliche Nachnutzung des Areals, im Sinne einer 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 eine 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.

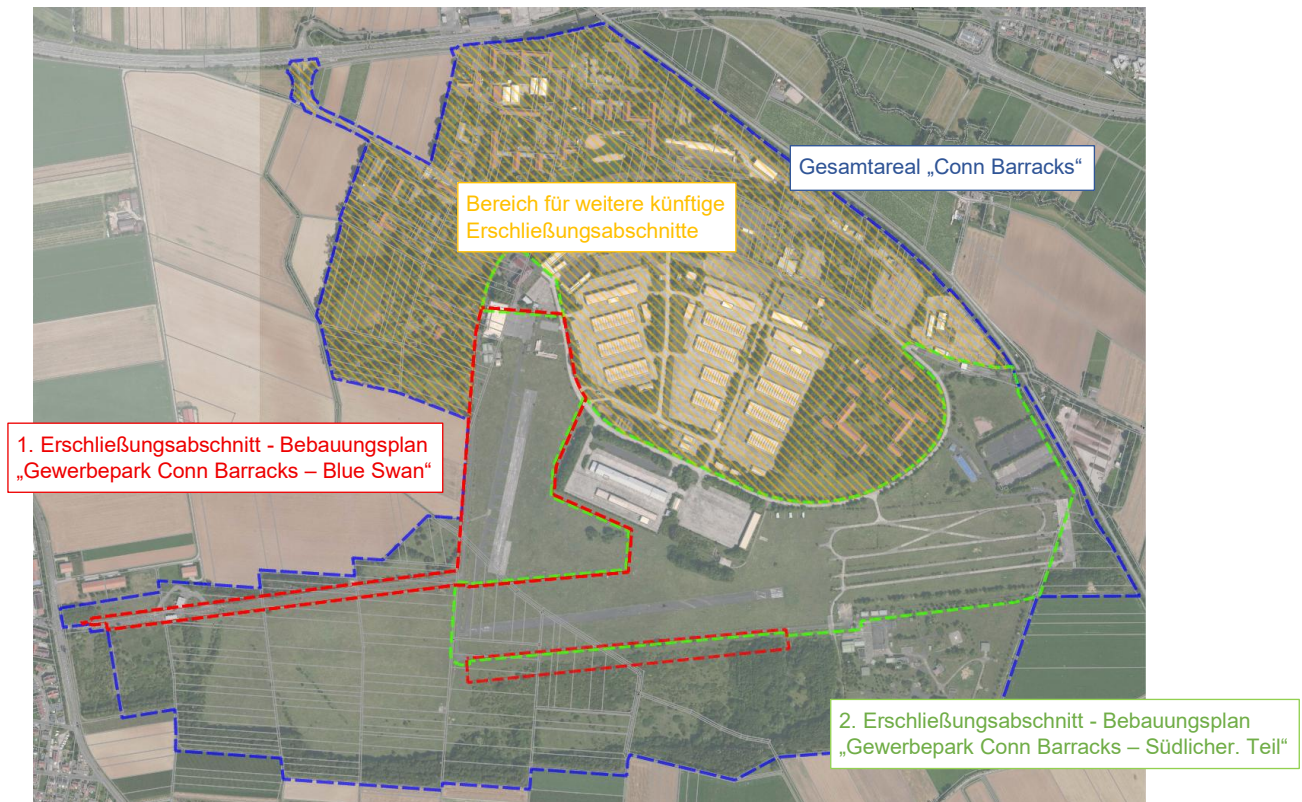


Abb. 1: Lageplan zur künftigen Gesamtentwicklung der „Conn Barracks“ (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“, welcher durch den Zweckverband aufgestellt wird, 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. Die bauliche Ausprägung für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte „Datacenter“ wird seitens des Investors wie folgt charakterisiert:

Es ist beabsichtigt bis zu sechs baugleiche Rechenzentrums-Module zu errichten, die zusammen eine Gesamtlänge des Rechenzentrums von ca. 400 m erreichen. Die Gesamthöhe eines Rechenzentrums-Moduls beträgt ca. 25,0 m. Technische Anlagen der Notstromversorgung erreichen eine Höhe von ca. 29,0 m. Die einzelnen Module verfügen jeweils über je zwei oberirdische Vollgeschosse sowie zusätzlich über je zwei Plattformen für technische Anlagen (umschlossen mit Sicht- u. Schallschutzwänden).

Den hierfür notwendigen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ hat der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ in der Sitzung am 02.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

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

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ in der Gemeinde Geldersheim ist demnach die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die unter Kap. 1.1 beschriebene Entwicklung des 1. Erschließungsabschnittes des „Interkommunalen Gewerbeparks Conn Barracks“.

Parallel dazu wird in einem gesonderten Verfahren ein zweiter Bebauungsplan für den 2. Erschließungsabschnitt des interkommunalen Gewerbeparks erarbeitet, welcher unmittelbar westlich an das Plangebiet des 1. Erschließungsabschnittes angrenzt (siehe Abb. 1). Den hierfür notwendigen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Südlicher Teil“ hat der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ in der Sitzung am 02.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

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

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

## **1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ hat eine Größe von rd. 17,4 ha und befindet sich im westlichen Bereich des ehemaligen Militärgeländes der „Conn Barracks“ auf Gemarkungsgebiet der Gemeinde Geldersheim.





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

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

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



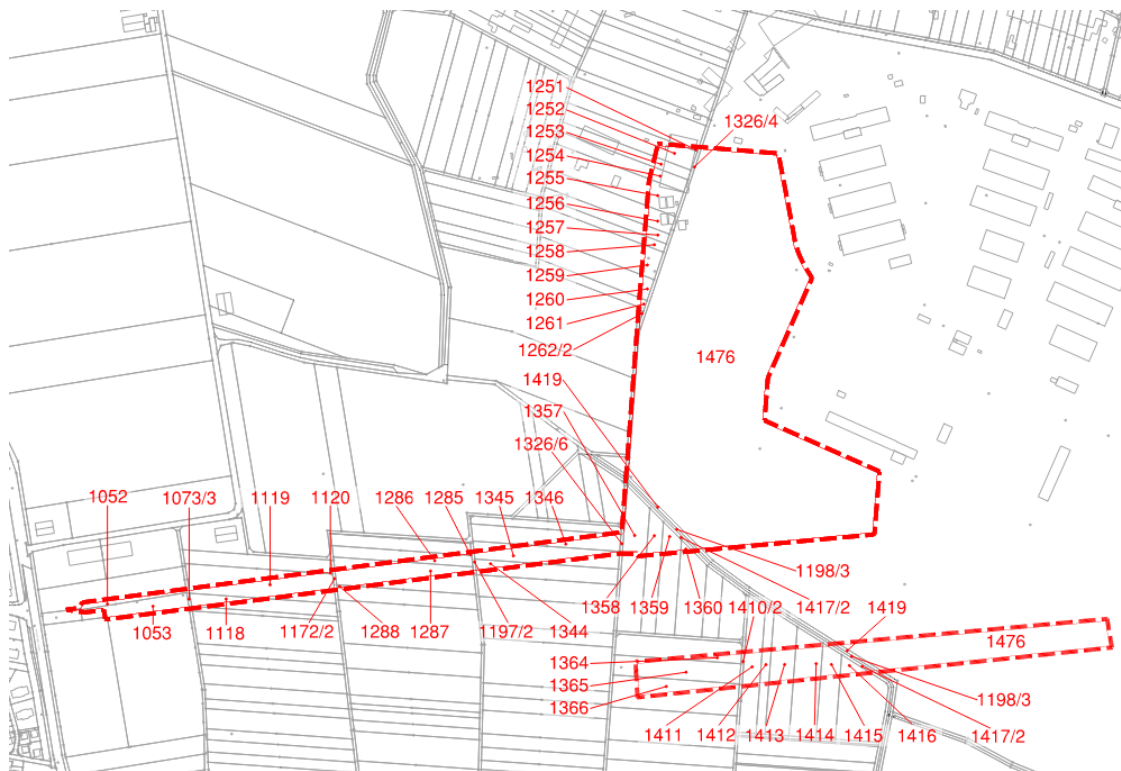


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich - Rot Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerkepark Conn Barracks - Blue Swan“ (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

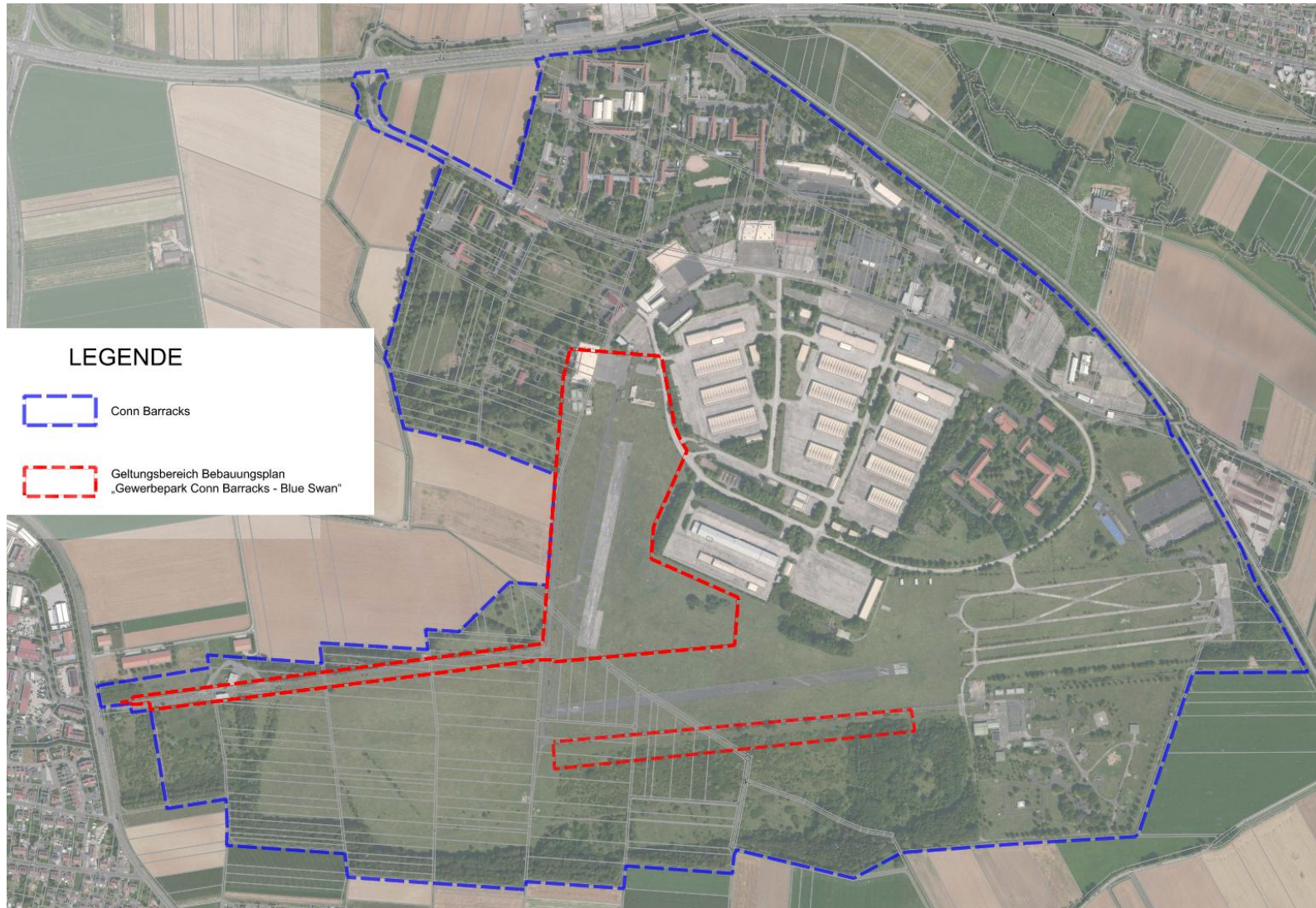


Abb. 4: Darstellung des Plangebietes im Luftbild, Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ rot und Geltungsbereich „Conn Barracks“ blau (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).



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

## 2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

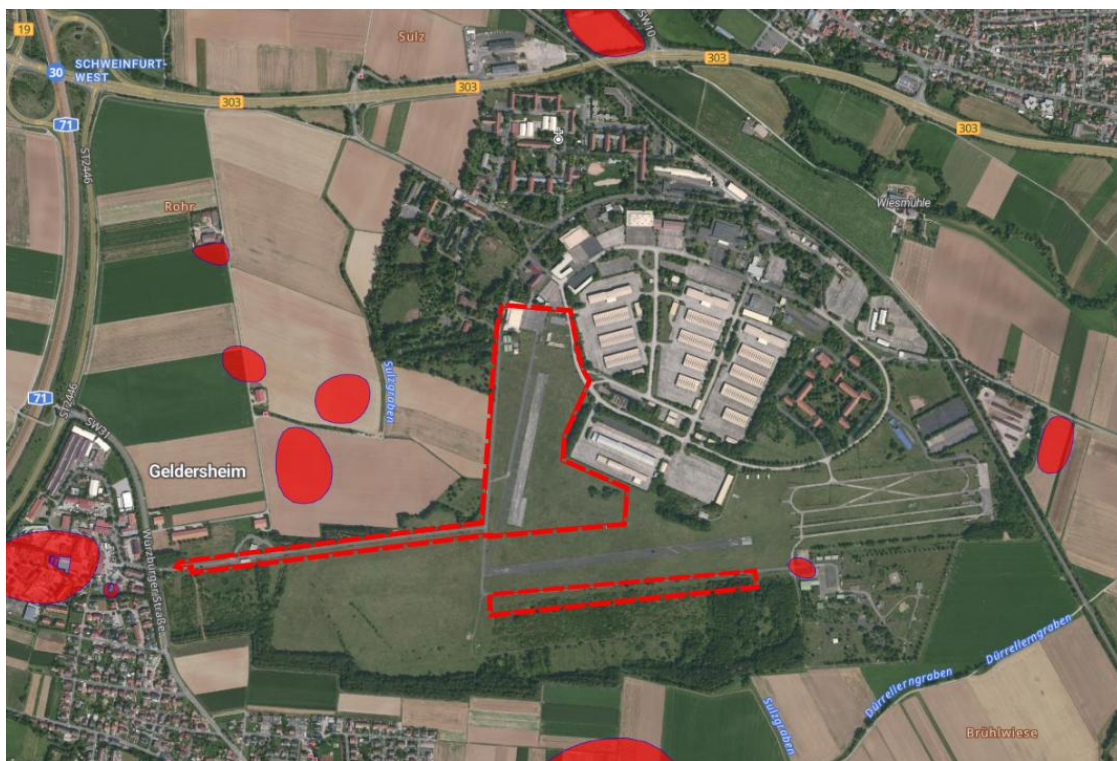


Abb. 5: Darstellung der Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

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

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

Gemäß bereits erfolgter Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) können aufgrund der hohen Dichte an bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler vermutet werden. Demnach ist gemäß BLfD für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Im vorliegenden Fall sind in einem repräsentativen Raster bauvorgehend archäologische Sondagen im Vermutungsbereich anzulegen. Mittels Sondagen kann Planungssicherheit für die nachfolgenden Arbeiten gewährleistet werden. Das hierfür notwendige Vorgehen wurde im Oktober 2025 mit dem BLfD abgestimmt. Demnach soll das notwendige Vorgehen, aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes mit Kampfmitteln, wie folgt ablaufen:

- Zunächst wird bis Ende 2025 die Gefährdung durch die vorliegende Kampfmittelbelastung in einem beprobungslosen Verfahren abgeschätzt.
- Daran anschließend sollen Oberflächendetektionen der geplanten Konversionsfläche durchgeführt werden. Hier werden je nach Umgebungsbedingungen verschiedene geophysikalische Verfahren zum Einsatz kommen (Geomagnetik, TDEM, Georadar). Auf den Freiflächen wird v.a. die Geomagnetik (Ferromagnetik) Anwendung finden. Diese wird, wie in archäologischen Prospektionen üblich, mit einem Sondenabstand von 0,25 m geführt und verfügt über eine der Aufgabe angepasste Sondensensitivität. 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 darüber hinaus auf folgende Ausführungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

### Bestandsplan Regenrückhaltung

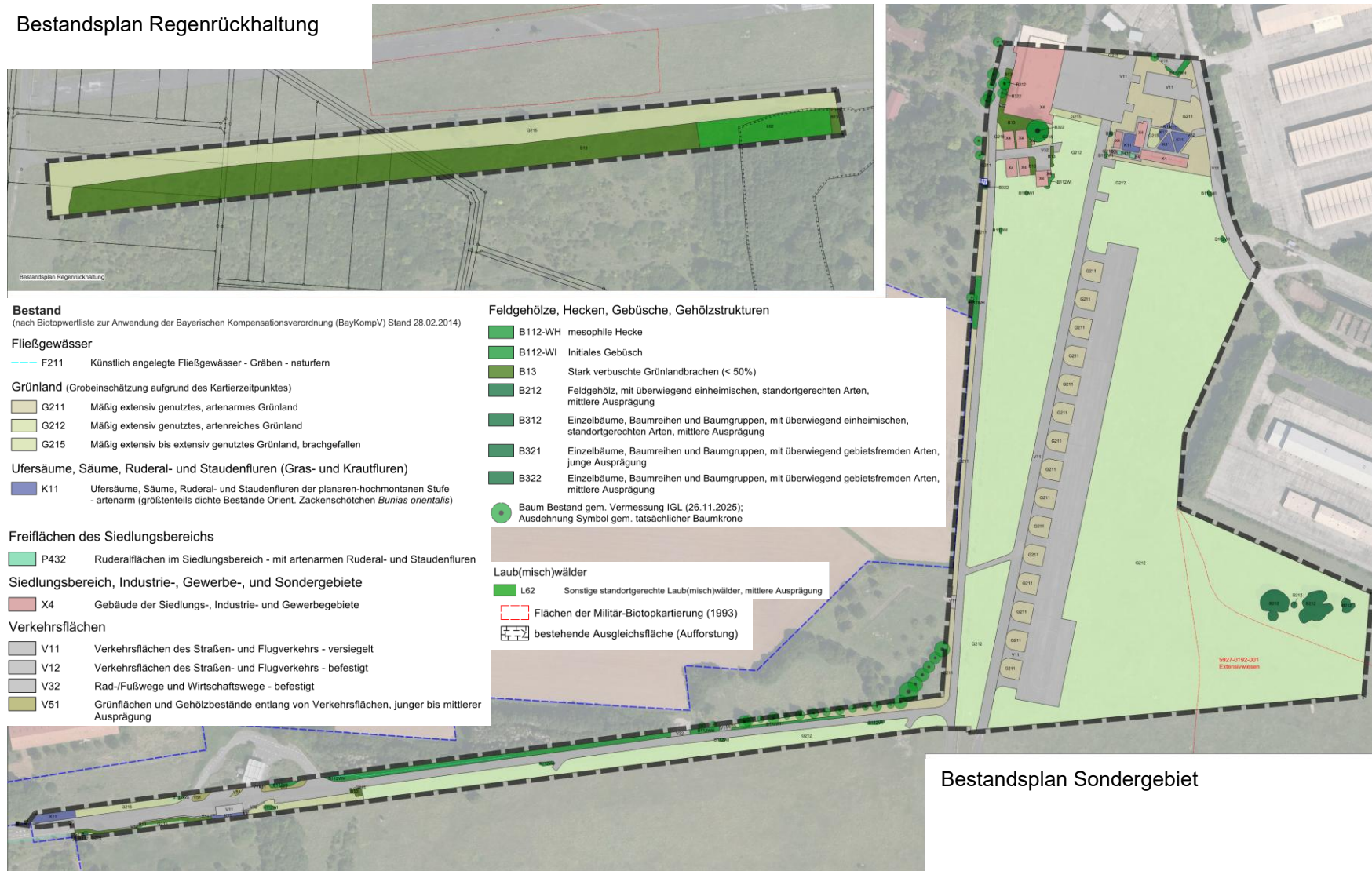


Abb. 6: Bestandsplan zur Grünordnung, Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).



Der vorangegangenen Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes gemäß der tatsächlichen Nutzung zu entnehmen. Für weiterführende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Anlage 1). Darin ist die vorangegangene Abbildung auch als Anhang in einer größeren Planfassung beigefügt. Des Weiteren ist dem Umweltbericht eine Beschreibung des Natur- und Artenschutzes zu entnehmen.

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG werden derzeit faunistische Untersuchungen durchgeführt. Auf deren Grundlage werden im späteren Planungsverlauf artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Einarbeitung der Maßnahmen in die Unterlagen zum Bebauungsplan erfolgt nach Vorlage des Berichtes und Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren bzw. ggf. Höheren Naturschutzbehörde.

## 2.4 Wasserwirtschaft

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

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

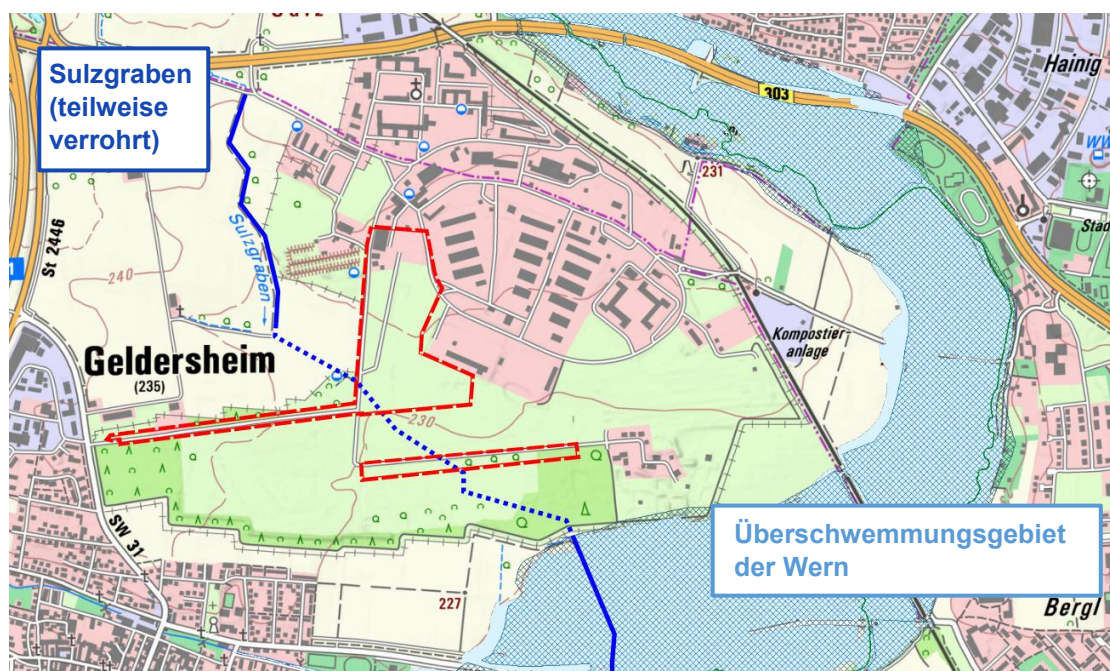


Abb. 7: Lage des Plangebietes (rot) außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{Extrem}$  der Wern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)



Wasserwirtschaftlich von Belang ist weiterhin der Sulzgraben. Hierbei handelt es sich um einen Trockengraben, welcher aus nördlicher Richtung kommend östlich des Kasernenareals verläuft. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes schwenkt der Sulzgraben in das ehem. Kasernenareal. Etwa 250 m bevor der Sulzgraben in die Fläche der „Conn Barracks“ eintritt wurde dieser bereits in der Vergangenheit verrohrt. Innerhalb des Kasernenareals ist der Sulzgraben auf einer Länge von fast 1 km verrohrt (siehe Abb. 7). Erst südlich des ehem. Kasernenareals verläuft der Graben wieder oberirdisch in Richtung Biegenbach. Langfristig beabsichtigt der Zweckverband diese Verrohrung im Rahmen der Gesamtentwicklung des interkommunalen Gewerbeparks (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kap. 1.1 zur Gesamtentwicklung des Gewerbeparks) aufzuheben und den Verlauf des Sulzgrabens oberirdisch zu gestalten.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan soll jedoch vorerst lediglich ein rd. 150 m langer Teilabschnitt dieser Verrohrung verlegt werden, damit das darüberliegende Grundstück bebaut werden kann.

## **2.5 Kampfmittel, Altlasten, Bodenschutz**

Untersuchungen zum Boden, dem Baugrund sowie den Themen Kampfmittel und Altlasten werden wie folgt durchgeführt:

Zunächst wird die Gefährdung durch die Kampfmittelbelastung in einem beprobungslosen Verfahrens abgeschätzt (voraussichtlich bis Ende 2025). Im Rahmen einer Stufe 2 sollen dann Oberflächendetektionen der geplanten Konversionsfläche durchgeführt werden, um die Fläche detaillierter auf Kampfmittel auszuwerten. Hier werden je nach Umgebungsbedingungen verschiedene geophysikalische Verfahren zum Einsatz kommen (Geomagnetik, TDEM, Georadar). Im Ergebnis sollen dann etwaige Kampfmittel beseitigt werden. Dies ist in Abstimmung mit anderen berührten Belangen und Behörden durchzuführen (u.a. Artenschutz, Denkmalschutz). Im Anschluss können die abschließenden Untersuchungen zu Baugrund, Boden und Altlasten durchgeführt werden.

## **2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV**

### Anbindung PKW/LKW:

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

- 1) Im Norden besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B303 über die bestehende Kreuzung B303/Conn Straße mit Lichtsignalanlagen. Von dort aus ist das Areal in ca. 750 m an den westlich gelegenen Autobahnanschluss „Schweinfurt-West“ an die Bundesautobahn A71 angebunden.
- 2) Eine zweite untergeordnete Zufahrt befindet sich am südwestlichen Rand der ehemaligen Kaserne, am Ortseingang der Gemeinde Geldersheim im Kreuzungsbereich Würzburger Strasse.(SW31)/Gelthari-Ring. Von hier aus erreicht der Verkehr über die Kreisstraße

SW31 sowie die Staatsstraße St2446 in etwa 1,5 km den Autobahnanschluss „Schweinfurt-West“.

- 3) Eine dritte Zuwegung auf das Konversionsareal befindet sich am östlichen Rand der ehemaligen Kaserne. Diese bindet an die Euerbacher Straße an und führt in Richtung des Schweinfurter Wohnquartiers Bellevue.

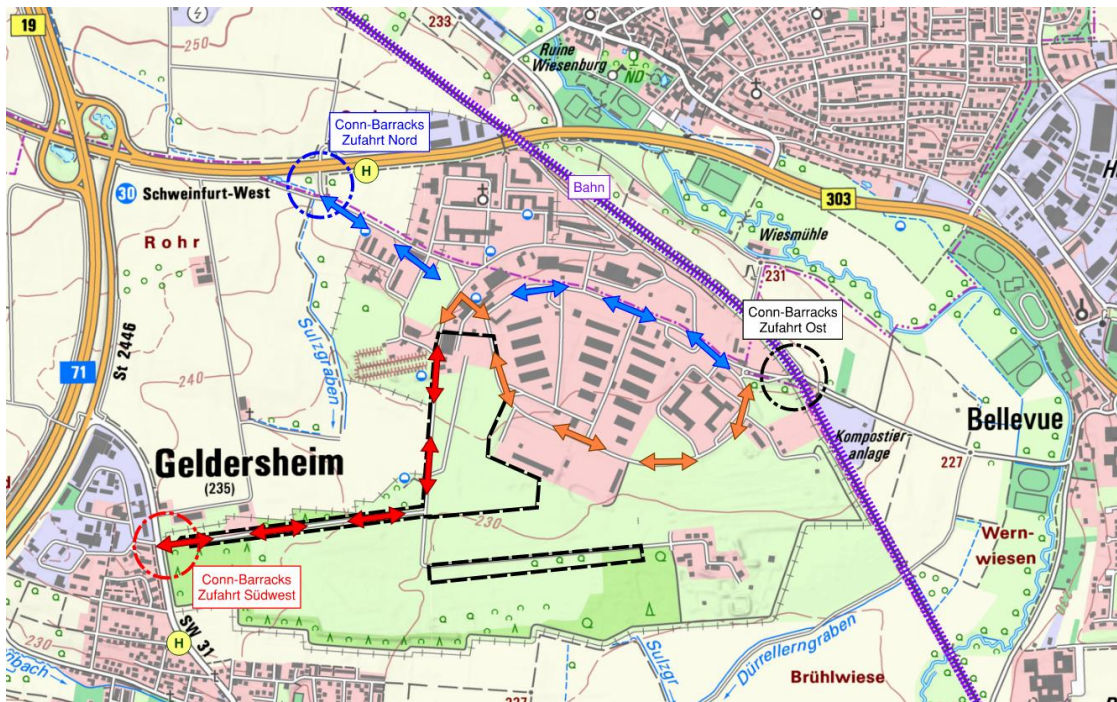


Abb. 8: Einbindung des Plangebietes in das umgebende Verkehrsnetz sowie die Ausbauabschnitte der geplanten verkehrlichen Erschließung (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

Die Erschließung und damit auch der Ausbau der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur des gesamten interkommunalen Gewerbeparks erfolgt dabei in mehreren Schritten. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, welcher den 1. Erschließungsabschnitt des Gewerbeparks repräsentiert, ist beabsichtigt den Verkehr vorab über die „Zufahrt Südwest“ am Ortsrand von Geldersheim abzuwickeln (siehe Abb. 8, rote Pfeile). Der Kreuzungspunkt an der Kreisstraße SW31 wird durch die Gemeinde Geldersheim im Zuge der Errichtung des neuen Gemeindebauhofs mit Feuerwehr ausgebaut.

Nach einer ersten verkehrlichen Einschätzung genügt der geplante Ausbau für die im 1. Erschließungsabschnitt beabsichtigte Nutzung des Sondergebietes. Um dies fachlich zu validieren, wurde die Bernard Gruppe ZT GmbH für eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die sich aktuell in Bearbeitung befindet. Hierbei sollen basierend auf neuen Verkehrszählungen an den Knotenpunkten SW 31 (Würzburger Straße) / Gelthari-Ring und St 2446 / SW 31 (Würzburger Straße) Verkehrsprognosen für die künftig beabsichtigte Nutzung erstellt werden. Dabei werden in Form von Szenarien der vorliegende 1. Erschließungsabschnitt, als auch der beabsichtigte 2. Erschließungsabschnitt betrachtet. In allen Szenarien werden der geplante Neubau von

Bauhof und Feuerwehr der Gemeinde Geldersheim südöstlich des Knotenpunktes SW 31 (Würzburger Straße) / Gelthari-Ring berücksichtigt sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung über Geldersheim/ Würzburger Str. gemäß HBS 2015 auf Basis des Prognoseverkehrs 2035 erbracht werden. Die Ergebnisse werden erst im späteren Planungsverlauf erwartet und dann an dieser Stelle ergänzt.

Die „Zufahrt Nord“ auf die B303 dient in diesem Erschließungsabschnitt lediglich als Zuwegung für Feuerwehr und Rettungskräfte. Die „Zufahrt Ost“ spielt im 1. Erschließungsabschnitt keine Rolle.

Im Rahmen der weiterführenden schrittweise beabsichtigten Erschließung des Gewerbeparks soll die Haupteinfahrt zukünftig über den Kreuzungspunkt an der B303 erfolgen. Hierfür sind aber weiterführende verkehrliche Untersuchungen und infrastrukturelle Ausbaumaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung für den Gesamtgewerbepark zu konkretisieren sind.

Bzgl. der geplanten inneren verkehrlichen Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Ausführungen unter Kapitel 5.7 verwiesen.

#### Anbindung Bahntrasse:

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

#### Anbindung ÖPNV:

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

## **2.7 Ver- und Entsorgung**

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

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

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

### **3. Verfahrenshinweise**

#### **3.1 Art des Verfahrens**

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

#### **3.2 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

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

## 4. Planungsvorgaben

### 4.1 Landesentwicklungsplan

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

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

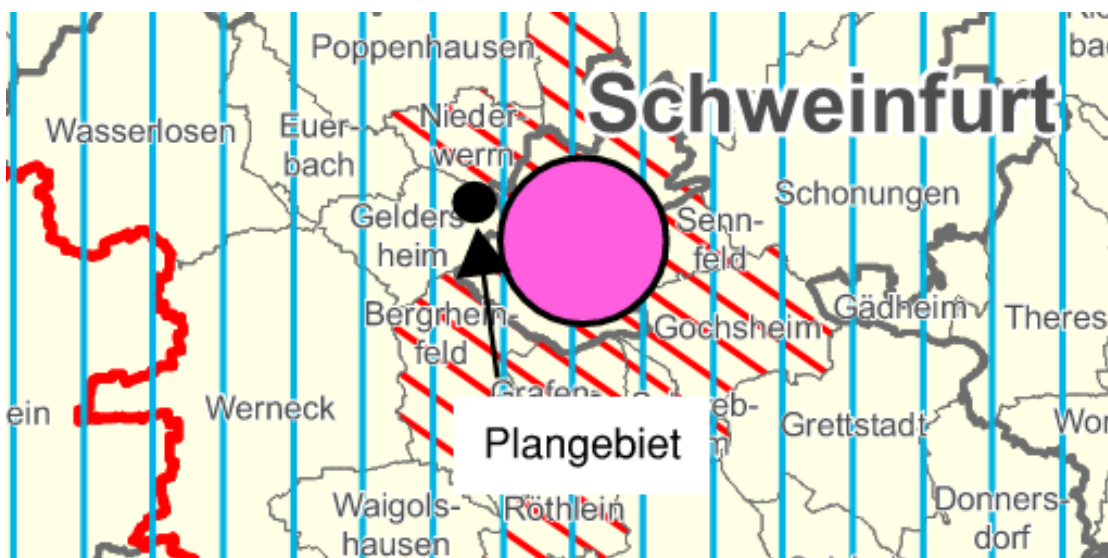


Abb. 9: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

- 1.4.1 Hohe Standortqualität  
(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:  
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot  
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen.

Durch die vorliegende Planung soll Baurecht für den 1. Entwicklungsabschnitt zur Umsetzung des interkommunalen Gewerbeparks „Conn Barracks“ geschaffen werden. Ziel der Gesamtkonversion ist die gewerbliche Nachnutzung des Areals zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt. Die Ansiedlung eines Datacenters stärkt den Standort Schweinfurt-Geldersheim-Niederwerrn für weitere mögliche Folgeansiedlungen von IT-Zukunftstechnologien.

Durch die Konversion des weitestgehend brachliegenden ehem. Militärgeländes, wird das Areal einer geordneten zivilen Nachnutzung zugeführt. Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

## 4.2 Regionalplan

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

Entsprechend den Darstellungen des Regionalplans der Region Main-Rhön (Raumstrukturkarte Stand 30.01.2024) liegen die am Zweckverband teilnehmenden Kommunen teilweise im ländlichen Raum (Geldersheim) sowie im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (Niederwerrn und Schweinfurt). Weiter befinden sich die vorgenannten Kommunen im allgemeinen ländlichen Raum, der darüber hinaus als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Die Kommune Niederwerrn ist als Grundzentrum und die Stadt Schweinfurt als Oberzentrum dargestellt.

Der Bereich der „Conn Barracks“ liegt zwar regionalplanerisch nicht im „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“. Es besteht jedoch Konsens mit der Höheren Landesplanungsbehörde, dass sich die Gesamtentwicklung der „Conn Barracks“ im räumlichen Verflechtungsbereich der Stadt Schweinfurt befindet. Hierfür ist vor allem die räumliche Lage zwischen den Gemeinden



Geldersheim, Niederwerrn und der Stadt Schweinfurt sowie die vorhandene Gewerbeflächenausweisung in den gültigen Flächennutzungsplänen vorzubringen.

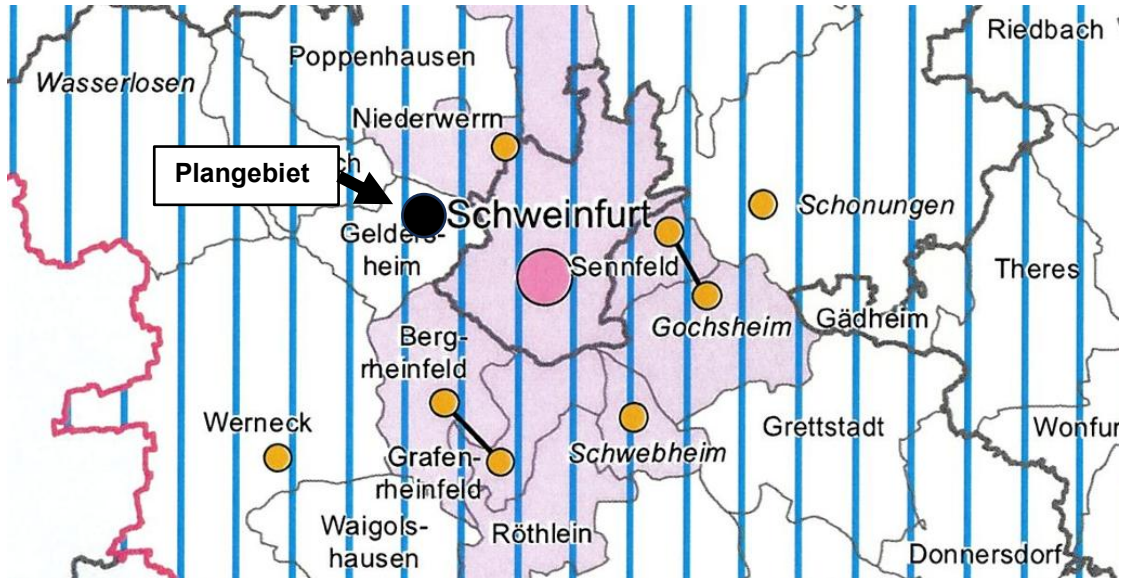


Abb. 10: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplan „Main-Rhön“, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde).

Wie in Abbildung 11 zu sehen ist (siehe unten) liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer regionalplanerisch definierten Vorbehalts- bzw. Vorrangfläche.



*Abb. 11: Zeichnerische Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).*

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

- Kapitel A I Grundlagen der regionalen Entwicklung, Ziffer 5:  
(G) Es ist darauf hinzuwirken, dass nachteilige Auswirkungen der Konversion nach Möglichkeit unterbleiben bzw. vollwertig ausgeglichen werden.
- Kapitel A II Raumstruktur, Ziffer 1.2:  
(G) Eine Zunahme der Arbeitsplätze insbesondere im Dienstleistungsbereich, aber auch der industriell-gewerblichen Arbeitsplätze, ist anzustreben, ohne dabei die Entwicklung des ländlichen Raumes zu vernachlässigen.
- Kapitel A II Raumstruktur, Ziffer 3.2.1:  
(G) Der interkommunalen Kooperation im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Schweinfurt kommt besondere Bedeutung zu.
- Kapitel B IV Wirtschaft, Allgemeines, Ziffer 1.5:  
(G) Eine leistungsfähige Infrastruktur soll als wichtiger Standortfaktor vorgehalten und bedarfs gerecht ausgebaut werden. Dem Ausbau der digitalen Infrastruktur und der Bereitstellung von elektronischen Angeboten und Dienstleistungen kommt eine besondere Bedeutung zu.
- Kapitel B IV Wirtschaft Allgemeines, Ziffer 1.11:  
(G) Wirtschaftsstrukturelle Maßnahmen zur Konversion sollen unterstützt werden.

Durch die vorliegende Planung soll Baurecht für den 1. Entwicklungsabschnitt zur Umsetzung des interkommunalen Gewerbeparks „Conn Barracks“ geschaffen werden. Ziel der Gesamtkonversion ist die gewerbliche Nachnutzung des Areals zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Schweinfurt. Die Ansiedlung eines Datacenters stärkt den Standort Schweinfurt-Geldersheim-Niederwerrn für weitere mögliche Folgeansiedlungen von IT-Zukunftstechnologien.

Durch die Konversion des weitestgehend brachliegenden ehem. Militärgeländes, wird das Areal einer geordneten zivilen Nachnutzung zugeführt.

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet liegt im Bereich der 4. Änderung. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim i.d.F. vom 26.01.2023. Darin ist der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ sowie die westliche Erschließungsstraße und geplante Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese Tatsache widerspricht dem inhaltlichen Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ aus den Zielen des

Flächennutzungsplanes. Somit ist eine entsprechende Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes notwendig, welche gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ durchgeführt wird. Es handelt sich dabei um die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim. Ein Eingriff in die bestehende „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt kompensiert.

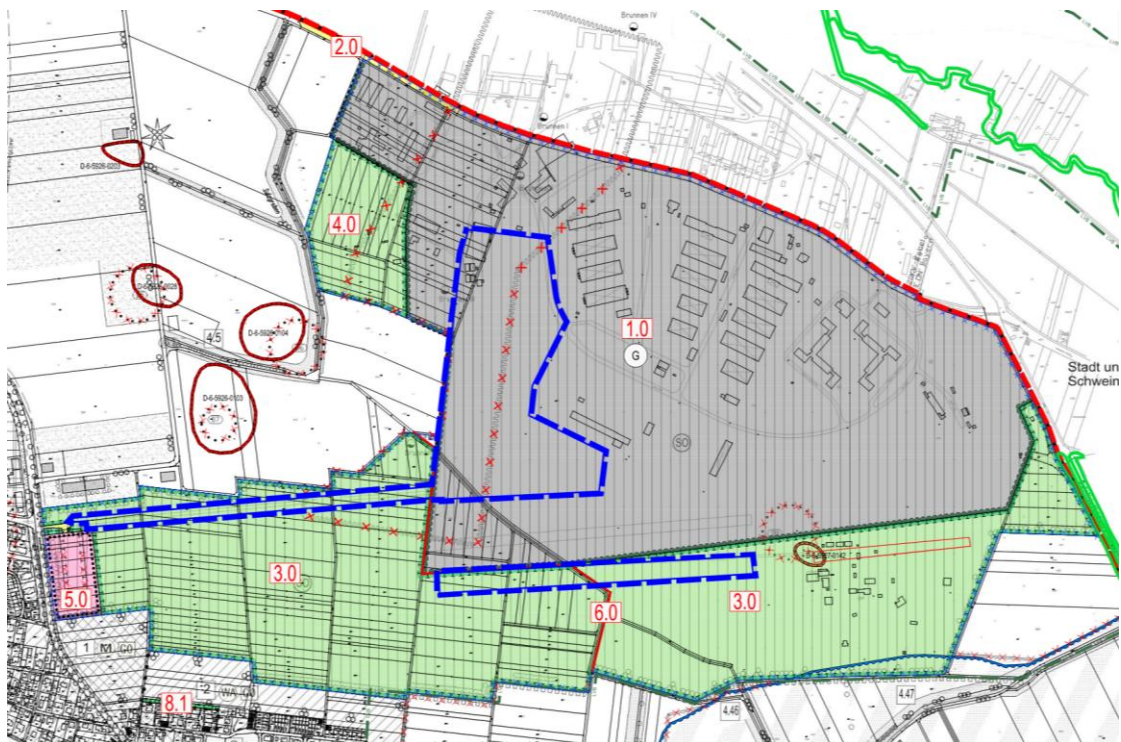


Abb. 12: Überlagerung des Plangebietes (Blau) mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

#### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im äußersten Westen an den sich aktuell in Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ an. Die Gemeinde beabsichtigt an dieser Stelle den Neubau ihres kommunalen Bauhofes. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Conn Barracks – Blue Swan“ wurde dabei so angepasst, dass dieser an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ sowie den darin geplanten Ausbau des Kreuzungsbereiches anschließt.



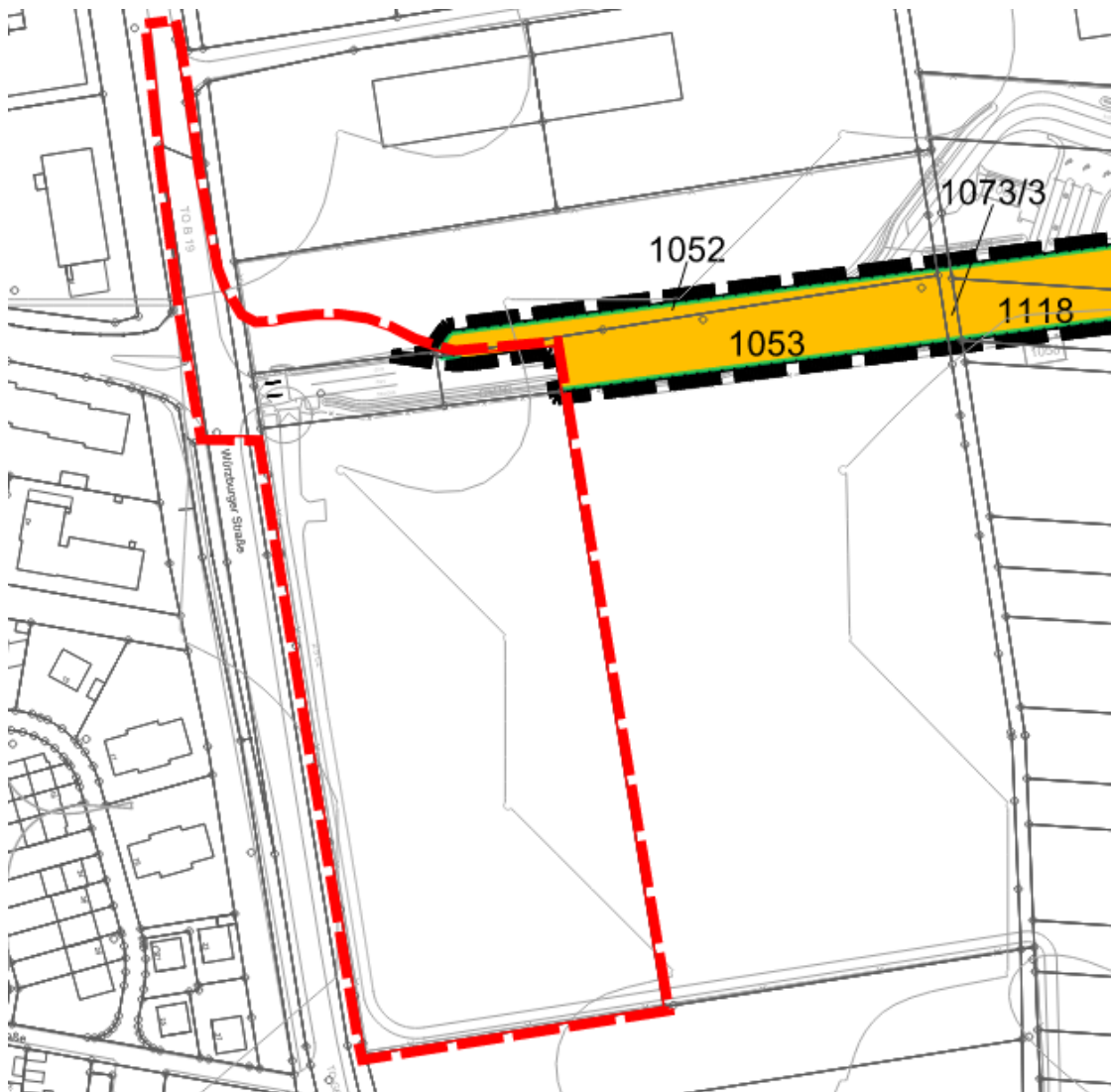


Abb. 13: Auszug aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ (Geltungsbereich Schwarz, Straßenverkehrsfläche Gelb) mit Darstellung des Geltungsbereichs des angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ der Gemeinde Geldersheim (Geltungsbereich rot) (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

#### 4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet

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

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

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

## **5. Planinhalte und Begründung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

- IV 1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ festgesetzt.*
- IV 1.1.2 Das SO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ dient der Unterbringung von Datacentern bzw. Rechenzentren.*
- IV 1.1.3 Im SO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ sind zulässig:*
- 1. Datacenter bzw. Rechenzentren;*
  - 2. Betriebe und Anlagen zur Stromversorgung der Datacenter bzw. Rechenzentren;*
  - 3. Betriebe und Anlagen zur Nutzung und Übergabe von (Ab-)Wärme der Rechenzentren;*
  - 4. Betriebe und Anlagen für Sicherheit und Überwachung (z.B. Sicherheitsgebäude mit Büros);*
  - 5. sonstige Nutzungen (z.B. Büro- und Sozialräume) die für den Betrieb und die Nutzung eines Datacenters bzw. Rechenzentrums erforderlich sind;*
  - 6. sonstige technische Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen, die für den Betrieb der Datacenter bzw. Rechenzentren erforderlich sind;*

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

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### Grundflächenzahl:

##### *IV 1.2.1 Grundflächenzahl:*

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.*

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

#### Höhe baulicher Anlagen:

##### *IV 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:*

*Die maximal Höhe der OK baulicher Anlagen ist einschließlich notwendiger Technikaufbauten bis zu einer Höhe von max. 30,00 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und max. 269 m ü. NHN zulässig.*

*Hiervon abweichend sind Schornsteine bis zu einer Höhe von max. 50,00 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und 289 m ü. NHN zulässig.*

Die Festsetzung orientiert sich an der für die beabsichtigten Bebauung im Plangebiet notwendigen Höhen baulicher Anlagen. Dabei wurde die Festsetzung als maximaler Rahmen formuliert, welcher aber nicht ausgeschöpft werden muss. Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am westlichen Rand des Konversionsareals sowie die zukünftig beabsichtigte Weiterentwicklung des gesamten Konversionsareals zu einem interkommunalen Gewerbepark sind die zulässigen Höhenbaulicher Anlagen für den Zweckverband städtebaulich vertretbar.

### **5.3 Bauweise**

##### *IV 1.3.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.*

*Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei eine Gebäudelänge bis max. 450 m zulässig ist.*

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

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### *IV 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.*

Für das Planvorhaben wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5.5 Geländeauffüllungen und -abgrabungen**

##### *IV 1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von 3,5 m ü. NHN (DHHN 2016), sowie Abgrabungen bis zu einer Höhe von 3,5 m ü. NHN (DHHN 2016) zulässig.*

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

## **5.6 Immissionsschutz**

*IV 1.6.1 Derzeit wird eine schalltechnische Prognose erarbeitet, welche Grundlage für die Festlegung immissionsschutzfachlicher Festsetzungen ist. Die Einarbeitung der Maßnahmen erfolgt nach Vorlage des Berichtes und Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde.*

Bezüglich weiterer Informationen zur derzeit stattfindenden Bearbeitung der schalltechnischen Prognose wird auf die Ausführungen unter Ka. 6.4 dieser Begründung hingewiesen.

## **5.7 Verkehrsflächen**

Bzgl. der äußeren Erschließung sowie den gestaffelten Ausbau der Gesamterschließung des interkommunalen Gewerbeparks wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.6 verwiesen. Die externe Erschließung des geplanten 1. Erschließungsabschnitts des geplanten Gewerbeparks erfolgt dabei über die bestehende Zufahrt am nordwestlichen Ortsrand von Geldersheim. Der Kreuzungspunkt an der Kreisstraße SW31 wird durch die Gemeinde Geldersheim im Zuge der Errichtung des neuen Gemeindebauhofs ausgebaut. Nach einer ersten verkehrlichen Begutachtung genügt der geplante Ausbau für die im 1. Erschließungsabschnitt beabsichtigte Nutzung des Sondergebietes. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die sich aktuell in Bearbeitung befindet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Die an den Kreuzungsbereich an der SW31 anschließenden Zufahrtsstraße führt in östliche Richtung zum geplanten Sondergebiet. Die Straße ist im Bestand wie folgt ausgebaut:

- Auf den ersten rd. 200 m mit einer dreispurigen Fahrbahnbreite von rd. 10 m. Geh- und Radwege sind nicht vorhanden.
- Daran schließt die ehemalige Einfahrt mit Kontrollposten und einer zusätzlichen Aufweitung der Verkehrsanlagen an.
- Anschließend verengt sich die Fahrbahn auf rd. 7 m Breite als zweispuriger Ausbau, ohne Geh- und Radwege.

Die im Rahmen des 1. Erschließungsabschnitts (welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan repräsentiert wird) notwendige Erschließung umfasst dabei lediglich die unmittelbar an das Sondergebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Ausbau der Verkehrsflächen ist dabei wie folgt beabsichtigt:



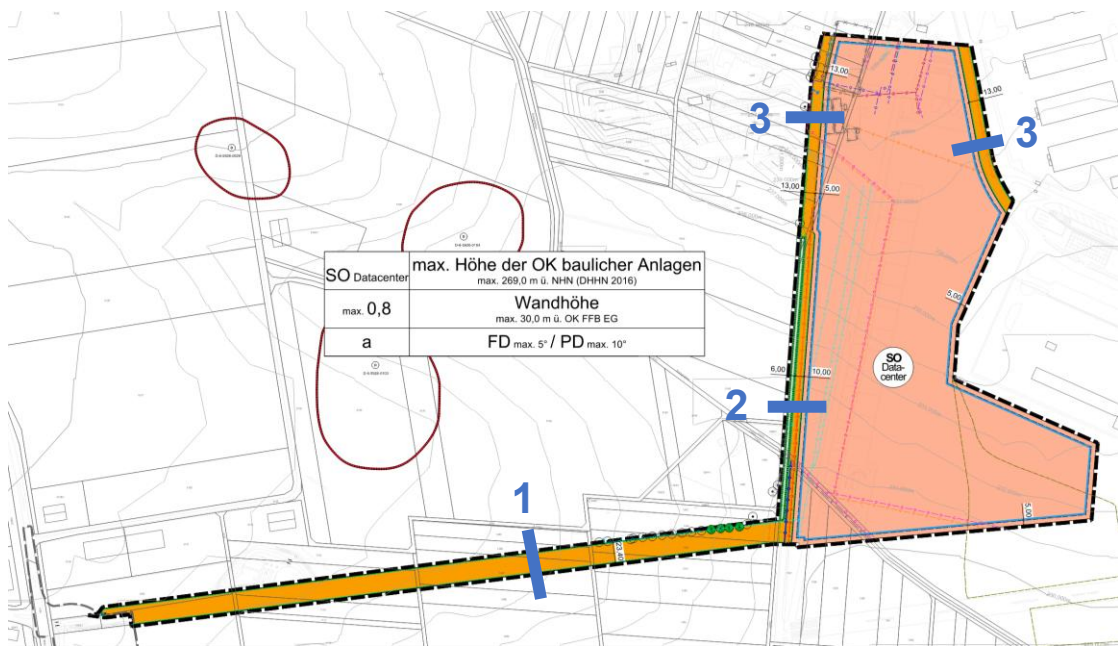
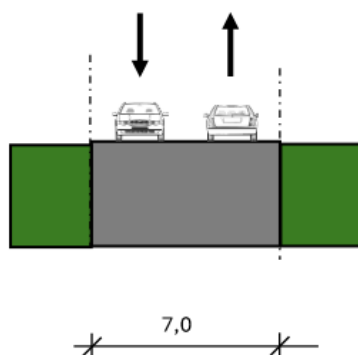


Abb. 14: Auszug aus dem Planteil zum vorliegenden Bebauungsplan mit Beschriftung der nachfolgend beschriebenen Straßenquerschnitte (blau)

Die von Ost nach West verlaufende Zufahrtsstraße aus Richtung Geldersheim soll auf einer Breite von 13,0 m, bestehend aus Fahrbahn, einem straßenbegleitenden Streifen mit Straßenbäumen sowie einem Geh- und Radweg ausgebaut werden. Die genaue Breite und Ausgestaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Hierfür wurde im Planteil des Bebauungsplanes eine breitere Verkehrsstrasse festgesetzt, als für den zuvor beschriebenen Ausbau tatsächlich notwendig ist. Der Schemaschnitt stellt lediglich einen möglichen Vorschlag dar.

#### Schemaschnitt Bereich 1:

im Bestand (B = 7,00 m)



Endzustand (B = 13,00 m)

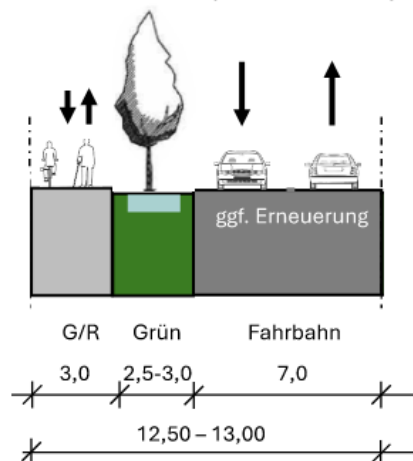
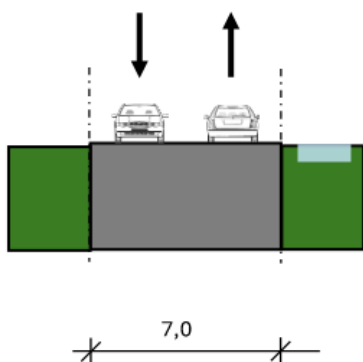


Abb. 15: Gegenüberstellung des Bestandsausbaus mit einem Vorschlag für den künftigen Endausbau (Schnitte: INFRATEAM, 25.10.2025, modifiziert durch BAURCONSULT)

Die daran anschließende von Süd nach Nord verlaufende Straße besteht aus einem 10,0 m breiten sowie nördlich daran anschließend einen 13,0 m breiten Abschnitt. Während der 13,0 m breite Abschnitt den zuvor beschriebenen Ausbau von Fahrbahn, straßenbegleitenden Bäumen und einem Geh- und Radweg folgt, entfällt im 10,0 m breiten Abschnitt die straßenbegleitende Baumreihe. Stattdessen ist entlang des 10,0 m breiten Straßenabschnitts eine Landschaftshecke zur Randeingrünung vorgesehen, welche das Straßenbegleitgrün ersetzt. Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Der Schemaschnitt stellt lediglich einen möglichen Vorschlag dar.

#### Schemaschnitt Bereich 2:

im Bestand (B = 7,00 m)



Endzustand (B = 10,00 m)

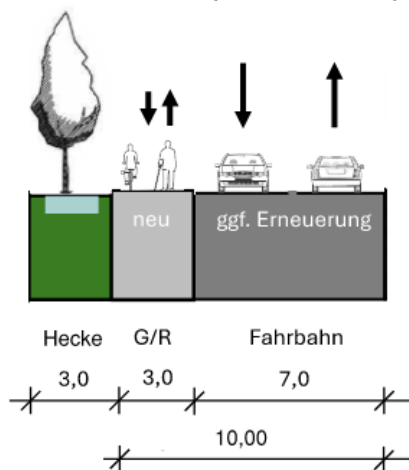
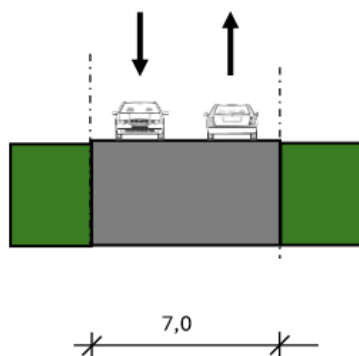


Abb. 16: Gegenüberstellung des Bestandsausbaus mit einem Vorschlag für den künftigen Endausbau  
(Schnitte: INFRATEAM, 25.10.2025, modifiziert durch BAURCONSULT)

#### Schemaschnitt Bereich 3:

im Bestand (B = 7,00 m)



Endzustand (B = 13,00 m)

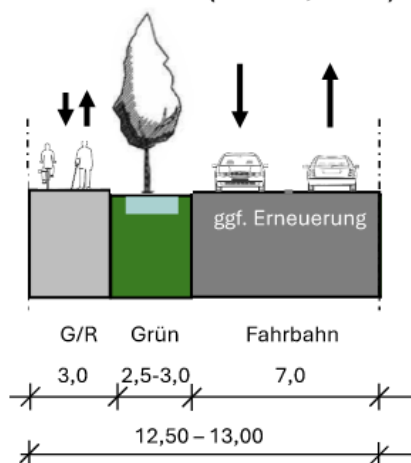


Abb. 17: Gegenüberstellung des Bestandsausbaus mit einem Vorschlag für den künftigen Endausbau  
(Schnitte: INFRATEAM, 25.10.2025, modifiziert durch BAURCONSULT)

Die weiterführenden Straßenabschnitte innerhalb der „Conn Barracks“ sowie die nördlich der „Conn Barracks“ vorliegende Zufahrt auf die B303 dient nicht der regulären verkehrlichen Erschließung des vorliegenden Plangebietes. Sie dienen lediglich als Zuwegung für Feuerwehr und Rettungskräfte. Erst im Rahmen der weiterführenden schrittweise beabsichtigten Erschließung des Gewerbeparks soll die Haupteinfahrt zukünftig über den Kreuzungspunkt an der B303 erfolgen. Hierfür sind aber weiterführende verkehrliche Untersuchungen und infrastrukturelle Ausbaumaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung für den Gesamtgewerbepark zu untersuchen sind.

## 5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Notwendige Planungen für Erweiterungen, Neuverlegungen sowie eventuelle Rückbaumaßnahmen von nicht mehr benötigten Altleitungen und Kanälen ebenso wie Vorgaben zu eventuellen Vorschriften und Hinweisen bei Arbeiten nahe der Leitungen und Kanäle sind im Rahmen weiterführender Planungen durch den jeweiligen Bauherren eigenverantwortlich in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern zu führen.

Jedoch sind die Ver- und Entsorgungsanlagen in weiten Teilen nicht mehr in Nutzung. Aufgrund des Alters der Anlagen sollen im Rahmen der Konversion neue Netze geschaffen werden, die an die künftig beabsichtigten Nutzungen und heutigen technischen Anforderungen angepasst sind. Hierzu werden zu den einzelnen wesentlichen Sparten folgende Anmerkungen zum aktuellen Kenntnisstand der geplanten Ver- und Entsorgung aufgeführt:

### Trink- und Löschwasserversorgung:

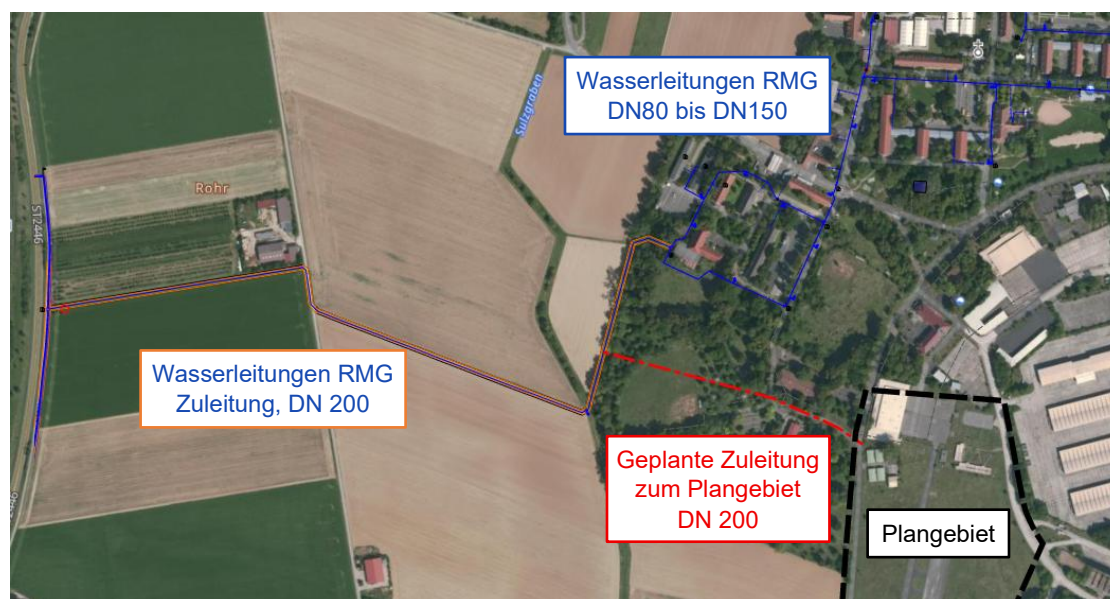


Abb. 18: Auszug aus dem Leitungsnetz der RMG mit Darstellung des geplanten Anschlusses für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ (Geltungsbereich Schwarz) (Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung / Leitungsnetz: RMG).

Die Trinkwasserversorgung soll künftig über die Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) erfolgen. Diese hat bereits im Zuge der Errichtung der nordwestlich gelegenen ANKER-Einrichtung, einen kleinen Teilbereich der Konversionsfläche mit einem neuen Leitungsnetz erschlossen. Hierfür wurde eine Zubringerleitung (DN200) zwischen der Trinkwasserleitung (DN400), welche parallel zur Staatsstraße St2446 verläuft und dem Konversionsareal verlegt. An diese Zubringerleitung soll auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anschließen. Hierzu ist die Verlängerung der Zubringerleitung um einen etwa 330 m langen Abzweig erforderlich. Von dort aus soll die kleinteiligere Weiterleitung für die künftigen Bauherren erfolgen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan, welcher den 1. Erschließungsabschnitt des interkommunalen Gewerbeparks darstellt, kann nach Angaben der RMG die Trinkwasserversorgung durch die vorgenannte Erweiterung des Trinkwassernetzes gewährleistet werden. Für die Löschwasserversorgung im 1. Erschließungsabschnitt können voraussichtlich max. 96 m<sup>3</sup>/h erreicht werden. Die darüber hinaus gehende Löschwasserversorgung ist dementsprechend je nach Anforderungen der beabsichtigten Nutzungen durch die jeweiligen Bauherren im Rahmen ihres Brandschutznachweises zu prüfen und auf dem eigenen Grundstück zu erbringen (z.B. durch Löschwasserzisternen).

Für die weiterführend geplanten Erschließungsabschnitte, für die jeweils eigenständige Bebauungsplanverfahren notwendig sind, können durch die vorgenannte Erweiterung des Trinkwassernetzes, nach erster Einschätzung der RMG, keine ausreichenden Löschwassermengen mehr zur Verfügung gestellt werden. Dementsprechend ist die Trink- und Löschwasserversorgung in den künftigen Erschließungsabschnitten nochmals vertiefend zu betrachten und entsprechende Lösungen zum Ausbau des Gesamtnetzes zu entwickeln.

#### Entwässerung:

Die Entwässerung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im Trennsystem erfolgen. Hierfür wurde in Abstimmung zwischen dem Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden (AZV) und dem Ingenieurbüro für Bauwesen (Planungsschmiede Braun) ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches nicht nur den vorliegenden 1. Erschließungsabschnitt, sondern auch die nachfolgenden Erschließungsabschnitte betrachtet. Das Konzept befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Jedoch konnte dem vorliegenden Bebauungsplan bereits ein erster Zwischenstand zugrundegelegt werden, welcher nachfolgend zusammengefasst ist.



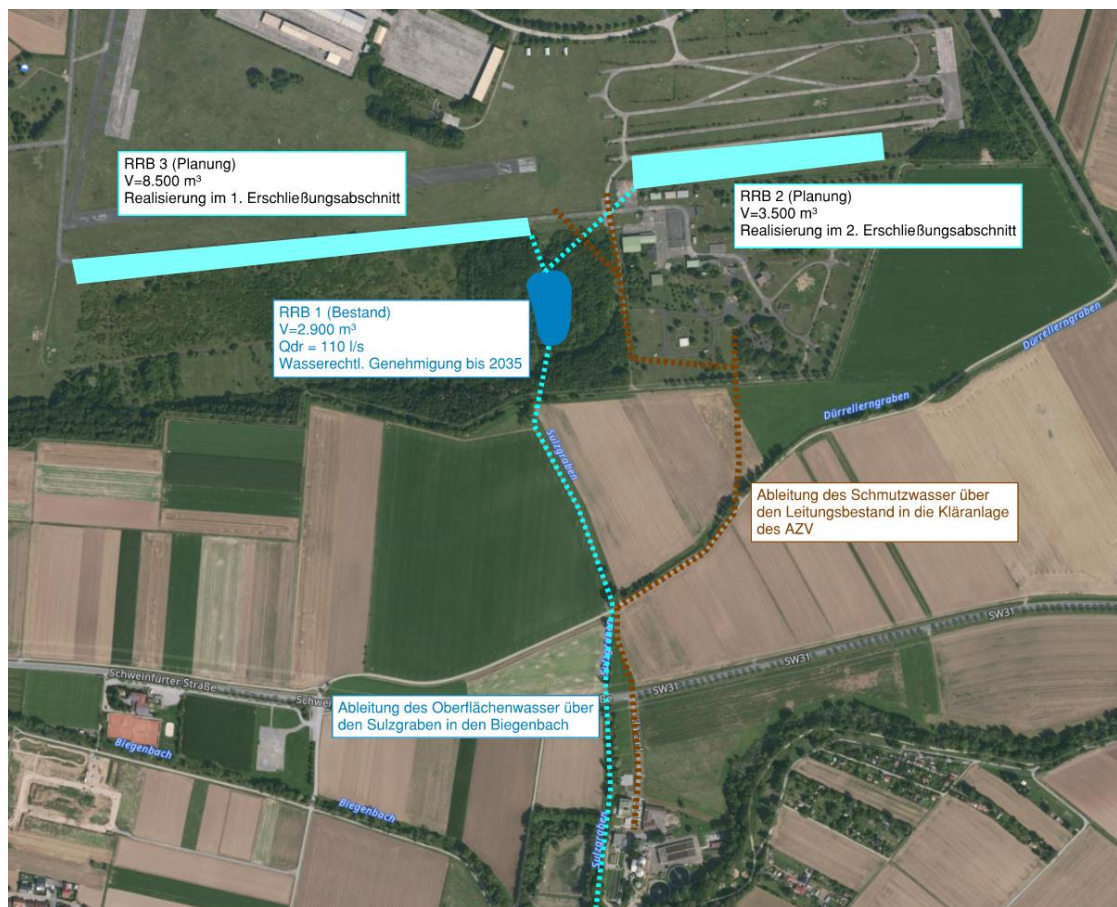


Abb. 19: Zusammenfassung der geplanten Niederschlagswasserableitung (Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung; Planungsgrundlage: Ingenieurbüro für Bauwesen, Planungsstand vom 21.11.2025).

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation südlich des Konversionsareals in Richtung der bestehenden Kläranlage des Abwasserzweckverbandes abgeleitet. Das Regenwasser soll über offene Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Sulzgraben abgeleitet werden. Von dort aus wird das Oberflächenwasser gesammelt dem Biegenbach zugeleitet. Das in der Abbildung 19 aufgezeigte Rückhaltebecken Nr. 1 existiert bereits und verfügt noch über eine wasserrechtliche Genehmigung bis 2035. Dementsprechend soll dieses Becken im Rahmen der Erschließung lediglich instandgesetzt werden. Für den 1. Erschließungsabschnitt ist zusätzlich die Errichtung des in der Abbildung 19 aufgezeigt Rückhaltebeckens Nr. 3 erforderlich. Das Becken soll ebenfalls als naturnahes Erdbecken hergestellt werden. Die genaue Ausführung sowie die Ergänzung etwaig notwendigen Anlagen zur Vorreinigung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu konkretisieren. Eine ausreichend große Fläche wurde im Planteil des Bebauungsplanes eingezeichnet. Für den 2. Erschließungsabschnitt ist weiterhin die Errichtung des in der Abbildung 19 aufgezeigten Rückhaltebeckens Nr. 2 erforderlich. Das Becken soll ebenfalls als naturnahes Erdbecken hergestellt werden. Die genaue Ausführung sowie die Ergänzung etwaig notwendiger Anlagen zur Vorreinigung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der weiterführenden

Erschließungsplanung sowie im für diesen Erschließungsabschnitt erforderlichen Bebauungsplan zu konkretisieren.

Als Alternative zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswasser wurde im bisherigen Verfahrensverlauf auch eine Versickerung diskutiert. Aufgrund der Fachkenntnisse der beauftragten Bodengutachter CDM zur Bodengeologie, der Geohydrologie sowie der bekannten Kampfmittelproblematik im Konversionsareal wurde jedoch von Versickerungsversuchen Abstand genommen.

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

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

#### Strom

Die notwendigen Anschlüsse an die Stromnetze sind bei entsprechenden Netzbetreibern anzufragen.

Das nächstgelegene Umspannwerk der ÜZ Mainfranken befindet sich in etwa 1 km westlich vom Areal der „Conn Barracks“, an der Autobahn A71. Mit der ÜZ Mainfranken wurden 2 potenzielle Trassen vorabgestimmt (eine Trasse nördlich von Geldersheim und eine Trasse südlich von Geldersheim), die im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu konkretisieren sind. Damit kann voraussichtlich eine Strommenge von rd. 60 MW bereitgestellt werden.

#### Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

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



### Sulzgraben - Verlegung eines verrohrten Grabenabschnitts

Wie im Kapitel 2.4 beschrieben, wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch einen rd. 150 m langen Teilabschnitt des auf einer Gesamtlänge von rd. 1,2 km verrohrten Sulzgrabens gequert. Der betroffene rd. 150 m lange Teilabschnitt läuft durch das Baufeld der Sondergebietsfläche. Da die Fläche für die Überbauung zwingend notwendig ist, muss der betroffene Teilabschnitt verlegt werden. Eine fachlich geeignete Trasse wird im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt.

## **5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen**

### **5.9.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

IV 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der als Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen *sind als krautreiche Blühwiese oder Wiesensäume durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“, Kräuteranteil mind. 50%) zu begrünen.*  
*Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie von invasiven bzw. ausbreitungsstarken Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum, Götterbaum etc.) ist nicht zulässig.*  
*Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.*  
*Die Flächen sind gemäß V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziff. 4.0 zu pflegen.*

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

### **5.9.2 Durchgrünung Parkplatzflächen**

IV 2.2 *Parkplatzflächen mit mehr als zwölf Stellplätze sind durch Grünflächen zu gliedern. Für jeweils sechs Stellplätze ist mindestens ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser ist mit heimischen Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder als krautreiche Blühwiese oder Wiesensaum durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ*

*„Blumenwiese“/ „Schmetterlingssaum“, Kräuteranteil mind. 50% bzw. 100%) zu begrünen.*

*Es ist sowohl eine Überstellung der Parkplatzflächen mit Carports gem. IV TEXTLICHE FESTSETZUNG, Ziff. 5.3 sowie eine Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen gebietseigener Herkunft zulässig. Es sind die Arten der Artenliste 1 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNG, Ziff. 2.6) zu verwenden.*

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

### **5.9.3 Einzelpflanzgebote - Straßenbäume**

*IV 2.3 Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sind einseitige Baumreihen in einem durchgehenden Grünstreifen anzulegen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der festgesetzten Ausgleichsfläche A1.*

*Für die Baumpflanzungen sind ausschließlich die Arten der Artenliste 1 (III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.6) in der dort angegebenen Pflanzmindestgröße und mit dem angegebenen Herkunftsgebiet zu verwenden. Für die Baumreihen sind unterschiedliche Arten der Artenliste 1 zu verwenden, wobei 2/3 der Bäume als Arten I. Ordnung zu pflanzen sind. Baumreihen mit ausschließlich einer Art sind nicht zulässig.*

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

*Die Grünstreifen sind zu begrünen und als krautreiche Blühwiese oder Wiesensaum durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“/„Schmetterlingssaum“, Kräuteranteil mind. 50% bzw. 100%) zu begrünen. Die Flächen sind gemäß V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziff. 4.0 zu pflegen.*

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

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

## 5.9.4 Begrünung der Regenrückhaltung

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

Hierzu sind die Böschungen sowie die Beckensohle mit einer Wiesensaatgutmischung gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ (UG 11)) mit einer Einsaatmenge von 3-5 g/m<sup>2</sup> einzusäen. Die Anlagenböschungen sind aufgrund der Erosionsgefahr mit einer erhöhten Einsaatmenge (15 g/m<sup>2</sup>) einzusäen. Die Flächen sind gemäß V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziff. 4.0 zu pflegen.

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

## 5.9.5 Schutz von Einzelbäumen

IV 2.5 In den Randbereichen des Geltungsbereiches bestehen Einzelbäume. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (R SBB/RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) vorzubeugen. Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Festsetzung dient dem Schutz bestehender Einzelbäume.

## 5.9.6 Artenlisten standortgerechter Gehölzarten

IV 2.6 Die in der Artenliste angegebenen Pflanzmindestgrößen sind, wenn nicht anders in den textlichen Festsetzungen angegeben, einzuhalten.

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

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

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	II. Ordnung
<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn	I. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	II. Ordnung

<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	I. Ordnung
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	I. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	I. Ordnung

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

### 5.9.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

*Derzeit finden Abstimmungen zu den faunistischen Kartierungen sowie dem Umgang mit potenziell vorkommenden europarechtlich geschützten Arten statt. Die Einarbeitung der Maßnahmen erfolgt nach Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren bzw. Höheren Naturschutzbehörde.*

### 5.9.8 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

*Der Umfang des notwendigen Ausgleichs sowie die hierfür notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen werden nach abschließender Bewertung der überplanten Flächen im Frühjahr 2026, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde definiert und festgesetzt. Derzeit besteht ein geschätzter Ausgleichsbedarf von ca. 784.679 WP.*

*Zusätzlich erfolgt die Überplanung einer bestehenden Ausgleichsfläche (Aufforstung) auf einer Fläche von ca. 1.750 m². Dieser Ausgleich ist zusätzlich an anderer Stelle auszugleichen. Der Ausgleichsfaktor ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Ausgleich auch über Waldumbaumaßnahmen auf dem Südgelände der „Conn Barracks“ möglich. Hier bestehen bereits abgängige Nadelgehölze.*

#### IV 4.1 Interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.928 m², 11.402 WP)

Entwicklungsziel: Anlage einer naturnahen Landschaftshecke (Entwicklungsbreite 6,00 m)

Maßnahmen:

- Entsiegelung der Straßenflächen, Herrichtung Pflanzfläche
- Pflanzung der Hecke mit ausschließlich Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken); Pflanzung der Gehölze im versetzten Raster im Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m im Herbst/Winter, das Pflanzschema im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 5.3.1) ist zu berücksichtigen; es sind Sträucher in der Mindestpflanzqualität Str 2xv, mind. 3 Triebe, h 60-100 zu pflanzen. Die Pflanzung ist alle 10,00 m mit einem Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16 zu ergänzen. Es sind ausschließlich die folgenden Arten zu verwenden:

Sträucher

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

#### Laubbäume

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

- 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.
- Die Maßnahme ist im Zuge der Erschließung umzusetzen.

Die interne Ausgleichsmaßnahme A1 dient zum einen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und zum anderen der Anbindung des Gewerbegebietes an die freie Landschaft. Hiermit wird den Zielen der Regionalplanung gefolgt. Durch die Gestaltung und Wahl der Gehölze ergibt sich eine naturnahe Landschaftshecke, die einen ökologischen Wert entwickeln wird. Sie bietet damit auch Lebensraum für wenig störungsempfindliche Vogelarten. Aufgrund von Abständen zu Nachbargrundstücken sowie der Verkehrsfläche, wird der Hecke eine großzügige Entwicklungsbreite zugestanden. Die Pflanzung der äußeren Strauchreihe erfolgt mit einem Abstand von 2,00 m zur Geltungsbereichs- und Grundstücksgrenze.

## **5.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.10.1 Dachform, Dachneigung**

IV 5.1.1 *Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:*

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

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

### **5.10.2 Fassadenverkleidung**

*IV 5.2.1 Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.*

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

### **5.10.3 Überdachung von Stellplätzen**

*IV 5.3.1 Eine Überdachung von Stellplätzen in Form von Carports (Parkplatzüberdachungen) ist zulässig.*

Die Festsetzung zur Überdachung von Stellplätzen dient dazu, dass typische Parkplatzüberdachungen wie Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

### **5.10.4 Beleuchtungs- und Werbeflächen**

*IV 5.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.*

*IV 5.4.2 Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist folgendes festgesetzt:*

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

Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden aus ortsbildgestalterischer Sicht getroffen. Durch die Festsetzungen zur Höhe von Werbeanlagen soll, im Hinblick auf die zulässigen gewerblichen Gebäudekubaturen, eine zusätzliche Fernwirkung durch Werbeanlagen vermieden werden. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Beleuchtung zur Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung bei. Dementsprechend wirken sie einerseits



ortsbildgestalterisch, tragen jedoch auch zur Vermeidung von negativer Beeinflussung nachtaktiver Tierarten bei.

### **5.10.5 Einfriedungen**

*IV 5.5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig. Einfriedungen sind in einer optisch unauffälligen Farbgebung (z.B. grau, grün, anthrazit) auszuführen.*

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

### **5.10.6 Abstandsflächen**

*IV 5.6.1 Gemäß Art. 6. Abs. 5 Satz 2 wird die einzuhaltende Abstandsflächentiefe abweichend von Art. 6 Abs. 5 Halbsatz 1 BayBO mit 0,2 H festgesetzt, jedoch mind. 3,00 m.*

Gemäß Art. 6. Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H. Lediglich in Gewerbe- und Industriegebieten sind Abstandsflächen von 0,2 H zulässig. Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Demnach wären Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten. Aufgrund der geplanten langfristigen Konversion der „Conn Barracks“ zu einem interkommunalen Gewerbepark sowie der im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen und Gebäudekubaturen, entspricht die städtebauliche Charakteristik des Plangebietes einem Gewerbegebiet. Somit wird abweichend von Art. 6. Abs. 5 Halbsatz 1 BayBO (0,4 H) festgesetzt, dass die Abstandsflächen gem. Art. 6. Abs. 5 Halbsatz 2 BayBO (0,2 H) einzuhalten sind.

Weiterhin wird bezüglich der im Bauplanungsrecht verankerten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie der bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen auf nachfolgendes verwiesen.

Wie bereits im ersten Absatz dargelegt entspricht die geplante bauliche Charakteristik des Sondergebietes einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Auch diese entsprechen unter Beachtung der Abstandsflächenregelung von 0,2 H den Aspekten einer von Belichtung, Brandschutz sowie gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Somit wird eine Reduzierung der Abstandsflächen für das geplante Sondergebiet auf das Maß eines Gewerbe- oder Industriegebietes bzgl. der vorgenannten als verträglich angesehen. Einzelne Aspekte, wie der Brandschutz, sind im späteren Bauantragsverfahren im Detail zu überprüfen.

### **5.10.7 Stellplätze**

*IV 5.7.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen.*

### **5.10.8 Stellplätze**

*IV 5.8.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.*

*IV 5.8.2 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sowie für Fahrräder ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.*

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

## **5.11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.11.1 Landwirtschaftliche Emissionen**

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

### **5.11.2 Grenzabstände**

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

### **5.11.3 Bodendenkmalschutz**

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

Darüber hinaus ist zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur

Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **5.11.4 Pflegemaßnahmen**

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

Wiesen sollten 2-schürig gepflegt werden. Die erste Mahd hat hierbei zwischen dem 15. – 30.06. zu erfolgen, zur zweiten Mahd sind mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen. Wiesensäume sollten 1-schürig gepflegt werden. Die Mahd hat hierfür im Spätsommer/Frühherbst oder zum Winterausgang vor Beginn der Vegetationszeit zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

#### **5.11.5 Schutz der Gehölze und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches**

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

#### **5.11.6 Freiflächengestaltungsplan**

Es wird empfohlen im Rahmen des Bauantrages einen verbindlichen Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten, aus dem ersichtlich wird wie die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die weitere Frei- und Außenanlagengestaltung umgesetzt werden. Die darin festgelegten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage durchzuführen.

#### **5.11.7 Bodenschutz**

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

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

## **6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

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

### **6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

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

### **6.2 Umweltschutz**

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

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

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

### **6.3 Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Planung handelt es sich um die interkommunale Konversion eines ehemaligen Kasernenareals. Demnach wird die Ausweisung von Flächen auf die Bereiche reduziert, die bereits durch siedlungstechnische Nutzung vorbelastet sind.

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

Ein relevanter Faktor für den Klimaschutz stellt auch die Optimierung und Senkung von Energie- und Wasserverbrauch dar, vor allem im Hinblick auf die Punkte Kühlung und Abwärme. Dies sind wichtige Faktoren in der Anlagenplanung moderner Datacenter. Der Wasserverbrauchs lässt sich so u.a. durch den Einsatz moderner Kühlsysteme reduzieren, die z.B. auf eine wasserbasierende Verdunstung verzichten. Gleichzeitig kann die abgegebene Wärme ggf. künftig als Energiequelle für die kommunale Nah- und Fernwärmeversorgung genutzt werden.

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

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Derzeit wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung eine schalltechnische Prognose durch die GICON GmbH erarbeitet. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die Ergebnisse werden vor Einarbeitung in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt wird.

#### **6.5 Belange der Wirtschaft**

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

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

#### **6.6 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

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

#### **6.7 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit**

Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung ist das Gebiet an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze anzuschließen. Dabei ist ein mengen- und leistungsmäßig



ausreichender Anschluss zur Herstellung der Versorgungssicherheit sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).

## **6.8 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

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

## **6.9 Belange des Hochwasserschutzes**

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

## **6.10 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass keine großflächig mit Steinen bedeckte Flächen oder Kunstrasen zulässig sind und bei Neuansaat ausschließlich standortgerechtes und gebiets-eigenes Saatgut verwendet werden darf. So kann eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen sichergestellt und einer zusätzlichen Versiegelung der Freiflächen entgegengewirkt werden. Weiter wurden Festsetzungen zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum getroffen. Dementsprechend wird dem Belang über Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) im Hinblick auf die geplante Nutzung ausreichend Rechnung getragen.

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 17,4 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>174.497 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./. Sonstiges Sondergebiet „Datacenter“	120.043 m <sup>2</sup>	68,8 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	111.546 m <sup>2</sup>	63,9 %
./. öffentliche Verkehrsfläche	26.152 m <sup>2</sup>	15,0 %
./. Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)	26.374 m <sup>2</sup>	15,1 %
./. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Hecke zur Randeingrünung)	1.928 m <sup>2</sup>	1,1 %

## 8. Bodenordnerische Maßnahmen

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

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

## AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 19.12.2025

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau