

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 11.06.2026

## **VORHABEN**

Bebauungsplan "Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan"

## **LANDKREIS**

Schweinfurt

## **VORHABENSTRÄGER**

Zweckverband  
„Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“  
Schrammstraße 1  
97421 Schweinfurt

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

Haßfurt, 11.06.2026

---

## 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 .....	13
2.4	Wasserwirtschaft .....	14
2.5	Kampfmittel, Altlasten, Bodenschutz .....	15
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	16
2.7	Ver- und Entsorgung .....	19
3.	Verfahrenshinweise .....	19
3.1	Art des Verfahrens .....	19
3.2	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB .....	19
4.	Planungsvorgaben .....	19
4.1	Landesentwicklungsplan .....	19
4.2	Regionalplan .....	21
4.3	Flächennutzungsplan .....	23
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	24
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet .....	25
5.	Planinhalte und Begründung .....	26
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	26
5.3	Bauweise .....	27
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	27
5.5	Geländeauffüllungen und -abgrabungen .....	27
5.6	Immissionsschutz .....	28
5.7	Verkehrsflächen .....	28
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	29

5.9	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	35
5.9.1	Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen .....	35
5.9.2	Durchgrünung Parkplatzflächen .....	36
5.9.3	Einzelpflanzgebote - Straßenbäume .....	36
5.9.4	Begrünung der Regenrückhaltung.....	37
5.9.5	Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsflächen .....	37
5.9.6	Pflegemaßnahmen .....	38
5.9.7	Artenlisten standortgerechter Gehölzarten.....	38
5.9.8	Ausgleichsmaßnahmen und -flächen .....	39
5.10	Örtliche Bauvorschriften .....	41
5.10.1	Dachform, Dachneigung .....	41
5.10.2	Fassadenverkleidung.....	41
5.10.3	Überdachung von Stellplätzen.....	42
5.10.4	Beleuchtungs- und Werbeflächen .....	42
5.10.5	Einfriedungen.....	42
5.10.6	Abstandsflächen .....	43
5.10.7	Stützmauern .....	43
5.10.8	Stellplätze .....	44
5.11	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	44
5.11.1	Landwirtschaftliche Emissionen .....	44
5.11.2	Grenzabstände .....	44
5.11.3	Bodendenkmalschutz .....	44
5.11.4	Schutz der Gehölze und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches .....	45
5.11.5	Freiflächengestaltungsplan.....	45
5.11.6	Bodenschutz .....	45
5.11.7	Autobahn A71 - Emissionen.....	45
5.11.8	Geogefahren.....	45
5.11.9	Meldung Ausgleichsmaßnahmen .....	46
5.11.10	Hinweis zum speziellen Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG.....	46
5.11.11	Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien .....	47

5.11.12	Verortung der zugeordneten Ökokontoflächen .....	47
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	49
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	49
6.2	Umweltschutz .....	49
6.3	Klimaschutz .....	49
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	50
6.5	Belange der Wirtschaft .....	52
6.6	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	52
6.7	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	53
6.8	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	53
6.9	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	53
6.10	Belange des Hochwasserschutzes.....	53
6.11	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	53
7.	Flächenbilanz.....	54
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	55

## ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, vom 11.06.2026)
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung (BERNARD Gruppe, vom 29.01.2026)
- Anlage 3.1: Schalltechnische Untersuchungen - Verkehrslärm (GICON, vom 21.05.2026)
- Anlage 3.2: Schalltechnische Untersuchungen - Schalltechnische Voruntersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (GICON, vom 19.05.2026)
- Anlage 3.3: Schalltechnische Untersuchungen - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (GICON, vom 21.05.2026)
- Anlage 4: Artenschutzfachliche Zusammenfassung - Conn Barracks – Teilbereich „Blue Swan“ - Aktueller Stand und Zwischenergebnisse der faunistischen Erhebungen (Begehungsstand 20.05.2026) (Planungsbüro Glanz, vom 08.06.2026)
- Anlage 5: Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem zukünftigen Betriebsbereich Rechenzentrum Schweinfurt und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Conn Barracks „Blue Swan“ (GICON, vom 10.06.2026)

## **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 somit vermieden. Gleichzeitig stellt die Lage südlich der Bundesstraße B 303 und dem Autobahnanschluss „Schweinfurt-West“ der A 71 eine optimale verkehrliche Anbindung an den örtlichen, regionalen und überregionalen Verkehr dar. Die Lage und Nähe zu den umgebenden Gemeinden und

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

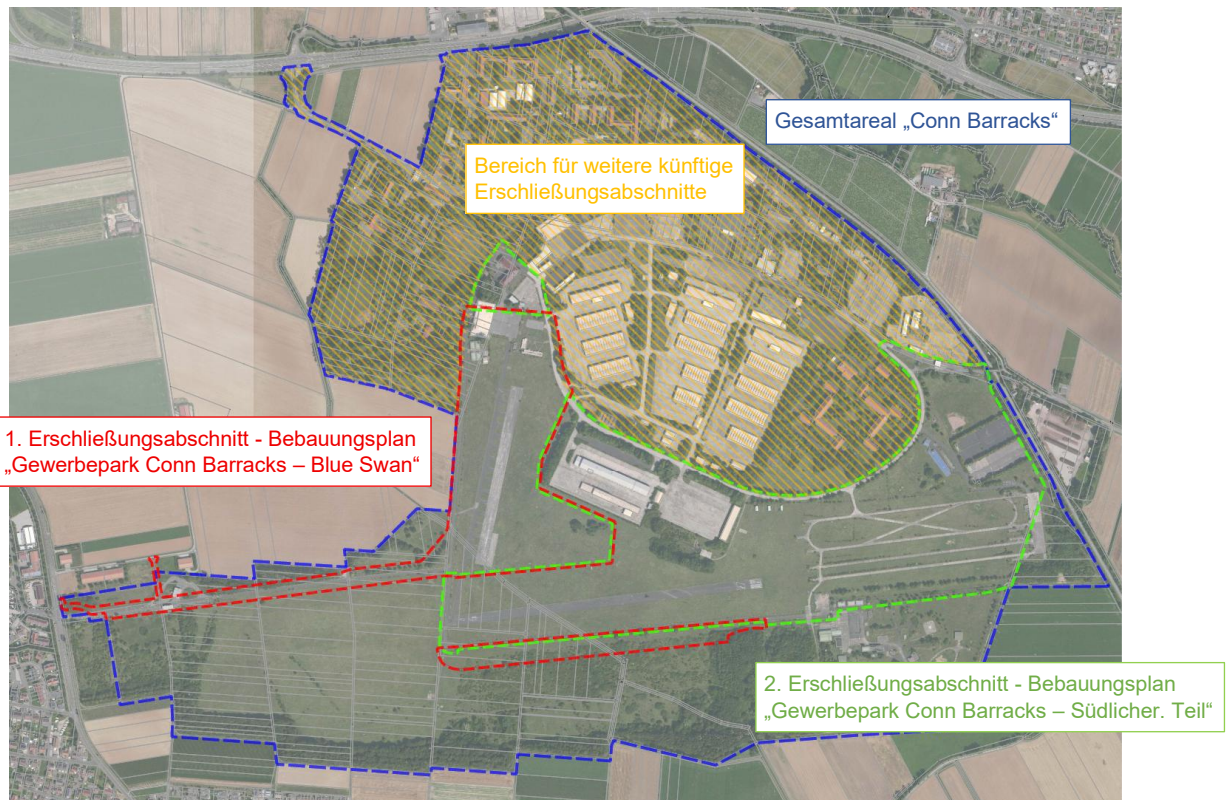


Abb. 1: Lageplan zur künftigen Gesamtentwicklung der „Conn Barracks“ (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

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

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

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

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

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

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 oben genannte Entwicklung des 1. Erschließungsabschnittes des „Interkommunalen Gewerbeparks Conn Barracks“.

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

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

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

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



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

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

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

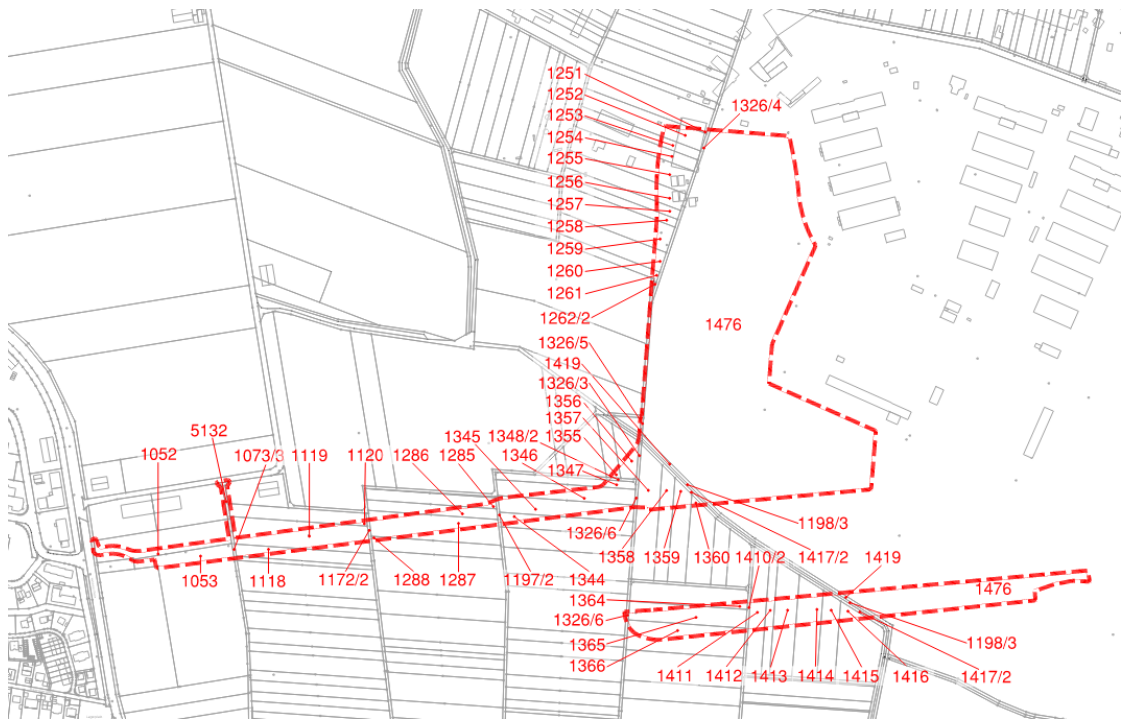


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich - Rot Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerkepark Conn Barracks - Blue Swan“ (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 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 Fertigteilkauwerke). 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)

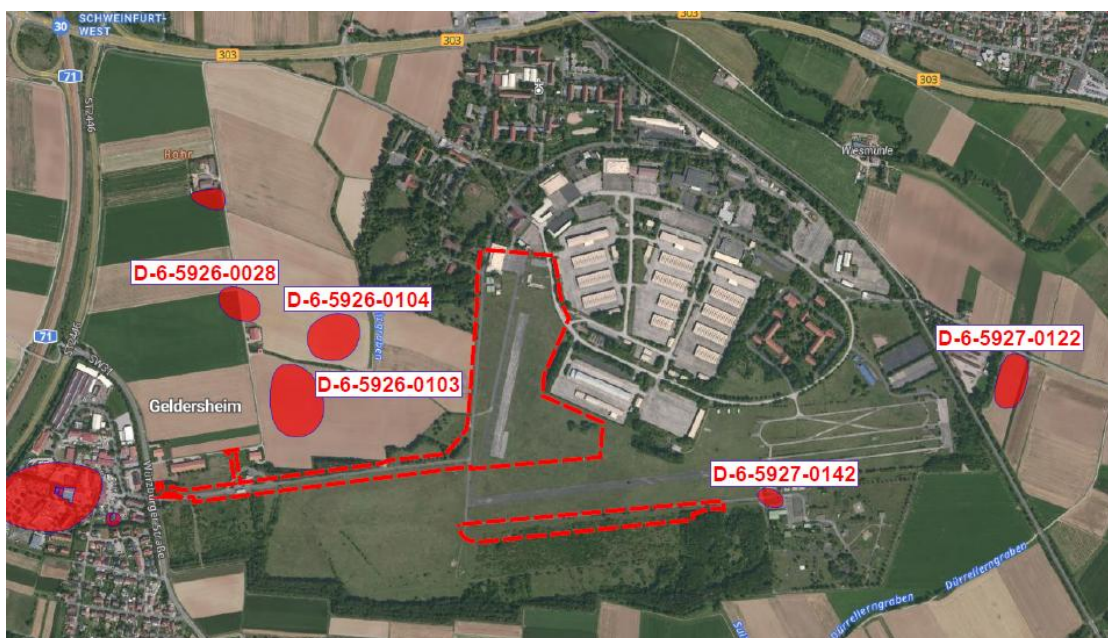


Abb. 5: Darstellung der Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

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 Bestattungsort des Endneolithikums.
- D-6-5927-0122 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

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

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

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

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

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

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

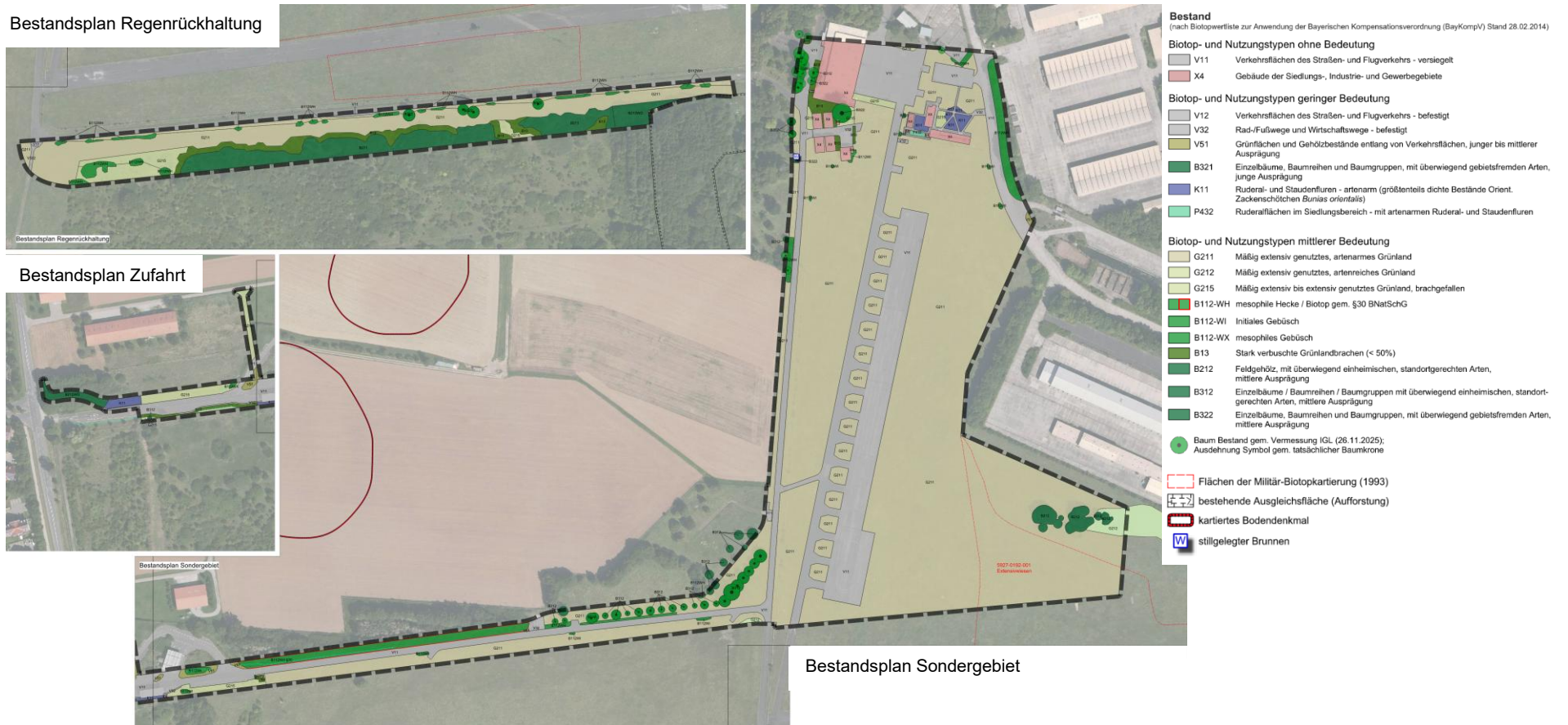


Abb. 6: Bestandsplan zur Grünordnung, Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Artenschutzfachliche Zusammenfassung (siehe Anlage 4) sowie die sich daraus ergebenden Hinweise im Umweltbericht (siehe Anlage 2, Kap. 2.2 und 5.2.4) beschrieben.

## 2.4 Wasserwirtschaft

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

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie den dazugehörigen Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>Häufig</sub>, HQ<sub>100</sub> sowie HQ<sub>Extrem</sub>.

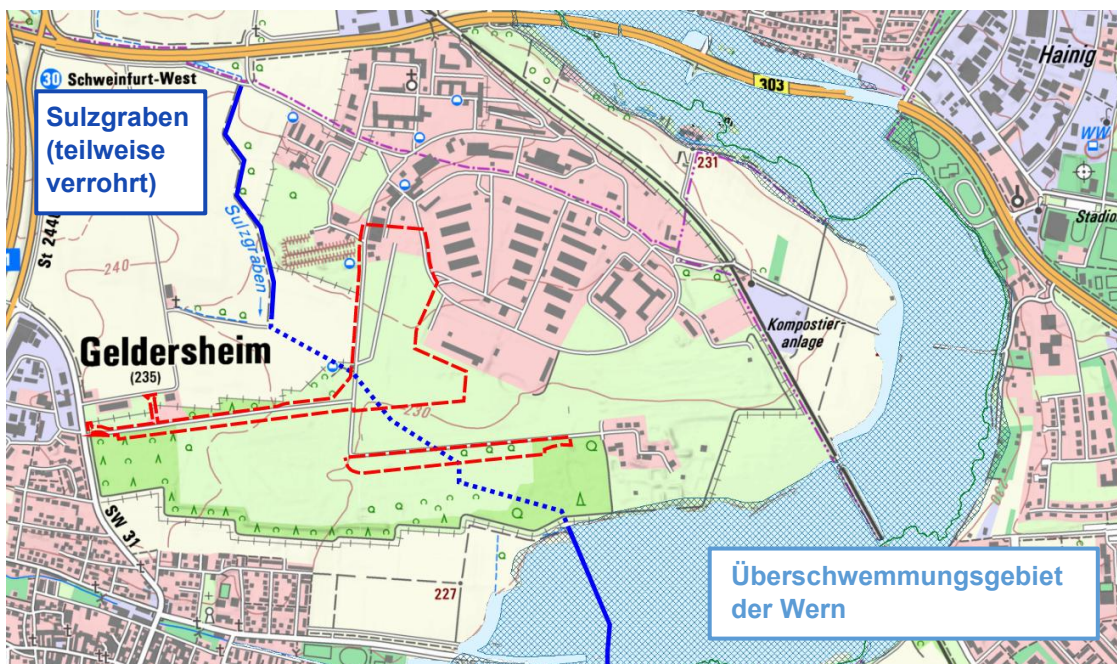


Abb. 7: Lage des Plangebietes (rot) außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>Extrem</sub> der Wern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

Wasserwirtschaftlich von Belang ist weiterhin der Sulzgraben. Hierbei handelt es sich um einen Trockengraben, welcher aus nördlicher Richtung kommend östlich des Kasernenareals verläuft. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes schwenkt der Sulzgraben in das ehem. Kasernenareal. Etwa 250 m bevor der Sulzgraben in die Fläche der

„Conn Barracks“ eintritt wurde dieser bereits in der Vergangenheit verrohrt. Innerhalb des Kasernenareals ist der Sulzgraben auf einer Länge von fast 1 km verrohrt (siehe Abb. 7). Erst südlich des ehem. Kasernenareals verläuft der Graben wieder oberirdisch in Richtung Wern. Langfristig beabsichtigt der Zweckverband diese Verrohrung im Rahmen der Gesamtentwicklung des interkommunalen Gewerbeparks (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kap. 1.1 zur Gesamtentwicklung des Gewerbeparks) aufzuheben und den Verlauf des Sulzgrabens oberirdisch zu gestalten.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan ist vorgesehen zunächst einen rd. 450 m langen Teilabschnitt dieser Verrohrung zu verlegen, damit das darüberliegende Grundstück bebaut werden kann.

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

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

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

Das Landratsamt Schweinfurt weist in seiner Stellungnahme vom 20.02.2026 darauf hin, dass sich auf dem ehem. militärischen Standort Conn Barracks verschiedene schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen befinden. Im Zuge vergangener Altlastenuntersuchungen wurden nach Auskunft des Landratsamtes insgesamt 93 Kontaminationsverdachtsflächen mit 247 Teilflächen überprüft. Weiterer Handlungsbedarf ist aktuell bei drei Verdachtsflächen gegeben (KVF 126/1 – Feuerwehration Geb. 74, Tankstelle Geb. 117 und KVF 91 Feuerwehration-Löschübungsplatz. Die Standorte sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen (Abb. 8). Der vorliegende Bebauungsplan berührt diese drei Verdachtsflächen nicht. Allerdings grenzt der Bebauungsplan an die Verdachtsfläche KVF 126/1 Feuerwehration Geb. 74 an. Hier ist bei Aushubmaßnahmen mit evtl. Schadstoffbelastungen zu rechnen.

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

Bodenaushub, welcher nicht vor Ort wiederverwendet werden kann bzw. welcher organoleptische Auffälligkeiten aufweist, ist daher gesondert zu lagern, gem. LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend der Analytik ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das LRA Schweinfurt - Umweltamt zu benachrichtigen.

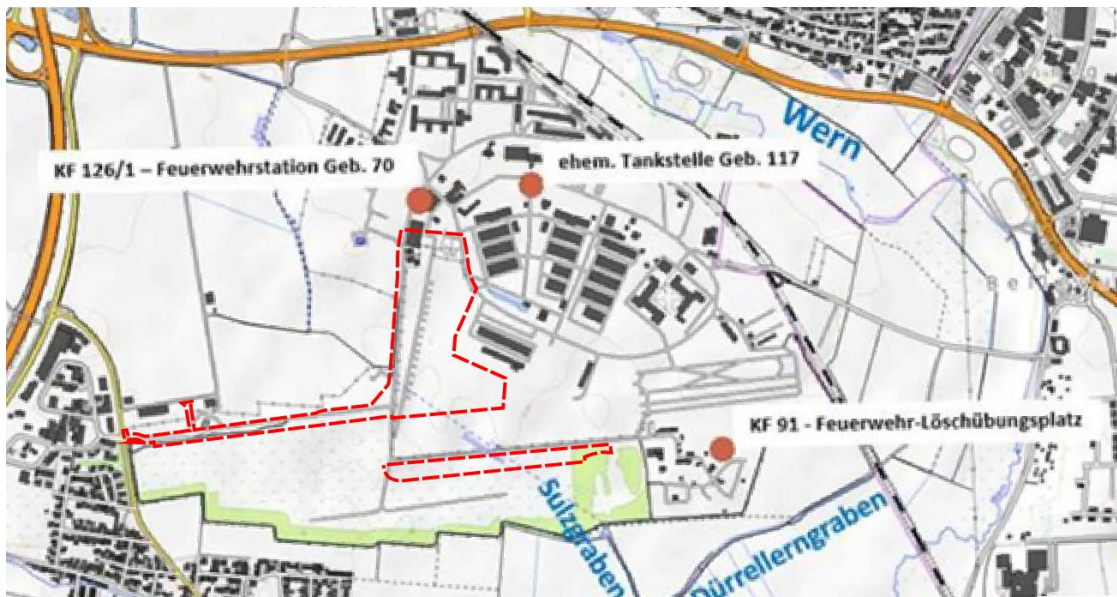


Abb. 8: Altlastenverdachtsflächen im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: Landratsamt Schweinfurt 20.02.2026)

## 2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

### Anbindung PKW/LKW:

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

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

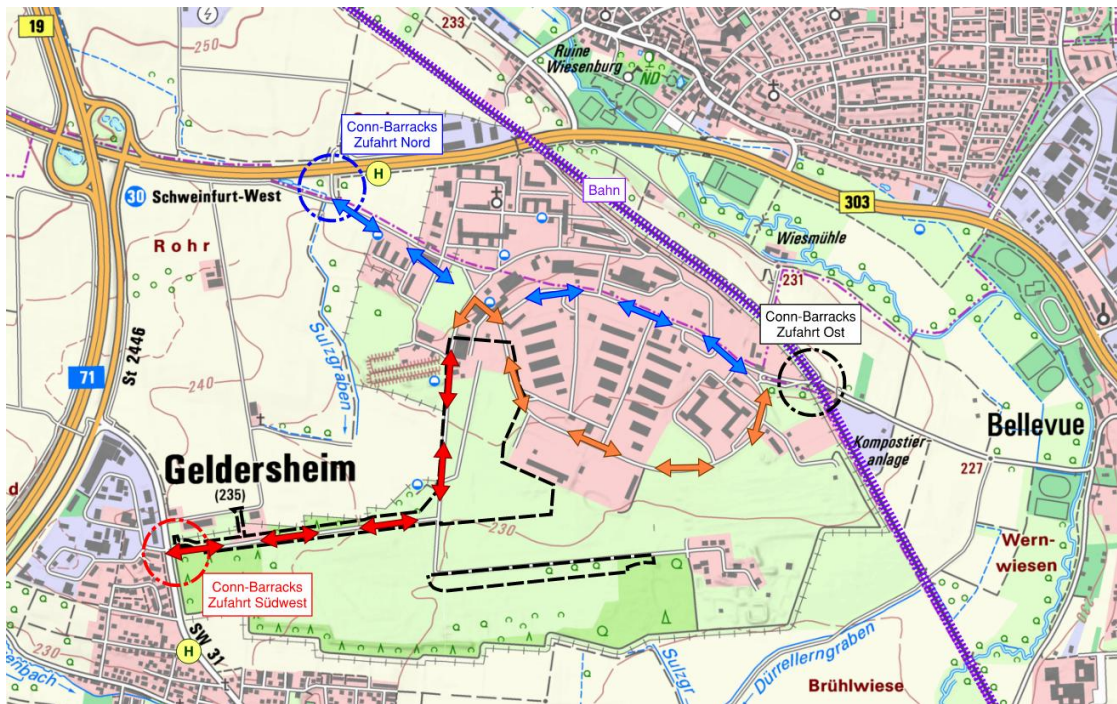


Abb. 9: Einbindung des Plangebietes in das umgebende Verkehrsnetz sowie die Ausbaubereiche der geplanten verkehrlichen Erschließung (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

Die Erschließung und damit auch der Ausbau der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur des gesamten interkommunalen Gewerbeparks erfolgt dabei in mehreren Schritten. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, welcher den 1. Erschließungsabschnitt des Gewerbeparks repräsentiert, ist beabsichtigt den Verkehr vorab über die „Zufahrt Südwest“ am Ortsrand von Geldersheim abzuwickeln (siehe Abb. 9, rote Pfeile). Der Kreuzungspunkt an der Kreisstraße SW31 wird durch die Gemeinde Geldersheim im Zuge der Errichtung des neuen Gemeindebauhofs mit Feuerwehr ausgebaut (Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“).

Im Rahmen der weiterführenden schrittweise beabsichtigten Erschließung des Gewerbeparks soll die Haupteinfahrt zukünftig über den Kreuzungspunkt an der B303 erfolgen.

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

#### Autobahn A71:

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

#### Anbindung ÖPNV:

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

#### Bahntrasse Schweinfurt-Bad Kissingen:

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

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

Darüber hinaus bittet die Deutsche Bahn um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu den DB Liegenschaften ist nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen.

## **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, Lichtwellenleiter 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 2007 und USAG 2010) sowie durch die Rhön-Maintal-Gruppe (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen RMG vom 22.09.2025) und die Bayernwerk Netz GmbH (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen Bayernwerk vom 10.02.2026) bereitgestellt.

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

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.

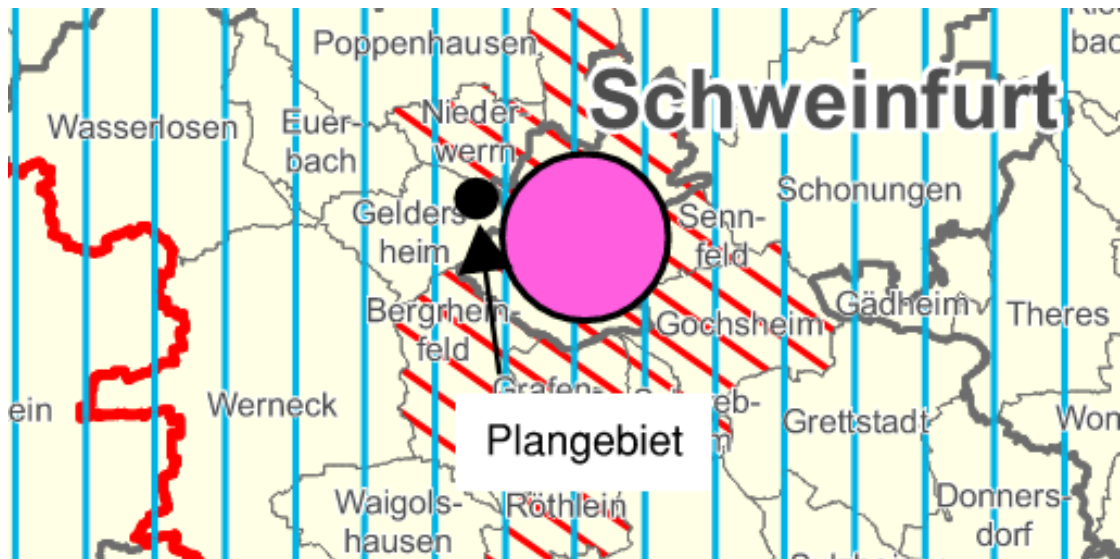


Abb. 10: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

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.

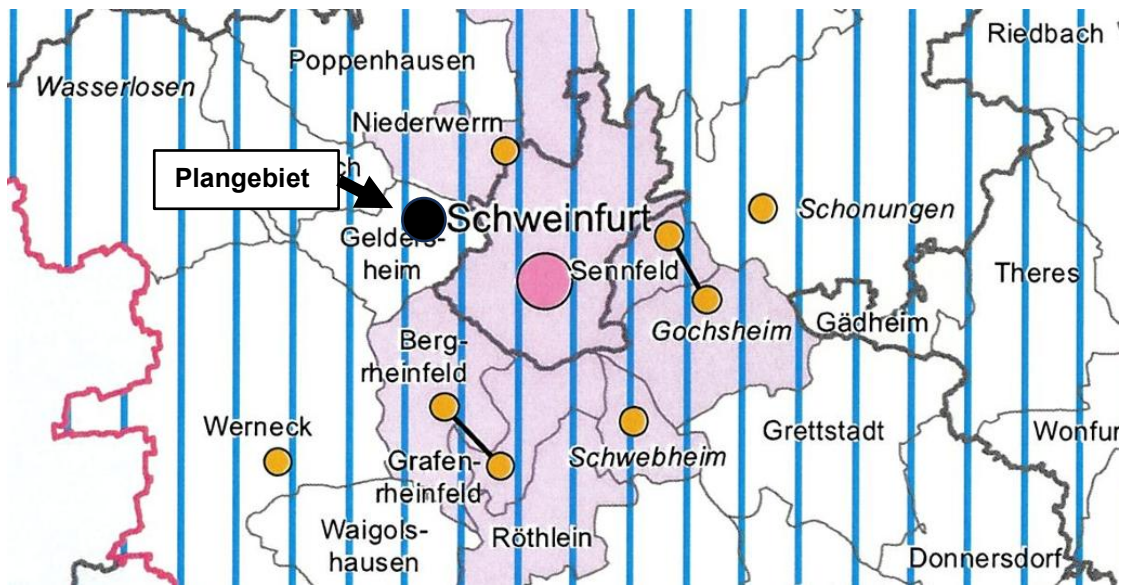


Abb. 11: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplan „Main-Rhön“, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde).

Wie in Abbildung 12 zu sehen ist (siehe unten) liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer regionalplanerisch definierten Vorbehalts- bzw. Vorrangfläche.



Abb. 12: 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.

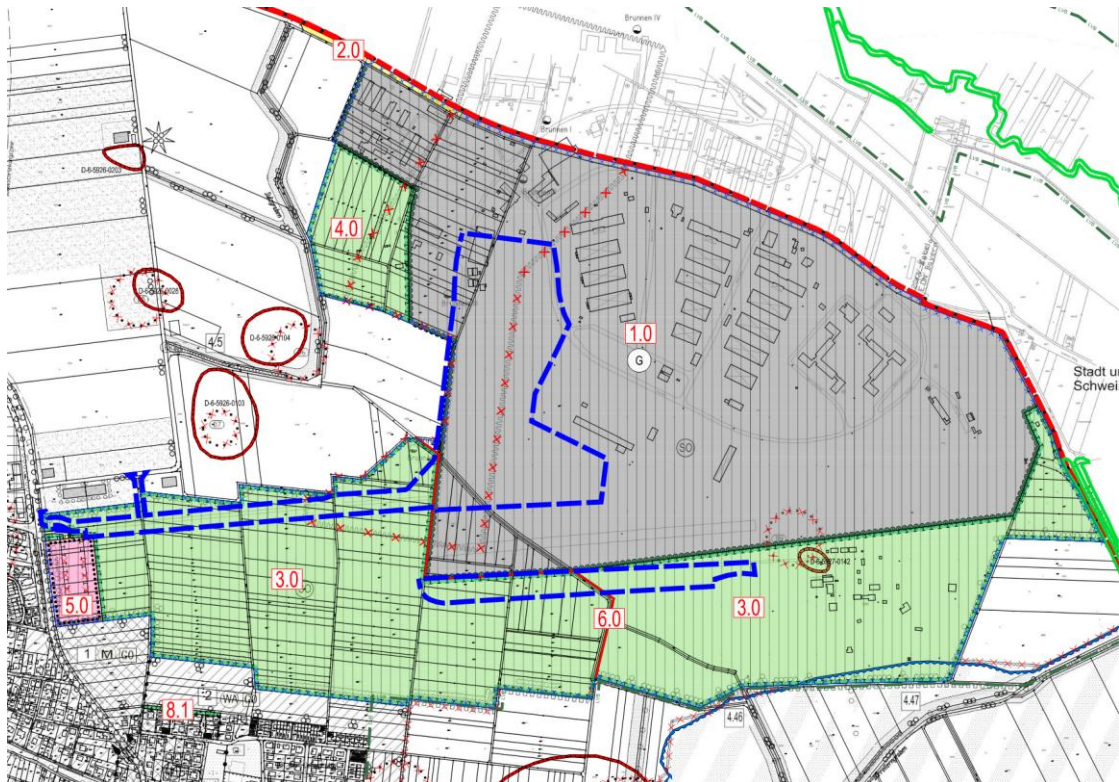


Abb. 13: Überlagerung des Plangebietes (Blau) mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

#### 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 „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ wurde dabei so angepasst, dass dieser an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ sowie den darin baurechtlich vorgesehenen Ausbau des Kreuzungsbereiches anschließt. Der Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ sieht dabei lediglich die Errichtung einer Fahrbahn vor. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ erweitert diese um eine Fläche für einen künftigen Geh- und Radweg. Die Schnittstelle zwischen beiden Geltungsbereichen kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

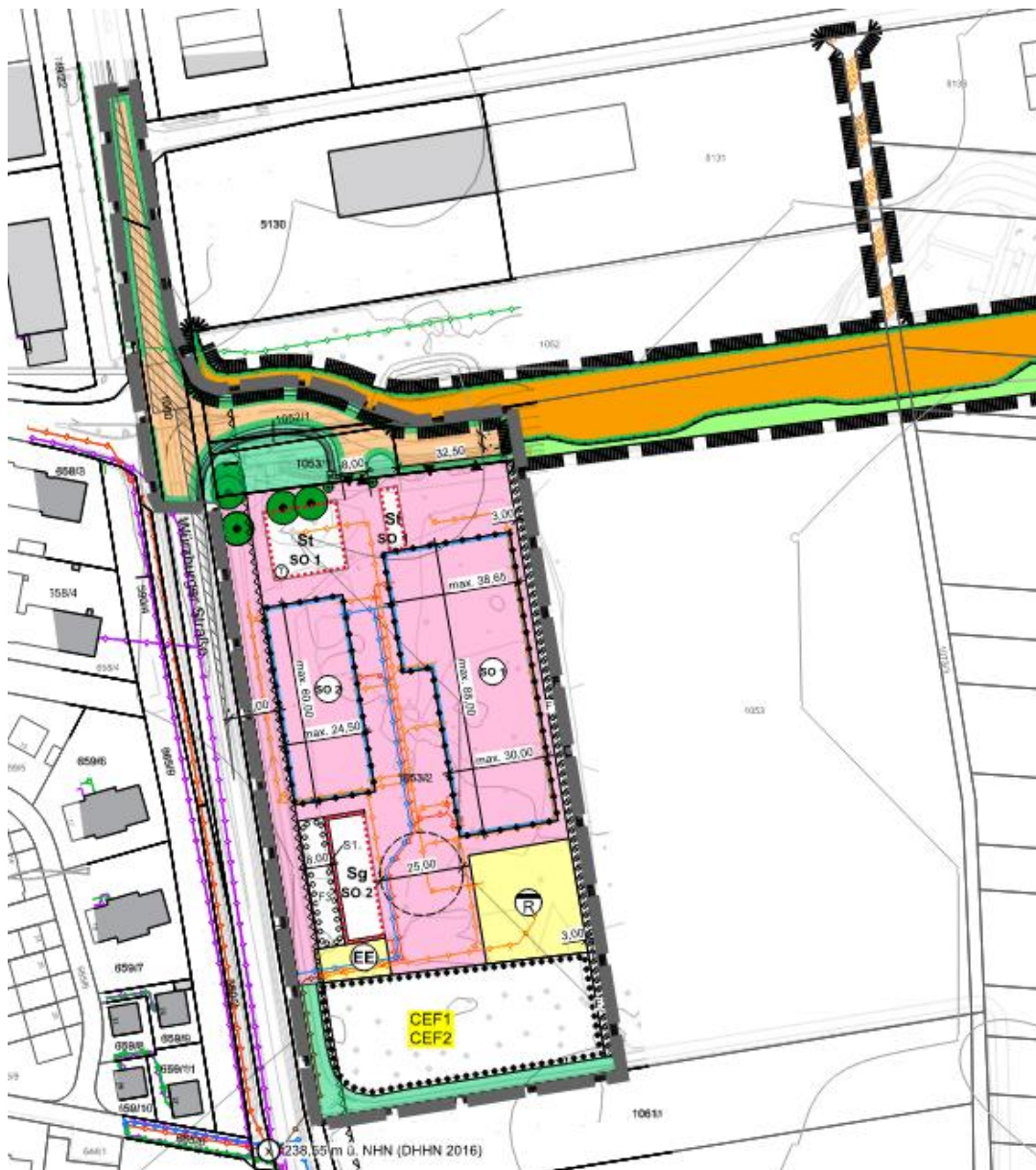


Abb. 14: Auszug aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ (Geltungsbereich Schwarz, Straßenverkehrsfläche Gelb) mit Darstellung des Geltungsbereichs des angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ der Gemeinde Geldersheim (Geltungsbereich grau) (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 abschnittsweisen Entwicklung der „Conn Barracks“ ausgearbeitet, welche die Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung bildet.

## **5. Planinhalte und Begründung**

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

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

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

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

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

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

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### 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.

Durch die Festsetzung einer Wandhöhe mit max. 30 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und einer Gesamtgebäudehöhe von max. 269,0 m ü. NHN können die zulässigen Höhenangaben hinreichend klargestellt festgesetzt werden. Eine Staffelung der Gebäude kann auf mind. 2 Ebenen erfolgen.

### **5.3 Bauweise**

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

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

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Für das Planvorhaben wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

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

## 5.6 Immissionsschutz

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

Teilfläche	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Tag	Nacht
B1-TF1 SO	65	52
B1-TF2 SO	65	51
B1-TF3 SO	65	51
B1-TF4 SO	65	51
B1-TF5 SO	65	51

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

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

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

## 5.7 Verkehrsflächen

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

(Würzburger Straße) / Gelthari-Ring und St 2446 / SW 31 (Würzburger Straße) und B303 / Conn Straße wurden Verkehrszählungen durchgeführt.

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

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

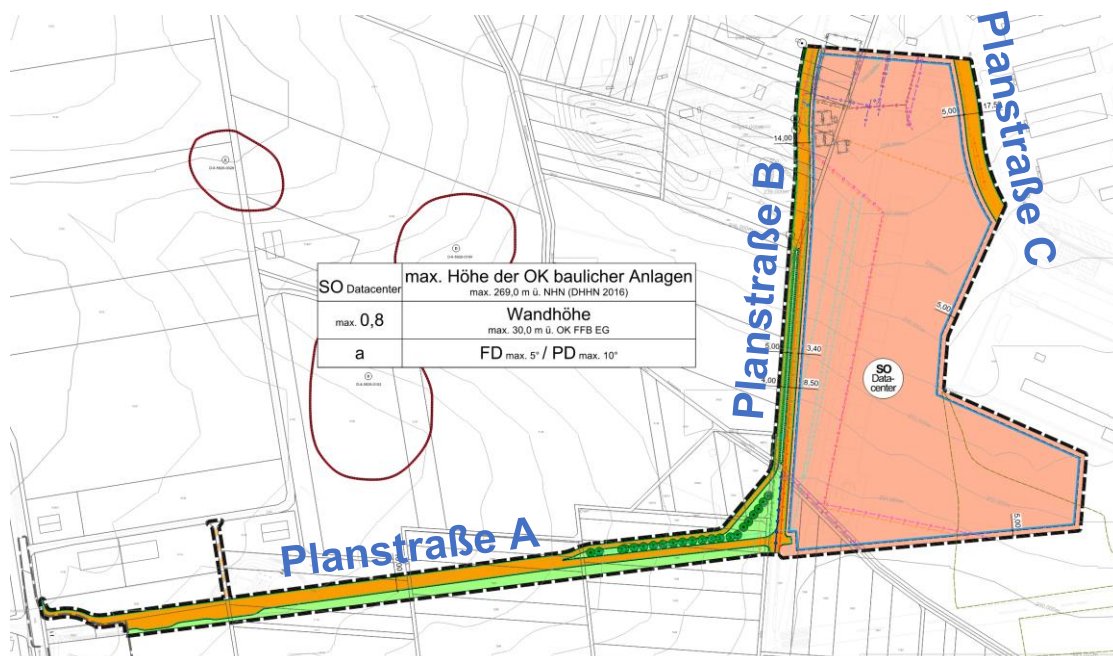


Abb. 15: Auszug aus dem Planteil zum vorliegenden Bebauungsplan mit Beschriftung der nachfolgend beschriebenen Straßenquerschnitte (blau)

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

## 5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

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

#### Trink- und Löschwasserversorgung:

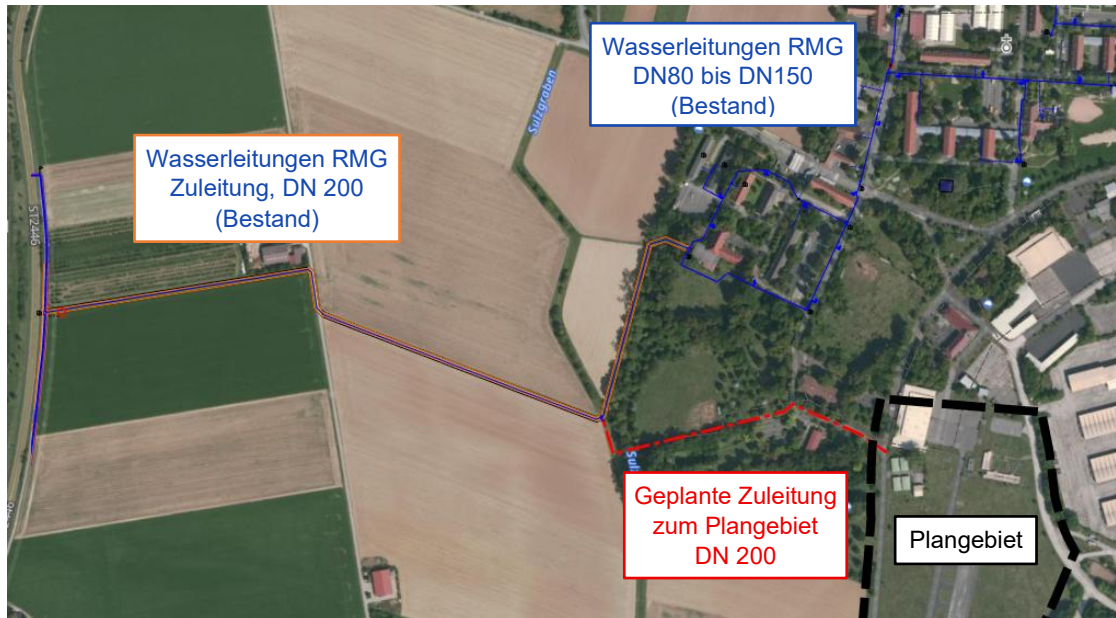


Abb. 16: Auszug aus dem Leitungsnetz der RMG mit Darstellung des geplanten Anschlusses für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ (Geltungsbereich Schwarz) (Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung / Leitungsnetz: RMG).

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan, welcher den 1. Erschließungsabschnitt des interkommunalen Gewerbeparks darstellt, kann nach Angaben der RMG die Trinkwasserversorgung durch die vorgenannte Erweiterung des Trinkwassernetzes gewährleistet werden. Für die Löschwasserversorgung im 1. Erschließungsabschnitt können voraussichtlich max. 96 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 des Brandschutznachweises zu prüfen und auf dem eigenen Grundstück zu erbringen (z.B. durch Löschwasserzisternen).

#### Abwehrender Brandschutz:

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

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

#### Entwässerung:

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

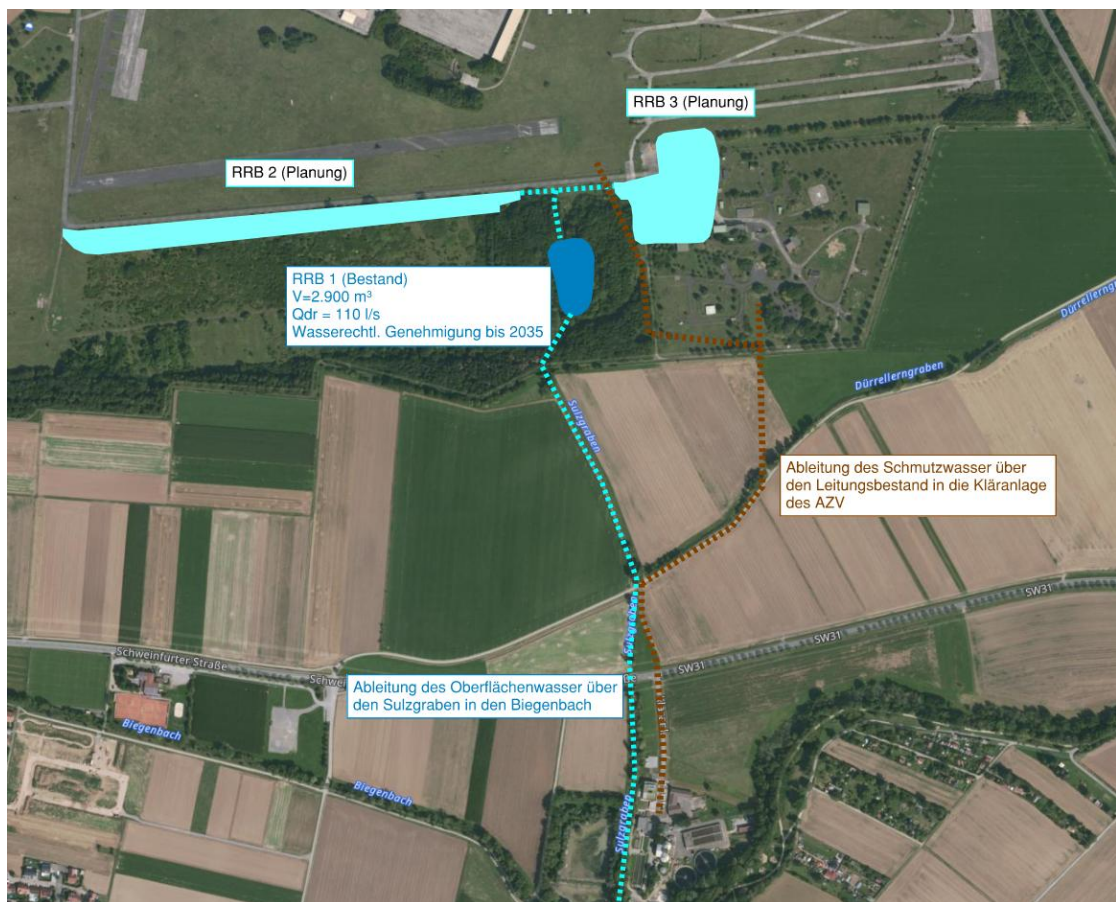


Abb. 17: Zusammenfassung der geplanten Niederschlagswasserableitung (Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung; Planungsgrundlage: Ingenieurbüro für Bauwesen, Planungsstand vom 21.11.2025).

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 17 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 17 aufgezeigt Rückhaltebeckens Nr. 2 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 17 aufgezeigten Rückhaltebeckens Nr. 3 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. Sowohl das geplante Rückhaltebecken Nr. 2 als auch Nr. 3 sollen zur Ableitung an das bestehende Rückhaltebecken Nr. 1 angeschlossen werden.

Dezentrale Versickerungsmaßnahmen sind aufgrund der bisherigen Fachkenntnisse der beauftragten Bodengutachter zur Bodengeologie, der Geohydrologie sowie der bekannten Kampfmittelproblematik nicht vorgesehen.

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

- Die Straßenoberkante stellt die 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 Revisionschächte, vor Verfüllung mit einzubeziehen. Für alle auf dem Grundstück neu errichteten Grundstücksentwässerungsleitungen sind dem AZV Dichtheitsprüfungen vorzulegen.
- Es gilt die Entwässerungssatzung des AZV in ihrer aktuellen Fassung

Die untere Wasserrechtsbehörde weist mit Stellungnahme vom 20.02.2026 darauf hin, dass die vorgesehenen Erweiterung der Entwässerungsanlagen, insbesondere der Regenrückhaltebecken, eine Änderung der bestehenden gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich machen. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Umsetzung beim Landratsamt Schweinfurt – Untere Wasserrechtsbehörde zu beantragen, Unterlagen entsprechend der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) sind beizufügen.

### Strom

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

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

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

#### Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

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

#### Lichtwellenleiter:

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

#### Sulzgraben - Verlegung eines verrohrten Grabenabschnitts

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

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

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

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

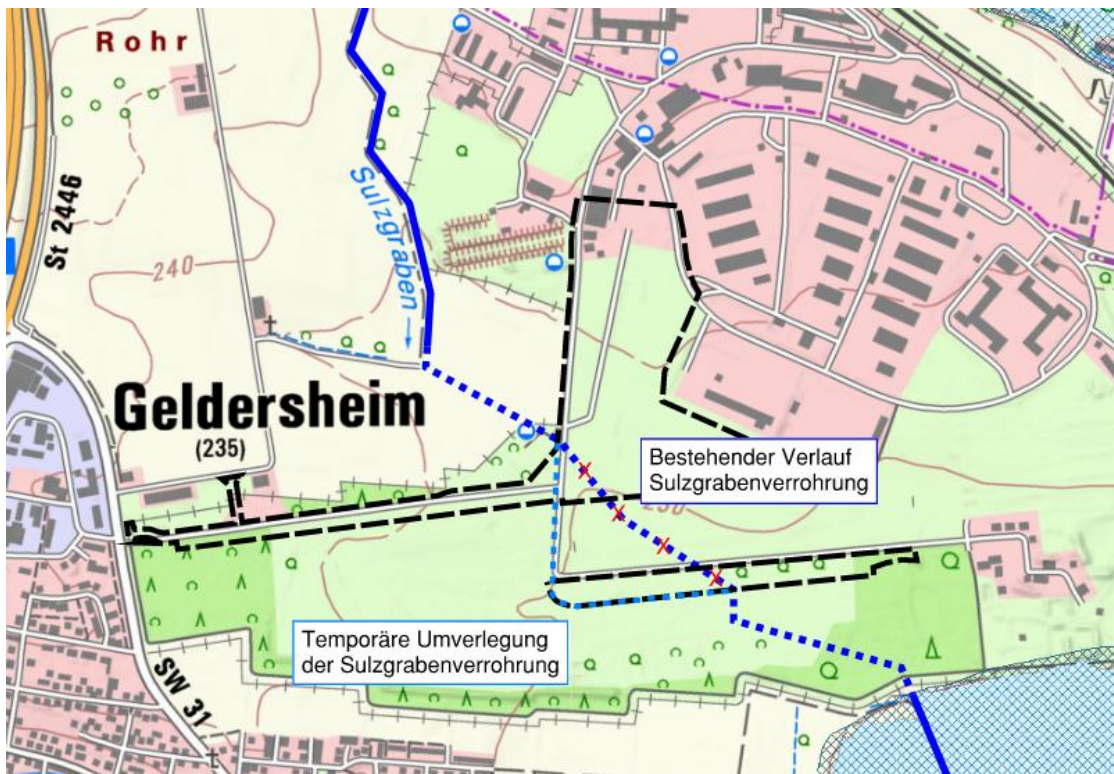


Abbildung 18: Verlauf des verrohrten Sulzgrabens und temporäre Umverlegung im Zuge des Bebauungsplanes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

## 5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

### 5.9.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

## **5.9.2 Durchgrünung Parkplatzflächen**

*IV 2.2      Parkplatzflächen mit mehr als zwölf Stellplätze sind durch Grünflächen zu gliedern. Für jeweils sechs Stellplätze ist mindestens ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser ist mit heimischen Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder als krautreiche Blühwiese oder Wiesensaum durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“/ „Schmetterlingssaum“, Kräuteranteil mind. 50% bzw. 100%) zu begrünen.*

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

*Die Pflanzung von Laubbäumen entfällt bei einer Überstellung der Parkplatzflächen mit Carports gem. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 5.3. .*

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

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

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

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

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

#### **5.9.4 Begrünung der Regenrückhaltung**

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

*Hierzu sind die Böschungen sowie die Beckensohle mit einer Wiesensaatgutmischung gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ (UG 11)) mit einer Einsaatmenge von 3-5 g/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 IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.6 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 und Vegetationsflächen**

*IV 2.5 In den Randbereichen des Geltungsbereiches bestehen Einzelbäume und Vegetationsbestände. Diese sind vor Beschädigungen auch während Baumaßnahmen zu schützen. Die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 1,5 m) darf nicht für die Baustelleneinrichtung genutzt werden. Der Schutz solcher Vegetationsbestände, die an das*

*Baufeld angrenzen, ist durch die Aufstellung von Zäunen zu gewährleisten, die nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder abzubauen sind.*

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

Die Festsetzung dient dem Schutz bestehender Einzelbäume und Vegetationsbeständen.

### **5.9.6 Pflegemaßnahmen**

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

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

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

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

### **5.9.7 Artenlisten standortgerechter Gehölzarten**

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

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

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

## 5.9.8 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

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

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

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

### IV 3.1 Interne Ausgleichsfläche A1 – Hecke West (1.231 m<sup>2</sup>)

Entwicklungsziel: Anlage einer naturnahen Landschaftshecke (Entwicklungsbreite 5,00 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>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn

### Laubbäume

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

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

### V 3.2 Ökokontoflächen

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

- *A2 (Flur-Nr. 249, Gemarkung Rimbach, ÖFK-Lfd-Nr. 1017175, Teilfl. 7.397 m<sup>2</sup>, 46.532 WP)*
- *A3 (Flur-Nr. 4501, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186332, 29.056 m<sup>2</sup>, 174.336 WP)*
- *A4 (Flur-Nr. 4502, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186334, 4.242 m<sup>2</sup>, 25.452 WP)*
- *A5 (Flur-Nr. 4519, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186335, 7.081 m<sup>2</sup>, 42.486 WP)*
- *A6 (Flur-Nr. 810, Gemarkung Buchbrunn, ÖFK-Lfd-Nr. 186336, Teilfl. 14.314 m<sup>2</sup>, 85.886 WP)*
- *A7 (Flur-Nr. 1151, Gemarkung Hohenfeld, ÖFK-Lfd-Nr. 186145, Teilfl. 12.200 m<sup>2</sup>, 90.256 WP)*
- *A8 (Flur-Nr. 573, Gemarkung Hohenfeld, ÖFK-Lfd-Nr. 186149, Teilfl. 7.067 m<sup>2</sup>, 46.640 WP)*
- *A9 (Flur-Nr. 1330, Gemarkung Unterwaldbehrungen, ÖFK-Lfd-Nr. 1024100, Teilfl. 4.822 m<sup>2</sup>, 38.579 WP)*
- *A10 (Flur-Nr. 1234, Gemarkung Unterwaldbehrungen, ÖFK-Lfd-Nr. 1024101, Teilfl. 7.971 m<sup>2</sup>, 63.768 WP)*

*Die zugewiesenen Ökokontoflächen liegen innerhalb des Eingriffs-Naturraums D56 Mainfränkische Platten.*

*Bei den Ökokontomaßnahmen handelt es sich um Offenlandmaßnahmen (vorwiegend Extensivwiesennutzung, teilweise mit Strukturanreicherung durch Gehölze). Damit erfolgt ein gleichartiger Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan. Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 5.3.2) wird verwiesen.*

*Die örtliche Lage ist der "Übersichtskarte Bebauungsplan "Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" mit zugeordneten Ökokontoflächen (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung) (Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung, 07.04.2026)" zu entnehmen.*

Die interne Ausgleichsmaßnahme A1 dient zum einen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und zum anderen der Anbindung des Gewerbegebietes an die freie Landschaft. Hiermit wird den Zielen der Regionalplanung gefolgt. Durch die Gestaltung und Wahl der Gehölze ergibt sich eine naturnahe Landschaftshecke, die einen ökologischen Wert entwickeln wird. Sie bietet damit auch Lebensraum für wenig störungsempfindliche Vogelarten. Der Hecke wird eine Entwicklungsbreite von 5 m zugestanden.

Die Ökokontoflächen wurden mit den Voraussetzungen Lage innerhalb des Eingriffs-Naturraums D56 und Zielzustand Offenland festgesetzt, um den räumlichen Bezug sowie den Ausgleich über vergleichbare Biotop- und Nutzungstypen zu erbringen. Bei den Flächen handelt es sich im Ausgangszustand um ehemalige Abbauflächen oder Ackerflächen. Die Ackerflächen weisen keine überdurchschnittlichen Bodenwerte auf.

## **5.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.10.1 Dachform, Dachneigung**

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

- *Flachdächer bis max. 5°*
- *Pulldächer 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 und Stellplatzflächen in Form von Carports bzw. Parkplatzüberdachungen ist zulässig. Die Überdachung ist dabei entweder mit Photovoltaikmodulen und/oder einer Dachbegrünung auszugestalten.*

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

### 5.10.4 Beleuchtungs- und Werbeflächen

*IV 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, auch außerhalb der Baugrenzen. Einfriedungen sind in einer optisch unauffälligen Farbgebung (z.B. grau, grün, anthrazit) auszuführen. Einfriedungen gemäß dieser Festsetzung sowie Stützmauern gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 5.7.1 dürfen, insofern sie aufeinander errichtet werden, in der Summe eine gemeinsame Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten.*

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

### **5.10.6 Abstandsflächen**

*IV 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. Nicht nur für die geplante Nutzung auf dem geplanten Sondergebiet selbst, sondern auch auf den künftig daran anschließenden, noch zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen sind großflächige Grundstücke mit großen Baukörpern vorgesehen. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Damit werden unter Beachtung der für eine gewerbliche Nutzung üblichen Abstandsflächenregelung von 0,2 H, die Aspekte von Belichtung, Brandschutz sowie gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen berücksichtigt. Somit wird eine Reduzierung der Abstandsflächen für das geplante Sondergebiet auf das Maß eines Gewerbe- oder Industriegebietes bzgl. der vorgenannten als verträglich angesehen. Einzelne Aspekte, wie der Brandschutz, sind im späteren Bauantragsverfahren im Detail zu überprüfen.

### **5.10.7 Stützmauern**

*IV 5.7.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen. Stützmauern gemäß dieser Festsetzung sowie Einfriedungen gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 5.5.1 dürfen, insofern sie aufeinander errichtet werden, in der Summe eine gemeinsame Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten.*

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

### **5.10.8 Stellplätze**

*IV 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 wasserdurch-  
lässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasser-  
rechtliche 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 begeg-  
net einen etwaigen unregelmäßigen Parkverkehr entlang öffentlicher Erschließungsstraßen. Wei-  
ter trägt die Festsetzung zur Ausgestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen zu einer natürli-  
chen Versickerung des Regenwassers bei.

## **5.11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.11.1 Landwirtschaftliche Emissionen**

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

### **5.11.2 Grenzabstände**

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

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

### **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 orts-  
fester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) zu rechnen. Demnach benötigt es gemäß Art.

7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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

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

#### **5.11.5 Freiflächengestaltungsplan**

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

#### **5.11.6 Bodenschutz**

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

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

#### **5.11.7 Autobahn A71 - Emissionen**

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

#### **5.11.8 Geogefahren**

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind im Bereich der Planungsflächen keine konkreten Geogefahren bekannt. Im Untergrund sind jedoch Myophorienschichten des Mittleren Keuper zu erwarten, die prinzipiell verkarstungsfähige Sulfatgesteine enthalten. Diese dürften aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Bereich der Planungsflächen

überwiegend ausgelaugt sein. Es ist jedoch möglich, dass noch Gipsreste im Untergrund vorhanden sind, so dass das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen ist. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

### **5.11.9 Meldung Ausgleichsmaßnahmen**

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

### **5.11.10 Hinweis zu bereits umgesetzter FCS-Maßnahme**

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



*Abb. 19: Lageplan FCS-Maßnahme Zauneidechse, gem. Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung*

### **5.11.11 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien**

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

### **5.11.12 Verortung der zugeordneten Ökokontoflächen**

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



Abb. 20: Übersichtskarte Bebauungsplan "Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" mit zugeordneten Ökokontoflächen (Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung, 07.04.2026)

## **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 Wasserverbrauch 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**

Bei der Betrachtung der Belange zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind vor allem Belange des Immissionsschutzes zu betrachten. Dies betrifft neben dem Lärmimmissionsschutz, auch Erschütterungen, die Luftreinhaltung und etwaige störfallrelevante Stoffe. Hierzu können folgende Aussagen getroffen werden:

### 1. Erschütterungen:

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

### 2. Luftreinhaltung:

Da sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt können keine Angaben zu den Luft-Emissionen der geplanten Notstromversorgung gemacht werden. Diese können daher erst im Rahmen des Bauantrages benannt und überprüft werden, sobald die genaue Anzahl und Ausführung der Notstromgeneratoren feststehen. Seitens des künftigen Bauherren wurde jedoch mitgeteilt, dass die erforderlichen Notstromgeneratoren, lediglich der Notstromversorgung dienen und somit nicht dem regulären Betrieb.

Auch bei den erforderlichen regelmäßigen Wartungsarbeiten an den Notstromgeneratoren ist nicht davon auszugehen, dass eine große Zahl der Generatoren gleichzeitig über einen längeren Zeitraum betrieben werden.

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

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

„1. Eine Gefährdung durch Freisetzung toxischer Stoffe bzw. deren Ausbreitung mit Auswirkungen auf die Umgebung kann für Entfernungen außerhalb des Betriebsbereiches vernünftigerweise ausgeschlossen werden.“

„2. Eine Gefährdung durch Wärmestrahlung infolge eines Brandes mit Auswirkungen auf die Umgebung kann für Entfernungen außerhalb des Betriebsbereiches vernünftigerweise ausgeschlossen werden.“

„3. Eine Gefährdung durch Explosionen mit Auswirkungen auf die Umgebung kann für Entfernungen außerhalb des Betriebsbereiches vernünftigerweise ausgeschlossen werden.“

Im Ergebnis der durchgeführten Betrachtungen, die sich an den Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 orientieren, wird durch den Gutachter festgestellt, dass sich für den zukünftigen Betriebsbereich auf Grundlage der gehandhabten Stoffe keine relevanten Gefährdungen auf die Umgebung des Betriebsbereiches durch eine Freisetzung von Diesel bzw. Heizöl herleiten lassen.

#### 4. Lärmimmissionen:

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

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

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurden schalltechnische Untersuchungen durch GICON (Großmann Ingenieur Consult GmbH) erarbeitet. Diese verteilen sich auf drei Bericht und sind der Begründung als Anlagen 3.1., 3.2 und 3.3 beigelegt. Zusammenfassend lassen sich im Rahmen der Abwägung folgende Punkte mitteilen:

#### Planinduzierter Verkehrslärm (siehe Anlage 3.1):

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

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

Im Hinblick auf bestehende Vorbelastungen im näheren Umfeld der Planung wurde überprüft, ob diese die Immissionswerte gegenüber den für das vorliegende Bebauungsplanverfahren

relevanten Immissionsorten einhalten. Die gewerblichen Vorbelastungen sowie die Immissionsorte wurden dabei mit dem Landratsamt Schweinfurt sowie der Stadt Schweinfurt abgestimmt. Es wurde eine große Zahl an Immissionsorten sowie gewerblichen Vorbelastungen in den Orten Geldersheim, Euerbach, Niederwerrn, Oberwerrn sowie der Stadt Schweinfurt definiert und in der Untersuchung berücksichtigt. Im Ergebnis halten die Immissionswerte der Vorbelastungen die an den in der Tag- und Nachtzeit geltenden Gesamt-Immissionswerten ein.

#### Emissionskontingentierung (siehe Anlage 3.3):

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

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

### **6.5 Belange der Wirtschaft**

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

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

### **6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

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

Es ist jedoch im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die landwirtschaftlichen Flächen weiter erreichbar sind. Sobald sich diesbezüglich Einschränkungen ergeben, sind frühzeitige Absprachen und Einigungen mit den Bewirtschaftern der betroffenen Flächen sicherzustellen.

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

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

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

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

#### **6.9 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

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

#### **6.10 Belange des Hochwasserschutzes**

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

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass keine großflächig mit Steinen bedeckte Flächen oder Kunstrasen zulässig sind und bei 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. 18,0 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

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

## 8. Bodenordnerische Maßnahmen

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

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

### AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 11.06.2026

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau