

Vollzug des BauGB und des BImSchG

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ (Gemarkung Geldersheim) (in der Fassung vom 19.12.2025)

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Stellungnahme

Sachverhalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Sondergebiet und Zweckbestimmung „Datacenter“ erfolgt im Parallelverfahren mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geldersheim. Die Änderung umfasst die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans. Es sollen eine Fläche für „Datacenter“ sowie örtliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Der Beteiligung liegen neben dem Planentwurf bereits eine Begründung und ein Umweltbericht bei (Stand Planungen 19.12.2025). Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan; dennoch ist die Umsetzung des Projekts „Datacenter“ beabsichtigt. Es ist vorgesehen, bis zu sechs baugleiche Rechenzentrums-Module zu errichten, die zusammen eine Gesamtlänge von ca. 400 m erreichen. Die Gesamthöhe eines Rechenzentrums-Moduls beträgt ca. 25,0 m; technische Anlagen der Notstromversorgung erreichen eine Höhe von ca. 29,0 m. Die einzelnen Module verfügen jeweils über zwei oberirdische Vollgeschosse sowie zusätzlich über je zwei Plattformen für technische Anlagen (umschlossen mit Sicht- und Schallschutzwänden).

Bewertung zum Planentwurf / Immissionsschutz

Im Planentwurf wird unter Punkt 1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) in Abschnitt 1.6.1 ausgeführt:

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

Diese Formulierung ist in der vorliegenden Fassung nicht als hinreichende Festsetzung geeignet. Eine „Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde“ entbindet die zuständige Gemeinde nicht von ihrer Pflicht zu einer umfassenden Ermittlung und Abwägung der betroffenen Belange. Die schalltechnische Prognose liegt bislang noch nicht vor und kann daher noch nicht beurteilt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. durch Lärm, Geruch) auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete möglichst vermieden werden. Der Lärmschutz wird zudem in der DIN 18005 konkretisiert; die darin genannten Orientierungswerte sollten

zur Gewährleistung eines angemessenen Schutzes am Rand der überbaubaren Grundstücksflächen zu berücksichtig werden.

Im Umweltbericht (Abschnitt 2.1, Lärm) heißt es:

„Bei der Wohnnutzung westlich der Würzburger Straße handelt es sich um schutzwürdige Wohnbaunutzung, die durch von der Planung entstehenden Immissionen betroffen sein kann. Es wird auf Kap. 5.5 und 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.“

Diese Darstellung ist derzeit noch unvollständig. Weitere schutzwürdige Nutzungen sind möglicherweise betroffen, darunter vorbelastete Wohnnutzungen im Außenbereich, weitere Wohnnutzungen in Geldersheim sowie das Ankerzentrum. Es wird empfohlen, die Umgebung genauer zu betrachten und aufzunehmen.

Im Umweltbericht (Abschnitt 2.1) wird weiter ausgeführt:

„Die Ergebnisse der Gutachten zur Immission und dem Verkehr sind im Rahmen des Entwurfes in die Unterlagen aufzunehmen. Mit den dann festzusetzenden Maßnahmen sind anlage-/betriebsbedingt Beeinträchtigungen der benachbarten zu schützenden Nutzungen sicherzustellen“ und „Das Unternehmen BERNHARD GRUPPE führt derzeit Verkehrsuntersuchung zum Bauleitverfahren „Conn Barracks“ durch, um eine funktionsfähige verkehrliche Erschließung des Bereiches Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks-Blue Swan“ aus Westen zu sichern.“

Hinweis: Vermutlich ist gemeint, dass durch festzusetzende Maßnahmen keine anlage-/betriebsbedingten Beeinträchtigungen der benachbarten schützenswerten Nutzungen zu erwarten sind. Die Wortwahl ist in der vorliegenden Fassung missverständlich und bedarf möglicherweise einer Präzisierung.

Neben betriebsbedingten Lärmemissionen (z. B. durch haustechnische Anlagen wie Kühlanlagen im Dauerbetrieb, Transformatoren, Lüftungen, Notstromaggregate, ...) und betrieblichem Verkehr ist gegebenenfalls auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung eine Abschätzung des Straßenverkehrslärms in die Begründung aufzunehmen. Dies würde insbesondere gelten, wenn die im Bebauungsplan einbezogene Straße als Haupteinschließung des Gesamtareals („Conn Barracks“) oder mit erheblicher Nutzungslast vorgesehen ist (oder nur für Bauphase oder Notfälle).

Weiter zu berücksichtigende Belange

Für eine abschließende und sachgerechte Abwägung sollten zusätzlich folgende Punkte geprüft und dokumentiert werden:

- Lagerungen und Umgang mit Stoffen, die Störfallrelevanz haben können (z. B. Brennstoffbevorratung für Notstromaggregate, Kühlmittel).
- Erschütterungen (z. B. durch Aggregate oder sonstige Anlagen) und mögliche Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen.
- Luftreinhaltung (z. B. Emissionen durch Notstromversorgung); im Normalbetrieb ist ein Datacenter eher emissionsarm, dennoch sind mögliche Emissionsquellen zu bewerten.
- Vollständige, praxisnahe Betrachtung der Lärmimmissionen aus allen relevanten Quellen (dauerhafte Betriebsgeräusche, An- und Abfahrverkehr) durch einen qualifizierten Gutachter (in Planung).
- Prüfung der Immissionsorte auf der Gemarkung der Stadt Schweinfurt, da hier ebenfalls Betroffenheiten auftreten können.

Der Immissionsabschnitt des Umweltberichts behandelt bislang überwiegend Lärm und ist insgesamt noch zu oberflächlich; nicht alle relevanten Immissionsschutzthemen sind derzeit hinreichend beschrieben.

Forderungen / Empfehlungen

- Eine schalltechnische Prognose sollte vorgelegt werden und vollständig in die Begründung sowie die Planunterlagen eingepflegt werden. Auf deren Grundlage sollten konkrete immissionsschutzfachliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen werden.
- Die Formulierung in Abschnitt 1.6.1 sollte präzisiert werden; eine bloße Verweisung auf eine spätere „Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde“ genügt wahrscheinlich nicht als rechtsverbindliche Festsetzung.
- Die Verkehrsuntersuchung sollte hinsichtlich möglicher verkehrsbedingter Lärmwirkungen sowie der Erschließungssituation (Bauphase, Regelbetrieb, Notfälle) konkretisiert und in die Umweltauswirkungen einbezogen werden.
- Ergänzende Gutachten bzw. Stellungnahmen/Abwägung zu Störfallrelevanz, Erschütterungen und Luftreinhaltung sollten erstellt werden, sofern die vorliegenden Unterlagen diese Aspekte nicht angemessen abdecken.
- Die Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Schweinfurt sollte, falls noch nicht geschehen, beteiligt werden, da Immissionsorte auf städtischer Seite betroffen sein könnten.

Zusammenfassung

Die derzeit vorliegende Planung ist in ihrer aktuellen Fassung noch unzureichend; eine abschließende Beurteilung ist derzeit noch nicht möglich, da die angekündigten Prognosen und erforderlichen Gutachten noch nicht vorliegen. Die Untersuchungstiefe im Umweltbericht ist bisher noch zu oberflächlich und umfasst nicht alle relevanten Immissionsschutzthemen.

Es wird empfohlen die oben genannten Punkte zu überdenken und in die Abwägung aufzunehmen. Um Überprüfung und gegebenenfalls um Anpassung der Unterlagen wird gebeten.



Landratsamt Schweinfurt · Postfach 14 50 · 97404 Schweinfurt

Per E-Mail
[REDACTED]

Auskunft erteilt Ihnen
[REDACTED]

Unser Zeichen/ Kassenzzeichen
Bitte bei Antwort/Zahlungen/Rückfragen
immer angeben!

42.2

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

E-Mail:
[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Zi.-Nr.: [REDACTED]

Datum: 20.02.2026

**Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Umweltamtes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu o. g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

a) Natur- und Artenschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen für den Naturhaushalt durch die Realisierung des geplanten Vorhabens sind, soweit aktuell beurteilbar, im vorgelegten Umweltbericht dargestellt. Aufgrund der gegebenen zeitlichen Dringlichkeit konnten die noch erforderlichen faunistischen Untersuchungen und Vegetationskartierungen nicht abgewartet werden. Daher ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wie geplant bzw. wie uns und der Regierung von Unterfranken abgestimmt im späteren Planungsstadium zu ergänzen. Die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung aufgrund der potenziellen Betroffenheit streng geschützter Tierarten wurde bei der höheren Naturschutzbehörde beantragt und inzwischen erteilt.

Insgesamt führt das Vorhaben damit zu einem umfangreichen, nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn von § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aufgrund der o. g. zu ergänzenden Vegetationskartierungen bzw. Biototypenerfassung konnte der Kompensationsbedarf gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung noch nicht genau ermittelt werden. Zudem liegt mit Ausnahme der Ausgleichsfläche 1 noch keine Planung der Ausgleichsflächen und der Ausgleichsmaßnahmen vor. Die Auswahl geeigneter Ausgleichs- bzw. Ökokontoflächen ist einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Geeignet bzw. aufwertbar sind insbesondere bislang intensiv genutzte Flächen mit hohem ökologischem Entwicklungspotenzial und einer erfolversprechenden Lage abseits von Beeinträchtigungsfaktoren wie z. B. Straßen.

Nach der diesbezüglichen Konkretisierung der Planung kann die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus der Sicht des Naturschutzes abschließend beurteilt werden.

Die im Rahmen der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 09.12.2025 zum vorangegangenen ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 05.12.2025 formulierten Punkte wurden zum großen Teil in den aktuellen Vorentwurf eingearbeitet.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollte der Vorentwurf unter Beachtung der folgenden Punkte noch überarbeitet werden:

1. Gemäß der vorangegangenen Fassung des Vorentwurfs (Ziffer 2.6) sollen die Vorgaben zur Pflege der Wiesenflächen und Gras-/Kraut- bzw. Wiesensäume in die Festsetzungen statt unter den Hinweisen aufgenommen werden. Im jeweils ersten Satz zu „Wiesen“ und „Wiesensäumen“ soll das Wort „sollten“ jeweils durch das Wort „sollen“ ersetzt werden.
2. Die Vorgabe zur Durchgrünung der Parkplatzflächen unter Ziffer 2.2 der Festsetzungen nach der eine Bepflanzung bzw. Gliederung durch Baumpflanzungen zulässig ist, kann aus landschaftspflegerischer Sicht nicht befriedigen. Gemäß dem langjährigen Mindeststandard soll im Interesse einer wirksamen Gliederung und qualifizierten Gestaltung ein verbindliches Pflanzgebot für die Pflanzung eines heimischen Laubbaums je 6 Stellplätze auf einem jeweils mindestens 2 m besser 3 m breiten Grünstreifen aufgenommen werden. Die Angaben zur Maßnahme M 2 unter Punkt 5.2 des Umweltberichts sind analog zu ergänzen.

Sofern alternativ eine gemäß Ziffer 2.2, vorletzter Satz und gemäß Ziffer 5.3.1 zulässige Überdachung von Stellplätzen bzw. Parkplatzflächen realisiert werden soll, wird empfohlen, für diesen Fall eine Begrünung der Dachflächen und die Ausstattung mit Solarmodulen zu ergänzen.

3. Sofern bzw. sobald es die Konkretisierung der Straßenplanung zulässt, sollte unter Ziffer 2.3 eine konkrete, verbindliche Vorgabe für die Mindestbreite der anzulegenden Grünstreifen für die vorgesehenen Baumreihen ergänzt werden.
4. Die Baumart „Prunus avium/ Vogelkirsche“ ist in der Artenliste 1 unter Ziffer 2.6 als Baum II. Ordnung statt I. Ordnung anzugeben.
5. Hinsichtlich der nicht mit technischen Anlagen bestückten Teile der Dachflächen sollte unter Ziffer 5.1 eine verbindliche Vorgabe für eine optisch unauffällige Farbgebung der Dacheindeckung aufgenommen werden.
6. Im Interesse einer harmonischen Einbindung der zulässigen, bis zu 3,50 m hohen Stützmauern in die Umgebung sollte unter der Festsetzung Ziffer 5.7 ein Pflanzgebot für eine Begrünung durch die Vorpflanzung einer mindestens einreihigen freiwachsenden Landschaftshecke, Mindestbreite 3 m, ergänzt werden. Wenn die Platzverhältnisse dies nicht zulassen, sollte eine Vorgabe für eine Wandbegrünung mit Kletterpflanzen aufgenommen werden.
7. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung sollten erhaltenswerte und ggf. naturschutzrechtlich geschützte Biotop, insbesondere Hecken und artenreiche Saum- und Wiesenflächen sowie vorhandene Bäume deren Erhaltung z. B. aufgrund ihrer randlichen Lage mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, im Plan mit einem Erhaltungsgebot dargestellt werden. Insbesondere die Gehölzstrukturen und Säume am Nordrand der, mit einer bislang sehr groß bemessenen Breite von 23,40 m im Plan dargestellten, Verkehrsfläche/-trasse zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet von Geldersheim, sollten entsprechend dargestellt werden. Im aktuellen Vorentwurf sind nur 4 Bäume in diesem Bereich bzw. auf der Grenze des Geltungsbereichs mit einem

Erhaltungsgebot dargestellt. Neben einer erheblichen Eingriffsminimierung (Verringerung des Kompensationsbedarfes) kann damit auch das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial deutlich vermindert werden.

Zudem sollte die Festsetzung 2.5 dahingehend ergänzt werden, dass zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände während der Bauzeit zu schützen sind und nicht für die Baustelleneinrichtung genutzt werden dürfen. 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.

8. Gemäß dem langjährigen Mindeststandard, auch bezogen auf relativ kleine Bauvorhaben in Gewerbegebieten, ist im Rahmen des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordnerischen Vorgaben des Bebauungsplans hinsichtlich des Bauvorhabens konkretisiert und praxisumsetzbar darstellt.

Statt, wie im Vorentwurf enthalten, die Erarbeitung dieses Plans zu empfehlen, soll diese Vorgabe verbindlich formuliert werden, z.B. durch die Formulierung „...soll ein von einer in der Sparte Grün- und Landschaftsplanung qualifizierten Person zu erstellender qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.“

9. Es wird gebeten, Vollzugsfristen für die Ausführung der Ziffern 2.1 bis einschließlich 2.4 und für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen unter den Festsetzungen aufzunehmen. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen.

10. Als Hinweis soll die folgende Ergänzung im Plan aufgenommen werden:

„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.“

b) Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz

Auf dem ehem. militärischen Standort Conn Barracks befinden sich verschiedene schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen. Im Zuge der Altlastenuntersuchungen (Historische Untersuchung – 2014-2016, Orientierende Untersuchung – 2017/18 und Detailuntersuchung - 2020/21) wurden insg. 93 Kontaminationsverdachtsflächen mit 247 Teilflächen überprüft. Weiterer Handlungsbedarf ist aktuell bei drei Verdachtsflächen gegeben (KVF 126/1 – Feuerwehrstation Geb. 74, Tankstelle Geb. 117 und KVF 91 Feuerwehr-Löschübungsplatz. Die Standorte sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt ersichtlich.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ berühren diese drei Verdachtsflächen nicht. Allerdings grenzt das Vorhabengebiet an die Verdachtsfläche KVF 126/1 Feuerwehrstation Geb. 74 an. Auch das im 2. Erschließungsabschnitt geplante Regenrückhaltebecken 2 befindet sich im Grenzbereich zur Verdachtsfläche KVF 91 Feuerwehr-Löschübungsplatz. 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 (umweltamt@lrasw.de) zu benachrichtigen.



c) Wasserrecht

Hinsichtlich der vorgesehenen Erweiterung der Entwässerungsanlagen, insbesondere der Regenrückhaltebecken, ist darauf hinzuweisen, dass dies eine Änderung der bestehenden gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich macht. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Umsetzung beim Landratsamt Schweinfurt – Untere Wasserrechtsbehörde zu beantragen, Unterlagen entsprechend der WPBV sind beizufügen.

Bzgl. des Sulzgrabens sei gesagt, dass es sich bei der Maßnahme um einen Gewässerausbau i. S. d. § 67 Abs. 2 Satz 1 WHG handeln könnte, welcher der Planfeststellung oder Plangenehmigung bedürfte (§ 68 Abs. 1 bzw. 2 WHG), sofern die Maßnahme eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers darstellt.

Vorliegend handelt es sich dem Grunde nach um eine Umgestaltung des Gewässers, da dieses gegenüber seiner derzeitigen Lage örtlich verlegt wird. Allerdings ist aus hiesiger Sicht fraglich, ob diese Umgestaltung auch wesentlich ist. Eine Umgestaltung ist insbesondere wesentlich, wenn sie sich auf den Wasserhaushalt, also etwa Wasserstand, Wasserabfluss, Fließgeschwindigkeit, Selbstreinigungsvermögen, oder auf das äußere Bild in bedeutsamer Weise, also merklich auswirkt (Schenk in Sieder/Zeitler/Dahme/Knopp, WHG AbwAG, 59. EL August 2024, Rn. 22 zu § 67 WHG). Diese Aspekte werden vorliegend insbesondere durch den Abflussquerschnitt des neuen Durchleitungsbauwerks (Verrohrung) beeinflusst. Wird dieser gleich groß gewählt, so dürfte die Umgestaltung voraussichtlich nicht wesentlich sein, eine Planfeststellung oder Plangenehmigung wäre dann insofern nicht erforderlich.

Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass bei der Verlegung darauf geachtet werden muss, dass etwaig angeschlossene Drainagen nicht beeinträchtigt werden, da dies sonst an anderer Stelle zu einer Vernässung führen kann.

Bei Rückfragen stehen wir wie folgt zur Verfügung:

- Natur- und Artenschutz: [REDACTED]
- Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz: [REDACTED]
- Wasserrecht: [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

[REDACTED]
[REDACTED]



Regierung von Unterfranken · 97064 Würzburg

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per E-Mail: [REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
23.01.2026	24-8314.3-8-3-14 (BP)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	16.02.2026
	[REDACTED]	[REDACTED]			

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ durch den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ auf dem Gebiet der Gemeinde Geldersheim, Landkreis Schweinfurt Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird beabsichtigt, die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Rechenzentrums im interkommunalen Gewerbepark „Conn Barracks“ zu schaffen. Auf einem Geltungsbereich von 17,4 Hektar soll ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Datacenter“ im westlichen Bereich des ehemaligen Militärgeländes ausgewiesen werden. Geplant wird der erste Erschließungsabschnitt zur Nachnutzung der Conn Barracks. Bei den Conn Barracks handelt es sich um einen aufgegebenen Kasernenstandort, der nun im Sinne der Konversion gewerblich nachgenutzt werden soll. Hierfür haben sich die Kommunen Geldersheim, Niederwerrn und Schweinfurt zu einem Zweckverband zusammengeschlossen. Das Datacenter soll von einem Investor errichtet werden und bis zu sechs baugleiche Rechenzentrums-Module umfassen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geldersheim wird parallel geändert.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanvorentwurf Stellung. Maßstab für diese

Postfachadresse	Hausadresse	Dienstgebäude	Telefon (09 31) 3 80 - 00	Sie erreichen uns in den Kernzeiten
Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13 Hö = Hörleingasse 1 AN = Alfred-Nobel-Str. 20	Fax (09 31) 3 80 - 22 22 E-Mail poststelle@reg-ufr.bayern.de Internet http://www.regierung.unterfranken.bayern.de	Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
Bankverbindung BIC: BYLADEMM IBAN: DE7570050000001190315 Empfänger: Freistaat Bayern	Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße			

Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Wettbewerbsfähigkeit

Grundsatz 1.4.1. des LEP Bayern besagt, dass die räumliche Wettbewerbsfähigkeit durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in allen Teilräumen gestärkt werden soll. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Gemäß den Grundsätzen B IV 1.2 und 1.3 RP3 sollen in der Region Main-Rhön Anreize für die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden und es soll auf die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze in allen Wirtschaftssektoren hingewirkt werden.

Die geplante Ansiedlung einer KI-Gigafactory im Umland der Industriestadt Schweinfurt hat aus hiesiger Sicht das Potenzial, die Bedeutung des Standortes zu stärken, Transformationsprozesse zu unterstützen und langfristig neue Arbeitsplätze zu schaffen. Insofern trägt das Vorhaben zur regionalen Entwicklung und zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität bei.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Gemäß der Ziele 3.2 LEP und B II 2.2 RP3 sind die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen; es sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden. Ziel 3.3 LEP besagt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Außerdem sollen gemäß den Grundsätzen 1.4.5 LEP und B IV 1.9 RP3 interkommunale Kooperationen verstärkt angestrebt werden; durch Austausch und Vernetzung sollen vorhandene Standortnachteile ausgeglichen werden. Gemäß Grundsatz B IV 1.11 RP3 sollen zudem wirtschaftsstrukturelle Maßnahmen zur Konversion unterstützt werden, denn durch die Nachnutzung von Konversionsflächen kann die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden. Das vorliegend geplante Vorhaben trägt all diesen genannten Festlegungen Rechnung.

Bei der Überdachung von Stellplätzen empfehlen wir auch Solarcarports als zulässig zu ergänzen, um eine multifunktionale Nutzung der Parkflächen zu ermöglichen. Generell sollte bei der ge-

naueren Ausgestaltung des Plangebietes die Mehrfachnutzung von Flächen aktiv mitgedacht werden (vgl. Grundsatz 1.1.3 LEP), sodass die Bodenversiegelung auf ein möglichst geringes Maß begrenzt wird.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die nächstgelegendste Wohnbebauung von Geldersheim befindet sich nur ca. 870 Meter vom künftigen Standort der Module entfernt. Zwar liegt ein Grüngürtel mit Baumbestand zwischen dem Projekt und der Wohnbebauung, welcher voraussichtlich etwas Sichtschutz bieten kann. Allerdings lassen die großen geplanten Baukörper bzw. die zulässigen Gebäudehöhen von ca. 30 Meter annehmen, dass sich optische Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete ergeben werden. Eine Visualisierung, die zeigen könnte wie sich das Bauprojekt künftig in die Landschaft einfügt, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Gemäß Ziel B II 3.1 RP3 sollen bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in [...] den Räumen Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt a.d.Saale, Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung vermieden werden. Daher empfehlen wir Maßnahmen zur Eingrünung der Baukörper, beispielsweise Fassaden- und Dachbegrünung, sofern diese Maßnahmen aus technischen und sicherheitsrelevanten Gesichtspunkten umsetzbar sind. Eine bessere Integration des Bauprojektes in die Landschaft kann zur Erhöhung der Akzeptanz in der Bevölkerung beitragen.

Im Ergebnis erhebt die höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen den im Betreff genannten Bebauungsplanvorentwurf. Auf eine gute Eingrünung des Bauprojektes und eine Mehrfachnutzung von Fläche sollte hingewirkt werden.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 

[REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: [EXTERN] 101265 – Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Diese E-Mail stammt von einem Absender außerhalb des Adressraums bayern.de. Seien Sie vorsichtig, bevor Sie einen Link anklicken oder einen Anhang öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ hat in der Sitzung vom 02.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ beschlossen.

In seiner Sitzung am 12.01.2026 hat der Zweckverband den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ inkl. Anlagen (jeweils i.d.F. vom 19.12.2025) gebilligt sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sie erhalten hiermit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ **bis zum 27.02.2026** per E-Mail an folgende Adresse:

[REDACTED]

Die Projektunterlagen sind während der Beteiligung im Zeitraum vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 über die Internetseite des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ unter <https://www.landkreis-schweinfurt.de/bebauungsplan-conn-barracks> veröffentlicht.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, findet im Zeitraum vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dessen liegen die Unterlagen, zusätzlich zum vorgenannten Link, auch öffentlich im Sitz der Geschäftsstelle des Zweckverbandes im Landratsamt Schweinfurt, Zimmer 46 (EG), Anschrift: Schrammstraße 1, 97421 Schweinfurt aus.

Die öffentliche Auslegung erfolgt zusätzlich auch in den Mitgliedsgemeinden des Zweckverbandes, in der Gemeinde Geldersheim, der Gemeinde Niederwerrn sowie der Stadt Schweinfurt, jeweils in den Rathäusern während der üblichen Öffnungszeiten.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

T [REDACTED]

E [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
T [REDACTED]
E [REDACTED]

BAURCONSULT Architekten Ingenieure AG & Co. KG
Sitz der Gesellschaft: Haßfurt
Registergericht: Amtsgericht Bamberg HRA 13260
USt-IdNr.: DE369574054

Persönlich haftende Gesellschafterin:
BAURCONSULT Architekten AG
Sitz der Gesellschaft: Haßfurt

Vorstand: Peter Kuhn
Aufsichtsrat: Andreas Baur (Vorsitz), RAin Sophie Kuhn, Univ. Prof. Dr. Manfred Norbert Fisch

Think before you print: Bitte überprüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob Sie diese E-Mail wirklich ausdrucken müssen.



REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN

Regionaler Planungsverband Main-Rhön
Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 18 20 – 97685 Bad Kissingen

Per E-Mail

[REDACTED]

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom
Sachgebiet
Unsere Zeichen

Regionaler Planungsverband
RPV-616

Kontakt
Telefonnummer
Faxnr.
E-Mail-Adresse

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Datum

16.02.2026

**Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ durch den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ auf dem Gebiet der Gemeinde Geldersheim, Landkreis Schweinfurt
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Regionalplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird beabsichtigt, die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Rechenzentrums im interkommunalen Gewerbepark „Conn Barracks“ zu schaffen. Auf einem Geltungsbereich von 17,4 Hektar soll ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Datacenter“ im westlichen Bereich des ehemaligen Militärgeländes ausgewiesen werden. Geplant wird der erste Erschließungsabschnitt zur Nachnutzung der Conn Barracks. Bei den Conn Barracks handelt es sich um einen aufgegebenen Kasernenstandort, der nun im Sinne der Konversion gewerblich nachgenutzt werden soll. Hierfür haben sich die Kommunen Geldersheim, Niederwerrn und Schweinfurt zu einem Zweckverband zusammengeschlossen. Das Datacenter soll von einem Investor errichtet werden und bis zu sechs baugleiche Rechenzentrums-Module umfassen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geldersheim wird parallel geändert.

Der im Betreff genannte Bauleitplanvorentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist Folgendes festzustellen:

Wettbewerbsfähigkeit

Grundsatz 1.4.1. des LEP Bayern besagt, dass die räumliche Wettbewerbsfähigkeit durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in allen Teilräumen gestärkt werden soll. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Gemäß den Grundsätzen B IV 1.2 und 1.3 RP3 sollen in der Region Main-Rhön Anreize für die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden und es soll auf die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze in allen Wirtschaftssektoren hingewirkt werden.

Die geplante Ansiedlung einer KI-Gigafactory im Umland der Industriestadt Schweinfurt hat aus hiesiger Sicht das Potenzial, die Bedeutung des Standortes zu stärken, Transformationsprozesse zu unterstützen und langfristig neue Arbeitsplätze zu schaffen. Insofern trägt das Vorhaben zur regionalen Entwicklung und zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität bei.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Gemäß der Ziele 3.2 LEP und B II 2.2 RP3 sind die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen; es sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden. Ziel 3.3 LEP besagt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Außerdem sollen gemäß den Grundsätzen 1.4.5 LEP und B IV 1.9 RP3 interkommunale Kooperationen verstärkt angestrebt werden; durch Austausch und Vernetzung sollen vorhandene Standortnachteile ausgeglichen werden. Gemäß Grundsatz B IV 1.11 RP3 sollen zudem wirtschaftsstrukturelle Maßnahmen zur Konversion unterstützt werden, denn durch die Nachnutzung von Konversionsflächen kann die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden. Das vorliegend geplante Vorhaben trägt all diesen genannten Festlegungen Rechnung.

Bei der Überdachung von Stellplätzen wird empfohlen, auch Solarcarports als zulässig zu ergänzen, um eine multifunktionale Nutzung der Parkflächen zu ermöglichen. Generell sollte bei der genaueren Ausgestaltung des Plangebietes die Mehrfachnutzung von Flächen aktiv mitgedacht werden (vgl. Grundsatz 1.1.3 LEP), sodass die Bodenversiegelung auf ein möglichst geringes Maß begrenzt wird.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die nächstgelegene Wohnbebauung von Geldersheim befindet sich nur ca. 870 Meter vom künftigen Standort der Module entfernt. Zwar liegt ein Grüngürtel mit Baumbestand zwischen dem Projekt und der Wohnbebauung, welcher voraussichtlich etwas Sichtschutz bieten kann. Allerdings lassen die großen geplanten Baukörper bzw. die zulässigen Gebäudehöhen von ca. 30 Meter annehmen, dass sich optische Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete ergeben werden. Eine Visualisierung, die zeigen könnte wie sich das Bauprojekt künftig in die Landschaft einfügt, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Gemäß Ziel B II 3.1 RP3 sollen bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in [...] den Räumen Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt a.d.Saale, Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung vermieden werden. Daher empfehlen wir Maßnahmen zur Eingrünung der Baukörper, beispielsweise Fassaden- und Dachbegrünung, sofern diese Maßnahmen aus technischen und sicherheitsrelevanten Gesichtspunkten umsetzbar sind. Eine bessere Integration des Bauprojektes in die Landschaft kann zur Erhöhung der Akzeptanz in der Bevölkerung beitragen.

Im Ergebnis erhebt der Regionale Planungsverband Main-Rhön in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen den im Betreff genannten Bebauungsplanvorentwurf. Auf eine gute Eingrünung des Bauprojektes und eine Mehrfachnutzung von Fläche sollte hingewirkt werden.

Mit freundlichen Grüßen

The signature area is redacted with three thick black horizontal bars of varying lengths, completely obscuring the name and any handwritten notes.



WWA Bad Kissingen – Kurhausstraße 26 - 97688 Bad Kissingen

[REDACTED]
[REDACTED]

Ihre Nachricht
23.01.2026

Unser Zeichen
1-4622-SW-4726/2026

Bearbeitung [REDACTED]
[REDACTED]

Datum
27.02.2026

101265 – Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte [REDACTED],

mit E-Mail vom 23.01.2026 wurde das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen aufgefordert, für die frühzeitige Beteiligung Stellung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ zu nehmen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit den Planungen grundsätzlich Einverständnis. Die für das Wasserwirtschaftsamt relevanten Bereiche wurden abgedeckt und behandelt.

Für das weitere Vorgehen und Planungen sind allerdings einige Hinweise notwendig.

Sulzgraben:

Der Verlegung des Sulzgrabens kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden. Entsprechende Unterlagen und Genehmigungen sind vor der Verlegung notwendig. Hierfür ist ein Wasserrecht notwendig, was beim Landratsamt beantragt werden muss.



Standort
Kurhausstr. 26
97688 Bad Kissingen

Telefon / Telefax
+49 971 8029-0
+49 971 8029-299

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-kg.bayern.de
www.wwa-kg.bayern.de

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies allerdings kein Problem.

Altlasten:

Auf dem zukünftigen Gelände können Altlasten angetroffen werden, die einer gründlichen Untersuchung sowie Sanierung unterliegen, bevor eine Bebauung stattfinden kann.

Niederschlagswasser

Mit der Erschließung des Areals im Trennsystem besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die angesprochenen „Fachkenntnisse der beauftragten Bodengutachter CDM zur Bodengeologie, der Geohydrologie sowie der bekannten Kampfmittelproblematik“ sind bei der Planung der Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen (u.a. Höhe des Grundwasserspiegels).

Im Erläuterungsbericht wird das bestehende RRB Nr. 1 erwähnt, welches eine wasserrechtliche Genehmigung bis 2035 besitzt und lediglich instandgesetzt werden soll. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist den Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen nicht bekannt.

Durch die Erschließung des Areals ändern sich die Randbedingungen (u.a. angeschlossene Fläche) dieser bestehenden Erlaubnis in einem nicht unwesentlichen Ausmaß. Es ist nachzuweisen, inwieweit durch die veränderten Randbedingungen auch Änderungen am Bauwerk (z.B. Drosselabfluss) und somit auch eine Änderung für die Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss geprüft werden, ob Teile des Niederschlagswassers nach Möglichkeit ortsnah versickert werden können

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Schweinfurt**
mit Landwirtschaftsschule



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
Ignaz-Schön-Str. 30, 97421 Schweinfurt

z. Hd. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Name
[REDACTED]

Telefon
[REDACTED]

Telefax
[REDACTED]

E-Mail
[REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

23.01.2026

Unser Zeichen

4612-37-4/L2.2 und 4611-
32-1-1/L2.2

Schweinfurt

05.03.2025

101265 – Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

101321 – 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“; Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter [REDACTED], sehr geehrter [REDACTED]

das AELF Schweinfurt nimmt zur vorgelegten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum parallelen Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Flächenverbrauch / Grund und Boden

Gegenüber der bisher für diesen Bereich maßgeblichen Fassung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung vom 26.01.2023) sollen bisher als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellte Flächen zum Teil in „Örtliche Hauptverkehrsstraßen“, zum Teil in „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ sowie zum Teil in „Gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden.

Den Verlust von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sieht das AELF Schweinfurt kritisch. Im Regionalplan Main-Rhön wird auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit dem knappen Gut „Grund und Boden“ insbesondere im Verdichtungsraum Schweinfurt hingewiesen. Der Flächenverbrauch soll im Hinblick auf den Schutz natürlicher Lebensgrundlagen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Auch nach §1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Außerdem fordert das Bundesbodenschutzgesetz die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen. Dem entgegen steht

Seite 1 von 2

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Schweinfurt
Ignaz-Schön-Str. 30
97421 Schweinfurt

Telefon 09721 8087-0
Telefax 09721 8087-555
E-Mail poststelle@aelf-sw.bayern.de
Internet www.aelf-sw.bayern.de

Besuchszeiten
Mo, Di, Do 8:00–12:00 u. 13:00–16:00
Mi, Fr 8:00–12:00
und nach Vereinbarung

die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der GRZ von 0,8 mit einer möglichen Überdeckung von bis zu 80% des Geltungsbereiches durch bauliche Anlagen. Das AELF Schweinfurt bittet daher, im Rahmen der Konkretisierung der Bauplanungen zu prüfen, wie weit von dieser maximal möglichen Überdeckung nach unten hin abgewichen werden kann.

Bezüglich des Flächenverbrauchs begrüßt das AELF Schweinfurt, dass in der vorliegenden Planung über die Konversion des ehemaligen Kasernenareals hinaus keine Neuausweisung von Siedlungs- oder Verkehrsflächen vorgesehen ist.

Auswirkungen auf aktive Landwirtschaft

Im Westen grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Folglich ist sicherzustellen, dass sowohl in der Vorbereitung als auch während der Durchführung und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Zufahrt zu diesen Flächen mit u.a. überbreiten landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen (insbesondere Erntemaschinen) gewährleistet ist. Sobald sich diesbezüglich Einschränkungen ergeben, sind frühzeitige Absprachen und Einigungen mit den Bewirtschaftern der betroffenen Flächen sicherzustellen. Zum anderen sind durch die bisherige und künftige Bewirtschaftung dieser Flächen entstehende landwirtschaftliche Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen hinzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass westlich des Planungsgebiets in ca. 760m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Rinder, Schweine, Ziegen, Geflügel) gelegen ist. Dieser darf in seinem Betrieb und seiner Entwicklung bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden.

Datenschutz

Bei Veröffentlichung unseres Schreibens bitten wir Sie, die Grundsätze des Datenschutzes zu beachten. Insbesondere ist eine Veröffentlichung personen- und betriebsbezogener Daten nicht gestattet.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. 



AELF-SW • Ignaz-Schön-Straße 30 • 97421 Schweinfurt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
11.03.26

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
4612-37-4 und 4611-32-1-1

z. Hd. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Name
[REDACTED]

Telefon
[REDACTED]

Schweinfurt, 08.04.2026

101321 – 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“; Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
und
101265 – Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
hier: **Waldrechtlicher Ausgleich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den ersten Einschätzungen unseres Hauses aus landwirtschaftlicher Sicht, erfolgte nun auch die Abstimmung mit dem Bereich Forsten.

Ausgangssituation:

Gegenüber der bisher für diesen Bereich maßgeblichen Fassung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung vom 26.01.2023) sollen bisher als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellte Flächen zum Teil in „Örtliche Hauptverkehrsstraßen“, zum Teil in „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ sowie zum Teil in „Gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden.

Unter Punkt 4 der Neuaufstellung wird die Umwidmung der bisherigen Darstellung von einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ unter anderem auf dem **Grundstück Flur-Nr. 1476** (teilweise) hin zu einer „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ durchgeführt.

Seite 1 von 3

Auf einem Teil des genannten Grundstücks Flur-Nr. 1476/0, Gemarkung Geldersheim, befindet sich Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Der Waldbestand erstreckt sich insgesamt auf etwa 5ha. Im Zuge der Planung sind hiervon 1.750m² betroffen.

Über die Erlaubnis zur Rodung nach Art. 9 BayWaldG wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden. Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die geplante Nutzung als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ stellt eine solche Änderung der Bodennutzungsart dar. Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass 1.750m² Wald gerodet werden sollen.

Nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ersetzt eine gültige Baugenehmigung die Rodungserlaubnis. Im Sinne des Art. 9 Abs. 3 BayWaldG ist die Rodung zu erteilen, sofern sich aus den Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG nichts anderes ergibt. Gem. Art. 39 Abs. 2 BayWaldG darf eine die Rodungserlaubnis ersetzende Satzung nur im Benehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden.

Waldrechtliche Einwände:

Der Landkreis Schweinfurt hat im bayerischen Vergleich einen unterdurchschnittlichen Bewaldungsanteil. Insbesondere der westliche Landkreis ist besonders waldarm. Dadurch ergibt sich ein öffentliches Interesse am Walderhalt. Dies begründet sich aus Art 1. Abs. 2 Nr. 1 BayWaldG i.V.m. Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG. Dieses öffentliche Interesse muss mit dem Interesse des Antragstellers abgewogen werden.

Auf Grundlage des Umweltberichts (Bestandsplan zur Grünordnung; Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes) ist zu entnehmen, dass der Wald als L62 (Sons-tiger standortgerechter Laub(misch)wald mittlerer Standorte eingeordnet wird. Dies deckt sich mit der örtlichen Situation, die bei einem Begang am 01.04.2026 festgestellt wurde: Der betroffene Waldbestand setzt sich aus einer Vielzahl von unterschiedlichen Baumarten zusammen. Dazu gehören viele Edellaubhölzer, wie Elsbeere, Kirsche, Feldahorn und Spitzahorn, außerdem Kiefern und Erlen. Diese teils klimaangepassten und standortgerechten Baumarten gilt es in ihrer Artzusammensetzung und in ihrer Altersstruktur (30-40 Jahre, im Mittel 35 Jahre) unbedingt zu erhalten. Es handelt sich den ehemaligen Pflanzreihen zu urteilen um eine Erstaufforstung mit Waldrandgestaltung aus Schlehe, Hartriegel, Liguster, etc.

Gerade auf der fränkischen Platte, die in den letzten Jahren vermehrt unter den ersten Folgen der Klimaveränderung gelitten hat, gilt es neben dem grundsätzlichen Walderhalt auch die passenden Baumbestockung zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind essenzieller Bestandteil des regionalen Klimaschutzes.

Nach o.g. Gründen kann aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht gem. Art. 9 Abs. 5 BayWaldG dem Benehmen nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

1. Durchführung einer flächengleichen Ersatzaufforstung von 1.750m² gem. dem vorgelegten Plan.
2. Anzeige der Durchführung der Ersatzaufforstung beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Die Ersatzaufforstung ist dabei mit dem zuständigen Revierleiter des AELF Schweinfurt abzustimmen.

Hierzu ergeht nachfolgend genannter Hinweis:

- Bei der Ersatzaufforstung sind gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 standortgemäße Baumarten auszuwählen und standortheimische Baumarten angemessen (20%) zu beteiligen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

[REDACTED]

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht

23.01.2026

Unser Zeichen

11-8681.1-16371/2026

Bearbeitung

[REDACTED]

Tel.

[REDACTED]

Datum

11.02.2026

**Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“
Stellungnahme LfU**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23.01.2026 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des o.g. Vorhabens.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Bereich der Planungsflächen sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Im Untergrund sind jedoch Myophorienschichten des Mittleren Keuper zu erwarten, die prinzipiell verkarstungsfähige Sulfatgesteine enthalten. Diese dürften im Bereich der

Hauptsitz LfU

Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof

Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de



16371/2026

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.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED] (Tel. [REDACTED]).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]
[REDACTED]



Bayerischer Bauernverband · Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ansprechpartner: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Datum: 26.02.2026

[Mail:](#) [REDACTED] – FNP
[REDACTED] – BP

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
608 027

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bauleitplanung verfolgt grundsätzlich das Ziel, Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden. Wir erkennen an, dass das Planungsziel, neue Gewerbeflächen für den Industriestandort Schweinfurt zu schaffen, grundsätzlich zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beitragen kann. Die Konversion des Areals der „Conn Barracks“ hin zu einer gewerblichen Nutzung halten wir daher aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für sinnvoll. Positiv hervorzuheben ist dabei, dass überwiegend bereits vorbelastete Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden und somit der zusätzliche Entzug bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Flächen aus der Produktion vermieden wird.

Gleichzeitig gibt der erhebliche Flächenumfang des Areals von rund 200 ha Anlass zur kritischen Betrachtung. In jedem Fall sind Ausgleichsflächen vorrangig innerhalb des Areals der „Conn Barracks“ zu realisieren.

Besonders kritisch sehen wir den für den Bereich „Blue Swan“ ermittelten Ausgleichsbedarf von rund 784.679 Wertpunkten. Dieser Umfang ist außerordentlich hoch, zumal der Ausgleich zu einem erheblichen Teil nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Auch wenn bereits Gespräche zu potenziellen Ausgleichsflächen geführt werden und ein Ausgleich über ein Ökokonto grundsätzlich möglich erscheint, würde dies eine erhebliche Belastung für die landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung darstellen. Der Verlust von Eigentums- und Pachtflächen sowie der daraus resultierende zusätzliche

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660

Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:

143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE

F1 WU1

Preisdruck auf die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bergen ein erhebliches Konfliktpotenzial.

Eine Nachnutzung des Areals ist auch aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes grundsätzlich nachvollziehbar. Aus unserer Sicht ist aber nicht nachvollziehbar, dass der landwirtschaftlichen Nutzung und der Natur durch die ehemalige Kaserne entzogene Flächen bei einer Reaktivierung für Gewerbe naturschutz-rechtlichen Ausgleich auslösen sollen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen darf jedenfalls nicht dazu führen, dass landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Produktionsgrundlage und damit in ihrer wirtschaftlichen Existenz massiv beeinträchtigt werden. Fast 785.000 Wertpunkte bedeutet bei einer Aufwertung von 3 bis 4 Wertpunkten 20 bis 27 ha landwirtschaftliche Fläche mit Ausgangswert von 2. Das wäre mehr Fläche als die eigentlich überplante Fläche von 17,4 ha. Das darf nicht sein. Dann muss die Standortfrage gestellt werden, ob ökologisch so „hochwertige“ Flächen baulich genutzt werden dürfen. Wir lehnen jedenfalls jegliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen im Großraum Schweinfurt ab, da hier schon viel zu viel Fläche durch Infrastrukturmaßnahmen verbraucht wurde. Ökokonten können genutzt werden, wenn diese auf Aufwertung nicht bzw. ungünstiger landwirtschaftlicher Flächen angelegt wurden. Da bislang noch keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden, ist der Bayerische Bauernverband in diesem Zusammenhang zwingend erneut zu beteiligen.

Dies gilt gleichermaßen für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die derzeit ebenfalls noch nicht konkret benannt sind. Auch hierzu ist der Bayerische Bauernverband erneut zu hören.

Den Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen in der näheren Umgebung begrüßen wir ausdrücklich. Ergänzend bitten wir zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Maschinen in den vergangenen Jahren einen erheblichen Größenzuwachs erfahren haben. Um eine weiterhin ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass sämtliche Eingrünungsmaßnahmen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Nur so kann eine angrenzende landwirtschaftliche Nutzung auch künftig uneingeschränkt ermöglicht werden.

Mit freundlichen Grüßen





BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSERE ZEICHEN

DATUM

23.01.2026

P-2025-4671-5_S3

04.02.2026

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Geldersheim, Lkr. Schweinfurt: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark
Conn Barracks - Blue Swan“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans**

Zuständiger Gebietsreferent:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-6-5926-0104 Siedlung der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

D-6-5926-0028 Siedlung der Hallstattzeit.

D-6-5926-0103 Siedlung der Urnenfelderzeit und der jüngeren Latènezeit.

D-6-5927-0142 Bestattungsplatz des Endneolithikums.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-235 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@bfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.bfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

D-6-5927-0122 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Grundsätzlich liegt der Vorhabensbereich in einem besonders topographisch begünstigten Siedlungsbereich der kulturgeschichtlich in allen vor- und frühgeschichtlichen Zeiten besonders stark vom Menschen insbesondere für Siedlungszwecke aufgesucht wurde. Ausläufer der oben genannten Siedlungen und Gräberfelder können mit ihren Ausläufern bis in das Planungsgebiet hineinziehen, das die exakten Grenzen der Bodendenkmäler in der Regel nicht genau bekannt sind. Hinzu kommt, dass der Fachbehörde für das angefragte Areal aufgrund seiner besonderen Vergangenheit (gesperrtes US-Gelände) aus den letzten Jahrzehnten keine Informationen zur Entdeckung evtl. weiterer Bodendenkmäler vorliegen.

Aufgrund der hohen Dichte an bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die

genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 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. Mittels der Sondagen kann Planungssicherheit für die nachfolgenden Arbeiten gewährleistet werden. Im Anhang zu diesem Schreiben befindet sich ein möglicher Sondageplan. Die Anzahl der Sondagen kann sich gegebenenfalls noch weiter reduzieren soweit weitere belastbare Hinweise auf mögliche Zerstörungen im Rahmen der Nutzung als Kasernengelände der Fachbehörde vorgelegt werden (z.B. Geländemodellierungen, unterirdische Einbauten, Leitungen etc.).

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: 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. Informationen hierzu finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de) - 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 verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - 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 aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. - 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 Sie auf der Homepage des BLfD (<https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler>).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Stadt SCHWEINFURT | Postfach | 97420 Schweinfurt

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadtentwicklungs- und
Hochbauamt

[REDACTED]
[REDACTED]
Geschäftszeichen: 61/2

Zimmer-Nr.: [REDACTED]
Ämtergebäude:
Johann-Modler-Weg 9, 97424 Schweinfurt

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]

Datum: 26.02.2026

**Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB, Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“**

Sehr geehrter [REDACTED],

hinsichtlich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ des
Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ bestehen aus Sicht der
Stadt Schweinfurt folgende Einwände:

SN Klimaschutz:

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ vom 19.12.2025 wird den Belangen des §1 Abs. 5 BauGB und §1a Abs. 5 BauGB dahingehend Rechnung getragen, als dass pauschal darauf verwiesen wird, dass die Abwärme zukünftig „gegebenenfalls“ in Nah- und Fernwärmeversorgungen genutzt werden könnte (S. 46). In Anbetracht des Energiebedarfs moderner Rechenzentren ist grundsätzlich mit großen Abwärmemengen zu rechnen, die ggf. sogar potenziell für das Fernwärmenetz in Schweinfurt und die noch anstehende Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Schweinfurt relevant sein könnten. Aus den Medien kann entnommen werden, dass das angedachte Rechenzentrum in Geldersheim in einer ersten Ausbaustufe ab 2028 eine Leistung von 63 Megawatt und im Endausbaustadium ab ca. 2038 eine Leistung von 220 Megawatt abrufen wird (Mainpost: „Blue Swan“-Giga-Factory: Geldersheim will an Europas Datenspitze aufsteigen, 01.02.2026). Fast 100% der Rechenleistung wird in Rechenzentren wieder als Abwärme abgegeben. Bei einer Leistung von 220 MW und 8.760 Stunden Nutzung im Jahr ist mit Abwärme in Höhe von bis zu ca. 1.900 GWh/a auszugehen. Hierdurch könnte bilanziell der gesamte Wärmebedarf der Stadt Schweinfurt mehr als 2 Mal gedeckt werden, der Verbrauch im Fernwärmenetz mehr als 6 Mal. In Anbetracht dieser Dimension ist das Vorhaben aus Klimaschutzgründen nicht nur für Geldersheim, sondern auch für die Kommunen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort relevant. Eine Quantifizierung des voraussichtlichen Energiebedarfs in einer-

