Landratsamt Schweinfurt
Sg. 40.3 Immissionsschutz/ Umweltschutzingenieure

Schweinfurt, den 27.02.2026

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 berücksichtigt 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 Haupterschließung 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.

[redacted]

Landratsamt Schweinfurt
Sg. 40.3 Immissionsschutz/ Umweltschutzingenieure

Schweinfurt, den 29.07.2026

Vollzug des BauGB und des BImSchG
Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ (Gemarkung Geldersheim) (in der Fassung vom 19.05.2026) durch den Zweckverband interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme

Zur ersten Auslegung wurde mit Schreiben vom 27.02.2026 Stellung genommen. Nun wird auf die Folgeversion des Bebauungsplanes mit Stand 19.05.2026 fachtechnisch Stellung genommen.
Erster Erschließungsabschnitt (≈ 18 ha) soll ein Datacenter-Sondergebiet (SO / Datacenter) erhalten, bestehend aus bis zu sechs baugleichen Modulen (max. 450 m Länge, max. 30 m Höhe).
Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geldersheim im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Forderungen und Empfehlungen aus der Erststellungnahme vom 27.02.2026 wurden bearbeitet. So wurden folgende relevante Unterlagen erstellt und der Bauleitplanung beigelegt und in die Abwägung aufgenommen:

- 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, Berichtsnummer M250686-V-01)
- Anlage 3.3: Schalltechnische Untersuchungen - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (GICON, vom 21.05.2026; Berichtsnummer M250686-G-01)
- 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 BarracksBlue Swan" (GICON, vom 10.06.2026)

Beurteilung:
Ganz wesentlich für die Abwägung ist, dass in der Begründung des Bebauungsplans alle relevanten Belange aufgeführt und ihre Erfassung und Gewichtung transparent und nachvollziehbar dargestellt werden. Da von einem Datacenter und den damit verbundenen technischen Anlagen (z.B. Kühlung, Notversorgung) grundsätzlich Lärmemissionen entstehen können, müssen diese ermittelt und behandelt werden.

Lärm
Die TA Lärm dient der schalltechnischen Erfassung von (gewerblichen) Anlagen, die dem Immissionsschutzrecht (§ 5 und § 22 BImSchG) unterliegen – unabhängig davon, ob für die Anlagen eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Kommt jedoch bereits auf Planungsebene zu dem Ergebnis, dass die TA-Lärm-Werte von den geplanten Betrieben nicht eingehalten werden können, verliert die Bauleitplanung ihre Vollzugsfähigkeit nach § 1 Abs. 3

BauNVO. Dies ist insbesondere bei der Ausweisung eines Sondergebiets (SO-Gebiet) der Fall. In solchen Fällen kann festgelegt werden, dass die betroffenen Anlagen bzw. Betriebe die für die jeweiligen Schutzobjekte geltenden TA-Lärm-Werte nicht überschreiten dürfen. Die vorliegenden Gutachten, welche die TA Lärm-Bewertung berücksichtigen, bestätigen, dass die Einhaltung der TA-Lärm-Richtwerte eine unabdingbare Voraussetzung für die Durchsetzbarkeit des geplanten Sondergebiets darstellt. Entsprechende Vorgaben werden daher in den Planungsunterlagen verankert, um die rechtliche Wirksamkeit und den Immissionsschutz sicherzustellen:
Die Formulierung in Abschnitt 1.6.1 wurde nunmehr ersetzt durch konkrete Emissionskontingente L_{EK} für definierte Teilflächen; diese Festsetzung ergibt sich aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 3.3 Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Die in der ersten Version des Bebauungsplans benannte Sondergebietsfläche wurde nunmehr in 5 Teilflächen unterteilt. Auf Basis der Vorbelastungsbetrachtung der Umgebung (Anlage 3.2) wurden die Emissionskontingente ermittelt, mit welchen die maximal zulässigen Gesamtbeurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und wurden entsprechend festgelegt. Laut Begründung wurde die Emissionskontingentierung dabei unter Beachtung einer künftigen möglichen Gesamtentwicklung der Conn Barracks betrachtet. Hierfür hätte der Gutachter in einer eigenständigen Prüfung für die übrigen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls Emissionskontingente aufgestellt. Diese könnten jedoch erst in eigenständigen künftigen Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Nachfolgende Anmerkungen zu den Untersuchungen aus fachtechnischer Sicht:

- In der Voruntersuchung (Anlage 3.2) ist die Emissionsquelle des Bebauungsplanes „Motorpool“ als V5-Q44 bezeichnet, jedoch nicht in den Plänen (Anlage 1.1 der Untersuchung) eingezeichnet. Ebenfalls ist die Quelle nicht in der Anlage 2.1 der Untersuchung unter „Eingangsdaten“ als Schallquelle aufgeführt.
- Die wohl hauptsächlich betroffenen Immissionsorte I04 und I21 sind laut Anlage 2.3 ebenfalls nicht mit der Quelle V5-Q44 beurteilt. Es ist nicht erkennbar, wie der Motorpool laut Voruntersuchung aufgenommen wurde.
- In den Anlagen zur Untersuchung nach 3.3 sind die Immissionsorte I25-I28 nicht im Plan bezeichnet. Es wird sich wohl um die weiteren Gebäude der Ankereinrichtung nordöstlich des I04 handeln. Die Emissionsquelle Motorpool ist auch für diese Immissionsorte eventuell relevant.
- In den Plananlagen zu den Untersuchungen wird eine Wand zu den Immissionsorten I25-I28 ersichtlich. Ob diese in die Berechnungen mit aufging ist nicht eindeutig. Die Mauer besteht hiesiger Kenntnis nach noch nicht. Durch die geplante Gebäudehöhe eines Datacenters wäre sie mitunter zum Lärmschutz irrelevant.

Da es sich um eine Untersuchung im Auftrag des Zweckverbandes Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks handelt, wird davon ausgegangen, dass die zu berücksichtigenden Bauleitplanungen entsprechend dem Gutachter gemeldet wurden und die „Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Motorpool“ der Gemeinde Niederwerrn für den Gemeindeteil Niederwerrn (i. d. F. vom 04.03.2025)“ nicht in Kraft ist und somit nicht aufgenommen werden sollte. Eine Klarstellung sollte erfolgen (auch zur Behandlung der Quelle V5-Q44). Es wird in der Begründung eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde erwähnt. Es sei darauf hingewiesen, dass die Endprüfung der Bebauungspläne und Schutzgrade der Immissionsorte den betroffenen Gemeinden obliegt.

Neben dem Anlagenlärm, ist in der Bauleitplanung der Verkehrslärm zu betrachten, insbesondere, da eine Zufahrtsstraße dem Conn Barracks-Gebiet zugeordnet wird und als öffentliche Straße neu hinzukommt. Sie führt von der Würzburger Straße am Bauhof vorbei bis zum südlichen Ende der Blue Swan Baufläche und verläuft dann westlich der Planfläche. Der schalltechnischen Untersuchung

Verkehrslärm in Anlage 3.1 (Stand 21.05.2026) liegt die Verkehrsuntersuchung (Anlage 2) der BERNHARD Gruppe zugrunde. Ausgelegt ist die Version mit Stand 29.01.2026, in Anlage 1 der Untersuchung Verkehrslärm wird eine Version vom 02.03.2026 zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Versionen im Inhalt nicht stark abweichen. Es wird empfohlen die aktuelle Version dem Bebauungsplan anzuhängen.
Der Straßenverlauf im vorliegenden Plan weicht von der Grundlage der Untersuchung ab. So ist die Zufahrt über die Würzburger Straße im Plan Stand 19.05.2026 im Verlauf verändert und rückt nördlicher in Richtung Gewerbegebiet und etwas abgerückt vom Immissionsort I05. Dies führt jedoch sicher nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte. Berechnet wurde gemäß der 16. BImSchV, die für neue Straßen heranzuziehen ist, i.V.m. der RLS.19. Die in der 16. BImSchV genannten Grenzwerte sind strikte Werte, bei deren Überschreitung Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären. Vorliegend sind die Beurteilungspegel weit unterhalb der Grenzwerte. Zukünftige Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Störfall
Für das geplante Rechenzentrum wurden mit Anlage 5 die angemessenen Sicherheitsabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten untersucht. Dies war erforderlich, da die zu lagernden Stoffe – hauptsächlich Diesel und leichtes Heizöl für die Netzersatzanlagen – das Rechenzentrum auf der Gesamtfläche zu einem Störfallbetrieb nach § 3 (5a) BImSchG machen (Gasöle ca. 4.050.000 kg). Die Ermittlung erfolgte nach dem Leitfaden KAS-18 (Kommission für Anlagensicherheit). Auf Basis dieser Bewertungen wurden Grenzradien (ERPG-2, Wärmestrahlung, Explosionsüberdruck) berechnet und – gemäß KAS-18 – konservativ aufgerundet. Im Ergebnis ergeben sich für das zukünftige Rechenzentrum Schweinfurt die vorliegenden Stoffmengen und deren Eigenschaften keinerlei relevante Gefährdungen für die Umgebung (toxische Freisetzung, Wärme- oder Explosionswirkungen). Die bestehenden Immissionsrichtwerte und die im Bebauungsplan vorgesehenen Abstände sind ausreichend; es sind keine zusätzlichen Sicherheitsabstände nötig.

Die Themen Erschütterungen, Luftreinhaltung und Licht (Festlegungen zu Beleuchtungs- und Werbeanlagen) wurden in der Begründung ebenfalls behandelt.

Zusammenfassung
Im Rahmen der Bauleitplanung wird mit Hilfe der fachtechnischen Untersuchungen die Auswirkungen des Sondergebiets auf die Umgebung ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan schädliche Umwelteinwirkungen planerisch weitreichend vermieden. Überschlägig sind die Untersuchungen plausibel und nachvollziehbar. Die genannten Hinweise sind zu beachten. Von besonderer Bedeutung hierfür sind im Bereich des Lärmschutzes das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Beidem wird durch die Detailuntersuchungen und der Abwägung in der Begründung entsprochen.

[redacted]

Hinweise redaktionell:

- Im Plan unter: 1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der Norm DIN 45691:206-12 (müsste 2006 heißen) weder am Tag (6-22 Uhr) noch in der Nacht (22-6 Uhr) überschreiten.

LANDRATSAMT
SCHWEINFURT

UMWELTAMT

Landratsamt Schweinfurt · Postfach 14 50 · 97404 Schweinfurt

Per E-Mail
[redacted]

Auskunft erteilt Ihnen
[redacted]

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

42.2-173

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
25.06.2026

E-Mail:
[redacted]
Telefon: [redacted]
Telefax:
Zi.-Nr.: [redacted]

Datum: 31.07.2026

Naturschutzrecht;
Stellungnahme zur geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" der Gemeinde Geldersheim

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

wir nehmen zu den in Betreff genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

1. **Eingriffsregelung**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, womit die Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht (§§ 13 ff. BNatSchG i. V. m. der BayKompV) Anwendung findet. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff i. S. d. §§ 14 ff. BNatSchG, da es geeignet ist durch Veränderung der Gestalt von Grundflächen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren (§ 15 Abs. 1, 2 BNatSchG).

Durch die internen und externen (Ökokonto) Ausgleichsflächen wird der Eingriff für den BPlan als ausgeglichen angesehen.

Es wird jedoch gebeten, auch die verbleibenden drei bereits in der vorigen Stellungnahme nachfolgend genannten Punkte zu beachten:

- 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.

- 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.

- 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.

2. Artenschutz

Bei Bestandsgebäuden kann mit der Betroffenheit von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten gerechnet werden. Daneben kommen vor Ort als geschützte Arten Zauneidechsen und ggf. Feldhamster in Betracht. Zudem zählen als europäischen Vogelarten als geschützt.

Es gelten bei diesen geschützten Arten jeweils die Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Demnach ist es verboten, Tiere der besonders geschützten Arten sowie deren Entwicklungsformen zu töten, zu verletzen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten, wie es beispielsweise ein Vogelnest ist, zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bzgl. der Zauneidechsen liegt bereits eine artenschutzrechtliche Ausnahme vor, deren Auflagen und Bedingungen zwingend einzuhalten sind.

Bzgl. der verbleibenden Tier-, bzw. Artengruppen laufen teils noch die Kartierungen bzw. die Daten sind noch nicht ausgewertet. Deswegen kann keine abschließende Aussage der Betroffenheit getroffen werden, sodass ggf. notwendige CEF-/Vermeidungsmaßnahmen noch nicht festgesetzt werden können.

Mit dem von [redacted] beschriebenen Vorgehen im Dokument „artenschutzfachliche Zusammenfassung - Conn Baracks – Teilbereich „Blue Swan““ (Stand 08.06.2026) auch bzgl. der Ausflugsbeobachtungen an verschiedenen Gebäuden, um die Betroffenheit von Fledermäusen abschließend beurteilen zu können, besteht Einverständnis.

Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind von den weiteren Untersuchungsergebnissen abhängig und mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
[redacted]

LANDRATSAMT
SCHWEINFURT

UMWELTAMT

Landratsamt Schweinfurt · Postfach 14 50 · 97404 Schweinfurt

Auskunft erteilt Ihnen
[redacted]

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

42.2-173

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
25.06.2026

E-Mail:
[redacted]
Telefon: [redacted]
Telefax: [redacted]
Zi.-Nr.: [redacted]

Per E-Mail
[redacted]

Datum: 05.08.2026

Naturschutzrecht;
Stellungnahme zur geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" der Gemeinde Geldersheim

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

wir nehmen zu den in Betreff genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

1. **Eingriffsregelung**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, womit die Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht (§§ 13 ff. BNatSchG i. V. m. der BayKompV) Anwendung findet. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff i. S. d. §§ 14 ff. BNatSchG, da es geeignet ist durch Veränderung der Gestalt von Grundflächen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren (§ 15 Abs. 1, 2 BNatSchG).

Durch die internen und externen (Ökokonto) Ausgleichsflächen wird der Eingriff für den BPlan als ausgeglichen angesehen.

Es wird jedoch gebeten, auch die verbleibenden drei bereits in der vorigen Stellungnahme nachfolgend genannten Punkte zu beachten:

- 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.

- 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.

- 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.

2. Artenschutz

Bei Bestandsgebäuden kann mit der Betroffenheit von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten gerechnet werden. Daneben kommen vor Ort als geschützte Arten Zauneidechsen und ggf. die Haselmaus in Betracht. Zudem zählen als europäischen Vogelarten als geschützt.

Es gelten bei diesen geschützten Arten jeweils die Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Demnach ist es verboten, Tiere der besonders geschützten Arten sowie deren Entwicklungsformen zu töten, zu verletzen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten, wie es beispielsweise ein Vogelnest ist, zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bzgl. der Zauneidechsen liegt bereits eine artenschutzrechtliche Ausnahme vor, deren Auflagen und Bedingungen zwingend einzuhalten sind.

Bzgl. der verbleibenden Tier-, bzw. Artengruppen laufen teils noch die Kartierungen bzw. die Daten sind noch nicht ausgewertet. Deswegen kann keine abschließende Aussage der Betroffenheit getroffen werden, sodass ggf. notwendige CEF-/Vermeidungsmaßnahmen noch nicht festgesetzt werden können.

Mit dem von [redacted] beschriebenen Vorgehen im Dokument „artenschutzfachliche Zusammenfassung - Conn Baracks – Teilbereich „Blue Swan““ (Stand 08.06.2026) auch bzgl. der Ausflugsbeobachtungen an verschiedenen Gebäuden, um die Betroffenheit von Fledermäusen abschließend beurteilen zu können, besteht Einverständnis.

Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind von den weiteren Untersuchungsergebnissen abhängig und mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
[redacted]

LANDRATSAMT
SCHWEINFURT

UMWELTAMT

Landratsamt Schweinfurt · Postfach 14 50 · 97404 Schweinfurt

Per E-Mail
[redacted]

Auskunft erteilt Ihnen
[redacted]

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

42.2

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

E-Mail:
[redacted]
Telefon: [redacted]
Telefax:
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. Biotoptypenerfassung 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 ökologischen Entwicklungspotenzial und einer erfolgversprechenden 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 Biotope, 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: [redacted] 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]

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN

Regierung von Unterfranken · 97064 Würzburg

[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

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 Innenentwickung 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 benachtbarte 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 Gesichtpunkten 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]

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 27. Februar 2026 15:37
An: [redacted]
Cc: [redacted]
Betreff: AW: 101265 – Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Vollzug der Naturschutzgesetze und die naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung von Bauleitplänen ist grundsätzlich die untere Naturschutzbehörde zuständig. In Einzelfällen kann eine Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken erforderlich sein, insbesondere bei Planungen in Naturschutzgebieten oder bei notwendigen Ausnahmen bzw. Befreiungen von entgegenstehenden Verboten des Natura 2000-Gebietsschutzes oder des besonderen Artenschutzes.

Von dem Vorhaben sind keine Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete betroffen. Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme (RUF-55.1.2-8646.4-2-81-7, 13.02.2026) hinsichtlich Zauneidechsen erteilt. Die Nebenbestimmungen des Bescheids sind zwingend einzuhalten.

Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Regierung von Unterfranken
Sachgebiet 51.1 Naturschutz,
Höhere Naturschutzbehörde
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Tel.: [redacted]
Fax:
E-Mail: [redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 23. Januar 2026 09:33
An: [redacted]

[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 frühzeige 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 Zweckverbands 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]

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE

BAURCONSULT Architekten Ingenieure AG & Co. KG
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt
www.baurconsult.com
T +49 9521 696 0
E bc@baurconsult.com

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.

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 31. Juli 2026 10:20
An: [redacted]
Betreff: WG: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" der Gemeinde Geldersheim; Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 31. Juli 2026 10:17
An: [redacted]
Cc: [redacted]
Betreff: AW: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan" der Gemeinde Geldersheim; Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Vollzug der Naturschutzgesetze und die naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung von Bauleitplänen ist grundsätzlich die untere Naturschutzbehörde zuständig. In Einzelfällen kann eine Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken erforderlich sein, insbesondere bei Planungen in Naturschutzgebieten oder bei notwendigen Ausnahmen bzw. Befreiungen von entgegenstehenden Verboten des Natura 2000-Gebietsschutzes oder des besonderen Artenschutzes.

Von dem Vorhaben sind keine Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete betroffen. Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme (RUF-55.1.2-8646.4-2-81-7, 13.02.2026) hinsichtlich Zauneidechsen erteilt. Die Nebenbestimmungen des Bescheids sind zwingend einzuhalten.
Weitere artenschutzrechtliche Belange können vermutlich nach derzeitigem Stand (siehe Anlage 4 Artenschutzrechtliche Zusammenfassung vom 08.06.20026) mit Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gelöst werden.
Sollte eine weitere artenschutzrechtliche Ausnahme notwendig werden, ist der Ausnahmeantrag rechtzeitig im Vorfeld zu stellen. Dabei ist darzulegen, dass die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, keine zumutbaren Alternativen, Erhaltungszustand der betroffenen Populationen wird nicht verschlechtert und eine zukünftige Verbesserung nicht verhindert) vorliegen.

Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Regierung von Unterfranken
Sachgebiet 51.1 Naturschutz,
Höhere Naturschutzbehörde
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Tel.: [redacted]
Fax:
E-Mail: [redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 25. Juni 2026 13:42
An: [redacted]
Betreff: [EXTERN] 101321 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“; Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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 Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung vom 16.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Conn Barracks“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Geldersheim (Ausgabe 22) bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 15.01.2026 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“
sowie die dazugehörige Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.12.2025 beschlossen.
Gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 11.06.2026 durch den Gemeinderat behandelt und abgewogen (siehe Anlage).

Weiterhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.06.2026 den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“ sowie die dazugehörige Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.05.2025 gebilligt (siehe Anlage).
Dieser Flächennutzungsplanentwurf enthält die Einarbeitung der Abwägung.
Weiter wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (siehe Anlage).

Sie erhalten hiermit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“,
und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 31.07.2026 per E-Mail an folgende Adresse: [redacted].

Die Planunterlagen können während der Beteiligung (ab dem 29.06.2026) auf der Internetseite der Gemeinde Geldersheim unter https://www.geldersheim.de/wirtschaft-bauen/bauen/bauleitplanung.html eingesehen und abgerufen werden.

Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, findet im Zeitraum vom 29.06.2026 bis 31.07.2026 die öffentliche Auslegung
des Flächennutzungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.
Im Rahmen dessen liegen die Unterlagen, zusätzlich zum vorgenannten Link, auch öffentlich im Rathaus der Gemeinde Geldersheim, Würzburger Straße 18, 97505 Geldersheim,
Zimmer 6 während folgender Zeiten (Montag 8 – 12 Uhr und 13 - 17 Uhr; Dienstag 8 - 12 Uhr; Mittwoch 8 - 12 Uhr; Donnerstag 8 - 12 Uhr und 13 - 17 Uhr sowie Freitag 8 - 12 Uhr) aus.

Freundliche Grüße

[redacted]

T [redacted]
E

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE

BAURCONSULT Architekten Ingenieure AG & Co. KG
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt
www.baurconsult.com
T +49 9521 696 0
E bc@baurconsult.com

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 Regionaler Planungsverband
Unsere Zeichen RPV-616

Kontakt [redacted]
Telefonnummer
Faxnr.
E-Mail-Adresse
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 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 Gesichtpunkten 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

[redacted]

Wasserwirtschaftsamt
Bad Kissingen

WWA Bad Kissingen – Kurhausstraße 26 - 97688 Bad Kissingen

[redacted]

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
23.01.2026	1-4622-SW-4726/2026	[redacted]	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 allerding 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

[redacted]

[redacted]

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
mit Landwirtschaftsschule

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

[redacted]

Name [redacted]
Telefon [redacted]
Telefax [redacted]
E-Mail [redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Schweinfurt
23.01.2026	**4612-37-4/L2.2 und 4611-32-1-1/L2.2**	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

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

[redacted]

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
mit Landwirtschaftsschule

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

[redacted]

Per E-Mail: [redacted]

Name [redacted]
Telefon [redacted]
Telefax [redacted]
E-Mail [redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Schweinfurt, 20.07.2026
25.06.2026	4612-51-2	

Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks-Blue Swan“
Planung v. 19.12.2025, geändert 29.05.2026 u. 11.06.2026

Sehr geehrter [redacted],

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt nimmt wie folgt Stellung zur vorgelegten Planung.

Bereich Landwirtschaft
Bewirtschafter, der von Bebauung betroffenen Grundstücke, sollten möglichst frühzeitig auf den Flächenverlust hingewiesen werden. Inwieweit noch längerfristige Pachtverträge mit Anspruch auf Pachtaufhebungsentschädigung bestehen, ist dem Amt nicht bekannt, sollte aber geklärt werden.

In einem Abstand von ca. 25-70 m nördlich der Planstr. A befinden sich auf den Fl. Nr. 5128/1, 5130, 5131 und 5133 Gemarkung Geldersheim mehrere landwirtschaftliche Hallen.

In einem Abstand von ca. 370 m nördlich der Planstr. A, und ca. 560 m westlich der Planstr. B sowie des SO Data-center, befindet sich auf Flur Nr. 5146/1 und 5145 Gemarkung Geldersheim eine landwirtschaftliche Halle.

In einem Abstand von ca. 700 m westlich der Planstr. B sowie des SO Data-center befindet sich auf Flur Nr. 5121 Gemarkung Geldersheim eine landwirtschaftliche Betriebszweigaussiedlung.

Landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Bewirtschaftung und betrieblichen Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

<u>Flächenverlust und Bodenqualität:</u>
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten einer Wiedernutzbarmachung von Flächen,

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

Telefon 09721 8087-10
Telefax 09721 8087-1555
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

Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen; landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Bodenschutzklausel, § 1aAbs. 2 BauGB).

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:
Bei der Ausweisung gesetzlich notwendiger Ausgleichsflächen ist auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
Kompensationsmaßnahmen sollten vorrangig innerhalb des Plangebietes auf dem Baugrundstück erfolgen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden (Bodenschutzklausel, § 1a BauGB).
Überkompensationen und somit Überschüsse an Wertpunkten sind zu vermeiden.

Bodenveränderungen:
Eingriffe in Böden sind, soweit möglich zu vermeiden bzw. minimieren. Der Boden soll nach Abschluss der Baumaßnahme und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederhergestellt werden und seine natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wahrnehmen können.
In der Planung werden die Verwendung und der Einbau von unbelebtem Boden nicht beschrieben. Dies sollte im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen:
Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist sicher zu stellen.
Entlang von Einfriedungen muss eine uneingeschränkte Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen gewährleistet werden.

Er muss sichergestellt sein, dass die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen.
Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten, sowie deren uneingeschränkte Funktion zu gewährleisten. Insbesondere ist ein Abstand von Bäumen zu Drainagen von mind. 3 m einzuhalten.
Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Plangelände darf nicht zu Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen führen.

Wege:
Die bestehenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein.
Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen die Wegnutzung für die Landwirtschaft nicht einschränken.

Bereich Forsten

zu o.g. Planung nimmt der Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Schweinfurt wie folgt Stellung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o. g. Planung nicht betroffen.

Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung keine Einwendungen.

Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt bestehen grundsätzlich keine weiteren Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Bei Veröffentlichung unseres Schreibens bitten wir Sie die Grundsätze des Datenschutzes zu beachten. Damit ist die Veröffentlichung personenbezogener Daten, hier der Namen und Kontaktdaten der Sachbearbeiter/-innen der jeweiligen Behörden als Ersteller umweltbezogener Stellungnahmen, nicht erforderlich, um die Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB zu erfüllen. Die personenbezogenen Daten der Sachbearbeiter/-innen müssen daher vor der Veröffentlichung der Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung geschwärzt bzw. anderweitig entfernt werden. Ausreichend ist die Veröffentlichung des Wortlauts der jeweiligen behördlichen Stellungnahmen, um problematische umweltbezogene Gesichtspunkte der Planung offenzulegen, sowie zur Zuordnung die Bezeichnung der jeweiligen Behörde. Ein Auskunftsrecht des Bürgers beim Sachbearbeiter/bei der Sachbearbeiterin der jeweiligen Behörde ist nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
[redacted]

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Schweinfurt

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

[redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
11.03.26

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

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.

Ignaz-Schön-Straße 30
97421 Schweinfurt
Telefon 09721 8087-10
Telefax 09721 8087-1555

Cuspinianstraße 9
97422 Schweinfurt
Telefon 09721 8087-203
Telefax 09721 8087-1555

poststelle@aelf-sw.bayern.de
www.aelf-sw.bayern.de

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.

<u>Waldrechtliche Einwände:</u>

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 (Sonstiger standortsgerechter 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 standortsgerechten Baumarten gilt es in ihrer Artzusammensetzung und in ihrer Altersstruktur (30-40 Jahre, im Mittel 35 Jahre) unbedingt zu erhalten. Es handelt sich den ehemaligen Pflanzreihen zu urteilen um eine Erstaufforstung mit Waldrandgestaltung aus Schlehe, Hartriegel, Liguster, etc.

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 Rückragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bayerisches Landesamt für
Umwelt

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

[redacted]

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
23.01.2026	11-8681.1-16371/2026	[redacted] [redacted] Tel. [redacted]	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]

Bayerischer BauernVerband

Hauptgeschäftsstelle Unterfranken

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

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon:
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

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

[redacted]

Bayerischer BauernVerband

Hauptgeschäftsstelle Unterfranken

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

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon: [redacted]
Telefax: [redacted]
E-Mail: [redacted]

Datum: 28.07.2026

Mail: [redacted] und [redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
	608 027

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ sowie **5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mittlerweile wurden in der Planung die Ökokontoflächen festgelegt. Die vorgesehene Kompensation des Eingriffs durch Abbuchung von Ökokonten wird von uns begrüßt.

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 Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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

[redacted]

[redacted]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München
[redacted]

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:

Bodendenkmalpflege: [redacted]

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@blfd.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.blfd.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 Vorhabenbereich 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).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

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.

SCHWEINFURT
Zukunft findet Stadt

Stadt SCHWEINFURT | Postfach | 97420 Schweinfurt

[redacted]

Stadtentwicklungs- und Hochbauamt

[redacted]
Geschäftszeichen: 61/2

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

Telefon:
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-

Energie- und Treibhausgasbilanz und der absehbaren Abwärmemengen, sowie eine qualifizierte Aussage zur vorgesehenen Nutzung der Abwärme und der voraussichtlichen Temperaturniveaus wäre deshalb an dieser Stelle wünschenswert. Eine Abführung dieser Abwärme an die Umwelt ist in dem Zusammenhang nicht nur aus Klimaschutzgründen nicht zielführend. Durch qualifizierte Aussagen zu den Abwärmemengen können ggf. frühzeitig weiterführende Planungen zur Nutzung erfolgen.

SN Immissionsschutz:

Festzustellen ist, dass aktuell noch keine belastbaren Infos vorliegen, da das Schallgutachten erst angefertigt wird, dazu müssen die Immissionsorte in SW festgelegt werden. Die Abstimmung zwischen der UIB Stadt SW, UIB LRA SW und dem Gutachter der Firma Gicon läuft.

Wichtiger jedoch ist:
Nach meinen Recherchen sind weder bei der Stadtverwaltung noch beim Zweckverband selbst zukünftige Planungsabsichten der beteiligten Kommunen bekannt, was die weitere Entwicklung des gesamten Gebietes betrifft.
Das geplante Rechenzentrum emittiert ein hohes Maß an Schall durch die notwendigen Kühlaggregate etc., die erforderlichen Emissionskontingente dafür entsprechen denen eines Industriegebietes.
Aufgrund der Höhe der benötigten Emissionskontingente ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Restflächen der Conn hinsichtlich etwaiger weitere Gewerbeflächen sehr stark eingeschränkt wird. Ebenso würde die Entwicklung der verbleibenden Restflächen z. B. als Wohngebiet ebenso eingeschränkt, aufgrund der hohen Emissionslast des neuen Rechenzentrums.

Fazit rein immissionsschutzfachlicher Sicht:
mit der Entwicklung des Rechenzentrums wird auch die Entwicklung der Gesamtfläche inkl. einer etwaigen Nachnutzung des Flüchtlingsheims maßgeblich beeinflusst, die schalltechnische Machbarkeitsstudie aus 2017 zeigt ungefähr auf, was in der Conn möglich ist. Ohne die Fortschreibung der Machbarkeitsstudie von Kling Consult kann das aktuelle B-Planverfahren die Fragen zur weiteren Gesamtentwicklung nicht beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]
[redacted]

SCHWEINFURT
Zukunft findet Stadt

Stadt SCHWEINFURT | Postfach | 97420 Schweinfurt

[redacted]

Stadtentwicklungs- und
Hochbauamt

[redacted]
Geschäftszeichen: 61/2

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

Telefon:
Telefax: [redacted]

Datum: 30.07.2026

Zweckverband
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“

Sehr geehrte [redacted],

Ihre Abwägung wird zur Kenntnis genommen, aber weiterhin nicht als ausreichend erachtet.
Das Abwägungsergebnis zu §§ 1, 1 a BauGB scheint mit Blick auf den Klimaschutz nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden zu haben.
Stellungnahme für den Bereich Klimaschutz:
Nachfolgende Punkte beziehen sich auf die Ausführungen bzgl. § 1a Abs. 5 BauGB in Abschnitt 6.3 der Begründung:

1) Es wird darauf hingewiesen, dass Klimaschutz und Klimaanpassung in den Ausführungen inhaltlich vermengt werden: Gestalterische, wasserrechtliche und grünordnerische Festsetzungen betreffen vor allem die Klimaanpassung und nicht den Klimaschutz.
2) Bzgl. Klimaschutz sollte in Anbetracht der zu erwartenden Dimensionen und Potenziale auch für Nachbargemeinden deutlicher erwähnt werden, dass beim Betrieb eines modernen Rechenzentrums nicht unbeachtliche Mengen Abwärme entstehen, die in Nah- und Fernwärmenetzen genutzt werden können (in dem Sinn bereits in der Begründung erwähnt, die aktuelle Formulierung wird aber der Dimension nicht gerecht).
3) Bzgl. der im Raum stehenden Abwärmemengen (mit denen mutmaßlich ganz Schweinfurt und die umliegenden Gemeinden beheizt werden könnten) könnte sich der Vorhabensträger in dem Abschnitt dazu bekennen, dass im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes eine Projektumsetzung angestrebt wird, in der die Abwärme in nahegelegenen Nah- und Fernwärmenetzen auch genutzt werden kann. Als Exit-Strategie kann mit einer „soll“-Formulierung die Möglichkeit erhalten bleiben, dass die Abwärme z.B. bei finanziellen Schwierigkeiten nicht genutzt werden muss. Eine Formulierung könnte sein: „Die Abwärme des Rechenzentrums soll in nahegelegenen Nah- oder Fernwärmenetzen genutzt werden“.
4) Es kann in dem Sinn darüber hinaus an der Stelle auch der Hinweis erfolgen, dass die Kommunalen Wärmeplanungen der Gemeinde Geldersheim und der unmittelbar an-

grenzenden Städte und Gemeinden dazu angehalten werden, sich mit diesem im Raum stehenden Potenzial auseinanderzusetzen.

Es wird im Sinne der Klimaanpassung darauf hingewiesen, dass eine wassergeführte Abkühlung an den Main nicht erstrebenswert ist. Der Main ist durch den Klimawandel ohnehin schon stark thermisch belastet und läuft im Sommer immer wieder Gefahr, zu überhitzen. Eine zusätzliche Wärmelast im Megawatt-Bereich sollte deshalb vermieden werden. Auf diese Problematik sollte hingewiesen werden.

Aus Sicht des Klimaschutzes kann auch die Belastung der Umgebung mit Schallimmissionen durch eine Abwärmenutzung in einem Wärmenetz reduziert werden. Die Abgabe der Wärme an ein Wärmenetz mittels wassergeführter Wärmetauscher erfolgt ohne Ventilatoren und damit weitgehend ohne nennenswerte Schall-Emissionen. Je mehr Abwärme also in einem Wärmenetz genutzt wird, desto weniger Abwärme muss mit Ventilatoren an die Umwelt abgegeben werden. Hierdurch können sich in Summe die Schall-Emissionen reduzieren.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Schweinfurt (UIB):
Es liegt nun die abschließende Emissionskontingentierung vor sowie das Gutachten zu den Auswirkungen des Verkehrslärmes und die Betrachtungen gemäß der 12. BImSchV (Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände zwischen dem zukünftigen Betriebsbereich Rechenzentrum Schweinfurt und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18)).
Diese Ausführungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zu beanstanden, jedoch sind folgende Punkte aus immissionsschutzfachlicher Sicht in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stand 29.05.2026 nicht mit eingeflossen:

- Es fehlt die Fortschreibung der ursprüngliche schalltechnischen Machbarkeitsstudie von Kling-Consult aus 2017 für die Gesamtentwicklung der Conn- Barracks. Somit bleibt die Frage offen, ob die verbleibenden Flächen des Kasernenareals nach Realisierung des Rechenzentrums als Gewerbe- oder Industriegebiete weiterentwickelt werden können.
- Es fehlen Aussagen, ob das Rechenzentrum tatsächlich realisierbar ist und mit den ermittelnden Emissionskontingenten auskommt. Für die Stadt Schweinfurt ist dieser Punkt von informeller Bedeutung, da die maßgeblichen Immissionsorte auf Stadtgebiet deutlich weiter entfernt sind als die maßgeblichen Immissionsorte auf Landkreisgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]
[redacted]

BUND Naturschutz Bayern e.V.

Kreisgruppe Schweinfurt
Geschäftsstelle
Friedrichstraße 1
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/185353
Fax: 09721/207492
e-mail: schweinfurt@bund-naturschutz.de

[redacted]

Hier per Mail an: [redacted] und
[redacted]

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks
Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ (Gemarkung Geldersheim)
Stellungnahme des BUND Naturschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz, Kreisgruppe Schweinfurt, bedankt sich für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren und gibt im Namen des Landesverbandes folgende Stellungnahme ab:

Inhalt

1. **Einleitung - Vorhaben** 2
2. **Lage Standort** 2
3. **Ausgleichsflächen** 4
4. **Flächenversiegelung** 4
5. **Verkehr** 5
6. **Beleuchtungs- und Werbeflächen** 5
7. **Wasserhaushalt/Entwässerung** 6
8. **Medienversorgung/Notstrom** 7

Unsere Pressemitteilungen finden Sie auch online: www.bund-naturschutz.de/presse

1. Einleitung - Vorhaben

Das vorliegende Planvorhaben „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.

Die bauliche Ausprägung für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte „Datacenter“ ist mit bis zu sechs baugleichen Rechenzentrums-Modulen beabsichtigt, die zusammen eine Gesamtlänge von bis zu max. 450 m erreichen können, sowie mit Gebäudehöhen von max. 30 m.

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.

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“.

Durch die vorliegende Planung soll Baurecht für den 1. Entwicklungsabschnitt zur Umsetzung des interkommunalen Gewerbeparks „Conn Barracks“ geschaffen werden.

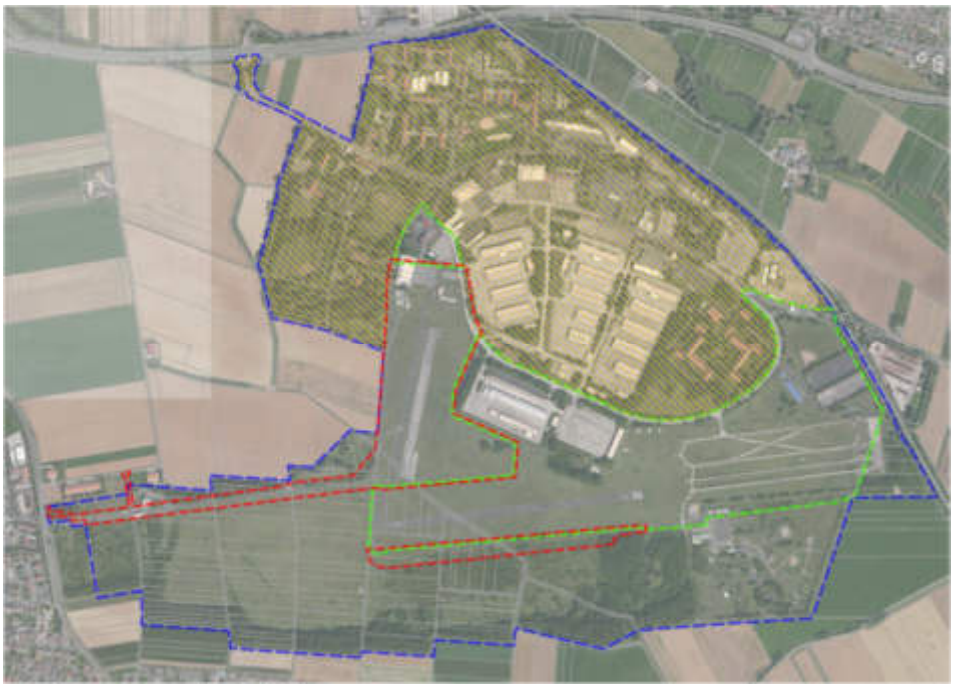
2. Lage Standort

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.

Kreisgruppe Schweinfurt
Geschäftsstelle
Friedrichstraße 1
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/185353
Fax: 09721/207492
e-mail: schweinfurt@bund-naturschutz.de

Unsere Pressemitteilungen finden Sie auch online: www.bund-naturschutz.de/presse

Lageplan



Übersicht Flurnummern



Kreisgruppe Schweinfurt

Geschäftsstelle
Friedrichstraße 1
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/185353
Fax: 09721/207492
e-mail: schweinfurt@bund-naturschutz.de

Kreisgruppe Schweinfurt
Geschäftsstelle
Friedrichstraße 1
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/185353
Fax: 09721/207492
e-mail: schweinfurt@bund-naturschutz.de

3. Ausgleichsflächen

Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot gemäß BNatSchG liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – auch unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Großteil der Ausgleichsmaßnahmen befindet sich jedoch im Landkreis Kitzingen.

Ökoflächenzuordnungen:

A2 (Flur-Nr. 249, Gemarkung Rimbach, ÖFK-Lfd-Nr. 1017175, Teilfl. 7.397 m², 46.532 WP)
A3 (Flur-Nr. 4501, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186332, 29.056 m², 174.336 WP)
A4 (Flur-Nr. 4502, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186334, 4.242 m², 25.452 WP)
A5 (Flur-Nr. 4519, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186335, 7.081 m², 42.486 WP)
A6 (Flur-Nr. 810, Gemarkung Buchbrunn, ÖFK-Lfd-Nr. 186336, Teilfl. 14.314 m², 85.886 WP)
A7 (Flur-Nr. 1151, Gemarkung Hohenfeld, ÖFK-Lfd-Nr. 186145, Teilfl. 12.200 m², 90.256 WP)
A8 (Flur-Nr. 573, Gemarkung Hohenfeld, ÖFK-Lfd-Nr. 186149, Teilfl. 7.067 m², 46.640 WP)
A9 (Flur-Nr. 1330, Gemarkung Unterwaldbehrungen, ÖFK-Lfd-Nr. 1024100, Teilfl. 4.822 m², 38.579 WP)
A10 (Flur-Nr. 1234, Gemarkung Unterwaldbehrungen, ÖFK-Lfd-Nr. 1024101, Teilfl. 7.971 m², 63.768 WP)

Wie soll so der räumliche Zusammenhang gewahrt werden?

Aktuell gibt es lediglich eine interne Ausgleichsfläche (A1) mit einer Fläche von ca. 1200 m².

Der Bund Naturschutz Bayern e. V. fordert deshalb ortsnahe Flächenkompensation bzw. Ausgleichsflächen. Ideal wären Flächen die eine echte Aufwertung erfahren, d. h. z. B. durch Entsiegelung oder durch Renaturierungen usw. der Natur zugeführt werden.

4. Flächenversiegelung

Die real geplante Flächenversiegelung ist aus den Unterlagen nicht genau zu erkennen. Gemäß Ausführungen Punkt 6.2. Umweltschutz ist lediglich von „notwendiges Maß“, für „Gewerbepark üblich“ usw. verwiesen. Die Berechnungen der Wertepunkte liegt vor – dennoch sind wir der Ansicht, dass der Versiegelungsgrad zu hoch ist.

„Flächenfraß“ und der damit verbundenen Reduzierung von Grünland ist eine der größten Probleme unserer Zeit. Die gesteckten Ziele die tägliche Versiegelung auf 5 ha zu begrenzen werden nicht eingehalten (aktuell größer 10 ha/Tag). Nicht nur dass Lebensräume und damit Artenvielfalt verloren geht – es sind auch meist vermeidbare und bei richtiger Planung zumindest reduzierbare Belastungen möglich. Die durch eine

Versiegelung nötigen „Reparatur“ - Maßnahmen (Entwässerung, Landschaftswasserhaushalt) sind zudem sehr teuer.

Die aktuell vorliegende Planung geht dabei nicht weit genug und schöpft dabei die Möglichkeiten Flächen zu sparen oder zumindest „wassergebundene“ Oberflächen vorzuschreiben nicht aus. Aus unserer Sicht sind die Planungen diesbezüglich zu überarbeiten. Wie schon beim Thema Flächenversiegelung beschrieben, müssten mehr Entsiegelungen vorgenommen werden.

Kreisgruppe Schweinfurt
Geschäftsstelle
Friedrichstraße 1
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/185353
Fax: 09721/207492
e-mail: schweinfurt@bund-naturschutz.de

5. Verkehr

Im Verkehrsgutachten wird für das Szenario 2 (Datacenter mit 30 Modulen) eine wie wir finden erhebliche Verkehrsbelastung 6 LKW/Tag und 1625 PKW/Tag prognostiziert.

Ein weiteres Szenario mit zusätzlichen Gewerbebetrieb auf der Fläche würde sogar noch mehr Verkehr produzieren – hier sind 4.458 Pkw-Fahrten sowie etwa 832 Lkw-Fahrten pro 24 Stunden angesetzt.

Wir gehen davon aus, dass diese Verkehrsbelastung nicht mit den Interessen der Bevölkerung in Einklang zu bringen ist und dass dies auch den Betroffenen Gruppen nicht ganz bewusst ist.

Daher fordern wir hier eine Begrenzung der Verkehrsbelastung durch entsprechende Reduzierungen der Genehmigungen von Ansiedlungen.

6. Beleuchtungs- und Werbeflächen

Die in der Planung vorgesehenen Maßnahmen sind nicht ausreichend und entsprechen nicht den aktuellen technischen Standards und sind zum Teil auch zu „allgemein“ gehalten.

Wie negativ sich hier unzureichende Vorschriften oder deren mangelnde Einhaltung auswirken ist an vielen Stellen zu sehen.

Wie negativ sich ein schlechtes Konzept auswirken kann könnte am Beispiel der Fläche Norma Logistikzentrum in Gerolzhofen begutachtet werden. Der Schaden für die Umwelt ist hier groß.

Mit einem modernen Beleuchtungskonzept (Bewegungsmelder, Anpassung Lichtfarbe und Beleuchtungsstärke) kann die Lichtverschmutzung für Natur und Menschen zumindest reduziert werden. Das Argument Gebäudesicherung ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß – hier können Infrarottechniken eingesetzt werden.

Leuchtmittel sollten Insektenfreundlich sein und ca. 2.200 Kelvin als Lichtfarbe aufweisen. Die zugelassenen 3.000 Kelvin sind nicht als Insektenfreundlich zu bezeichnen und locken nur „weniger“ Insekten an – sind aber trotzdem noch schädlich.

Der BUND Naturschutz Bayern e.V. fordert die Überarbeitung der Vorgaben für die Beleuchtung – hier sollte wie beschrieben eine Insektenfreundliche und zeitgemäße Ausführung vorgegeben werden.

7. Wasserhaushalt/Entwässerung

Aus den Unterlagen ist die Existenz von Brunnen ersichtlich. Für diese Brunnen sind keine Nutzungsrechte mehr vorhanden, d.h. es kann davon ausgegangen werden, dass Brunnen bei der Wasserversorgung keine Rolle spielen.

Bestehende alte Brunnen sind fachgerecht zurückzubauen und der wahrscheinlich sehr hohe Wasserbedarf (dieser ist noch zu quantifizieren) soll nicht einfach über neue „wasserrechtliche“ Genehmigungen von Brunnen mit Grundwasser oder gar Tiefenwassernutzung gedeckt werden.

Das Konzept der Entwässerung sollte im Zusammenhang mit den Vorschlägen beim Flächenversiegelungen gedacht werden.

Dachentwässerungen sollten zu möglichst 100% in Zisternen gespeichert werden.

Anfallendes Grauwasser soll vor Ort genutzt werden.

Entstehendes Schwarzwasser (Fäkalien und Urin) soll einer lokalen Kreislaufwirtschaft zugeführt werden. Mit entsprechenden Maßnahmen kann eine Wiederverwendung garantiert werden, des Weiteren entstehen dadurch auch andere Wertstoffe. Die örtliche KA wird somit nicht belastet – die Allgemeinheit trägt keine Kosten.

Falls das Abwasser in die Kläranlage geleitet wird muss sichergestellt werden, dass die dadurch entstehenden Kosten zu keiner Erhöhung der Abwassergebühren führen. Kosten die evtl. für eine neue bzw. Anpassung der Infrastruktur nötig ist darf nicht der Allgemeinheit angelastet werden. Die angesetzten Abwassermengen sind noch zu quantifizieren – auch der Nachweis über die Eignung der Kläranlage (Genehmigung Mengen Ausleitung) ist noch zu erbringen.

Die Verlegung vom (verrohrten) Sulzgraben sehen wir kritisch – hier sollte eine komplette Renaturierung im ersten BA angestrebt werden.

Generell ist fest zu stellen, dass die Auswirkungen vom Wasserhaushalt mit diesen Unterlagen sich nicht absehen lassen.

Kreisgruppe Schweinfurt
Geschäftsstelle
Friedrichstraße 1
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/185353
Fax: 09721/207492
e-mail: schweinfurt@bund-naturschutz.de

8. Medienversorgung/Notstrom

Da es keine belastbaren Aussagen zum Bedarf an Medien (Strom, Wasser) gibt kann dazu keine aussagekräftige Stellung genommen werden.

Notstromversorgung

Auch hier ist die genaue Ausführung offen und lediglich auf allgemeine Aussagen begrenzt.

Demnach wird der Bauherr systembedingt auf eine erschütterungsfreie Ausführung der Notstromgeneratoren achten.

Bei einer modernen Anlage sollte ein Konzept (zumindest zusätzliches) mit Batteriepufferung bevorzugt werden – die Belastungen für die Umwelt würden sich entsprechend reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen

BUND Naturschutz in Bayern e.V.
[redacted]
Email: [redacted]
Tel. [redacted]

Kreisgruppe Schweinfurt
Geschäftsstelle
Friedrichstraße 1
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/185353
Fax: 09721/207492
e-mail: schweinfurt@bund-naturschutz.de

[redacted]

Von: [redacted]
Betreff: Stellungnahme + Widerspruch- Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 30. Juli 2026 21:33
An: [redacted]
Betreff: Stellungnahme + Widerspruch- Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich meine Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplans Conn Barracks - Bauvorhaben Blue Swan fristgerecht ab.

Des Weiteren lege ich Widerspruch gegen den geplanten Bau des Ki-Zentrums am geplanten Standort ein.

Ich bin direkt von dem geplanten Bauvorhaben betroffen, da sich in unmittelbarer Nähe mein Außenklimastall mit Nebengebäuden befindet. Zudem bewirtschafte ich landwirtschaftliche Flächen in diesem Gebiet.

Ferner beantrage ich Bestandsschutz für meinen Außenklimastall, vor allem in den Bereichen Emissionen und Imissionsschutz.

Begründung:

Aus meiner Sicht wurden im Bebauungsplan die bestehenden Belange der Landwirtschaft nicht ausreichend berücksichtigt in Bezug auf Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden und das Wasser.

In diesem Bereich haben die Lösböden sehr guten Bodenmesszahlen. Diese würden durch die Auswirkungen, die das Bauvorhaben unabweislich mit sich bringt, negativ beeinflusst werden.

Die Veränderungen werden beeinflusst insbesondere durch

- geänderte Windverhältnisse
- Schattenwurf
- Wärmeabgabe
- Grundwasserspiegel
- geänderte Klimaeinflüsse durch die umfangreiche Bebauung und Verdichtung der Böden
- Auswirkungen bei Starkregen da hier wertvolle natürliche Flächen verloren gehen
- Verkehrsaufkommen von Lieferanten, Mitarbeitenden, Besucher

Für meinen Außenklimastall ist die

- Strahlenbelastung
- Dauerlärm, insbesondere für meine Tiere

unzumutbar und zu hoch. Gerade die Tiere sind 24/7 der Lärmbelästigung ausgesetzt. Diese haben oft ein besseres Gehör als der Mensch.

Des Weiteren leben im und um den Außenklimastall sowie in den angelegten Begrünungsflächen zahlreiche Wildtiere und Vogelarten sowie Greifvögel.

Der Dauerlärm würde ihnen ein Leben im gewohnten Lebensraum unmöglich machen.

Da mein Außenklimastall nicht an das Wassernetz angeschlossen ist haben wir einen Brunnen gebaut. Durch das geplante Bauvorhaben wird ein Eingriff ins Wasserrecht vorgenommen.

Negative Auswirkungen auf die Wasserversorgung meiner Tiere ist hier zu erwarten.

Offensichtlich ist die Stromversorgung des KI-Zentrums bislang noch nicht gesichert!

So werden die Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von der Stadtwerke Schweinfurt GmbH sowohl schriftlich als auch telefonisch geradezu bedrängt, die Flächen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Geldersheim zu verpachten. Diese sollen zur Deckung des Strombedarfs des KI-Rechenzentrums beitragen.

Da eine gesicherte und ausreichende Stromversorgung für ein KI-Rechenzentrum eine Grundvoraussetzung darstellt wäre der Standpunkt generell zu überlegen.

Gerade in der benachbarten Gemeinde Werneck/Ettleben und Bergrheinfeld laufen große Stromtrassen zusammen. Zudem ist dort eine große Freiflächen-Photovoltaikanlage bereits vorhanden. Der Strom stünde dort bereits in ausreichender Menge zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

