

Anlage 3

Machbarkeitsstudie Conn Barracks vom 16.10.2017

VORHABEN

4. Änderung Flächennutzungsplan

LANDKREIS

Schweinfurt



Landkreis
Schweinfurt



Gemeinde
Geldersheim



Gemeinde
Niederwerrn



Stadt
Schweinfurt



Machbarkeitsstudie Conn Barracks

Zweckverband Interkommunaler
Gewerbepark Conn Barracks

Endbericht

Entwurf, Stand 16. Oktober 2017

Projekt-Nr. 331-405-KCK

Auftraggeber: Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks
Schrammstraße 1
97421 Schweinfurt

Auftragnehmer: Kling Consult
Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Raumordnungsplanung
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994-0
Fax: +49 8282 994-409
www.klingconsult.de
kc@klingconsult.de

Bearbeiter: Herr Christoph Stöberl, Dipl.-Ing. (Projektleitung)
Frau Dr. Elke Hase, Dipl.-Geogr. (Naturschutz)
Herr Thomas Fischer, Dipl.-Ing. (FH) (Tiefbau)
Herr Martin Böhm, Dipl.-Ing. (FH) (Schallschutz)

**Verkehrsuntersuchung
(Unterauftragnehmer):** brenner BERNARD ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure VBI
für Verkehrs- und Straßenwesen
ein Unternehmen der BERNARD Gruppe
Rathausplatz 2 – 8
73432 Aalen
Tel.: +49 7361 5707-0
Fax: +49 7361 5707-77
www.brenner-bernard.com
info@brenner-bernard.com

Bearbeiter: Herr Dirk Kopperschläger, Dipl.-Geogr.
Frau Franziska Kurz, Dipl.-Ing.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Vorgehen der Untersuchung	5
1.1	Anlass und Auftrag	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Untersuchungsgebiet/Lage	6
1.4	Vorhandene Grundlagen und Untersuchungen	8
1.5	Vorgehensweise	10
2	Bestandsaufnahme Conn Barracks und Bewertung	11
2.1	Gebäudebestand und Infrastruktur	11
2.1.1	Bauliche Entwicklung	11
2.1.2	Übersicht Gebäudebestand/Gebäudedatenblätter	13
2.1.3	Bestand Verkehrsanlagen/Bewertung Nachnutzungspotenzial	16
2.1.4	Bestand Ver- und Entsorgungsanlagen/Bewertung Nachnutzungspotenzial	18
2.1.5	Zusammenfassende Bewertung Bestand	19
2.2	Naturschutzfachlicher Ausgangszustand	20
2.2.1	Bestandserfassung nach Biotoptypen	20
2.2.2	Natur- und artenschutzfachliche Restriktionen	26
2.3	Sonstige Grundlagen und Rahmenbedingungen	29
3	Nutzungskonzept Conn Barracks	29
4	Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm zum Nutzungskonzept	32
5	Natur- und artenschutzfachliche Bewertung Nutzungskonzept und überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	34
5.1	Nutzungsbeschränkungen, Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	34
5.2	Überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	36
5.2.1	Vorgehen	36
5.2.2	Bestandsbewertung	36
5.2.3	Ermittlung des Kompensationsfaktors (K- Faktor)/Ausgleichs-, Kompensationsflächenbedarf	38
5.3	Potenzieller Ausgleich innerhalb Conn Barracks und Abschätzung externer Ausgleichsflächenbedarf inkl. Kostenabschätzung	41
5.3.1	Kompensationsmaßnahmen innerhalb Conn Barracks	42
5.3.2	Kompensationsmaßnahmen außerhalb Conn Barracks	45
5.3.3	Kostenabschätzung Kompensationsflächen und -maßnahmen	47
6	Verkehrsuntersuchung zum Nutzungskonzept	49
7	Erschließungskonzeption zum Nutzungskonzept	50
7.1	Erschließungsstraßen	50
7.2	Ver- und Entsorgung	50

8	Bewertung Auswirkungen sonstiger Planungen und Nutzungen auf den geplanten Gewerbepark Conn Barracks	52
8.1	Planungen Gemeinde Geldersheim	52
8.2	Befristete Teilbelegung Konversionsfläche durch Gemeinschaftsunterkunft und Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge	54
9	Kostenabschätzung Erschließung und Rückbau zum Nutzungskonzept	56
9.1	Rückbaukosten Gebäude	56
9.2	Rückbaukosten versiegelte Flächen	57
9.3	Kosten Neuerschließung Verkehrsanlagen	58
9.4	Kosten Neuerschließung Ver-/Entsorgungsanlagen	58
10	Städtebauliche Kalkulation	59
11	Zusammenfassung und Fazit	63
12	Literatur- und Quellenverzeichnis	66
13	Anlagen	67
13.1	Pläne und Konzepte	67
13.2	Fachliche Untersuchungen	67
13.3	Karten und Unterlagen Bestandsaufnahme	67
13.4	Unterlagen zur Kostenabschätzung/Städtebauliche Kalkulation	67
14	Verfasser	68

1 Aufgabenstellung und Vorgehen der Untersuchung

1.1 Anlass und Auftrag

Mit dem 2014 erfolgten Abzug der US-Streitkräfte aus der Region Schweinfurt wurden die Conn Barracks mit einer Gesamtfläche von ca. 203 ha aus der militärischen Nutzung freigegeben. Die Konversionsliegenschaft befindet sich im Nordwesten von Schweinfurt im Gemeindegebiet von Geldersheim (ca. 167 ha), Niederwerrn (ca. 33 ha) und der Stadt Schweinfurt (ca. 1 ha). Zur angestrebten Nachnutzung der Liegenschaft als interkommunaler Gewerbepark haben sich die drei Gebietskörperschaften gemeinsam mit dem Landkreis Schweinfurt im Dezember 2013 zu einem Zweckverband zusammengeschlossen. Das Verbandsgebiet des Zweckverbandes umfasst die gesamte Liegenschaft der ehemaligen militärischen Nutzung einschließlich der Zufahrtsstraße zur Bundesstraße 303.

Die Konversionsfläche befindet sich bislang im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Aktuell wird ein Teilbereich der Konversionsfläche im Nordwesten (Bereich Hauptzufahrt) durch den Freistaat Bayern befristet als Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge sowie für Gemeinschaftsunterkünfte genutzt. Ein von der Hauptliegenschaft abgetrennter kleiner Teilbereich nördlich der B 303 (sog. Motorpool) wird derzeit einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Abgesehen von den Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge im Nordwesten steht die Liegenschaft seit Abzug der US-Streitkräfte leer.

Durch das „Konversionsgutachten Schweinfurt“ 2013, mit dem verschiedene Konversionsliegenschaften im Stadtgebiet Schweinfurt untersucht wurden, wird für die Conn Barracks anhand von szenarienbasierten Nachnutzungsvarianten eine gewerbliche Nachnutzung der Conn Barracks empfohlen. Verschiedene Voruntersuchungen zu der Konversionsfläche (u. a. schalltechnische und naturschutzfachliche Untersuchungen) zeigen Restriktionen für die Nachnutzung auf.

Der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ hat Kling Consult im März 2017 mit einer Machbarkeitsstudie für die Umsetzung eines Gewerbeparks auf den Conn Barracks beauftragt. Aufbauend auf die vorliegenden Untersuchungen soll dabei die Machbarkeit der geplanten Gewerbeentwicklung insbesondere hinsichtlich Gewerbelärm, Natur- und Artenschutz sowie Verkehr geprüft und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt werden.

1.2 Aufgabenstellung

Zielsetzung des Zweckverbandes ist es, einen interkommunalen Gewerbepark für gewerbliche und industrielle Nutzungen auf den Conn Barracks zu realisieren. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll hierzu geprüft werden, ob eine Nutzung der Liegenschaft als **Gewerbepark mit mindestens 100 ha Netto-Baufläche** möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist. Als Grundlage für die im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu untersuchenden Fragestellungen ist ausgehend von den vorliegenden Untersuchungen eine Fortschreibung der Nutzungskonzeption erforderlich.

Gemäß Aufgabenstellung sind folgende Themenfelder in der Machbarkeitsstudie zu untersuchen:

- Prüfung der Machbarkeit des geplanten Gewerbeparks auf den Conn Barracks hinsichtlich

- Immissionsschutz Gewerbelärm: Optimierung der möglichen schalltechnischen Emissionskontingentierung von Bauflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen aufbauend auf vorliegenden Untersuchungen
- Natur- und Artenschutz: Auswertung und Aktualisierung bestehender Untersuchungen, Erfassung Wertigkeit des Ausgangszustandes und von Restriktionen, Prüfung Ausgleichsbedarf und -aufwand bei Umsetzung der geplanten Gewerbeentwicklung
- Verkehrsanbindung: Konzeption und Prüfung einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbeentwicklung
- Prüfung Einschränkungen für die Nutzung der Conn Barracks durch kommunale Planungen der Gemeinde Geldersheim sowie durch bestehende Teilbelegung der Konversionsfläche zur Flüchtlingsunterbringung
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Planung
 - Abschätzung von Investitionskosten zur Umsetzung der Planung (Erschließung, Rückbau)
 - Gegenüberstellung von Kosten und möglichen Verkaufserlösen für Gewerbegrundstücke in Form einer städtebaulichen Kalkulation

Ausgangspunkt der Untersuchung ist die vorhandene Bestandssituation der Conn Barracks. Auf Grundlage einer Auswertung vorhandener Unterlagen und einer Bestandsaufnahme durch Augenschein vor Ort wird hierzu am Beginn der Untersuchung der Ansatz einer bestandsorientierten Nachnutzung qualitativ bewertet. Vertiefte Untersuchungen zu Bestandsanlagen und deren Nutzbarkeit sind gemäß Auftrag und Abstimmung mit dem Auftraggeber nicht Gegenstand der Untersuchung.

1.3 Untersuchungsgebiet/Lage

Die Conn Barracks befinden sich im Nordwesten der kreisfreien Stadt Schweinfurt zwischen den Siedlungsgebieten von Schweinfurt und den kreisangehörigen Gemeinden Niederwerrn im Norden und Geldersheim im Süden. Die Liegenschaft ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße 303 in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Schweinfurt West der Bundesautobahn 71 gelegen. Im Osten wird die Liegenschaft durch die Bahnstrecke Schweinfurt – Bad Neustadt begrenzt.

Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des „Nördlichen Schweinfurter Beckens“ (136A).

Die Liegenschaft befindet sich auf einer Hochfläche oberhalb des von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Werntales. Das Gelände fällt dabei von Norden nach Südosten leicht ab, die Höhenlage der Liegenschaft beträgt zwischen 225 und 240 m ü. NN.

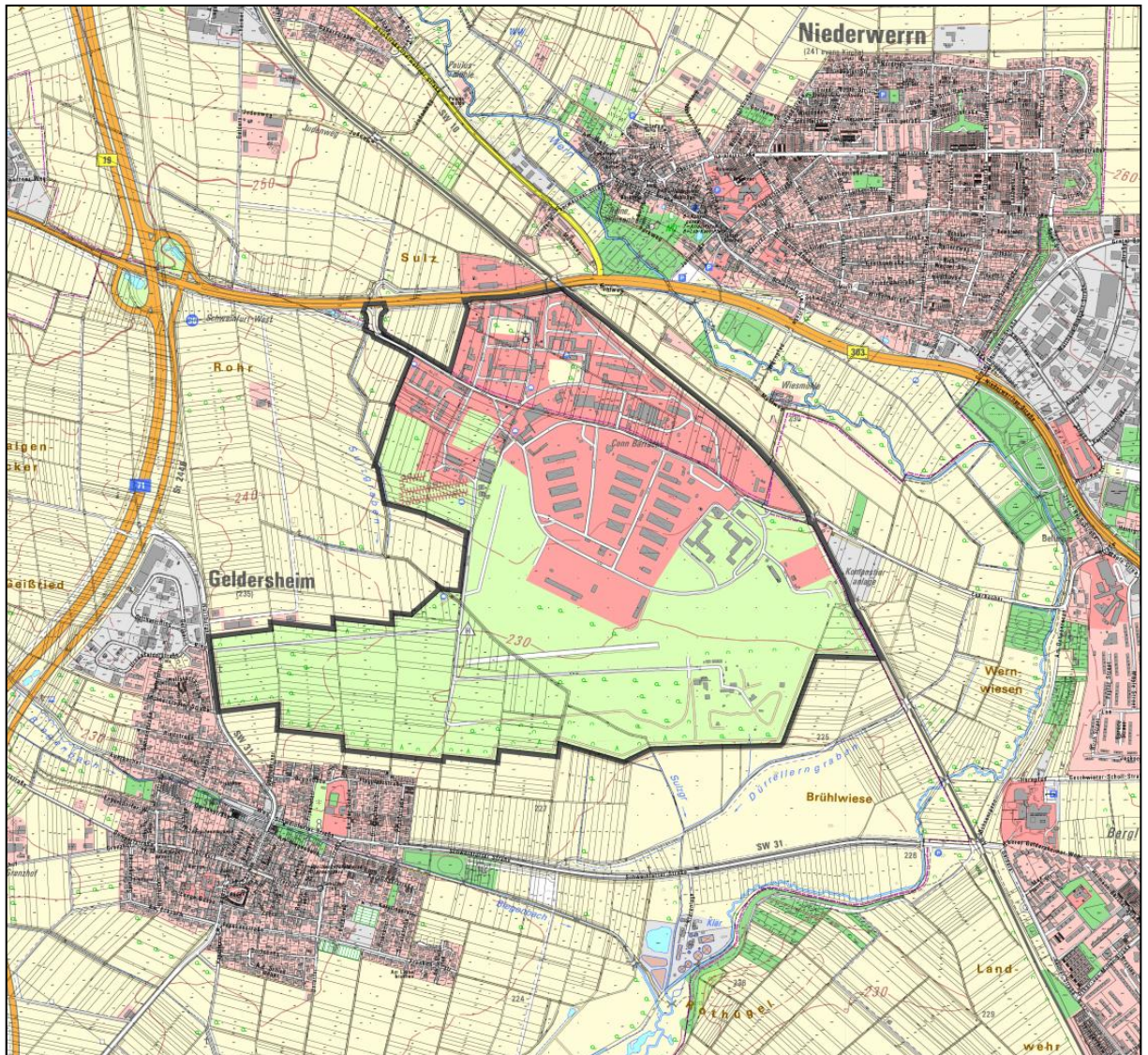
Die Umgebung der Liegenschaft ist im Westen, Süden und Osten landwirtschaftlich geprägt. Der unbebaute Südteil der Liegenschaft grenzt im Südwesten an das Siedlungsgebiet Geldersheim an. Der Abstand der Liegenschaft zum Siedlungsgebiet von Niederwerrn im Norden beträgt ca. 350 m und zur Stadt Schweinfurt im Osten ca. 650 m.

Die Conn Barracks verfügen im Bestand über drei Zufahrten. Die Hauptzufahrt besteht im Nordwesten der Liegenschaft mit direkter Anbindung an die B 303. Weitere Zufahrten befinden sich in Geldersheim im Südwesten an der Kreisstraße SW 31 (Würzburger Straße) mit Anbindung an die Staatsstraße 2446 sowie im Osten der Liegenschaft an der unter-

geordneten Euerbacher Straße nach Schweinfurt. Im Nordosten befindet sich ein Gleisanschluss der Liegenschaft an die Bahnstrecke Schweinfurt – Bad Neustadt.

Gemäß Auftrag umfasst das Untersuchungsgebiet der Machbarkeitsstudie das Gebiet der Conn Barracks südlich der B 303; der sog. „Motorpool“ ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Das Untersuchungsgebiet der Liegenschaft südlich der B 303 umfasst insgesamt ca. 199 ha.

Abb. 1: Untersuchungsgebiet Machbarkeitsstudie (Liegenschaft Conn Barracks ohne Bereich Motorpool nördlich der B 303)



1.4 Vorhandene Grundlagen und Untersuchungen

Zum Bestand und der künftigen Nutzung der Conn Barracks liegen bereits verschiedene Untersuchungen vor. Diese wurden als Grundlage für die Machbarkeitsstudie ausgewertet. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Unterlagen (siehe auch Pkt. 12 „Literatur- und Quellenverzeichnis“):

- **Konversionsgutachten Schweinfurt, 2013**

Im Auftrag der Stadt Schweinfurt wurde von der BulwienGesa AG nach Bekanntwerden des Abzugs der US Streitkräfte im Raum Schweinfurt eine Untersuchung zu den verschiedenen Konversionsflächen in Schweinfurt erstellt. In dem „Konversionsgutachten Schweinfurt“ 2013 sind zu den Conn Barracks neben einer Übersicht zur Lage und Bestandssituation als szenarienbasierte Darstellung zwei Nutzungsvarianten für die Konversionsfläche aufgezeigt. Beide Nutzungsvarianten schlagen für die Conn Barracks einen Industrie- und Logistikpark mit überregionaler Ausrichtung und einer Bruttobaufläche über 120 ha vor.

Die **Variante 1** ist mit „**Gewerbliche Großlösungen ohne Berücksichtigung von Beständen**“ bezeichnet und beinhaltet u. a. einen zentralen Logistikpark, eine Weiternutzung des bestehenden Bahnanschlusses als Terminal für kombinierten Verkehr sowie einen „Ingenieurspark Fahrdynamik“, für den im Rahmen damaliger Expertengespräche mit örtlichen Unternehmen Bedarf geäußert wurde. Für den Bereich im Südwesten der Hauptwache wurde eine bestandsorientierte Nutzung empfohlen.

Die **Variante 2** mit der Bezeichnung „**Bestandsorientierte Gewerbenutzung und Sondernutzung**“ deckt sich in der dargestellten Nutzung weitgehend mit Variante 1. Hinsichtlich künftiger Baufeldzuschnitte und der Erschließungsstruktur wird in Variante 2 jedoch eine am vorhandenen Bestand der Konversionsfläche orientierte Nachnutzung aufgezeigt. Für den ehem. Unterkunftsbereich im Nordwesten der Liegenschaft wird eine Option für eine „Sondernutzung Landesbedarf“ oder kleinteiliges Gewerbe dargestellt.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zur Machbarkeitsstudie Conn Barracks wurden die in den Varianten des Konversionsgutachtens Schweinfurt dargestellten Nutzungsoptionen qualitativ bewertet. Aus Sicht der Zweckverbandsgemeinden sind aufgrund eines fehlenden konkreten Bedarfes Grundlagen für einen Ingenieurspark Fahrdynamik zwischenzeitlich weggefallen. Zudem überwiegen für den hierzu vorgesehenen Bereich im Südosten naturschutzfachliche Gesichtspunkte. Aufgrund des bestehenden Hafens Schweinfurt werden auch die Potenziale für die Nachnutzung des vorhandenen Gleisanschlusses als Güterverkehrsterminal eher gering eingeschätzt. Für die Ausrichtung der geplanten Gewerbenutzungen auf den Conn Barracks wird keine Fokussierung auf einen überregionalen Logistikpark angestrebt. Zielsetzung der beteiligten Kommunen ist ein hinsichtlich Größe der Baufelder flexibles Angebot für gewerblich-industrielle Nutzungen. Angestrebt wird aus kommunaler Sicht damit eine Neuordnung für die künftige Nutzung mit weitgehender Lösung von der vorhandenen Bestandssituation.

Gegenüber dem Stand des Konversionsgutachtens Schweinfurt sind des Weiteren durch aktuell bestehende befristete Nutzungen eines Teilbereichs der Conn Barracks zur Flüchtlingsunterbringung sowie Planungen der Gemeinden Geldersheim und Niederwerrn teilweise geänderte Rahmenbedingungen entstanden, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu berücksichtigen sind.

- **Schalltechnische Voruntersuchung zur Machbarkeit von GE-/GI-Flächen auf den Conn Barracks, 2014**

Im Auftrag des Zweckverbands „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ wurde von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, 2014 die Machbarkeit für bis zu 200 ha GE-/GI-Flächen auf den Conn Barracks untersucht. Die schalltechnische Voruntersuchung erfolgte dabei nicht für ein konkretes Flächenlayout sondern anhand von Rasterzellen. An den Immissionsorten wurde ein pauschales Vorhaltemaß (6 dB bzw. 3 dB) berücksichtigt, ohne Betrachtung der Gesamtlärsituation einschließlich Vorbelastung. Im Ergebnis der Voruntersuchung ist eine grundsätzliche Realisierbarkeit von eingeschränkten Industrie- und Gewerbeflächen auf Basis von pauschalierten Flächeneinheiten sowie unter rechnerischer Berücksichtigung von Dämpfungstermen festzustellen. Demzufolge ist zur Tagzeit ein gebietstypisches Emissionsverhalten möglich, während zur Nachtzeit Einschränkungen für gewerblich-industrielle Nutzungen bestehen.

Ausgehend von der IBAS Voruntersuchung ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie das Emissionsverhalten von Flächen potenzieller gewerblich-industrieller Nutzungen auf Grundlage eines konkreten Flächenlayouts und unter Berücksichtigung einer Gesamtlärbetrachtung zu optimieren und zu verfeinern.

- **TES-Abschlussbericht, 2012**

Noch zur Zeit der militärischen Nutzung wurde 2012 im Auftrag der US-Army eine Untersuchung zum Bestand der gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten auf den Conn Barracks durchgeführt („Threatened and endangered species (TES) baseline survey Conn Barracks“). Die TES-Untersuchung umfasst ausschließlich den weitgehend un bebauten Südteil der Liegenschaft. In der Untersuchung wird eine hohe ökologische und artenschutzrechtliche Bedeutung des südlichen Geländes, u. a. für Bodenbrüter und Zauneidechsen als FFH-IV-Arten sowie weitere Rote-Liste-Arten festgestellt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird ausgehend von der TES-Studie die Betrachtung für die Gesamtliegenschaft vervollständigt und durch Begehungen hinsichtlich des derzeitigen Zustandes zur flächendeckenden Biotoypenerfassung aktualisiert.

- **Altlasten- und Kampfmittelsituation**

Zur Altlasten- und Kampfmittelsituation der Conn Barracks liegen bislang Untersuchungen der Phase I vor. Die Untersuchung von Arcadis, Stuttgart mit dem Titel „Historische Untersuchung der Conn Barracks bei Schweinfurt, Zusammenführung vorhandener Daten verschiedener Behörden zur Bewertung der Altlasten und Kampfmittelsituation der Liegenschaft Conn Barracks, Landkreis Schweinfurt“ vom 17. Mai 2016 zeigt für die gesamte Liegenschaft der Conn Barracks insgesamt 92 kontaminationsverdächtige Flächen (KVF). Für eine größere Anzahl von Altlastenverdachtsflächen wird dabei die Durchführung weiterer Maßnahmen (orientierende Untersuchungen) zur weiteren Gefährdungsabschätzung empfohlen. Die KVF-Flächen befinden sich insbesondere im durch technische Gebäude und Nutzungen geprägten zentralen Bereich der Liegenschaft und verteilt im un bebauten Südteil der Liegenschaft. Der ehem. Verwaltungs- und Unterkunftsbereich im Nordwesten weist im Wesentlichen nur einzelne lokal begrenzte KVF auf.

Gemäß der historischen Untersuchung haben sich für das Gelände der Conn Barracks auch Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmittelresten/Blindgängern ergeben. Bei der baulichen Konversion der Liegenschaft sind deshalb geeignete Maßnahmen zum Ausschluss des Kampfmittelverdachts bzw. zur Kampfmittelräumung vorzusehen. In der Untersuchung wird des Weiteren darauf hin-

gewiesen, dass ein Vorhandensein von baustoffbedingten und nutzungsbedingten Gebäudeschadstoffen zu erwarten ist.

Im Rahmen der gegenständlichen Machbarkeitsstudie wird für die künftige Nutzung der Conn Barracks auf die erforderliche Beachtung der Altlasten- und Kampfmittelsituation sowie zu erwartender Gebäudeschadstoffbelastungen für weitergehende Planungen hingewiesen. Eine Integration des Sachstandes erfolgt aufgrund des laufenden eigenständigen Untersuchungsprogrammes im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht.

- **Bauleitplanung Gemeinde Geldersheim**

Von der Gemeinde Geldersheim ist im Zusammenhang mit der Konversionsfläche eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. Hierzu lag ein Vorkonzept der 3. FNP-Änderung vom 6. Oktober 2016 vor. Diese Planung sieht im Südwesten innerhalb der Konversionsliegenschaft eine gewerbliche Baufläche vor sowie unmittelbar südlich an die Konversionsfläche angrenzend gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

Gemäß Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie ist zu prüfen, inwieweit durch die geplante Bauflächenentwicklung der Gemeinde Geldersheim Auswirkungen auf den geplanten Gewerbepark hinsichtlich Immissionsschutz Gewerbelärm bestehen (siehe Punkt 8.1 „Planungen Gemeinde Geldersheim“).

- **Bauleitplanung Gemeinde Niederwerrn**

Die Gemeinde Niederwerrn beabsichtigt im Zusammenhang mit der Konversionsfläche eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die laufende Planung sieht neben gewerblichen Bauflächen auf den Conn Barracks und dem Bereich Motorpool nördlich der B 303 im unmittelbaren Anschluss an die Konversionsfläche für den Bereich zwischen Zufahrt Conn Barracks und B 303 Gewerbeflächen vor. Gemäß Abstimmung mit den Konversionsgemeinden soll diese Planung im Rahmen der Machbarkeitsstudie nachrichtlich berücksichtigt werden.

- **Bauleitplanung Stadt Schweinfurt**

Von der Stadt Schweinfurt wird für den Bereich Askren Manors (ehem. housing area der US-Army) im bestehenden Stadtgebiet im Osten der Conn Barracks ein Bebauungsplan für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete aufgestellt. Weitere Bauleitplanungen der Stadt Schweinfurt im Bereich der Conn Barracks und deren Umfeld bestehen nicht.

1.5 Vorgehensweise

Für die im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu untersuchenden Fragestellungen ist ein Flächenkonzept der künftig geplanten Nutzung der Conn Barracks erforderlich. Ausgehend von den bestehenden Grundlagen und der städtebaulichen Zielsetzung der Zweckverbandsgemeinden wird deshalb in Fortschreibung bestehender Planungsüberlegungen in einem ersten Schritt ein weiterentwickeltes Nutzungskonzept für die Conn Barracks erarbeitet. Ergänzend zu den bereits vorliegenden Grundlagen werden im Rahmen der Machbarkeitsstudie zudem Bestandsaufnahmen vor Ort und eine Auswertung bestehender Unterlagen durchgeführt.

Die Machbarkeitsuntersuchung erfolgt im Wesentlichen in folgenden Schritten:

- Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse mit:

- Abfrage relevanter Unterlagen bei Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Zweckverband/Zweckverbandsgemeinden
- Bestandsaufnahmen vor Ort zu Naturschutz, Bestand Verkehrsanlagen und Gebäuden (nach Augenschein)
- Zusammenstellung und Auswertung vorhandener Unterlagen
- Analyse und Bewertung der Bestandssituation hinsichtlich Naturschutz, Bestand Gebäude/Infrastruktur
- Fortschreibung Nutzungskonzept für Gewerbepark Conn Barracks (mind. 100 ha Bauflächen)
- Machbarkeitsanalyse für das fortgeschriebene Nutzungskonzept zu folgenden fachlichen Belangen
 - Immissionsschutz Gewerbelärm
 - Natur- und Artenschutz
 - Verkehrsuntersuchung
 - Bewertung Auswirkungen sonstiger Planungen und Nutzungen (Planungen Gemeinde Geldersheim, befristete Teilbelegung zur Flüchtlingsunterbringung)
- Erschließungskonzeption für fortgeschriebenes Nutzungskonzept als Grundlage für Kostenabschätzung
- Kostenabschätzung für Erschließung und Rückbau zum geplanten Nutzungskonzept
- Städtebauliche Kalkulation für das Nutzungskonzept

Die Bearbeitung bei Kling Consult erfolgt durch Fachkräfte aus den Bereichen Raumordnung, Landschaftsplanung, Schallschutz und Tiefbau. Die Verkehrsuntersuchung zur Machbarkeitsstudie wird von der brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen übernommen.

Relevante Rahmenbedingungen für die Machbarkeitsstudie und das Vorgehen wurden in einer Auftaktbesprechung mit den Verwaltungen der Zweckverbandskommunen und der Geschäftsstelle des Zweckverbandes abgestimmt. Ergebnisse wurden bzw. werden der Verbandsversammlung des Zweckverbandes in einer Zwischenpräsentation sowie in einer noch folgenden Abschlusspräsentation vorgestellt.

2 Bestandsaufnahme Conn Barracks und Bewertung

2.1 Gebäudebestand und Infrastruktur

2.1.1 Bauliche Entwicklung

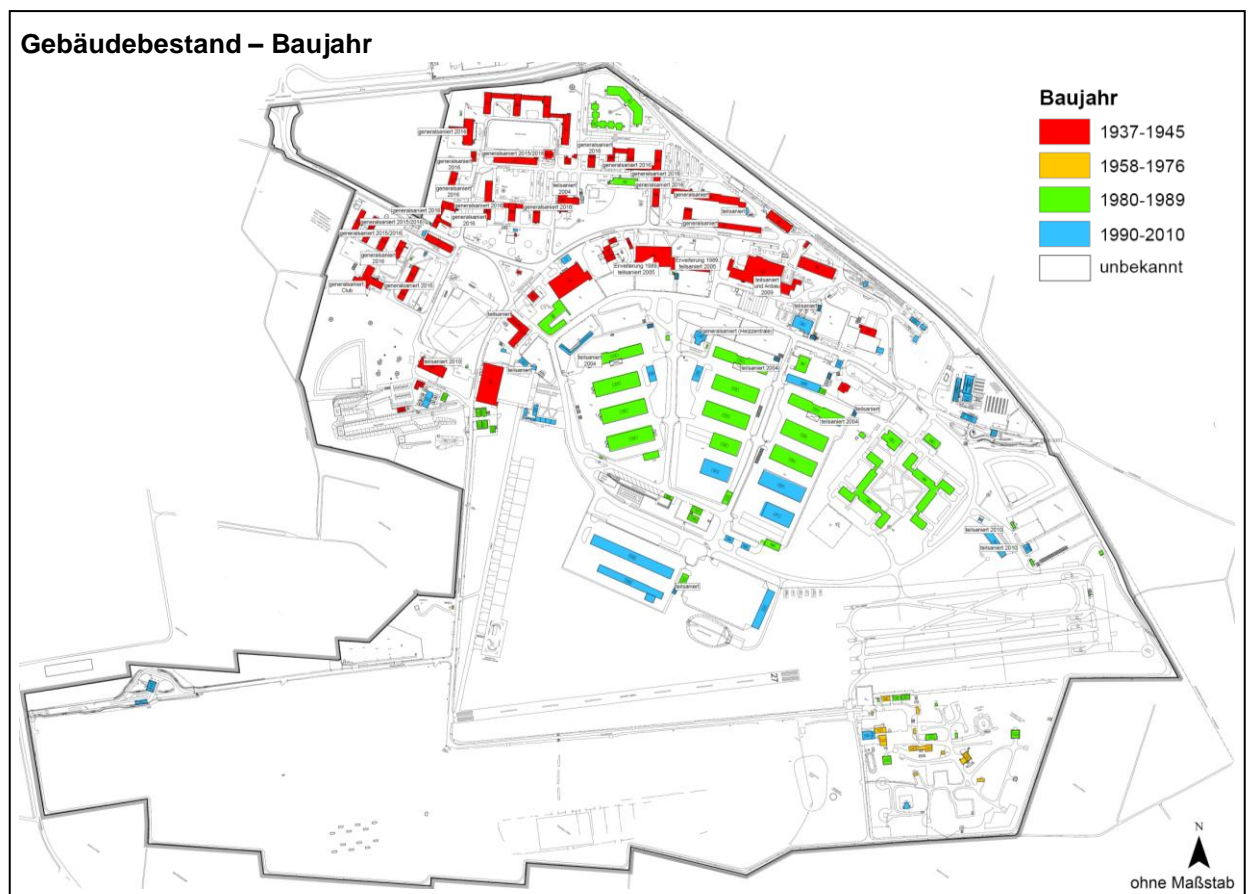
Die Conn Barracks wurden 1936 als Militärflugplatz Schweinfurt-Geldersheim auf zuvor landwirtschaftlich genutztem Gelände eingerichtet. In den Jahren 1936 bis 1946 wurde der Flugplatz als Trainingsplatz für Sturzkampfbomber des Typs JU 87 (Stuka) und als Ausbildungsstätte für Flugzeugführer genutzt. Der älteste Gebäudebestand auf den Conn Barracks geht auf die Wehrmachtszeit zurück. Dieser umfasst einen Großteil der Unterkünfte- und Verwaltungsgebäude im Nordwesten der Liegenschaft sowie im Halboval um das ursprüngliche Flugfeld angeordnete ehemalige Flugzeughangars entlang des heutigen Harmon Boulevard/Patton Drive. 1945 wurde die Liegenschaft von der US-

Armee übernommen. Während der bis 2014 dauernden US-Nutzung beherbergten die Conn Barracks zeitweise sowohl Hubschrauber-Einheiten als auch Panzer-Einheiten. Im Zeitraum der US-Nutzung wurden insbesondere die technischen Gebäude im zentralen Bereich der Conn Barracks sowie ein weiterer Unterkunftsbereich im östlichen Teil der Liegenschaft errichtet. Ein Großteil der Bautätigkeit folgte dabei in den 80er Jahren. Einzelne technische Gebäude sowie Sanierungen gehen auch auf die letzten 20 Jahre der US-Nutzung zurück.

Mit dem Ende der militärischen Nutzung wurde die Liegenschaft 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Zuletzt wurde für die im Nordwesten bestehende Nutzung der Aufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft eine größere Anzahl von Unterkunftsgebäuden generalsaniert (Jahre 2015/2016).

Eine Übersicht über das Baualter der bestehenden Gebäude gibt die nachfolgende Abbildung. Über 50 % der Geschossfläche der Bestandsgebäude stammen aus den Baujahren 1937 bis 1945.

Abb. 2: Baujahr Gebäudebestand Conn Barracks



Tab. 1: Umfang Gebäudebestand Conn Barracks nach Baujahr

Baujahr	Anzahl Gebäude	Bruttogeschossfläche		Gebäudekubatur	
		absolut [m ²]	Anteil	absolut [m ³]	Anteil
1937-45	41	104.996	54%	404.410	45%
1958-76	13	1.630	1%	7.259	1%
1980-89	58	63.570	33%	336.903	38%
1990-2010	58	24.274	12%	145.738	16%
unbek.	13	393	0%	2.373	0%
Summe	183	194.863	100%	896.683	100%

2.1.2 Übersicht Gebäudebestand/Gebäudedatenblätter

Auf den Conn Barracks bestehen im Untersuchungsgebiet insgesamt 183 Gebäude, die mit einer Gebäudenummer bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erfasst sind. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die Bestandsgebäude durch Augenschein (von außen) erfasst und in Gebäudedatenblättern mit Foto dokumentiert (siehe „**Datenblätter zur Dokumentation Bestandsgebäude Conn Barracks**“ in Anlage 13.3).

Folgende Angaben zu den Bestandsgebäuden sind in den Datenblättern aus bestehenden Unterlagen erfasst:

- ehemalige Nutzung
- Baujahr
- Bauart (nach Augenschein)
- Bruttogeschossfläche (aus Geschossanzahl und Grundfläche)
- Gebäudevolumen (aus Laserscanning-Befliegung der Bayerischen Vermessungsverwaltung, LoD1-Gebäudemodell)

Gebäudeaufmaße, bautechnische Untersuchungen, Bausubstanzuntersuchungen udgl. liegen nicht vor.

Relevante Gebäudetypen auf der Liegenschaft sind Kasernengebäude sowie technische Gebäude. Die meist zwei- bis dreigeschossigen Unterkunft- und Verwaltungsgebäude aus den Baujahren 1937 bis 1945 sind Bauwerke aus Mauerwerk mit Satteldach/Walmdach, teilweise mit Gauben/ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss. Die von der US-Armee errichteten technischen Gebäude, Werkhallen und offenen Unterstellhallen sind i. d. R. eingeschossige nicht unterkellerte Gebäude aus Fertigbauteilen bzw. Stahlbeton. Diese stammen überwiegend aus den Jahren 1980 bis 2010. Diese Baukörper dienen hauptsächlich der Wartung und Unterhaltung von militärischen Nutzfahrzeugen. Einzelne technische Gebäude sind auch in Leichtbauweise in Metallbaukonstruktionen errichtet.

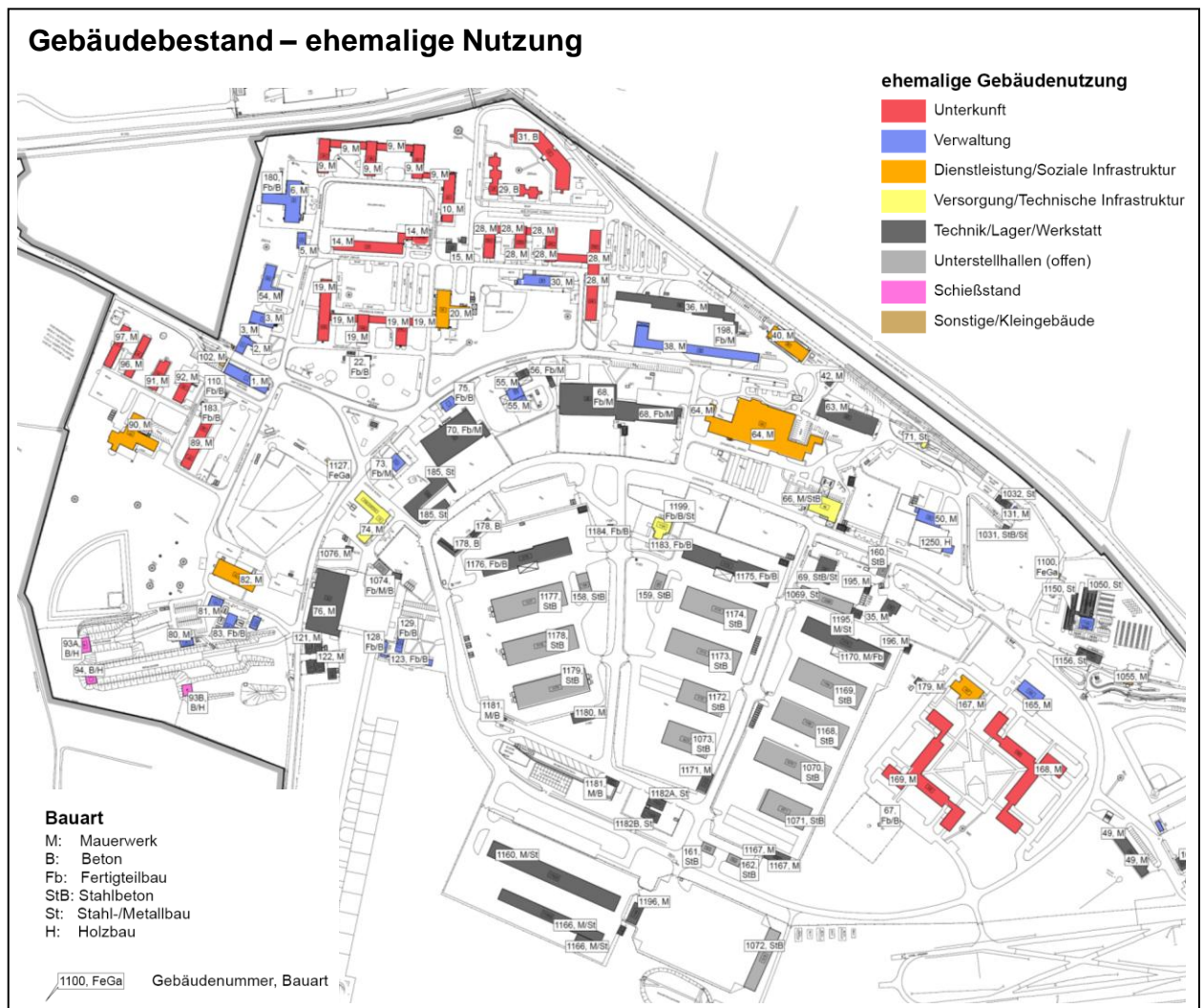
Bei den auf der Liegenschaft vorhandenen Sondergebäuden handelt es sich um Bauwerke der sozialen und technischen Infrastruktur, wie Feuerwache, Kantine, Heizhaus sowie einen zur Sporthalle umgebauten ehemaligen Flugzeughangar. Gebäude der technischen Infrastruktur umfassen z. B. auch Schadstofflagergebäude, Trafohäuschen, Wachhäuschen und Blechcontainer.

Die nachfolgende Tabelle und Abbildung zeigt eine Übersicht der Gebäude gegliedert nach der ehemaligen Nutzung sowie deren Lage auf der Liegenschaft. In der Karte ist zudem die Bauart der Gebäude verzeichnet.

Tab. 2: Übersicht Gebäude nach ehemaliger Nutzung

ehemalige Gebäudenutzung	Anzahl Gebäude	Ø Geschossanzahl (inkl. UG/DG)	Bruttogeschossfläche		Gebäudekubatur	
			absolut [m²]	Anteil	absolut [m³]	Anteil
Unterkunft	14	4	75.860	39%	268.817	30%
Verwaltung	29	2	19.701	10%	69.895	8%
Dienstleistung/Soziale Infrastruktur	7	2	20.531	11%	96.738	11%
Technik/Lager/Werkstatt	85	1	42.225	22%	255.288	28%
Unterstellhallen (offen)	19	1	29.767	15%	182.191	20%
Versorgung/Technische Infrastruktur	4	2	5.813	3%	18.921	2%
Schießstand	3	1	393	0%	2.034	0%
Sonstige/Kleingebäude	22	1	573	0%	2.799	0%
Gesamtergebnis	183		194.863	100%	896.683	100%

Abb. 3: Übersichtskarte ehemalige Nutzung Bestandsgebäude Conn Barracks (Ausschnitt)



Gemäß der „Historischen Untersuchung“ von Arcadis, 2016 (vgl. S. 45 - 49) bestehen bei Gebäuden auf den Conn Barracks Verdachtsmomente auf verschiedene baustoffbedingte Gebäudeschadstoffe (z. B. Asbest, DDT, KMF, PCB, PAK). Ein Vorhandensein von baustoffbedingten und nutzungsbedingten Gebäudeschadstoffen ist entsprechend zu erwarten.

ten. Von Arcadis wird zur Prüfung der Verdachtsmomente die Durchführung einer systematischen Gebäudeschadstofffassung und -untersuchung empfohlen.

Aus städtebaulicher Sicht ist für den Umgang mit dem vorhandenen Gebäudebestand die angestrebte Nachfolgenutzung entscheidend. Bei der beabsichtigten Nutzung der Liegenschaft als Gewerbepark ist der Gebäudebestand nach allgemeiner Erfahrung wie folgt zu bewerten:

- **Technische Gebäude** (z. B. Werk- und Fahrzeughallen) können insbesondere bei größeren Raumvolumen (Grundfläche, Hallenhöhe) vereinzelt für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sein. Unter Vermarktungsgesichtspunkten ist für die Nachnutzung der Liegenschaft insbesondere eine Neuordnung der Erschließungsstruktur mit orthogonal ausgerichteten Baufeldern zur wirtschaftlichen Bebauung mit flexiblen Grundstücksgrößen entscheidend. Aus städtebaulicher Sicht weisen die technischen Gebäude jedoch häufig eine ungünstige Gebäudeausrichtung innerhalb möglicher Baufelder auf, was eine wirtschaftliche Nachnutzung erschwert.
- **Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude** werden für den eher auf großflächige Nutzungen ausgelegten Gewerbepark und aufgrund der bestehenden Grundrisse/Geschossigkeit i. d. R. für gewerbliche Nachnutzungen ungeeignet sein. Nur im Einzelfall ist bei entsprechender Nachfrage eine Umnutzung als Büro- oder Verwaltungsgebäude vorstellbar. Bei den bestehenden Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden ist für die künftig vorgesehene Nutzung daher großflächig von einem Rückbaubedarf auszugehen.

Aus städtebaulicher Sicht wurden ohne nähere bautechnische Prüfung im Rahmen der Machbarkeitsstudie einzelne Gebäude hinsichtlich einer möglichen Nachnutzungseignung für Gewerbe unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen künftigen Flächenkonzeption im Nutzungskonzept gekennzeichnet. Die Gebäude sind in folgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 3: Gebäude mit möglicher Nachnutzungseignung (Gewerbe) gem. Nutzungskonzept Conn Barracks

Gebäude-Nr.	ehemalige Nutzung	Baujahr	Sanierung	Bemerkung
64	Sport/Dienstleistung	1937	teilsaniert und Anbau 2009	Nachnutzungseignung Teilgebäude
68	Werkstatt		Erweiterung 1989, teilsaniert 2005	Nachnutzungseignung Teilgebäude
74	Feuerwehr	1937	teilsaniert	
76	Lager	1937		
90	Dienstleistung	1937	generalsaniert, Club	
1160	Wartung	2003		
1170	Wartung	1989	teilsaniert 2004	
1175	Wartung	1989	teilsaniert 2004	
1176	Wartung	1989	teilsaniert 2004	

Aus städtebaulicher Sicht ist hinsichtlich der angestrebten Nutzung als Gewerbepark für den weit überwiegenden Teil des Gebäudebestandes von einem künftigen Rückbau auszugehen.

2.1.3 Bestand Verkehrsanlagen/Bewertung Nachnutzungspotenzial

Innerhalb der Liegenschaft verläuft eine Vielzahl von Straßen, welche die einzelnen Kasernenbereiche und Bestandsgebäude für die ehemalige militärische Struktur und Nutzung technisch zweckdienlich untereinander verbinden. Die bestehenden Verkehrsflächen und versiegelten Freiflächen umfassen ca. 48 ha (siehe Lageplan „Tiefbau LP-2“ in **Anlage 13.1**). Dies entspricht ca. 24 % der Liegenschaftsfläche.

Für die Machbarkeitsstudie wurden insgesamt 19 relevante Hauptstraßenzüge im Kasernengelände der Conn Barracks durch Begehung in Augenschein genommen, untersucht und entsprechend der vorhandenen Oberflächen bewertet.

Hierbei wurden die Belagsart der Oberfläche, die Breiten sowie die Straßenschäden/Schadensbild der jeweiligen Straßen aufgenommen und mit Fotos dokumentiert (siehe nachfolgende Tabelle „Zustandsbewertung“).

Die vorgefundenen Schäden wurden in drei Kategorien unterteilt und in einem Plan „Bestehende Verkehrsflächen mit Zustandsbewertung/Qualitätseinstufung relevanter Straßenzüge“ farbig eingetragen (siehe Lageplan „Tiefbau LP-3“ in **Anlage 13.3**).

Im Einzelnen wurden hierfür die Farben grün = guter Zustand, gelb = Beeinträchtigung (kleine Schäden) und rot = starke Beeinträchtigung (große Schäden) gewählt.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass sich lediglich ca. 23 % der untersuchten Straßenzüge in einem guten Zustand befinden. Ca. 42 % der Straßenzüge weisen Beeinträchtigungen und ca. 35 % der untersuchten Verkehrsflächen sogar starke Beeinträchtigungen auf.

Für eine mögliche Nachnutzung wurde auch die vorhandene Straßenbreite mit in die Bewertung einbezogen, da die Straßenzüge für die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet auch vorrangig für Schwerlastverkehr (Lkw, Anhänger- und Sattelzüge) geeignet sein sollte.

In nachfolgender Aufstellung sind die Straßenzüge entsprechend in Straßenbreite, Funktion sowie Zustand und Bewertung gelistet (vgl. Lageplan „Tiefbau LP-3“ in Anlage 13.3).

Tab. 4: Zustandsbewertung Abschnitte Hauptstraßenzüge Conn Barracks (Erfassung nach Augenschein im Juni 2017)

Straße	Straßenbreite	Funktion	Zustand und Bewertung
Kennedy Drive	4,80 - 5,60 m, Asphalt	Ringstraße im Unterkunftsbereich mit begleitendem Gehweg	viele Längs- und Quernähte, Flick- und Reparaturstellen; aufgrund der Straßenbreite <u>nicht</u> für Schwerlastverkehr (LKW, Anhänger- und Sattelzüge) geeignet
Grant Drive	5,10 - 6,10 m, Asphalt	Durchgangsstraße im Quartiersbereich	sehr viele Längsnähte, Aufbrüche und Flickstellen; aufgrund der Straßenbreite <u>nur bedingt</u> für Schwerlastverkehr (LKW, Anhänger- und Sattelzüge) geeignet
Jeb Stuart Street	4,10 - 5,40 m, Asphalt 9,00 - 10,00 m Teilbereich Beton	Quartierstraße in und um Unterkunftsbereich; Verladebereich bei Bahnstation	Aufbrüche, Quer- und Längsnähte; aufgrund der geringen Straßenbreite <u>nicht</u> für Schwerlastverkehr (LKW, Anhänger- und Sattelzüge) geeignet

Straße	Straßenbreite	Funktion	Zustand und Bewertung
Access Road to Conn Barracks	6,00 - 8,50 m, zum Teil mit Gehweg 1,50 m und Parkstreifen 2,00 m, Asphalt	Zufahrtsbereich von B 303 zum Conn Barracks-Gelände	Insgesamt geeigneter und noch akzeptabler Zustand; evtl. Deckensanierung erforderlich
Patton Drive	5,90 - 7,60 m, Asphalt; 10 m, zum Teil Beton	Ringstraße im nördlichen Areal, z. T. mit begleitendem Gehweg; Verladebereich bei Bahnstation	viele Aufbrüche, Risse und Flickstellen; insgesamt schlechter Zustand
MC Clellan Avenue	4,60 - 5,60 m, Asphalt	Ringstraße im westlichen Bereich	viele Querungsstellen und entsprechende Quernähte; aufgrund der geringen Straßenbreite <u>nicht</u> für Schwerlastverkehr (LKW, Anhänger- und Sattelzüge) geeignet
Sheridan Drive	4,80 - 6,00 m, Asphalt	Ringstraße im Unterkunftsbereich, z. T. mit Gehweg	Risse, Aufbrüche und Querungsstellen; aufgrund der z. T. geringen Straßenbreite <u>nicht</u> für Schwerlastverkehr (LKW, Anhänger- und Sattelzüge) geeignet
Roosevelt Road	5,25 - 7,00 m, Asphalt	Durchgangsstraße im Quartiersbereich	Querungen, Risse und Aufbrüche; bei Verbreiterung der Engstellen wäre eine Nutzung für Schwerlastverkehr möglich
Zufahrt	extrem unterschiedliche Breiten von 3,75 m Asphalt bis 10,00 m Beton	östlicher Zufahrtsbereich mit Schrankenanlage	insgesamt akzeptabler Zustand, jedoch sind die Fahrgassenbreiten z. T. extrem schmal und für eine Nutzung von Schwerlastverkehr nicht geeignet
Custer Road (Ringroad)	7,50 m - 14,50 m, Beton/Asphalt	Zentrale Ringstraße im Kasernenareal	Eine Vielzahl der Betonplatten ist gerissen oder gebrochen, z. T. ist im Kreuzungsbereich die Bewehrung/Stahl offenliegend
Waybur Drive	7,50 m, Beton/Asphalt	Teilbereich der Custer Road, Verbindungsstraße zwischen Patton Drive und Custer Road	Risse und Querungen im Asphaltbereich; im Betonbereich gleiches Schadensbild wie Custer Road
Harmond Boulevard	6,90 - 7,10 m, Asphalt	Zufahrt von B 19 Geldersheim mit westlicher Wegeführung Kasernenareal	Beeinträchtigung durch vielfache Querrisse, Netzrisse und Quernähte; Indikator und Hinweis auf fehlende Stabilität im Unterbau
Bradley Road	7,50 - 9,85 m, Beton	Straße zwischen den Hallen	Betonplatten sind z. T. gebrochen und gerissen
Straße 1	8,95 - 9,10 m, Beton	Durchgangsstraße südl. der Hallen	Betonplatten sind vielfach gerissen
Straße 2	8,20 - 10,00 m, Beton/Asphalt	Straße zwischen den Hallen	Asphalt und Betonplatten weisen eine Vielzahl von Rissen und Aufbrüchen auf
Churchill Road	5,40 - 8,20 m, Asphalt	Verbindungsstraße im nördlichen Kasernenbereich	Längs- und Quernähte sowie Flickstellen, z. T. sehr schlechter Zustand
Straße 3	6,60 - 7,50 m, Asphalt	Quartierstraße um den östlichen Unterkunftsbereich	Aufbrüche und Querungsnahte, z. T. noch akzeptabler Zustand
Kessler Road	6,00 - 7,75 m, z. T. Aufweitungen bis 26 m, Asphalt/Beton	Umfahrung des östlichen Kasernenareals	häufige Quer- und Längsschnitte sowie Aufplatzungen; Teilbereich zur Tac. Site Road nicht befestigt, nur geschottert

Straße	Straßenbreite	Funktion	Zustand und Bewertung
Tac. Site Road	4,50 - 6,50 m, Asphalt	Straßenzug im südlichen Kasernenbereich parallel zur Start- und Landebahn	viele Risse und Querrisse, z. T. in Kombination mit Belagsschäden; Indikator und Hinweis auf fehlende Stabilität im Unterbau; aufgrund der z. T. geringen Straßenbreite <u>nicht</u> für Schwerlastverkehr (LKW mit Anhänger- und Sattelzüge) geeignet

→ Es wurden insgesamt 19 für die Erschließung relevante Straßenzüge im Kasernengelände untersucht und bewertet.

Fazit:

Die überwiegende Anzahl der untersuchten Straßenzüge größtenteils ist für die zukünftig vorgesehene Nutzung ungeeignet und zu schadhaft.

Hierzu kommt, dass die derzeitige Lage der Straßenzüge größtenteils nicht mit der zukünftigen Quartier- und Parzellenaufteilung vereinbar ist, so dass ein Aus- bzw. Rückbau unvermeidlich ist.

In Bereichen, in denen die zukünftigen Erschließungsstraßen auf bisherigen Straßenkorridoren zu liegen kommen, kann unter der Voraussetzung der Frostsicherheit des vorhandenen Materials und keiner Schadstoffbelastung der bestehenden Straßenunterbau ggf. als vorhandene Bausubstanz mit verwendet werden.

Lediglich die Zufahrtsstraße befindet sich ganzheitlich in einem noch akzeptablen Zustand, so dass die „Access Road to Conn Barracks“ evtl. mit einer Deckensanierung für eine zukünftige Nutzung instandgesetzt werden kann.

2.1.4 Bestand Ver- und Entsorgungsanlagen/Bewertung Nachnutzungspotenzial

Im Untersuchungsgebiet der Conn Barracks verlaufen bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen mit nachfolgender Nutzung:

- Kanal (Trenn-/Mischwasser)
- Wasser
- Strom
- Gas
- Fernwärme

Das bestehende Leitungsnetz wurde aus Unterlagen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe sowie der Telekom erfasst und in einem Lageplan zu den bestehenden Sparten eingetragen (siehe Lageplan „Tiefbau LP-1“ in **Anlage 13.3**).

Bei den auf der Liegenschaft vorhandenen Sparten handelt es sich um eine Vielzahl von Elektroleitungen, Gasleitungen, Fernwärmeleitungen, Regenwasserkanal, Drainagen, Mischwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Wasserleitungen und Leitungen für Telekommunikation.

Aus einer exemplarischen Befahrung des Hauptkanalstranges der Conn Barracks (iwm, Optische Inspektion der Abwasseranlage Conn Barracks, 2016 i. A. Abwasserzweckver-

band Obere Werntalgemeinden) ist ableitbar, dass das Kanalnetz einen sanierungsbedürftigen Zustand aufweist.

Die auf dem Gelände befindlichen Brunnen der Conn Barracks entsprechen nicht mehr dem technischen Standard und wurden zwischenzeitlich stillgelegt.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen hauptsächlich getrennt der Straßenräume und verlaufen unstrukturiert kreuz und quer innerhalb der bebauten Flächen.

Aufgrund des größtenteils unbekanntem bzw. sanierungsbedürftigen Zustands der Leitungsnetze sowie der unstrukturierten Lage innerhalb der Verkehrsflächen und der bebauten Flächen ist eine Nachnutzbarkeit bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gegeben.

Da nahezu das gesamte bestehende Leitungsnetz durch die erforderliche Neuordnung und Neuausrichtung der Baufelder um- bzw. neuverlegt werden muss, ist eine künftige Nachnutzung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeschlossen.

2.1.5 Zusammenfassende Bewertung Bestand

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden der Gebäudebestand und der Zustand der Verkehrsanlagen nach Augenschein aufgenommen. Leitungsnetze wurden anhand bestehender Unterlagen ausgewertet. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild des vorhandenen Bestandes:

Erschließungsanlagen

- Ver-/Entsorgungsleitungen liegen getrennt von Straßenräumen bzw. verlaufen quer innerhalb bebauter Flächen
- Leitungsnetze weisen einen unbekanntem bzw. sanierungsbedürftigen Zustand auf
- Verkehrsanlagen (Oberfläche) weisen wechselnde Zustandsqualitäten auf
- Unterbau/Belastungsklasse von Verkehrsanlagen ist unbekannt
- Das bestehende Straßennetz weist einen für orthogonale Grundstückszuschnitte ungeeigneten Verlauf auf

Bestandsgebäude

- Technische Gebäude können vereinzelt, z. B. aufgrund Raumvolumen für gewerbliche Nachnutzung geeignet sein, weisen jedoch häufig eine ungünstige Gebäudeausrichtung innerhalb möglicher Baufelder auf
- Unterkuftsgebäude sind für gewerbliche Nachnutzung ungeeignet, im Einzelfall ist eine Umnutzung als Verwaltungsgebäude denkbar
- Mit Gebäudeschadstoffen ist zu rechnen, hierzu sind im Weiteren Untersuchungen zu empfehlen

Für eine Nachnutzung der Conn Barracks als Gewerbepark wird eine Neukonzeption des Erschließungsnetzes (Straßen, Leitungen) erforderlich. Ggf. kann in einzelnen Abschnitten ein vorhandener Straßenunterbau bei der Neuerschließung weiter verwendet werden. Zur Ermittlung möglicher Schadstoffbelastungen bestehender Verkehrsflächen werden weitergehende Untersuchungen empfohlen.

Bei einer Nachnutzung als Gewerbepark ist für den Großteil des Gebäudebestandes von einem Rückbaubedarf auszugehen.

2.2 Naturschutzfachlicher Ausgangszustand

2.2.1 Bestandserfassung nach Biotoptypen

Die naturschutzfachliche Betrachtung des Plangebietes ist für diese Machbarkeitsstudie aufgabengemäß fokussiert auf die Auswertung vorhandener Unterlagen (u. a. TES Abschlussbericht 2013, Saatkrähen-Erhebungen 2012/2013, Militärbiotopkartierung 2013, Baumkataster 2010 und vorhandene Ausgleichsflächen – übermittelt von der UNB, LRA Schweinfurt).

Des Weiteren wurde der Biotoptypenbestand in zwei Erhebungen (ohne vertiefende Untersuchungen von Flora und Fauna) im Frühjahr 2017 (April und Mai) erhoben, vgl. **Bestands- und Bewertungsplan in Anlage 13.3.**

Die **Biotoptypen** wurden in Anlehnung an die BayKompV (2014) erhoben (siehe Nummern in der Klammer); die Bewertung derselben erfolgte in Abstimmung mit der UNB nach dem „Leitfaden“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung). Nachdem im Rahmen einer Machbarkeitsstudie nicht die Intensität einer Biotoptypenerhebung nach BayKompV oder Biotopkartierung erreicht werden kann, wäre diese im Rahmen einer späteren und dann verbindlichen (Bauleit-)Planung zu ergänzen.

An Biotoptypen wurden folgende Strukturen erhoben:

- Park- und Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung und Grünland extensiv genutzt, trockene bis frische Ausprägung (P12)
- Streuobstbestand mit mäßig extensiv genutztem artenarmen Grünland (B43) (Grasdominanz mit typischen Krautarten, wie Schafgarbe, Wiesenlabkraut, Wegericharten, Rainfarn, Johanniskraut, Distelarten etc.)
- Tritt-, Park-, Scher-, Sportplatzrasen, Straßenbegleitgrün sowie Graswege, ehemals intensiv gepflegt, jetzt regelmäßig Mulchmäh (G4 bis G11/P32, V33, V51)
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G21), trocken - frisch; artenarme, extensive Mähwiesen (Grasdominanz mit typischen Krautarten wie Schafgarbe, Wiesenlabkraut, Wegericharten uvm.; wertgebende Arten wie Schafschwingel, Rot-schwingel, Wiesen-Flockenblume, Wiesen-Knautie, Rainfarn, Thymian usw. in geringer Dominanz, jedoch mit wechselnder Dichte. Mosaikartige Einsprengsel von Magerrasenzeigern wie z. B. Thymian, Gew. Frühlings-Fingerkraut etc. und Arten des FFH-LRT 6510 ("Extensive Mähwiese der planaren bis montanen Stufe") möglich.
- Grünlandbrache, ca. 1-2 - jährig (Aufkommen von Störzeigern z. B. Ackerdisteln, Versaumungszeigern wie z. B. Rainfarn und Sichtbarkeit letztjähriger Fruchtstände und Aufkommen erster juveniler Gehölze, die einen Hinweis auf sehr frühe oder keine Vorjahres-Mahd geben) (G11)
- Grünlandbrache > 2 Jahre bis mehrjährig/fließende Übergänge zu Verbuschungsstadien (Schlehe, Weißdorn, Wildrosen, Roter Hartriegel etc.) (G12), Aufforstungsfläche
- Gebüsch, Hecken mit überwiegend einheimischen Arten/Sukzessionsflächen mit mesophilem Gebüsch (B11/B112)

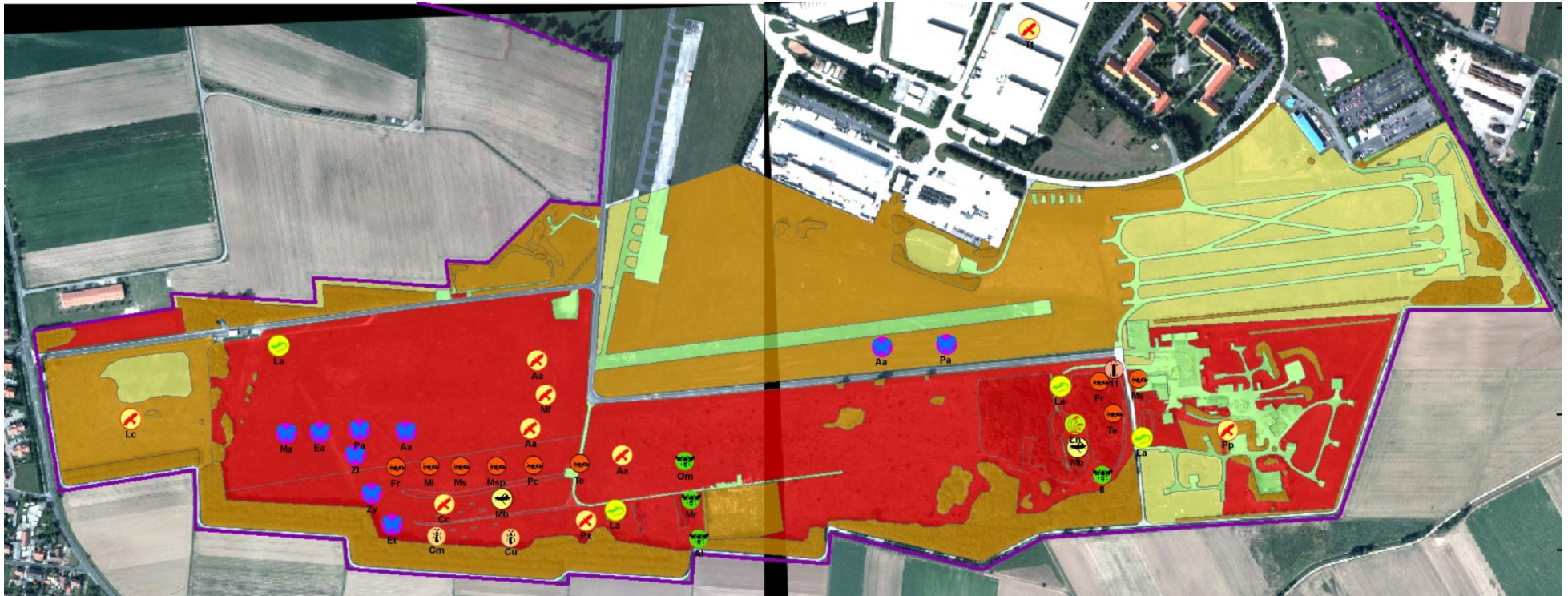
- Feldgehölze/Gehölzbestände/Bepflanzung von Wällen mittlerer Alters-Ausprägung und Abgrenzungen von Gebäuden/Funktionsarealen (B21/B212)
- Sonderstandorte auf Teer-/Kiesflächen oder verdichteten Bereichen (häufig Wuchs von Moosarten i. V. m. Ansiedlung von Magerzeigern, wie Sukkulenten) (ev. O642)
- Künstlich angelegtes Gewässer/Graben (temporäre Wasserführung) (F21/F212)
- eutrophes Stillgewässer/Versickerungsbecken (S13)
- Schilf-Landröhricht (R111)

Die **Artnachweise** der „TES-Erhebungen“ (2012) (siehe nachfolgende Abbildung) und Saatkrähen-Kartierung wurden in den Bestandsplan übernommen. Dabei ist zu beachten, dass die „TES-Erhebung“ nur auf die südliche Hälfte des Plangebietes beschränkt war (vgl. nachfolgende Abbildung). Folgende „saP-relevanten Arten“, also Arten nach der FFH-Richtlinie, Anhang IV bzw. Vogelarten wurden dabei aufgenommen: Zauneidechsen, Feldlerche, Bluthänfling, Saatkrähe, Neuntöter, Wiesenschafstelze, Gartenrotschwanz, Rebhuhn, Schleiereule. Vorkommen der Feldlerche konnten bei der Vor-Ort-Erhebung im Frühjahr 2017 auf den großflächigen, freien Wiesenflächen im Süden bestätigt werden.

Teilflächen des Plangebietes wurden 1993 biotopkartiert (**Militär-Biotopkartierung**). Die drei biotopkartierten Flächen („Parks, Haine, Grünanlage mit Baumbestand“, „Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache“ sowie „Hecken, naturnah“ und „artenreiches Extensivgrünland“) sind in den Bestandsplan aufgenommen.

Ihre Abgrenzungen sind jedoch z. T. nicht mehr nachvollziehbar, vor allem bei den „Extensivwiesen mit artenreichem Extensivgrünland“ im Süden, beidseitig von der Landebahn, da sich durch die langjährige Extensivnutzung mit Mulchmahd (2 x/Jahr) diese Grenzen ausgeweitet haben auf die gesamte südliche Wiesenfläche. Die damalige Bewertung der gesamten Wiesenflächen mit einer „Mischung aus Ruderal- und Wiesenvegetation, kaum Magerkeitszeiger“ und „kurzrasigen, aber krautreichen Wiesen mit Wilder Möhre, Schafgarbe (...), Rot-Schwengel, Echter Schwengel sowie Rotes Straußgras und Knäuelgras (...), Magerkeitszeiger u. a., Thymian, Stängellose Kratzdistel, Rundblättrige Glockenblume, Kleine Pimpinelle, Salbei und kleines Habichtskraut“ ist auch heute noch nachvollziehbar (nicht jedoch die Abgrenzungen). Aufgrund der Mulchmahd haben sich die Magerkeitszeiger vermutlich nicht so ausbreiten können, wie dies bei einem veränderten Mahdregime mit Mähgutabfuhr möglich sein könnte.

Diese weitläufigen, weitgehend baum- und buschfreien Wiesen sind im gesamten Naturraum des „Nördlichen Schweinfurter Beckens“ sehr selten, da dort aufgrund der sehr guten Bodenverhältnisse (Lößlehm-Überdeckung) großflächig Ackernutzung vorherrscht. Aus diesem Grund bieten diese Extensivwiesen einen sehr wichtigen Lebens- und Rückzugsraum für Bodenbrüter, wie z. B. die Feldlerche (Rote Liste Bayern: gefährdet), die Wiesenschafstelze oder auch das Rebhuhn (Rote Liste Bayern: stark gefährdet); aber auch für den Bluthänfling (Rote Liste Bayern: stark gefährdet) und die Zauneidechse (FFH-IV-Art). Bei Wiederaufnahme der Nutzungen (z. B. Fahrtraining o. ä. auf den ehemaligen Landebahnen) könnte diese Lebensraumbedeutung entsprechend der Nutzungsintensität auch wieder in ihrem Wert sinken.

Abb. 4: Südteil Conn Barracks, Vorkommen geschützter Arten und ökologische Wertigkeit

Quelle: TES-Abschlussbericht, 2012
Rot: hohe ökologische Wertigkeit
Orange: mittlere ökologische Wertigkeit
Gelb: geringe ökologische Wertigkeit
Grün: sehr geringe ökologische Wertigkeit

Abb. 5: Großflächige, extensiv genutzte Grünlandflächen im Süden der Conn Barracks

Weitere wertvolle Lebensraumtypen stellen die zahlreichen alten **Baum- und auch Streuobstbestände** sowie die weitläufigen Hecken- und Feldgehölze und der großflächige, dornenreiche Sukzessionsbereich im Süden (Aufkommen von Schlehe und Weißdorn sowie vermutlich Lebensraum der wertgebenden Arten Neuntöter, Bluthänfling, Rebhuhn und Zauneidechse) dar. Die älteren Baum- und Streuobstbestände bieten mit ihren zahlreichen Baumhöhlen einen wertvollen Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse. Hier ist in nachfolgenden Detailplanungen der Artenschutz besonders zu beachten (Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP – nötig mit „Fach-Kartierungen“ und „Baumfäll-Auflagen“ hinsichtlich Winterrodung oder Höhlen-Kontrolle auf Vögel/Fledermausquartiere im Sommer).

Nachfolgend sind die im Plangebiet erhobenen Biotoptypen, zusammen mit einer ersten Einschätzung der Ausgleichsfaktoren (Herleitung siehe Kapitel 5.2 „Überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“) in Stichworten und beispielhaft dargelegt:

Abb. 6: Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme – Ausgleichsfaktoren/Biototypen

I unten
(0,4)

- teilversiegelte Flächen
- Gleisanlagen

I oben
(0,5)

- **Tritt-, Park-, Scher-, Sportplatzrasen, Straßenbegleitgrün**, Grasweg (soweit vertretbar, großzügig ausgewiesen trotz extensiver Pflege)
- **Grünlandbrache** 1-2-jährig

II unten
(0,8)

- **Grünlandbrache > 2 Jahre**
- **Sonderstandorte** auf Teer-, Kiesflächen
- **künstlich angelegtes Gewässer/Gräben**/eutrophes Gewässer/Versickerungsbecken
- **mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland ohne Rote-Liste-Arten oder Wiesenbrüter** (soweit vertretbar, ausgewiesen in Nähe zu Gebäuden/Baum-/Buschreihen – trotz Übergang zu „biotopwürdigen Magerwiesen“)



Spielfeld (z. Z. extensiv gemäht) fast flächendeckend mit Rainfarn bedeckt



Gänse- und Frühlings-Fingerkraut
(Potentilla anserina/tabernaemontani)

II oben
(1,0)

- **Park- und Grünanlagen** mit älterem Baumbestand
- **Gebüsch, Hecken** mit heimischen Arten/Sukzessionsflächen
- **Feldgehölze/Gehölzbestände**/Bepflanzungen Wälle



III (unten)
(1,0)

Höhere Stufe bei Vorkommen von Arten der Roten Listen/Wiesenbrüter

- **Streuobstbestand**
- mäßig extensiv genutztes artenarmes **Grünland mit Rote-Liste-Arten oder Wiesenbrüter**
- Grünlandbrache > 2 Jahre mit **Verbuschungsstadien** bei Vorkommen von Rote-Liste-Arten
- **Gebüsch, Hecken** mit überwiegend einheimischen Arten/Sukzessionsfläche
- **Feldgehölze/Gehölzbestände**

→ Kann bei „Teilbetriebnahme“ Fahrtraining etc. auch wieder im Wert sinken!



Frühlingsprimel (Primula veris), RL D = V und Zypressen-Wolfsmilch (typische Magerrasen-Arten)

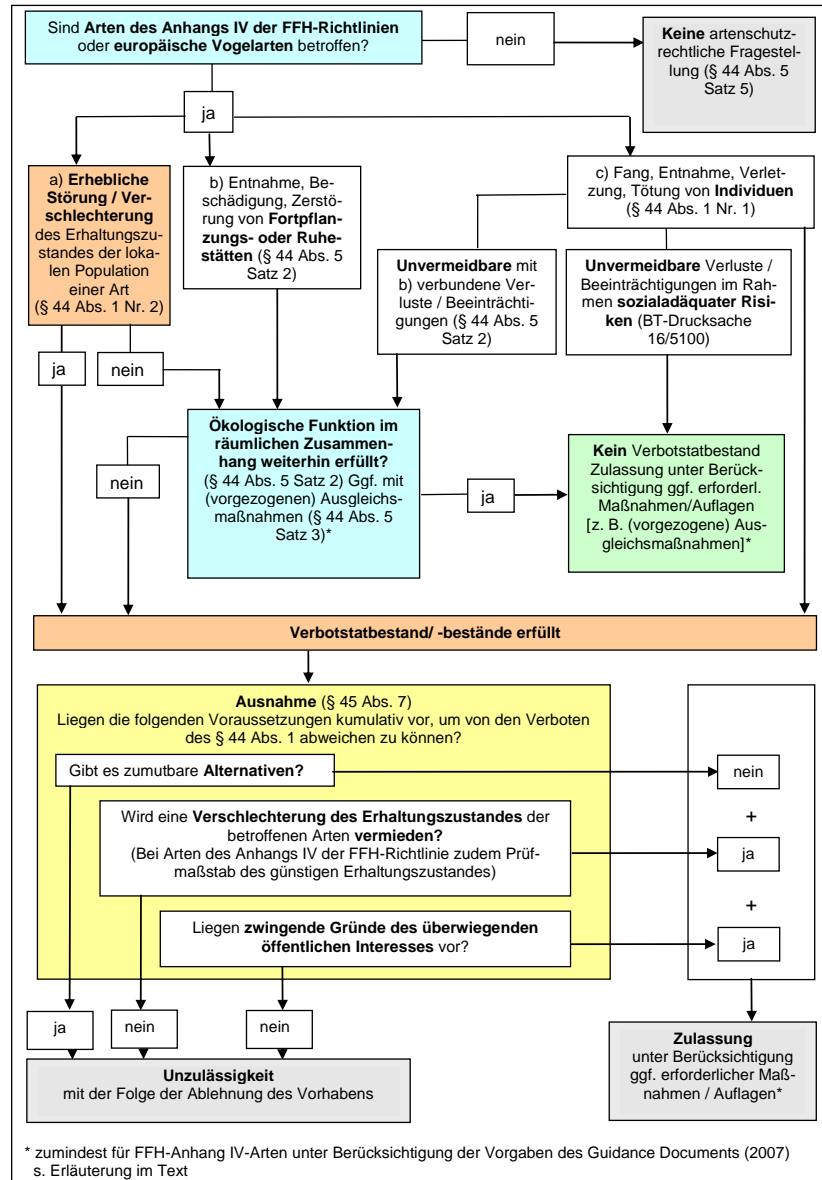
2.2.2 Natur- und artenschutzfachliche Restriktionen

Wie in Kap. 2.2.1 bereits aufgeführt, befinden sich im Plangebiet z. T. großflächige Gebiete, die eine **besonders hohe naturschutzfachliche Wertigkeit** aufweisen (insbesondere die weitläufigen Extensivwiesen im Süden). Aber auch die zahlreichen Baum- und Streuobstbestände, die teilweise biotopkartiert sind und die bereits vorliegenden Ausgleichsflächen aus früheren Eingriffen weisen eine hohe Wertigkeit und somit einen hohen Ausgleichswert auf.

Die „saP-relevanten Arten“, wie **Zauneidechse** und zahlreiche, auch sehr seltene **Vogelarten** sind gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG besonders geschützt.

Dies bedeutet, dass sowohl die Beeinträchtigung der Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten), als auch das Stören und Töten dieser Tiere verboten ist. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Prüfschritte und die Ausnahmemöglichkeiten nach den § 44, 45 BNatSchG auf, die im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu beachten sind.

Abb. 7: Schematische Übersicht zu Prüfschritten bezüglich geschützter Tierarten nach § 44 und 45 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG sowie die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässigen Vorhaben



Quelle: Naturschutz in Recht und Praxis – online (2008) Heft 1, www.naturschutzrecht.net, ergänzt durch KC, 2008/2010

Bei **brutplatztreuen Vögeln**, wie z. B. der Saatkrähe, die in einer großen Kolonie im Nordwesten des Plangebietes lebt (überregional bedeutsamer Standort), stehen auch die Nester unter diesem Schutz, d. h. Entfernen der Nester oder Nistbäume ist nur in Ausnahmefällen erlaubt. Ein Entfernen der Nistplätze bei Saatkrähen wird jedoch auch aus anderen Gründen nicht empfohlen: die Saatkrähen bauen ihre Nester i. d. R. sehr rasch wieder auf; entstehen durch Vergrämung kleinere Splitter-Kolonien in der Nähe, können diese wiederum rasch zu neuen, großen Kolonien heranwachsen (vgl. u. a. Zeitungsbericht der Augsburgener Allgemeine, 5. April 2015).

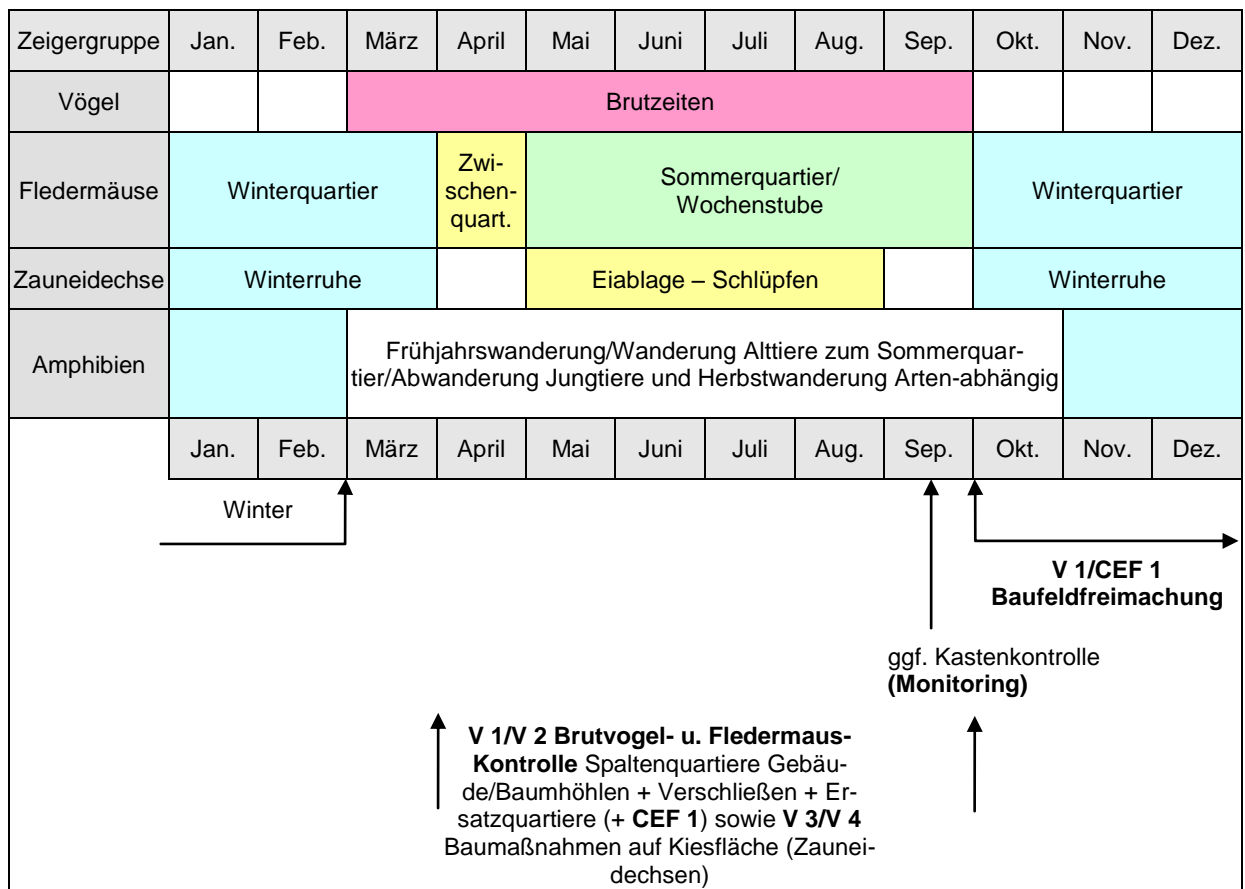
Bodenbrüter, wie z. B. die Feldlerche oder die Wiesenschafstelze sind in der Region selten geworden, da ihr Lebensraum (offene, weit einsehbare, möglichst extensiv genutzte

Wiesenflächen) immer seltener wird. Darüber hinaus halten sie einen „Sicherheitsabstand“ zu Sichthindernissen von 100 bis 200 m (vgl. LfU, „Ermittlung von Toleranzen von Wiesenbrütern ggü. gehölzdichten, Schilfbeständen und Wegen (...), 12/2016), so dass die freien, extensiv gemähten Wiesen im Süden des Plangebietes besonders wertvoll sind und daher nach Möglichkeit nicht durch Baugebiete oder auch Verbuschung in ihrem Wert minimiert oder zerstört werden sollten.

Mit Vorkommen der **Zauneidechse** ist vermutlich im gesamten Plangebiet zu rechnen, wobei sicherlich auch hier der Schwerpunkt in dem südlichen Gebiet liegen dürfte. Zauneidechsen sind ebenfalls nach § 44 BNatSchG und FFH-Richtlinie geschützt, können jedoch in Abstimmung mit der UNB/Regierung abgefangen und umgesetzt werden. Details sind in einer entsprechenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festzulegen und abzuarbeiten. Ersatzquartiere/-lebensräume lassen sich jedoch erfolgreich herstellen; besonders geeignet erscheint hier der südöstliche Bereich des Plangebietes, aber auch der gesamte restliche Teil des südlichen Geländes.

Bei der Durchführung von Maßnahmen auf dem Gelände (Bauarbeiten etc.) sind entsprechend die „Schutz- oder Ruhephasen“ der dann konkret zu erhebenden Tierarten zu berücksichtigen. Nachfolgend sind Orientierungswerte dieser Phasen zu einzelnen Tierarten inkl. Beispiele von Vermeidungs (V)- und vorgezogenen funktionserhaltenen (CEF-) Maßnahmen dargestellt.

Abb. 8: Beispiele von „Schutz- oder Ruhephasen“ von Tieren (witterungsabhängig) mit Übersicht Zeitpunkte für V- und CEF-Maßnahmen



2.3 Sonstige Grundlagen und Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird auf folgende weitere Belange hingewiesen:

Denkmalschutz

In Folge des Endes der militärischen Nutzung wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg eine Schutzwürdigkeit des vorhandenen Baubestandes im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes geprüft. Im Ergebnis wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, 2016 festgestellt, dass für den Baubestand keine Denkmalswürdigkeit nach Art. 1 DSchG besteht. Baudenkmäler sind auf der Konversionsliegenschaft damit nicht vorhanden.

Im Südosten der Liegenschaft ist gemäß „BayernViewer Denkmal“ ein Bodendenkmal verzeichnet (D-6-5927-0142 „Körpergräber des Endneolithikums“). Das Bodendenkmal ist nachrichtlich im Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie gekennzeichnet und befindet sich außerhalb geplanter Bauflächen.

Wasserwirtschaft

Während der militärischen Nutzung wurden von der US-Army 4 Trinkwasserbrunnen zur Eigenversorgung auf den Conn Barracks betrieben. Die Brunnen sind zwischenzeitlich stillgelegt. Wasserschutzgebiete im Bereich der Konversionsfläche sind nicht vorhanden.

Die Konversionsfläche befindet sich im Westen einer Schleife des Werntales. Für die Wern ist mit Verordnung des Landratsamtes Schweinfurt gemäß Bekanntmachung von 23. März 2005 ein Überschwemmungsgebiet nach Bayerischem Wassergesetz festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wern tangiert im Südosten der Liegenschaft einen kleinen Teil-Bereich der Konversionsfläche (im Süden des ehem. Betriebshofes). Gemäß Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie ist dieser Bereich für extensive Landschaftsflächen vorgesehen und befindet sich außerhalb geplanter Bauflächen.

3 Nutzungskonzept Conn Barracks

Als Grundlage für die zu untersuchenden Fragestellungen der Machbarkeitsstudie wurde ausgehend von den vorhandenen Unterlagen und durchgeführten Grundlagenermittlungen ein fortgeschriebenes Nutzungskonzept für die Nachnutzung der Conn Barracks erarbeitet. Entsprechend der Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie waren als planerische Zielgröße für das Nutzungskonzept mindestens 100 ha Netto-Bauflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen eines interkommunalen Gewerbeparks vorgegeben. Des Weiteren sollten laufende Bauleitplanungen der Gemeinden (3. FNP-Änderung Geldersheim, 4. FNP-Änderung Niederwerrn) in dem Nutzungskonzept berücksichtigt werden. Aufgrund der räumlich-funktionalen Zusammenhänge sind in dem Nutzungskonzept deshalb auch Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes im unmittelbaren Anschluss an die Konversionsflächen nachrichtlich gekennzeichnet.

Ebenfalls nachrichtlich gekennzeichnet ist in dem Nutzungskonzept der Umgriff der bestehenden Aufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge im Nordwesten der Liegenschaft. Da es sich um eine befristete Nutzung handelt, zeigt das Nutzungskonzept auch hier die nach Beendigung der befristeten Nutzung künftig vorgesehene Nutzung für einen Gewerbepark.

Gegenstand des Nutzungskonzeptes ist die Darstellung von Inhalten, die für die Bearbeitung von Fragestellungen der Machbarkeitsstudie erforderlich sind. Es handelt sich dabei um kein detailliertes und inhaltlich vollständig abgewogenes Planungskonzept im Sinne einer Bauleitplanung.

Im Ergebnis der Bewertung der Bestandssituation geht das Nutzungskonzept weitgehend von einer Neuerschließung des geplanten Gewerbeparks mit Neukonzeption des Erschließungsnetzes aus, nur in Teilbereichen wird der Verlauf bestehender Verkehrsanlagen berücksichtigt.

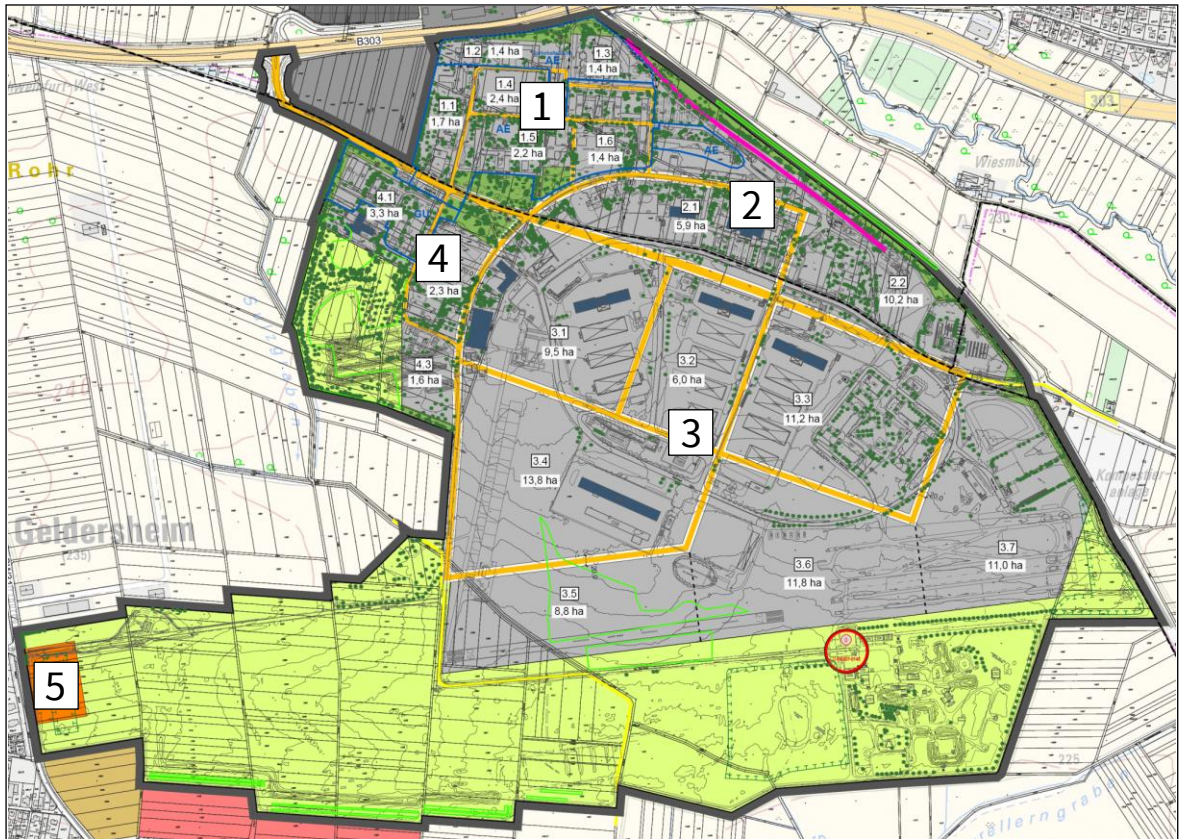
Wesentliche Inhalte der Planungskonzeption des **Nutzungskonzeptes** (siehe **Plananlage**) sind:

- Insgesamt ca. 106 ha gewerbliche Bauflächen für einen interkommunalen Gewerbepark
- Neuordnung der künftigen Gewerbeflächen mit einer orthogonal ausgerichteten Erschließung, die im zentralen Bereich des Gewerbeparks eine flexible Grundstückseinteilung auch für großflächige Entwicklungen ermöglicht
- Stärker bestandsorientierte/kleinteilige Entwicklung im Norden/Nordwesten u. a. zur Vermeidung übermäßiger Eingriffe in Bestandsstrukturen (z. B. erhaltenswerte Baumbestände)
- Verkehrserschließung des Gewerbeparks über bestehende Hauptzufahrt (B 303) im Nordwesten
- Zufahrt von Euerbacher Straße künftig nur als untergeordnete Wegeverbindung, z. B. für Fuß- und Radverkehr sowie keine Straßenverbindung von Kreisstraße SW 2031 im Westen zum Gewerbepark
- Aufgrund des für eine gewerbliche Nutzung großteils ungeeigneten Gebäudebestandes wird für den künftigen Gewerbepark von einer weitgehenden Rückbauerfordernis des Gebäudebestandes ausgegangen. Einzelne Bestandsgebäude mit möglicher Nachnutzungseignung für Gewerbe sind im Nutzungskonzept aus städtebaulicher Sicht gekennzeichnet. Eine bautechnische Zustandsbewertung des Gebäudebestandes liegt dieser Einstufung nicht zugrunde.
- Darstellung einer Grünfläche/Park an zentraler Stelle des Gewerbeparks im Bereich der Haupteinschließung südlich des ehemaligen Unterkunftsgebietes u. a. aufgrund des prägenden Baumbestandes
- Berücksichtigung einer Sonderbaufläche (ca. 1,5 ha) für einen möglichen Nahversorgungsmarkt im Südwesten der Liegenschaft an der Kreisstraße SW 31 aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Geldersheim zur Verbesserung der Nahversorgungssituation der Gemeinde
- Teilweise Freihaltung von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen im Süden und Westen der Conn Barracks zur Eingriffsvermeidung und Erhaltung und Entwicklung bestehender Strukturen
- Verzicht auf Nachnutzung baulich vorgeprägter Bereiche (ehemaliger Betriebshof) im Südosten der Conn Barracks zur Stärkung des Grüngürtels im Süden der Liegenschaft
- Nachrichtliche Berücksichtigung einer Nord-Süd-Wegeverbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde Geldersheim (landwirtschaftliches Kernwegekonzept)

Tab. 5: Flächenbilanz Nutzungskonzept Conn Barracks (siehe nachfolgende Abbildung)

Bereich	Lage	Nutzung	Fläche [ha]
Gewerbepark (Gewerbliche Bauflächen)			106,2
1	Norden	<ul style="list-style-type: none"> Mittlere/kleinteilige Gewerbenutzung Berücksichtigung Bestandsstruktur derzeit Aufnahmeeinrichtung (befristet) 	10,5
2	Nord-osten	<ul style="list-style-type: none"> Mittel- bis großflächige gewerblich-industrielle Nutzung Option Gleisanschluss 	16,1
3	Mitte/Süden	<ul style="list-style-type: none"> Großflächige gewerblich-industrielle Nutzung (flexible Grundstücksgrößen) 	72,1
4	Nord-westen	<ul style="list-style-type: none"> Mittlere/kleinteilige Gewerbenutzung Berücksichtigung Bestandsstruktur derzeit tw. Gemeinschaftsunterkunft (befristet) 	7,5
Sonstige Bauflächen			1,5
5	Westen	Sonderbaufläche (Nahversorgung)	1,5
Summe Bauflächen			107,8
Erschließung (Korridore) einschl. Zufahrt Conn Straße außerhalb			13,4
Grünflächen			4,8
Extensive Landschaftsflächen			73,8
Gesamtgebiet			199,3*

*Rechnungsdifferenz ggü. Summe Einzelflächen

Abb. 9: Übersicht Bauflächen Nutzungskonzept mit Nr. Teilbereiche


Darstellung: Kling Consult, Nutzungskonzept, Stand 01.09.2017 (Planausschnitt)

4 Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm zum Nutzungskonzept

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde in einer schalltechnischen Untersuchung die Umsetzbarkeit eines Gewerbeparks mit mind. 100 ha Nettobaufläche aus schalltechnischer Sicht geprüft. Die Untersuchung von Kling Consult ist als **Anlage** der Machbarkeitsstudie beigefügt (siehe **Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm zur Machbarkeitsstudie Conn Barracks, Kling Consult vom 10. Oktober 2017**).

Planerische Grundlage für die schalltechnische Untersuchung bildet das Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie. Aufgabe der Untersuchung war es, auf Grundlage des entwickelten konkreten Flächenlayouts aufbauend auf vorliegenden schalltechnischen Voruntersuchungen zur Machbarkeit der gewerblichen Nachnutzung der Conn Barracks (IBAS, 2014) potenzielle Emissionskontingente für gewerbliche Bauflächen z. B. durch richtungsbezogene Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ zu optimieren. Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelte schalltechnische Konzeption kann damit als Voruntersuchung für künftige Bauleitplanungen dienen.

Die schalltechnische Untersuchung erfolgt als Summenbetrachtung zum Gewerbelärm einschl. Vorbelastungen von bestehenden und geplanten Gewerbenutzungen im Umfeld. Als Vorbelastungen werden sowohl durch rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete, als auch im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Gewerbegebiete in der Umgebung in Ansatz gebracht. Berücksichtigung findet zudem die laufende FNP-Änderung von Niederwerrn (4. FNP-Änderung, Vorentwurf vom 5. Juli 2016). Die be-

trachteten Immissionsorte wurden grundsätzlich aus der bestehenden Voruntersuchung von IBAS übernommen und aufgrund der richtungsbezogenen Optimierung ergänzt.

Wesentliche Inhalte der schalltechnischen Konzeption für einen Gewerbepark Conn Barracks sind:

- Für die geplanten gewerblichen Bauflächen wird aufgrund schützenswerter Nutzungen in der Umgebung eine Emissionsbeschränkung erforderlich, die bezogen auf die Werte von Industriegebieten und Gewerbegebieten nach DIN 18005-1 fast ausschließlich die Nachtzeit betrifft.
- **Gewerbegebiete mit Emissionsbeschränkung (GEb):** Für kleinflächige und gegliederte Bereiche im Norden/Nordwesten des Gewerbeparks (Bereiche 1 und 4 gemäß Nutzungskonzept) mit einer Bezugsfläche von insgesamt ca. 18 ha werden gewerbetypische Kontingente mit Einschränkungen zur Nachtzeit von 60/45 dB zur Tag-/Nachtzeit vergeben. Gleiches gilt für die räumlich nahe an schützenswerten Immissionsorten liegende Sonderbaufläche (Bereich 5 mit ca. 1,5 ha) bei Geldersheim mit Ausnahme einer richtungsbezogenen Einschränkung nach Westen (Richtungssektor A).
- **Industriegebiete mit Emissionsbeschränkung (GIb):** Für die großflächigen, zentralen Bereiche des Gewerbeparks (Bereiche 2 und 3 gemäß Nutzungskonzept) mit einer Bezugsfläche von insgesamt ca. 88 ha ist zur Tagzeit mit Ausnahme einzelner Teilflächen in nördlicher Richtung (Richtungssektor H) ein uneingeschränktes industriegebietstypisches Kontingent von 65 dB möglich. Für diese Bereiche, die für eine ausschließlich zur Nachtzeit eingeschränkte industrielle Nutzung geeignet sind, werden zur Nachtzeit richtungsbezogene Zusatzkontingente in Abhängigkeit von der Entfernung zu schützenswerten Immissionsorten und deren Schutzeinstufung vergeben. Die nächtlichen Emissionskontingente bewegen sich je nach Lage der Teilflächen und Richtungssektoren bei minimal 47 bzw. 48 dB, überwiegend jedoch zwischen 50 und 60 dB.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass alle vorgesehenen Geräuschkontingente inkl. richtungsbezogener Zusatz-Emissionskontingente eine für die vorgesehenen Bauflächen des Gewerbeparks übliche, gestaffelte gewerblich/industrielle Entwicklung mit Einschränkungen zur Nachtzeit in einem gewünschten Flächenumfang von mindestens 100 ha ermöglichen. Zur **Tageszeit** können in den Bereichen mit Kontingenten von 60 bzw. 65 dB übliche Gewerbe- bzw. Industriegebiete i. d. R. ohne Einschränkungen realisiert werden. Zur **Nachtzeit** sind die Emissionskontingente je nach Lage/Entfernung zu schützenswerten Nutzungen reduziert, wobei den zentralen Bereichen des Gewerbeparks (Bereiche 3.1 bis 3.3) in alle Richtungen sowie den randlichen Bereichen in Richtung entfernt liegender Immissionsorte möglichst hohe Kontingente zugeteilt werden. Dort ist eine Nutzung durch produzierende Betriebe auch mit erhöhten Emissionsanforderungen möglich, soweit keine nächtlichen Tätigkeiten/Emissionsquellen im Freien mit den Nutzungen verbunden sind, die nicht abgeschirmt oder gedämpft werden können. Die Einschränkungen sind planerisch, (Konzentration von Industriebetrieben mit relevanten Emissionen zur Nachtzeit vorwiegend im zentralen Bereich des Gewerbeparks) und auf Baugenehmigungsebene (Nutzung abschirmende Gebäudestellung und Luft-Bodendämpfung bei Ausbreitungsberechnung) lösbar.

Die vorliegende schalltechnische Konzeption kann eine Grundlage bilden, um in nachfolgenden Bauleitplanverfahren anhand konkreter, aktueller Begutachtungen und Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des jeweiligen Verfahrens herrschenden Rahmenbedingungen (z. B. Vorbelastung, Immissionsorte, Bezugsflächen konkreter Planung) Geräuschkontingente von Baugebieten für gewerblich-industrielle Nutzungen mit Einschränkung zur

Nachtzeit festzulegen. Die konkrete Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen (Industriegebiete bzw. Gewerbegebiete mit Emissionsbeschränkungen) und deren rechtliche Bewertung bleibt den künftigen Bauleitplanverfahren vorbehalten.

5 Natur- und artenschutzfachliche Bewertung Nutzungskonzept und überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

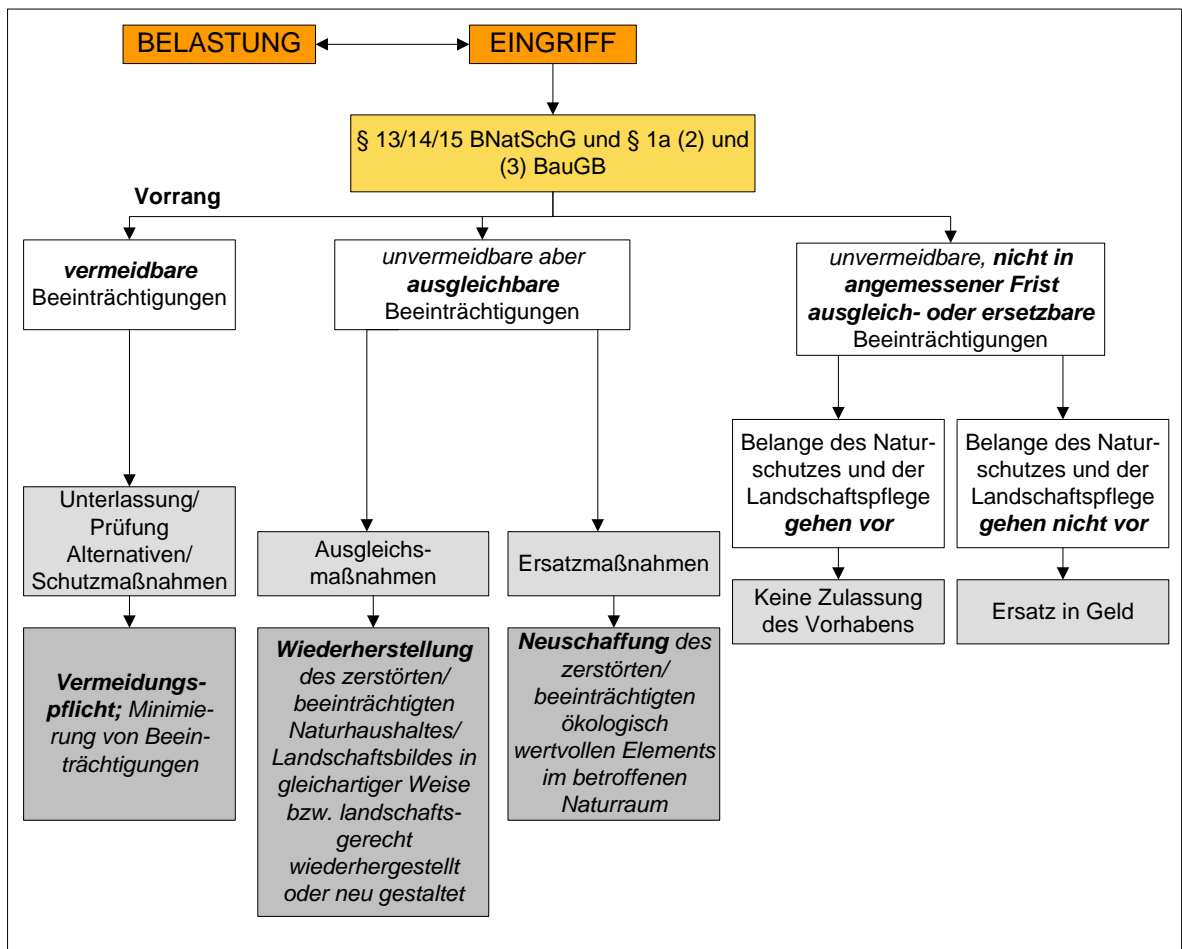
5.1 Nutzungsbeschränkungen, Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Natur- und artenschutzfachliche Restriktionen sind bereits in Kapitel 2.2.2 aufgeführt worden (besonderer Schutz u. a. der Vögel und der Zauneidechse gemäß § 44 BNatSchG und FFH- sowie Vogelschutzrichtlinie).

Gemäß §§ 13, 14 und 15 BNatSchG sowie § 1a (2) und (3) BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (vgl. § 13 BNatSchG). Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen (...) gegeben sind (vgl. § 15 BNatSchG).

Die nachfolgende Abbildung soll die gesetzlichen Grundlagen der Eingriffsregelung nochmals verdeutlichen.

Abb. 10: Gesetzliche Grundlagen der Eingriffsregelung



Erste Vermeidungsmaßnahmen werden bereits im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie berücksichtigt:

- Verkleinerung der geplanten Baufläche Nr. 5 gemäß Nutzungskonzept am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Geldersheim (im Westen des Plangebietes)
- Erhalt von bei der Kartierung vor Ort festgestellten besonders wertvollen Bereiche der Streuobstwiesen und Parkanlagen im Nordwesten des Plangebietes
- Erhalt der Brutbäume der Saatkrähenkolonie im Nordwesten
- Größtmöglicher Erhalt der großen Extensivwiesen und Sukzessionsbereiche im Süden des Plangebietes

Weitere mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die auf nachfolgenden Planungsebenen verfolgt werden können, stellen sich wie folgt dar:

- Weitestgehende Ausnutzung des vorhandenen Erschließungsnetzes (Straßenzüge) um z. B. die landschaftsprägenden Alleebäume oder die zahlreichen Gehölzinseln innerhalb der Siedlungsflächen erhalten zu können (insb. im Norden/Nordwesten der Liegenschaft)
- Weitestgehende Ausnutzung der bereits versiegelten Flächen für neue Gebäude und Erschließungen aus den o. g. Gründen
- Dachbegrünungen
- Fassadenbegrünungen
- Erneute intensive Durchgrünung des geplanten Gewerbeparks inklusiv Parkplätze
- Oberflächenwasserversickerung (am Besten in naturnah gestalteten Versickerungsflächen)
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Sinne der „Lichtleitlinie“
- Im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Bauanträge) sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan die Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung darzulegen.
- Mutterbodenschutz: Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915, DIN 18300 und DIN 19731 zu beachten.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen soll auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze verzichtet werden. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen standortheimisches autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Da es sich bei den Pflanz- und Ansaatflächen um Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Begrünung in der freien Landschaft handelt, soll standortheimisches, autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden, um eine Florenverfälschung in der freien Landschaft zu vermeiden. Die Herkunftsgebiete werden mit dem Forstlichen Saat- und Pflanzgutgesetz geregelt. Das Pflanzmaterial muss nach den allgemein anerkannten Regeln der "Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern W. V." erzeugt und zertifiziert sein. Auch bei der Ansaat von Landschaftsrasen ist standortheimisches Wildpflanzensaatgut von Spenderpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet zu verwenden oder es sind besondere Begrünungsverfahren (bspw. Mulchsaat mit samenreichem Heu von geeigneten Flächen im Landkreis) anzuwenden.
- Pkw-Stellplätze und sonstige Flächenbefestigungen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag oder ähnliches) ausge-

führt werden. Unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden (vgl. z. B. die Veröffentlichung „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur – Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände“ LUBW, 2013).

- Grundstückseinfriedungen sollten nur bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig sein und kleintiergängig ohne Sockel ausgeführt werden.

Bei entsprechendem Erhalt der zahlreichen Feldgehölze, Gebüsche und Hecken oder Durchführung der o. g. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen kann der erforderliche Ausgleichsfaktor in der weiteren Planung ggf. deutlich reduziert werden.

Eine entsprechende konkrete Ausgleichsberechnung mit konkretem Eingriffs- und Vermeidungskonzept könnte entsprechend zu einer geringeren Ausgleichsflächenbilanz führen. Da im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein entsprechendes Konzept noch nicht vorliegt, wurde vom „worst case“ ausgegangen.

5.2 Überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

5.2.1 Vorgehen

Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfangs erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft nach der „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden**“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003, im folgenden kurz „**Leitfaden**“ genannt. Da diese Bewertung im Rahmen einer vorbereitenden Machbarkeitsstudie durchgeführt wurde, kann es sich aufgrund fehlender Detailaufnahmen nur um eine Abschätzung handeln, die auf den aktuellen Ist-Zustand bezogen ist.

Arbeitsschritte Regelverfahren:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme, jedoch keine detaillierten vegetationskundlichen oder faunistischen Aufnahmen)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

5.2.2 Bestandsbewertung

Die Nutzung der Grünlandflächen hat sich seit Nutzungsaufgabe durch die US Army (Herbst 2014) und Pflege durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stark verändert. Die noch in der Militär-Biotopkartierung Bayern 1993 erhobenen Daten verweisen z. T. auf „kurzrasige und krautreiche Extensivwiesen“, die „häufig gemäht wurden, um ein Aussamen und damit das Anlocken von Vögeln, welche den Flugbetrieb stören könnten, zu vermeiden“.

In der Biotoptypenerhebung 2011/2012 (TES Baseline Survey 2011) wurden die Flächen im Süden überwiegend als „artenreiche, frische Mähwiesen oder Grünlandbrachen und Trittrassen“ eingestuft. 2017 wurde ein Mosaik aus „Grünlandbrachen“, „Verbuschungsstadien“ und „mäßig extensiv genutzten artenarmen Grünland bzw. artenarmen extensiven Mähwiesen“ erfasst, die durch Mulchmahd mit z. T. verfilzter Mulchschicht am Boden an Artenreichtum verloren, aber an Attraktivität für Bodenbrüter gewonnen haben. Eine ökologische Aufwertung dieser Grünflächen durch gezielte Pflege-Mahd mit Mähgutabfuhr (vgl. Kap. 5.3) ist möglich, wenn auch aufwändig.

Da die Bewertung der Flächen auch davon abhängt, ob Arten der Roten Liste oder Wiesenbrüterlebensräume betroffen sind, werden manche Flächen insbesondere im Süden des Plangebietes aufgrund des wahrscheinlichen Vorkommens entsprechender Arten (wie z. B. Feldlerche, Wiesenschafstelze, Bluthänfling, Neuntöter uvm.) in verschiedene Bewertungsstufen unterteilt.

Sollte eine Wiederaufnahme von intensiven Nutzungen erfolgen, wie z. B. Fahrverkehr auf den Landebahnen, so ist ein Verlust der Lebensraumeignung für z. B. Wiesenbrüter wahrscheinlich und würde damit wieder der früheren Lebensraumeignungsbewertung wie zu Militärzeiten entsprechen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als auch bei der Militär-Biotopkartierung und dem „TES-Gutachten“ sind die Bereiche im Süden des Plangebietes als Bereiche mit „hoher ökologischer Wertigkeit“ (TES-Gutachten) bzw. als „landesweit bedeutsame“ bis „überregional bedeutsame, erhaltenswerte und optimierbare Lebensräume“ (ABSP, Karte Trockenstandorte) gekennzeichnet.

Nachfolgend werden die erfassten Biotoptypen nach dem „Leitfaden“ schutzgutorientiert bewertet. Diese Bewertung dient als Basis für die darauf aufbauende Berechnung der Ausgleichsfaktoren. Eine Übersicht über die Verteilung der bewerteten Kategorien (I bis III) ist dem **Bestands- und Bewertungsplan** in **Anlage 13.3** zu entnehmen (vgl. kleiner Übersichtsplan auf dem Bestandsplan).

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand):

Tab. 6: Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach Schutzgütern

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Biotoptyp: • teilweise versiegelte Flächen (Schotterfläche, Schotterrassen, Kiesweg etc.) • Gleisanlage		
Arten und Lebensräume	teilversiegelte Flächen	I (unterer Wert)
Boden	nicht völlig versiegelt, aber anthropogen überprägt	I (oberer Wert)
Wasser	Flächen mit verringerter Versickerungsleistung	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Sanierungsbereich, Militärgelände	I (unterer Wert)
Biotoptyp: • Tritt-, Park-, Scher-, Sportplatzrasen, Straßenbegleitgrün, Grasweg • Grünlandbrache 1-2-jährig		
Arten und Lebensräume	Grünland intensiv genutzt, gemulcht	I (oberer Wert)
Boden	nicht versiegelt	I (oberer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen/mit geringer bzw. lokaler Mikroklimawirkung	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	stark überprägter Siedlungsteil; Sanierungsgebiet	I (unterer Wert)
Biotoptyp: • Grünlandbrache • Sonderstandorte auf Teer/Kiesflächen • Künstlich angelegtes Gewässer/Gräben • mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland ohne Rote Liste-Arten oder Wiesenbrüter		
Arten und Lebensräume	2-3-schürige Wiesen mit Mulchmäh, Grünlandbrache > 2 Jahre, Sonderstandorte, extensiv genutztes Grünland ohne RL-Arten, degradierte Magerstandorte	II (unterer Wert)
Boden	anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs aber gute Eignung für die Entwicklung von besonderen	II (oberer Wert)

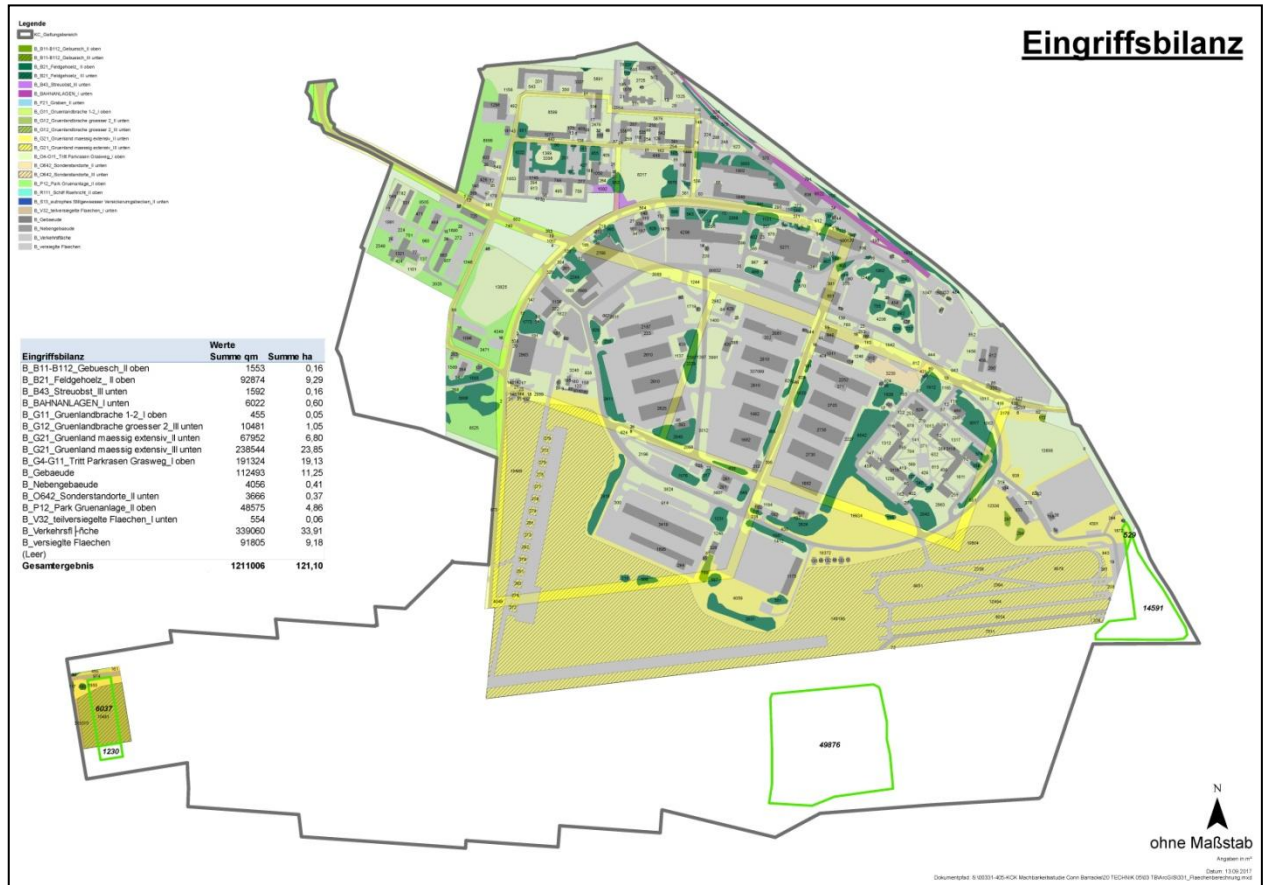
Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
	Biotopen	
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen aber mit Kaltluftentstehungspotenzial	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	Vorprägung durch Militär-Gelände, aber eingewachsene Eingrünungsstrukturen	II (unterer Wert)
Biotoptyp: • Park- und Grünanlagen • Gebüsch, Hecken/Sukzessionsflächen, Aufforstungsfläche • Feldgehölze/Gehölzbestände/Bepflanzungen mittlerer Altersausprägung		
Arten und Lebensräume	standortgemäße Feldgehölze, Hecken	III (unterer Wert)
Boden	teilweise überprägt mit Dauerbewuchs, aber gute Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	II (oberer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Gehölze als kleinklimatisch wirksame Strukturen	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ein- und Durchgrünung einer Militärfäche	II (oberer Wert)
Biotoptyp: • Streuobstbestand • mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit Arten der Roten Liste und Wiesenbrüter • Grünlandbrache mit Vorkommen von Arten der Roten Liste • Gebüsch/Hecken/Sukzessionsflächen mit Arten der Roten Liste • Feldgehölze/Gehölzbestände mit Arten der Roten Liste		
Arten und Lebensräume	naturnah aufgebaute, standortgemäße Gehölze/Obstbäume mit Baumhöhlenreichtum und mit Arten der Roten Liste/Wiesenbrüter extensiv genutztes (gemulchtes) Grünland	III (oberer Wert)
Boden	naturnaher Bodenaufbau	III (unterer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand	I (oberer Wert)
Klima/Luft	große Wiesen- und Gehölzflächen als kleinklimatisch wirksame Strukturen	II (oberer Wert)
Landschaftsbild	Ein- und Durchgrünung einer Militärfäche	II (oberer Wert)

5.2.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors (K- Faktor)/Ausgleichs-, Kompensationsflächenbedarf

Als **Eingriffsfläche** wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie das **Bruttobauland** gemäß Nutzungskonzept (siehe Kapitel 3 „Nutzungskonzept Conn Barracks“) bestehend aus Bauflächen und Erschließungskorridoren mit einem Umfang von **ca. 121 ha** angesetzt. Die als extensive Landschaftsflächen und Grünflächen dargestellten Bereiche sollen von Eingriffen freigehalten werden. Die Bebauung bereits **versiegelter Flächen** (Gebäude-, Verkehrs- und Lagerflächen) stellt gemäß „Leitfaden“ (S. 28) i. d. R. keinen Eingriff dar. Dies sind innerhalb des Bruttobaulandes **ca. 55 ha**.

Die nachfolgende Abbildung soll als Überblick über die berücksichtigte Eingriffsfläche dienen; die konkreten Flächenanteile sind im Detail in der nachfolgenden Tabelle berücksichtigt.

Abb. 11: Eingriffsfläche Nutzungskonzept Conn Barracks mit Bestand (Biotoypen)



Die Eingriffsschwere gemäß „Leitfaden“ wird mit Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (angenommen GRZ > 0,35) berechnet.

Die gemäß der Matrix Abb. 7 des Leitfadens aufgelisteten Kompensationsfaktoren werden für die einzelnen Teilbereiche wie folgt ermittelt:

Tab. 7: Ermittlung Kompensations-(K-)Faktor und Ausgleichs-/Kompensationsbedarf für die einzelnen Biotoypen

Biotoyp: • teilweise versiegelte Flächen (Schotterfläche, Schotterrassen, Kiesweg etc.)								I unten	
• Gleisanlage :								6.576 m ²	
Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben	Ermittlung K-Faktor (bei 5 Schutzgütern)	Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6	2 x Stufe 1 = 2 3 x Stufe 2 = 6 8 : 5 = 1,6 Punkte ⇒ Zuordnung knapp über Stufe I unten K-Faktor 0,4	6.576 m ²	2.630 m ²
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0			
Schutzgut	<ul style="list-style-type: none"> Arten und Lebensräume Landchaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> Klima/Luft Boden Wasser 	-	-	-	-			

Biotoptyp: • Tritt-, Park-, Scher-, Sportplatzrasen, Straßenbegleitgrün, Grasweg • Grünlandbrache 1-2-jährig:							I „Mitte“ 191.779 m ²		
Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben	Ermittlung K-Faktor (bei 5 Schutzgütern)	Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6	1 x Stufe 1 = 1 4 x Stufe 2 = 8 9 : 5 = 1,8 Punkte ⇒ Zuordnung zwischen Stufe I unten und I oben K-Faktor 0,5	191.779 m ²	95.889,5 m ²
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0			
Schutzgut	• Landschaftsbild	• Arten und Lebensräume • Klima/Luft • Boden • Wasser	-	-	-	-			
Biotoptyp: • Sonderstandorte auf Teer/Kiesflächen • künstlich angelegtes Gewässer/Gräben • mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland ohne Rote Liste-Arten oder Wiesenbrüter:							II unten 71.618 m ²		
Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben	Ermittlung K-Faktor (bei 5 Schutzgütern)	Flächenanteil*	Kompensationsbedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6	1 x Stufe 2 = 2 3 x Stufe 3 = 9 1 x Stufe 4 = 4 15 : 5 = 3 Punkte ⇒ Zuordnung Stufe II unten K-Faktor 0,8	71.618 m ²	57.294,4 m ²
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0			
Schutzgut	-	• Wasser	• Arten und Lebensräume • Klima/Luft • Landschaftsbild	• Boden	-	-			
Biotoptyp: • Park- und Grünanlagen • Gebüsch, Hecken/Sukzessionsflächen Aufforstungsfläche • Feldgehölze/Gehölzbestände/Bepflanzungen mittlerer Altersausprägung							II oben 143.002 m ²		
Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben	Ermittlung K-Faktor (bei 5 Schutzgütern)	Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6	1 x Stufe 2 = 2 1 x Stufe 3 = 3 2 x Stufe 4 = 8 1 x Stufe 5 = 5 18 : 5 = 3,6 Punkte ⇒ Zuordnung zwischen Stufe II unten und Stufe II oben K-Faktor 1,0 ¹⁾	143.002 m ²	143.002 m ²
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0			
Schutzgut		• Wasser	• Klima/Luft	• Boden • Landschaftsbild	• Arten und Lebensräume ¹⁾	-			

¹⁾ die o. g. Biotoptypen sind in Abstimmung mit der UNB zu Faktor 1,0 höhergestuft worden, da der Wert der Biotoptypen für die Tierwelt als Rückzugslebensraum in dieser Region als hoch einzustufen ist

Biotoptyp: • Streuoibstand • mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit Arten der Roten Liste und Wiesenbrüter • Grünlandbrache mit Vorkommen von Arten der Roten Liste • Gebüsch/Hecken/Sukzessionsflächen mit Arten der Roten Liste • Feldgehölze/Gehölzbestände mit Arten der Roten Liste							III unten		
							250.617m ²		
Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben	Ermittlung K-Faktor (bei 5 Schutzgütern)	Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6	1 x Stufe 2 = 2 2 x Stufe 4 = 8 1 x Stufe 5 = 5 1 x Stufe 6 = 6 21 : 5 = 4,2 Punkte	250.617 m ²	250.617 m ²
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0	⇒ Zuordnung zwischen Stufe II oben und III unten ⇒ K-Faktor 1,0		
Schutzgut	-	• Wasser	-	• Klima/Luft • Landschaftsbild	• Boden	• Arten und Lebensräume			
*Gesamtbilanz: Fläche 1.211.006 m ² (=Brutto-Gewerbeparkfläche abzügl. 547.414 m ² versiegelte und bebaute Flächen) = 663.592 m ² „Freifläche“ Kompensationsbedarf: 549.432,90 m ² = 54,94 ha (△ 45,4 % der Baufläche)									

* Hinweis: bei der Berechnung des Kompensationsbedarfes für die bereits vorhandenen Ausgleichsflächen wird der aktuelle Eingriff durch den Gewerbepark inkl. GE Geldersheim gemäß Eingriffsregelung des Leitfadens berechnet. Hierbei ist zu beachten, **dass der bereits vorhandene Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der militärischen Nutzung noch einmal gesondert, 1:1 ausgeglichen werden muss.** Bei Eingriffen in Waldflächen gemäß BayWaldG ist gemäß „Leitfaden“ zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen.

Es ergibt sich bei überschlägiger Betrachtung zum Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie ein **naturschutzfachlicher Kompensationsflächenbedarf von 54,94 ha** sowie ein **zusätzlicher Ausgleich** für Eingriffe in bestehende Ausgleichsflächen (aus der militärischen Nutzung stammend) **von 0,66 ha**, der zusätzlich wiederhergestellt werden muss. In **Gesamtsumme** beträgt der **Ausgleichsflächenbedarf 55,60 ha**.

5.3 Potenzieller Ausgleich innerhalb Conn Barracks und Abschätzung externer Ausgleichsflächenbedarf inkl. Kostenabschätzung

Der in Kap. 5.2.2 überschlägig ermittelte Ausgleichs-/Ersatzbedarf von **55,60 ha** (inkl. von betroffenen, bestehenden Ausgleichsflächen) kann sich, wie bereits in Kap. 5.1 angeführt, durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort reduzieren, da auch der „Leitfaden“ in Abhängigkeit des Umfanges an Vermeidungsmaßnahmen einen gewissen Spielraum bei der Ermittlung der Eingriffsschwere/des Kompensationsfaktors zulässt.

Überdies lässt sich durch den Erhalt von bspw. Feldgehölzen/Hecken etc. bei der konkreten Ausplanung des künftigen Nutzungskonzeptes aktiv Ausgleichsflächenbedarf einsparen.

Gemäß „Leitfaden“ (S. 14) ist eine Fläche im Regelfall nur dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen ggü. dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z. B. Aufwertung von „Flächen mit geringer Bedeutung (...)“ zu „Flächen mit mittlerer Bedeutung“ (vgl. Bewertungstabelle in Kap. 5.2.2).

„Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter ausgeweitet werden.“

5.3.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb Conn Barracks

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gebiet der Conn Barracks ließen sich vorbehaltlich der konkreten Ausplanung und Umsetzung durchführen, die zu einer Reduktion des Ausgleichsflächenbedarfs außerhalb des Plangebietes führen würden:

1) Entwicklung von FFH-Flachland-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6510)

Ziel: Erhalt/Förderung des Artenreichtums bei Pflanzen (Salbei-Glatthaferwiesen, FFH-Mähwiesen) und der darauf angepassten Fauna ((Wild-)Bienen, Ameisen, Käfer, Spinnen, Schmetterlinge, Vögel, Kleinsäuger uvm.) auf ca. 16 ha Wiesenfläche.

Die Entwicklung von wertvollen, blütenreichen FFH-Flachland-Mähwiesen kann durch zwei Methoden erreicht werden:

- **Teil-Umbruch** von 50 % bis 2/3 der aufzuwertenden Fläche (Frässtreifen, mehrfach freimachen) **mit Neuansaat** (oder Heudreschmethode) einer Saatgutmischung nach RIEGER-HOFMANN (oder vergleichbarer Anbieter) „Blumenwiese für die freie Landschaft“
- **langfristige, kontinuierliche Extensivpflege** nach folgenden Gesichtspunkten:
 - je nach Standort Mahd 1 - max. 3 x/Jahr ab Anfang - Ende Juni abhängig von Witterung/Standort) mit Mähgutabfuhr (mit regionaler Vermarktung) und ggf. extensiver Nachweide im Herbst
 - Düngung: gelegentlich organisch (Festmist im Herbst), standortangepasst (ca. alle 2 Jahre)
 - möglichst vielfältige Nutzung: Extensivmahd in Kombination mit kurzrasigen Flächen (für Grünspecht, Wendehals, Rotkopfwürger und Steinkauz im Mai/Juni wichtig für Jungenaufzucht) sowie Altgras-Streifen über Winter stehenlassen
 - falls sich kein höherer Artenreichtum einstellt, Heumulchsaat oder Ansaat mit regionalem, zertifiziertem Wildpflanzensaatgut möglich
 - bei extensiver Beweidung wichtig: angepasste Beweidungsintensität u. Viehdichte (max. eine Großvieheinheit/ha oder 2-3x/Jahr höhere Dichte, danach Regenerationsphase von 8-10 Wochen), Baumschutz
 - Pflegeplan aufstellen

Durch o. g. Entwicklung einer FFH-Flachland-Mähwiese könnte eine 50 %ige Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme vor Ort von der UNB in Aussicht gestellt werden. Dies wäre bspw. bei max. 16 ha Wiesenfläche ein Ausgleichspool auf der Fläche von **max. 8 ha**.

2) Aufstellen eines Pflegeplans für die gesamten Freiflächen, insbesondere für die großen, extensiv genutzten FFH-Mähwiesen, aber auch für neu zu schaffende Sonderstandorte, wie z. B. Zauneidechsen-Habitats, Braunkehlchen-Ansitzwarten etc.

3) Rückbaumaßnahmen und ökologische Aufwertung versiegelter und bebauter Flächen im südlichen Areal außerhalb der neu überplanten Gewerbeparkflächen. Dies betrifft vor allem Verkehrsflächen und Gebäude im Süden und Südosten (ehemaliges Betriebshofgelände). Insgesamt besteht innerhalb der extensiven Landschaftsflächen gem. Nutzungskonzept ein Entsiegelungspotenzial (Verkehrsflächen und Gebäude) mit einer Fläche von ca. 4,34 ha. Bei einer entsprechenden ökologischen Aufwertung bspw. zu Mähwiesen (siehe Punkt 1) oder Entwicklung zielartenspezifischer Lebensräume (siehe Punkt 4) wäre gemäß „Leitfaden“ (S. 14) eine Wertverbesserung/Überspringen einer Bewertungsstufe

möglich (von „versiegelt“, Stufe 0 bzw. I unten zu „extensiv genutztes Grünland“ oder „Hecken“, Stufe II oben) und damit ein (Ausgleichs-)Flächenabschlag gerechtfertigt. Bei ca. 4,34 ha würde hier ggf. eine 50 % Aufwertung stattfinden können, mit einem Anrechnungswert auf den Ausgleichsbedarf von ca. **6,51 ha**.

4) aktives Anlegen und Pflegen von zielartenspezifischen Lebensräumen, z. B. für die Zauneidechse. Der Bereich des ehemaligen Betriebshofes im Südosten (Fläche: ca. 9,8 ha) würde sich – neben aktiven Entsiegelungs-/Rückbaumaßnahmen auch für das aktive Schaffen einer Lebensraumverbesserung bspw. für die Zauneidechse anbieten. Bei einer entsprechenden Aufwertung der bereits heute wertvollen Freifläche ließe sich ggf. eine Wertverbesserung um eine Stufe erreichen, die ggf. eine 50 %ige Aufwertung mit einem Anrechnungswert auf den Ausgleichsbedarf von **ca. 4,9 ha** führen könnte (Abstimmung mit UNB nötig).

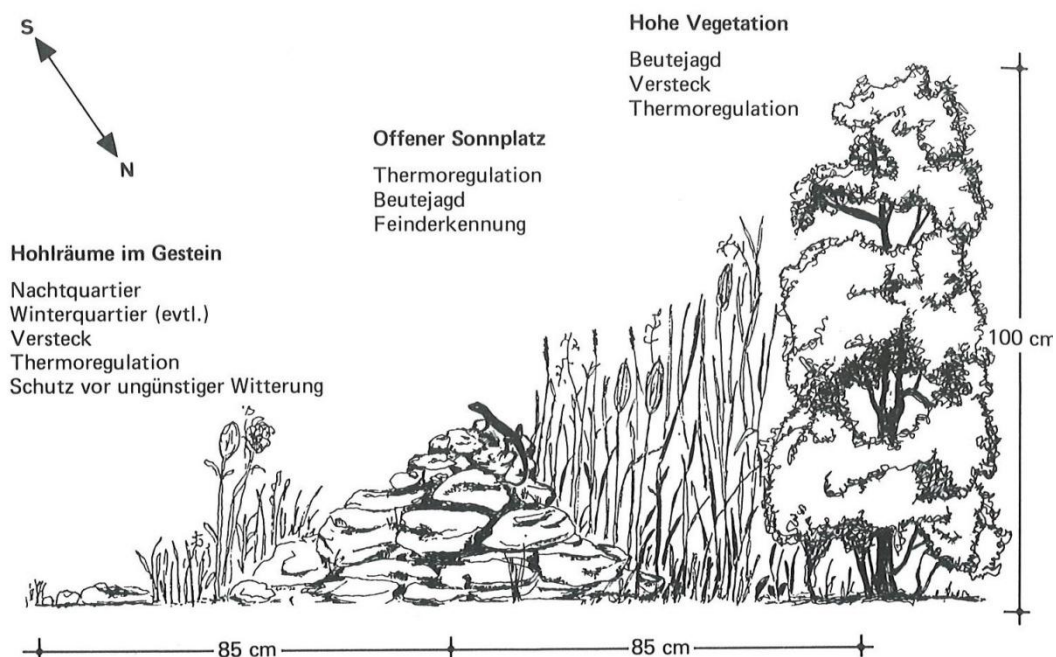
Lebensraumverbesserungen für die Zielart Zauneidechse:

Als Zielart bietet sich die in der Umgebung vorkommende Zauneidechse (*Lacerta agilis*, geschützt nach FFH-Richtlinie Anhang IV) an; bei der Umsetzung eines entsprechenden Zielartenkonzeptes profitieren auch Amphibien (Winterquartiere, Jagdhabitats), generell Arten der Magerrasen (Insekten etc.) sowie europarechtlich nicht streng geschützte Arten, wie z. B. Igel, Marder, Feldhase, Ringelnatter, Erdkröte.

Die Grundbedürfnisse der Zauneidechse an eine hohe strukturelle Diversität ihres Lebensraumes sind in Stichworten wie folgt zu beschreiben:

- Besonnungsflächen möglichst ganztägig
- kleinräumiges Strukturmosaik innerhalb weniger Meter (Mosaik aus Freiflächen und Deckungsbereichen mit einem Gehölzanteil von 20 – 30 %; bei Deckungsgraden unter 20 % oder fast vollständiger Gehölzbedeckung fehlt die Art i. d. R., vgl. bei KOLLING, LENZ, HAHN, 2008
- Sonnenbadeplätze mit vielen Verstecken
- besonnte erdig-sandige Bodenpartien für die Eiablage
- Unterschlüpfen in der Erde zur Überwinterung
- insekten- und kleintierreiche Wiesen und Säume

Die nachfolgende Abbildung gibt das Anforderungsprofil der Zauneidechse nochmals wieder.

Abb. 12: Anforderungsprofil der Zauneidechse


Quelle: BLAB, 1993, S. 252

Ausführungsdetails (Art, Größe, Ausführung der Habitatstrukturen) sind bspw. aus dem Infodienst Wildbiologie und -ökologie, Uni Zürich „Bäume und Tiere“, 2003) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Weitere Entwicklungsmaßnahmen zur Unterstützung der Zauneidechse:

- Anlage einer **mageren Extensivwiese** mit geringer Oberbodenaufgabe (bis 10 cm); ggf. ist der Oberboden abzutragen (Ausmagerungsmaßnahme)
 - Ansaat mit geeigneter Mischung z. B. blütenreiche Saatgutmischung „Magerrasen“ von Rieger-Hofmann
 - extensiver und dauerhafter Unterhalt der Wiesenflächen durch max. 2 x Mahd/Jahr im Juli/September mit Mähgutentfernung
- Belassen oder Schaffen einer **kiesreichen Rohbodenfläche**
- Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen auf vollbesonnten Flächen (z. B. 10 Lesesteinhaufen mit vorgelagertem Sandkranz in West-Ostrichtung, 15 Wurzelstöcke, 10 Asthäufen bzw. Baumstämme)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Erstellung Freiflächengestaltungsplan mit ökologischer Bauleitung bei der Umsetzung
- Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Des Weiteren könnten die großflächigen Sukzessions- und Feldgehölzbereiche im Süden des Plangebietes durch natur- und artenschutzverbessernde Maßnahmen (z. B. Aufhängen von Vogelbrutkästen, Fledermauskästen etc.) aufgewertet werden.

5) aktiver Erhalt der Gehölze und Freiflächen bzw. Neuschaffung größerer Gehölzflächen

Im nördlichen Plangebiet liegen ca. 14,3 ha Feldgehölze/Gehölzbestände, Hecken, Park- und Grünanlagen, deren Entfernung bei der Abschätzung des potenziellen Ausgleichsbedarfes rechnerisch angenommen wurde.

Bei Erhalt solcher Flächen kann diese Summe 1:1 auf den Ausgleichsbedarf als Reduktion angerechnet werden; bei Neuanlage ist mit einem entsprechenden Wertabschlag zu rechnen, da junge Baum-/Heckenbestände nicht den gleichen ökologischen Wert inne haben. Angenommen jedoch, es würden zumindest 5 ha der o. g. 14,3 ha erhalten bleiben können, so wäre dies eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs um diese **5 ha**.

6) Reduktion des Ausgleichsflächenfaktors bei intensiver Anwendung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

In Kapitel 5.1 sind einige Möglichkeiten aufgeführt worden, um die Eingriffsschwere zu reduzieren. Da der „Leitfaden“ der Eingriffsbewertung einen gewissen Spielraum bei der Höhe der Eingriffsbewertung zulässt, wäre hier ebenfalls noch eine gewisse Reduktion der Ausgleichsfläche denkbar. Diese Details können jedoch noch nicht abgeschätzt werden und müssen entsprechend auf der nächsten detaillierten Planungsebene (z. B. Bauungspläne) dargelegt werden.

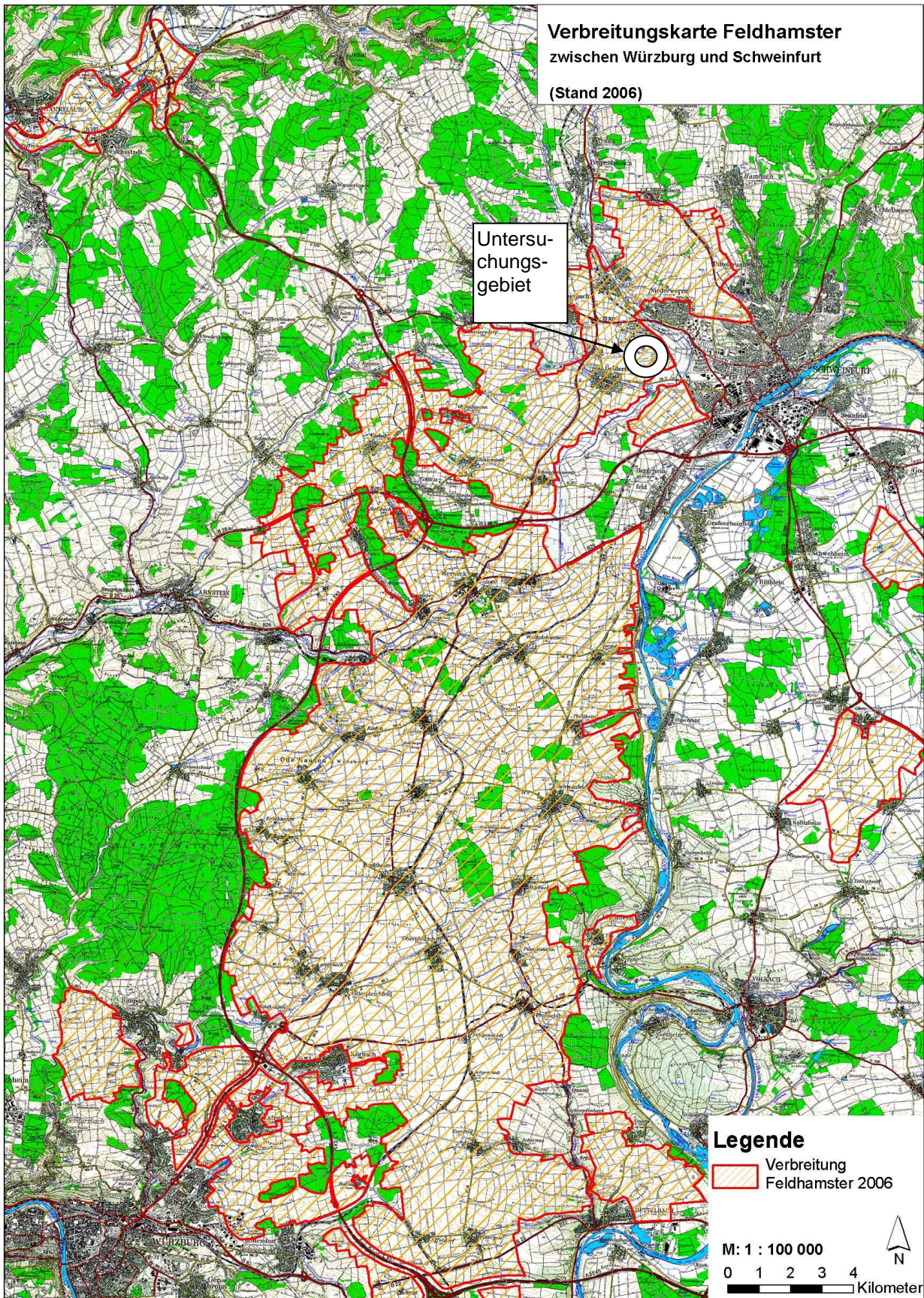
Zusammenfassung Ausgleichspotenzial innerhalb des Plangebietes: Die o. g. 6 Punkte und der daraus resultierende Kompensationsumfang sind in enger Abstimmung mit der UNB zu planen.

Sollten die o. g. Maßnahmen und deren Anrechnungspotenzial greifen, so wären in Summe **ca. 24,4 ha** an Kompensationsflächen vor Ort innerhalb des Untersuchungsgebietes möglich.

Als verbleibender Ausgleichsflächenbedarf wären dann noch ca. 31,2 ha notwendig.

5.3.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb Conn Barracks

Bei Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Conn Barracks-Gelände (in Größenordnung von mindestens **ca. 31,2 ha**) sollten die Maßnahmen auch an den Lebensraumbedürfnissen des **Feldhamsters** orientiert werden, der in dieser Region bayernweit seinen Verbreitungsschwerpunkt hat und aufgrund zunehmender Lebensraumverknappung bzw. zu intensiver Nutzung auf der Roten Liste Bayern als stark gefährdet (RL2) aufgeführt ist und deutschlandweit vom Aussterben bedroht (RL1) ist. Die nachfolgende Übersichtskarte stammt noch aus dem Jahr 2006; die aktuelle Karte (vgl. LfU Bayern Artenhilfsprogramm Feldhamster) zeigt einen weiteren ständigen Rückgang dieser Art in Bayern.



Quelle: LfU.bayern.de/Natur/Fachinformationen/Artenhilfsprogramm/Feldhamster/doc/Verbreitungskarte-Feldhamster-wuesw.pdf

Für den Feldhamster gibt es seit 2002 ein „**Artenhilfsprogramm Feldhamster (FHP)**“. Dies wird seit 2006 von den Höheren Naturschutzbehörden (HNB) Unter- und Mittelfranken durchgeführt mit dem Ziel der Sicherung einer langfristig überlebensfähigen Population des Feldhamsters. Die Umsetzung vor Ort wird durch die UNB und HNB in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Schweinfurt betreut.

Das FHP fördert entsprechende Bewirtschaftungsvorgaben, die den Beständen eine Nahrungs- und Lebensraumbasis sichern, wie z. B. Luzerne-Getreide-Mischanbau, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Anlage von Getreidestreifen mit Ernteverzicht, Auflagen beim Pflügen uvm. Diese Maßnahmen sollten innerhalb der Förderkulisse des FHP liegen und Mindestabstände zu Siedlungen (ca. 250 m), Straßen und Bahnlinien (zwischen 250 m und 100 m) oder Wäldern, Hecken etc. (ca. 250 m) einhalten.

Weitere mögliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Conn Barracks wären z. B. im Bereich des Schwerpunktgebietes nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) „**Wernaue** im nördlichen Schweinfurter Becken“ sinnvoll. Diese ebenfalls in enger Abstimmung mit der UNB durchzuführenden Maßnahmen könnten bspw. eine Aufwertung von Freiflächen innerhalb der Wernaue beinhalten (extensive Wiesennutzung, Hilfsprogramme für Zielarten, wie z. B. Grauammer, Sumpfschrecke, Grüne Keiljungfer, Bienen- und Schmetterlingsarten; aktive Schaffung von Feuchtmulden, Feuchtwiesen oder Gewässerlauf-Renaturierungen, Förderung von Halsbandschnäpper, seltenen Wildbienenarten oder Tagfalter, wie den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder die Grüne Keiljungfer (Libellenart)).

5.3.3 Kostenabschätzung Kompensationsflächen und -maßnahmen

Eine Kostenabschätzung der möglichen Maßnahmen ist im Rahmen des vorliegenden Konkretisierungsgrades schwierig und kann nur als grober Richtwert in Abhängigkeit einer konkreten Ausgleichsberechnung und konkreten Flächenverfügbarkeiten gesehen werden.

Folgende Kostenpositionen können überschlägig zu den oben dargestellten potenziellen Ausgleichsmaßnahmen angenommen werden:

Maßnahmen innerhalb Conn Barracks:

- Entwicklung von **FFH-Flachland-Mähwiesen** durch Teil-Umbruch auf 16 ha mit langfristiger, kontinuierlicher Extensivpflege:
 - Umbruch: ca. 16.000 €
 - Einsaat: ca. 60.000 €
 - Pflege pro Jahr (ca. 2 x Mahd + Mähgutabfuhr): ca. 180 €/ha x 2 = 360 €/ha; bei 16 ha: 5.760 € (jährlich)
 - Summe: ca. **82.000 €** (aufgerundet)
- **Rückbaumaßnahmen** auf ca. 4,3 ha (Verkehrsflächen und Gebäude)
 - Gebäude (Kubatur): 18.892 m³ à 30 €/m³ = **566.760 €**
 - versiegelte Flächen: 38.829 m² à 15 €/m² = **582.435 €**
- **ökologische Aufwertung der rückgebauten 4,3 ha Flächen** (z. B. Einsaat, Pflege mit Mahd/Mähgutabfuhr):
 - Einsaat: ca. 17.000 € + Pflege (jährlich): ca. 1.600 € = **ca. 18.600 €**

- **aktives Anlegen/Pflegen von zielartenspezifischen Lebensräumen**, Bsp. Zauneidechse (Einsaat, Pflege, Anlage von 10 Lesesteinhäufen mit Sandkranz, 15 Wurzelstöcken etc.) bei 5,5 ha (z. B. Bereich ehemaliger Betriebshof (ca. 9,8 ha) ohne oben berücksichtigte Rückbauflächen):
Anlage inkl. Sonderstrukturen, Einsaat, Pflege ca. 5 €/m²; bei 5,5 ha: ca. **275.000 €**
- Aufstellen eines **Pflegeplans** für die gesamten Freiflächen (inkl. Flächen außerhalb Conn Barracks, also ca. 55,6 ha) bei Honorarzone II, Von-Satz: **ca. 17.000 €**

Summe Maßnahmen innerhalb (einschließlich einmalig jährliche Pflege): **1.541.795 €**

➔ Kosten pro m² Ausgleichsfläche innerhalb (bei insgesamt 24,4 ha): ca. 6,3 €/m²

Maßnahmen außerhalb Conn Barracks:

- **Flächenerwerb** von ca. 31,2 ha:
bei angenommenem Grundstückspreis (Landwirtschaftsfläche) von 3,85 €/m² inkl. Nebenkosten (10 %) = **1.201.200 €**

Hinweis: Bei Teilnahme am Feldhamster-Hilfsprogramm ist zwar eine „Doppelbelegung“ von Ausgleichsmaßnahmen mit Fördermitteln nicht möglich; eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen jedoch schon, allerdings mit entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen. So ließe sich der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Ausgleichsmaßnahmen ggf. minimieren (Abstimmung UNB/HNB nötig).

- **Zahlungen pro Jahr** und ha für **aktive Maßnahmen zum Feldhamsterschutz** (hier Auflagen des FHP-1-Programmes)
1.000 €/ha (ggf. höhere Zahlungen bei Durchführung von mehr Maßnahmen pro ha, dafür aber ggf. Reduktion der Ausgleichsfläche – entsprechende Abstimmung mit UNB/HNB nötig),
bei angenommenen 15 ha wären dies mindestens **15.000 €/Jahr**
- **Renaturierungen/Optimierungen in der Wernaue** mit Verbesserung/Wiederherstellung extensiver (Feucht-)Wiesenflächen auf ca. 16,2 ha:
 - Umbruch: ca. **16.200 €**
 - Bodenarbeiten für Feuchtmulden/Grabenaufweitungen, Feinplanum u. ä.:
ca. **210.000 €**
 - Pflege pro Jahr (ca. 2 x Mahd/Jahr + Mähgutabfuhr): ca. 180 €/ha x 2 = 360 €/ha;
bei 16,2 ha: **5.832 €/Jahr**
 - Saatgut bspw. Feuchtwiese (Nr. 6 Rieger-Hofmann) 0,14 €/m²; bei 16,2 ha = **22.680 €**
 - Summe: ca. **255.000 €** (gerundet)

Summe Maßnahmen außerhalb Conn Barracks

(einschließlich einmalig jährliche Pflege/Ausgleichszahlungen): **1.471.200 €**

➔ Kosten pro m² Ausgleichsfläche außerhalb (bei insgesamt 31,2 ha): ca. 4,7 €/m²

Zeitliche Abfolge der Kompensationsmaßnahmen

In der Regel wird zur Sicherung der festzusetzenden Kompensationsflächen und -maßnahmen festgelegt, dass sämtliche naturschutzfachlichen Kompensationsflächen/-maßnahmen spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen, eingriffsverursachenden Maßnahmen (Erschließung, Aufschüttung, Abgrabung, Gebäude) herzustellen sind. Nachdem zu erwarten ist, dass die Bauvorhaben nicht in einem Zuge und

über das Baugebiet verteilt erfolgen werden, sind dahingehend sinnvolle Abschnitte bei der Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen zu bilden. Alternative: Der Zweckverband tritt bei der Herstellung von Kompensationsflächen/-maßnahmen im Sinne eines Ökokontos in Vorleistung. Die Flächen könnten dann bei Bedarf entsprechend mit einer ökologischen Verzinsung abgebucht werden.

Alternativ kann auch gemäß § 15 (6) BNatSchG ein Eingriff durch Zahlung eines **Ersatzgeldes** ausgeglichen werden, jedoch nur dann, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind. Die Zahlungen wären dann zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden.

6 Verkehrsuntersuchung zum Nutzungskonzept

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde in einer Verkehrsuntersuchung durch die brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen eine künftige Anbindung des geplanten Gewerbeparks an das Straßennetz geprüft. Planerische Grundlage für die Verkehrsuntersuchung bildet das Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie. In der Untersuchung wird entsprechend angenommen, dass die Erschließung des Gewerbeparks ausschließlich über den Knotenpunkt B 303/Conn Straße im Nordwesten der Liegenschaft erfolgt. Für die zu erwartende Verkehrserzeugung des geplanten Gewerbeparks wird produzierendes Gewerbe zugrunde gelegt.

Zusätzlich werden in der Untersuchung auch die Verkehrserzeugung geplanter Bauflächen in Niederwerrn und Geldersheim im unmittelbaren Umfeld der Conn Barracks (Planungen rechtswirksamer FNP sowie laufende 4. FNP-Änderung Niederwerrn im Bereich B 303 sowie Planungen laufende 3. FNP-Änderung Geldersheim) berücksichtigt. Die gemäß Planungen der Gemeinde Geldersheim im Südwesten der Liegenschaft beabsichtigten Bauflächen werden an die Kreisstraße SW 31 angebunden.

Die Analyse der heutigen Verkehrssituation im Umfeld der Conn Barracks erfolgt auf Basis von aktuellen Verkehrsstromzählungen im Bereich des Knotens B 303/Conn Straße im Nordwesten sowie im Westen der Liegenschaft an SW 31 und Knoten St 2446/SW 31.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind im Einzelnen im Bericht „**Verkehrsuntersuchung zur Machbarkeitsstudie Conn Barracks, Schweinfurt**“, brenner BERNARD ingenieure GmbH vom 26. Juli 2017 dargestellt (siehe Anlage 13.2).

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbeparks über den bestehenden Knotenpunkt an der B 303 bei **Vollaufsiedlung** unter der **Voraussetzung** realisierbar ist, dass ein **baulicher Ausbau des Knotenpunktes**, z. B. mit zwei Linksabbiegestreifen und zwei Linkseinbiegestreifen in bzw. aus Richtung Conn Barracks hergestellt wird. Detaillierte Aussagen zur Knotenpunktsgestaltung können in weiteren Planungsphasen im Nachgang zur Machbarkeitsstudie getroffen werden. **Ohne Ausbaumaßnahmen** ist der bestehende Knotenpunkt B 303/Conn Straße bis zu einer **Teilaufsiedlung** des geplanten Gewerbeparks von **35 Prozent** (und einer Vollaufsiedlung gewerblicher Bauflächen in Niederwerrn außerhalb der Liegenschaft) leistungsfähig.

Die Verkehrsanbindung geplanter Flächen in Geldersheim gemäß 3. FNP-Änderung ist über das bestehende Straßennetz abwickelbar.

7 Erschließungskonzeption zum Nutzungskonzept

7.1 Erschließungsstraßen

Das geplante Straßennetz für die Erschließung des geplanten Gewerbeparks auf den Conn Barracks orientiert sich an der Flächenaufteilung und Parzellierung der Baufelder und Grundstückseinteilungen des Nutzungskonzeptes (siehe Lageplan „Straßen- und Verkehrsleitungen“ in **Anlage 13.1**).

Hierbei wurden verschieden breite Korridore für die entsprechende Erschließungsfunktion geplant.

Für die Hauptkorridore mit 25 m und 20 m Breite wird in der Machbarkeitsstudie von folgenden Querschnitten der Verkehrsflächen ausgegangen:

Fahrbahn	=	6,50 m	
Rad- und Gehweg	=	2,50 m	
<u>Funktionsstreifen</u>	=	<u>3,00 m</u>	(Parkstreifen/Parken)
Gesamt	=	12,00 m	

Für die Nebenkorridore mit 10 m Breite von folgenden Querschnitten der Verkehrsflächen:

Fahrbahn	=	6,25 m	
<u>Gehweg</u>	=	<u>2,00 m</u>	
Gesamt	=	8,25 m	

Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt gemäß RSTO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen).

Die Verkehrserschließung erfolgt hierbei über die bestehende Hauptzufahrt von der B 303 in das geplante Gewerbeareal.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Konzept für die Ver- und Entsorgung des Gewerbeparks sieht eine gebündelte Neuverlegung der erforderlichen Leitungsnetze innerhalb der Straßenkorridore des Nutzungskonzeptes vor (siehe Lageplan „Erschließungskonzept Straßen und Versorgungsleitungen“ in **Anlage 13.1**).

Abwasser:

Um für die Machbarkeitsstudie eine Abwasserentsorgung in Freispiegel (Kanalgefälleverlauf ohne das Abwasser pumpen zu müssen) erreichen zu können, wurde versucht, die bisherigen natürlichen topographischen Entwässerungsbereiche möglichst beizubehalten und die hieraus soweit erkennbaren topographischen Gegebenheiten zu nutzen.

Das Conn Barracks Areal entwässert derzeit über zwei bestehende Anschlusspunkte. Ein Kanalanschluss liegt im nordöstlichen Bereich vor und schließt an einen bestehenden Kanalsammler des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinde, Mischwasserkanal Durchmesser 1200 mm Beton und 8 ‰ Längsneigung an.

Im südöstlichen Bereich ist ein Kanalanschluss an einen bestehenden Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes mit Durchmesser 200 mm Steinzeug und 11,7 ‰ Längsneigung vorhanden.

Beide Kanalanschlüsse können nach Rücksprache mit dem Abwasserzweckverband zur Einleitung von gewerblichem Abwasser genutzt werden.

Das anfallende Abwasser innerhalb des geplanten Gewerbeareals wird dementsprechend in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt, über Abwasserkanäle gefasst und über die bestehenden vor genannten Übergabepunkte/Anschlusspunkte in das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes eingeleitet.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das anfallende Oberflächenwasser/Regenwasser auf den einzelnen Grundstücksparzellen zur Versickerung gebracht werden kann.

Mit Kennwerten für anfallendes gewerbliches und industrielles Schmutzwasser bei Ansiedlung von Betrieben mit mittlerer Wasserabnahme (gem. Schneide Bautabellen)

$$q_g = 1,0 \text{ l(s*ha)}$$

entsteht bei ca. 106 ha gewerblichen Bauflächen eine Abwassermenge von 106 l/s.

Entsprechend kann die südliche Fläche mit den Parzellen 3.5, 3.6 und 3.7 mit insgesamt 31,6 ha und ca. 32 l/s Abwassermenge auf den Kanalbestand Geldersheim mit einer Kapazität von ca. 41 l/s angeschlossen werden.

Die nördlichen Flächen können problemlos an den Kanalbestand Niederwerrn angeschlossen werden. Hier beträgt die anzuschließende Fläche 74,4 ha mit ca. 75 l/s Abwassermenge. Die Kapazität der Anschlussstelle Niederwerrn beträgt 3.853 l/s.

Wasser:

Während der US-Nutzung hatte die Liegenschaft eine autarke Wasserversorgung durch eigene Brunnen. Im Zuge der Nutzung des nordwestlichen Teils der Liegenschaft als Aufnahmeeinrichtung wurde für diesen Bereich ein Anschluss an die kommunale Wasserversorgung hergestellt. Das übrige Leitungsnetz und die Brunnen sind stillgelegt.

Dementsprechend ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie die Versorgung mit Brauchwasser über den bestehenden Wasseranschluss des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe im nordwestlichen Areal weiterführend über den Zufahrtsbereich „Access Road to Conn Barracks“ geplant. Im Erschließungskonzept des Gewerbeparks wird die geplante Wasserleitung dann innerhalb der Straßenkorridore als Ringanschluss entlang der einzelnen Parzellen geführt.

Strom, Gas, Telefonie:

Die Versorgung der geplanten Gewerbeflächen mit Strom, Gas und Telefon/Internet kann aufgrund der bestehenden außerhalb der Conn Barracks vorhandenen Infrastruktur von östlicher Seite der Liegenschaft erfolgen. In diesem Bereich führen bereits die o. g. Versorgungsleitungen der jeweiligen Versorgungsträger in das Areal. Über die bisherige Zufahrt Euerbacher Straße werden im Erschließungskonzept der Machbarkeitsstudie die Versorgungsleitungen Strom, Gas und Telefon/Internet dann gemeinsam in die geplanten Straßenkorridore geleitet. Hierbei werden die bereits bestehenden Querungen der Bahnlinie Oberwerrn – Schweinfurt sowohl aus technischen als auch aus wirtschaftlichen Grün-

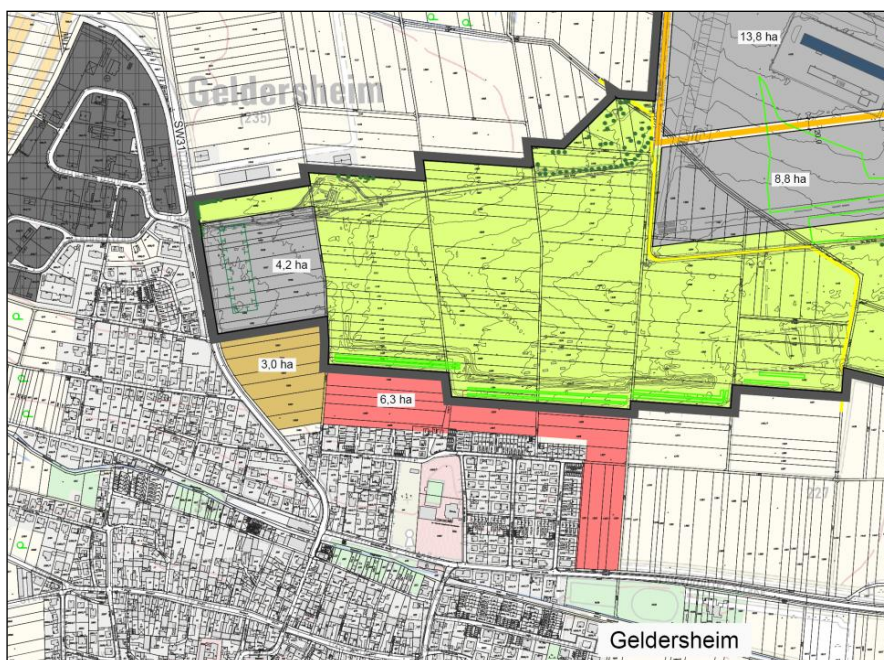
den aufrechterhalten und die Bündelung der Neuanschlüsse erfolgt erst nach der jeweils bestehenden Querung der Bahn auf dem Gewerbeareal. Danach werden die geplanten Versorgungsleitungen Strom, Gas und Telefon/Internet gemeinsam mit den geplanten Kanal- und Wasserleitungen in den Straßenkorridoren des Gewerbeareals gebündelt weitergeführt.

8 Bewertung Auswirkungen sonstiger Planungen und Nutzungen auf den geplanten Gewerbepark Conn Barracks

8.1 Planungen Gemeinde Geldersheim

Von der Gemeinde Geldersheim ist im Rahmen einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet im Südosten der Conn Barracks innerhalb und außerhalb der Konversionsfläche eine Ausweisung von Bauflächen beabsichtigt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen mögliche Auswirkungen dieser Planung auf den vorgesehenen Gewerbepark des Zweckverbandes untersucht werden. Grundlage für die Prüfung war ein **Vorkonzept der 3. FNP-Änderung der Gemeinde Geldersheim** vom 6. Oktober 2016. Diese Planung der Gemeinde Geldersheim sieht innerhalb der Konversionsliegenschaft an der SW 31 eine gewerbliche Baufläche (ca. 4,2 ha) sowie unmittelbar südlich an die Konversionsfläche angrenzend gemischte Bauflächen (ca. 3,0 ha) und Wohnbauflächen (ca. 6,3 ha) vor (siehe folgende Abbildung).

Abb. 13: Planungen Gemeinde Geldersheim im Südwesten der Conn Barracks



Quelle: Ausschnitt Nutzungskonzept Machbarkeitsstudie, Kling Consult, Stand Zwischenbericht 1. Juni 2017

Ein wesentliches Kriterium für die Vereinbarkeit der Planungen der Gemeinde Geldersheim mit dem vorgesehenen Gewerbepark gemäß Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie stellt das Thema Immissionsschutz dar. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist entsprechend zu prüfen, inwieweit die Planungen zu Einschränkungen hinsichtlich der für den Gewerbepark möglichen Emissionskontingente führen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (siehe „Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm zur Machbarkeitsstudie Conn Barracks“, Kling Consult vom 10. Oktober 2017 in Anlage 13.2) wird Folgendes festgestellt:

• **geplante Wohnbauflächen südlich der Conn Barracks:**

Aufgrund bestehender schützenswerter Nutzungen sind die möglichen Geräuschkontingente für den Gewerbepark unabhängig von der geplanten Wohnbauflächenausweisung der Gemeinde Geldersheim in südwestlicher Richtung zur Nachtzeit deutlichen Beschränkungen unterworfen. Ein Verzicht auf die geplante Wohnbauflächenausweisung bietet aus schalltechnischer Sicht daher keine grundsätzlich geänderten Emissionspotenziale für den Gewerbepark

• **geplante Gewerbeflächen an SW 31 auf den Conn Barracks (Fläche 5 gem. Nutzungskonzept):**

Für die an der SW 31 geplante Gewerbefläche auf der Konversionsfläche ist nach Westen aufgrund der Nähe zu benachbarten Wohngebieten nur ein reduziertes Geräuschkontingent unter üblichem Gewerbegebietsniveau möglich. Bei einer Nutzung durch z. B. einen Nahversorgungsbetrieb kann durch geeignete Vorkehrungen auf Baugenehmigungsebene (z. B. Ausnutzung abschirmender Gebäudestellung) eine Realisierbarkeit erwartet werden. Eine Verkleinerung der geplanten Gewerbefläche bzw. Verzicht auf eine Nachtnutzung ermöglicht eine Erhöhung von nächtlichen Geräuschkontingenten für zentrale Teilbereiche des Gewerbeparks in westlicher Richtung.

Im Ergebnis der Zwischenpräsentation der Machbarkeitsstudie wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Geldersheim die auf der Konversionsfläche an der SW 31 geplante Baufläche aufgrund der schalltechnischen Zusammenhänge mit dem Gewerbepark verkleinert. Entsprechend der vorrangigen Zielsetzung der Gemeinde Geldersheim zur Standortvorsorge für einen Nahversorger wird in Weiterentwicklung der Planungen im Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie eine Sonderbaufläche (ca. 1,5 ha) dargestellt und in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

In der naturschutzfachlichen Betrachtung zur an der SW 31 geplanten Baufläche (Fläche 5) ist festzustellen, dass dieser Bereich eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweist; die Baufläche greift zudem in eine bereits bestehende Ausgleichsfläche ein. Bei Umsetzung der geplanten Baufläche sind die natur- und artenschutzfachlichen Belange durch die Planung zu beachten. Insgesamt erhöht sich dadurch der Ausgleichsbedarf für das Gesamtgebiet der Conn Barracks.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine zusammenfassende Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen der Planungen der Gemeinde Geldersheim auf den geplanten Gewerbepark.

Tab. 8: Zusammenfassende Bewertung 3. FNP-Änderung Geldersheim hinsichtlich Auswirkungen auf Gewerbepark Conn Barracks

Fachbelang	Bewertung Auswirkung gepl. Sonderbaufläche innerhalb Conn Barracks/gepl. angrenzende Wohnbauflächen auf Entwicklung Gewerbepark
Immissionsschutz Gewerbelärm	<ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt geringe Auswirkungen auf mögliche Geräuschkontingente des Gewerbeparks/im Rahmen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene lösbar • Beschränkung nächtliche Emissionen der gepl. Sonderbau-

Fachbelang	Bewertung Auswirkung gepl. Sonderbaufläche innerhalb Conn Barracks/gepl. angrenzende Wohnbauflächen auf Entwicklung Gewerbepark
	fläche an SW 31
Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriff in Ausgleichsfläche/Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung durch gepl. Sonderbaufläche an SW 31 • Erhöhung Ausgleichsflächenbedarf für Gesamtgebiet • Beachtung Artenschutz bei Umsetzung
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung gepl. Sonderbaufläche an SW 31 unabhängig von Gewerbepark leistungsfähig möglich; kein Konflikt mit Verkehrsanbindung Gewerbepark
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Auswirkungen auf Flächenentwicklung/Erschließung Gewerbepark • Standort Sonderbaufläche (z. B. für Nahversorger) städtebaulich grundsätzlich geeignet

Fazit:

Im Ergebnis der betrachtenden Belange ist festzustellen, dass die untersuchte Planung der Gemeinde Geldersheim zu keinen grundlegenden Einschränkungen für die Entwicklung eines Gewerbeparks auf den Conn Barracks führt. Aus fachlicher Sicht ist hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf die Entwicklung eines Gewerbeparks eine Weiterverfolgung der Planung unter Berücksichtigung der aufgezeigten immissionsschutzfachlichen und naturschutzfachlichen Belange möglich.

8.2 Befristete Teilbelegung Konversionsfläche durch Gemeinschaftsunterkunft und Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge

Im Nordosten der Conn Barracks betreibt die Regierung von Unterfranken eine Gemeinschaftsunterkunft (GU) sowie eine Aufnahmeeinrichtung (AE) zur Unterbringungen von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Gemäß Auskunft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist die Nutzung durch Mietvertrag befristet bis spätestens 31. Dezember 2024.

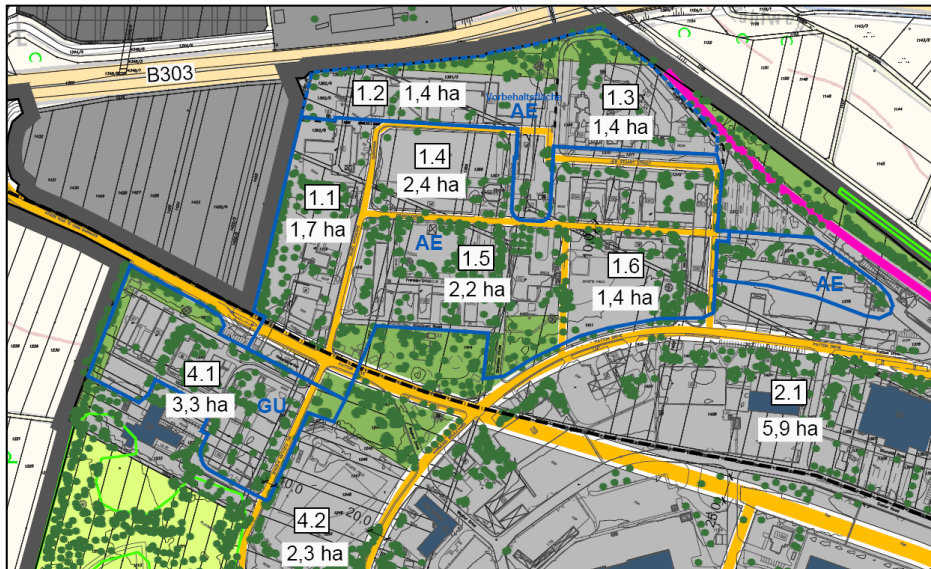
Der Bereich der ca. 2,6 ha großen Gemeinschaftsunterkunft mit insgesamt sechs Gebäuden befindet sich südlich der Hauptzufahrt. Durch den am Rand der Konversionsfläche liegenden Bereich der GU sind keine zentralen Bestandsstrukturen der Conn Barracks betroffen.

Die Aufnahmeeinrichtung liegt nördlich angrenzend an die Gemeinschaftsunterkunft und beinhaltet die Hauptzufahrt mit Hauptwache der ehemaligen Conn Barracks. Die Fläche der Aufnahmeeinrichtung mit ca. 12 Bestandsgebäuden beträgt ca. 10,5 ha; für weitere 3,5 ha besteht eine Erweiterungsoption. Die betriebsbereite Aufnahmeeinrichtung ist aufgrund der aktuell zurückgegangenen Bedarfslage derzeit nicht belegt.

Aufgrund der bestehenden Befristung geht die Machbarkeitsstudie von der künftigen Planung nach Beendigung der Nutzung von Aufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft aus. Das Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie zeigt für beide Bereiche gewerb-

liche Bauflächen als Teil des geplanten interkommunalen Gewerbeparks (siehe Abbildung). Durch die aktuell bestehende befristete Nutzung sind ca. 11 ha Nettobaufläche der in diesen Bereichen künftig geplanten gewerblichen Nutzung belegt.

Abb. 14: Bereich Aufnahmeeinrichtung (AE) und Gemeinschaftsunterkunft (GU) im Nordwesten der Conn Barracks (blaue Umgrenzung)



Quelle: Ausschnitt Nutzungskonzept Machbarkeitsstudie, Kling Consult, Stand 1. September 2017

Grundlegende aktuelle Einschränkung für eine gewerbliche Nutzung auf den Conn Barracks stellt die Einbeziehung der Hauptwache in die Aufnahmeeinrichtung mit einem Teilabschnitt der Hauptzufahrt der Liegenschaft (Patton Drive) auf einer Länge von ca. 110 m dar. Eine Erschließung von Flächen des geplanten Gewerbeparks gemäß Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie ist mit der gegenwärtigen Abgrenzung der Aufnahmeeinrichtung nicht möglich. **Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen des Gewerbeparks erfordert eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Hauptzufahrt für den allgemeinen Verkehr, um die Anbindung der Gewerbeflächen an die B 303 sicherzustellen. Voraussetzung für eine Erschließung des geplanten Gewerbeparks noch während des Betriebs der befristeten Aufnahmeeinrichtung ist eine Änderung der Abgrenzung/des Zugangs der Aufnahmeeinrichtung im Bereich der Hauptwache/Patton Drive, um eine uneingeschränkte Nutzung der bestehenden Verkehrsfläche als Zufahrt für den Gewerbepark zu ermöglichen (z. B. Verlegung Zugang Aufnahmeeinrichtung an Sheridan Drive/Abgrenzung AE im Norden des Patton Drive).**

Weitere Einschränkungen bei Bestand von Gemeinschaftsunterkunft und Aufnahmeeinrichtung zum Zeitpunkt einer Baurechtschaffung von Gewerbeflächen für den geplanten Gewerbepark können hinsichtlich Immissionsschutz Gewerbelärm bestehen. Planungsrechtlich wäre für diese Einrichtungen mindestens von einer Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes auszugehen. Für die an die Einrichtungen angrenzenden Gewerbeflächen eines Gewerbeparks würde dies für die Festlegung von Emissionskontingenten mögliche Einschränkungen für nächtliche Emissionskontingente mit Richtungsbezug in nordwestlicher Richtung bedeuten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter der Voraussetzung einer geänderten Lösung der Aufnahmeeinrichtung im Bereich Hauptwache zur Sicherstellung einer uneingeschränkten Zufahrt für den geplanten Gewerbepark eine schrittweise Entwicklung des geplanten Gewerbeparks unter Berücksichtigung möglicher immissionsschutzrechtlicher Be-

lange noch während des Bestandes der befristeten Teilbelegung der Konversionsfläche durch Einrichtungen für Flüchtlinge möglich ist.

9 Kostenabschätzung Erschließung und Rückbau zum Nutzungskonzept

9.1 Rückbaukosten Gebäude

Auf dem Areal der geplanten Gewerbeflächen befinden sich insgesamt 183 Gebäude. Näheres siehe hierzu auch Kapitel 2.1.2

Derzeit wird davon ausgegangen, dass für eine zukünftige gewerbliche Nutzung weitgehend der gesamte Gebäudebestand abgebrochen und rückgebaut wird.

Aus Erfahrungswerten wird für die Rückbaukosten ein Durchschnittswert für die gesamte Bausubstanz unabhängig von den jeweiligen Gebäudetypen und Baumaterialien pro m³ umbauten Raum angesetzt. Die durchschnittlichen Preisspannen für Rückbaukosten liegen derzeit von ca. 22,00 € bis ca. 32,00 € pro m³ umbauten Raum. Rückbaukosten werden dabei im Einzelnen u. a. von Bauweise, Baustoffen und deren Entsorgung bzw. Wiederverwertbarkeit, Ausführung des Rückbaus (z. B. Beachtung artenschutzrechtlicher Auflagen) und möglicher Gebäudeschadstoffe bestimmt. Aufgrund der Unkenntnis der konkreten Bausubstanz wird hier, um auf der sicheren Seite zu sein, ein oberer Durchschnittswert von brutto 30,00 € pro m³ gewählt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie kann aufgrund des eingeschränkten Kenntnisstandes nur eine pauschalierte Abschätzung zum Gesamtvolumen erfolgen. Belastbare Aussagen können im Weiteren nur nach konkreter Untersuchung der einzelnen Gebäude getroffen werden. Dies betrifft insbesondere mögliche Mehraufwände aufgrund von bislang nicht ermittelten potenziellen Gebäudeschadstoffen.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Abschätzung der Rückbaukosten für den Abbruch aller insgesamt 183 Gebäude dar. Gebäudevolumen und Zuordnung der Gebäude können der „Gebäudeliste mit Lage gemäß Nutzungskonzept“ in **Anlage 13.4** entnommen werden.

Tab. 9: Abschätzung Rückbaukosten Gebäudebestand Conn Barracks

Bestandsgebäude nach Einordnung gem. Nutzungskonzept	Anzahl	Gebäudekubatur [m ³]	Einheitspreis Rückbau umbauter Raum	Summe Rückbau [brutto]
Gebäude in Bau-/Erschließungsflächen <u>ohne</u> Nachnutzung	130	660.106	30,00 €/m ³	19.803.179 €
Gebäude mit möglicher Nachnutzungseignung (Gewerbe)	9	217.342	30,00 €/m ³	6.520.273 €
Gebäude in Grün-/Landschaftsflächen <u>ohne</u> Nachnutzung	44	19.230	30,00 €/m ³	576.892 €
Gebäudebestand gesamt	183	896.678		26.900.344 €

Für den Bedarfsfall, dass die insgesamt neun „Gebäude mit möglicher Nachnutzungseignung (Gewerbe)“ gemäß Nutzungskonzept bestehen bleiben, sind deren Rückbaukosten separat aufgeführt. Diese können im Bedarfsfall von der Summe Rückbaukosten ausgenommen werden.

Gleiches gilt für die Gebäude, die nicht in den zukünftig geplanten Bau- und Erschließungsflächen liegen. Insgesamt sind dies 44 Gebäude, die sich in Grün- und Landschaftsflächen gemäß Nutzungskonzept befinden. Diese Gebäude könnten optional bestehen bleiben und sind daher ebenfalls in der Tabelle entsprechend mit möglichen Rückbaukosten separat aufgeführt, um diese im Bedarfsfall kostentechnisch ausgliedern zu können.

9.2 Rückbaukosten versiegelte Flächen

Um das geplante Flächenkonzept mit Neuordnung gewerblicher Flächen umsetzen zu können, ist ein Rückbau der bestehenden versiegelten Flächen erforderlich. Derzeit befinden sich auf dem Areal der Conn Barracks insgesamt ca. 480.954 m² bestehende Verkehrsflächen. Hiervon ist ein Anteil von ca. 8.060 m² gekieste und geschotterte Flächen, die in der Gesamtbilanz vorab ausgenommen werden und nicht separat entsiegelt werden müssen. Somit sind insgesamt ca. 472.894 m² Fläche befestigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die bestehenden versiegelten Verkehrsflächen nach Teilbereichen gemäß Nutzungskonzept aufgegliedert.

Tab. 10: Abschätzung Rückbaukosten Verkehrsflächen Bestand nach Teilbereichen gem. Nutzungskonzept

Teilbereiche gem. Nutzungskonzept v. 01.09.2017	Bestehende Verkehrsflächen innerhalb der Teilbereiche gem. Nutzungskonzept		
	Σ in qm	Einheitspreis Rückbau	Summe Rückbau (brutto)
Bauflächen (gewerbliche Bauflächen/Sonderbauflächen)	365.174	15,00 €/m ²	5.477.610 €
Erschließungskorridore (ohne Hauptzufahrt außerhalb)	61.443	15,00 €/m ²	921.645 €
Hauptzufahrt außerhalb Wache	4.201	In Kosten Neuerschließung Verkehrsanlagen	
Extensive Landschaftsflächen	38.829	In Kosten Naturschutzausgleich	
Grünflächen	3.248	In Kosten Grünflächen	
Summe bestehende Verkehrsfläche	472.894	Summe Bauflächen Erschließungskorridore	6.399.255 €

Für den Rückbau werden aus Erfahrungswerten von Verkehrsbaumaßnahmen 15,00 €/m² versiegelte Fläche angesetzt. Diese Summe beinhaltet das Abfräsen bzw. Abbrechen und damit Entsiegeln der oberen Verkehrsschichten/Tragschichten (Asphalt, Beton, Pflaster, Borde, etc.). Die darunterliegenden Kies- und Frostschutzschichten können, sofern sie unbelastet sind, voraussichtlich auf dem Baufeld verbleiben. Die Kostenannahmen erfolgen pauschal ohne Kenntnis über den konkreten Aufbau der versiegelten Flächen (z. B. Stärke, Beschaffenheit der Tragschichten) sowie möglicher Schadstoffbelastungen.

Optional wäre es denkbar, dass nur die Erschließungskorridore entsiegelt werden um hierfür den notwendigen Bau der neuen Erschließungsstraßen zu realisieren. In diesem Fall würden die Bauflächen dann jeweils noch die bestehenden Verkehrsflächen enthalten und könnten mit diesen veräußert werden. Eine Entsiegelung müsste dann durch den jeweiligen Käufer der Parzelle erfolgen. Hierfür sind in der Tabelle die Erschließungskorridore separat aufgeführt.

Hinsichtlich der auf der Liegenschaft vorhandenen und im Zuge der Neuerschließung stillzulegenden Leitungsnetze wird davon ausgegangen, dass zur Baureifmachung der künf-

tigen Bauflächen kein genereller Rückbaubedarf besteht (Verbleib im Untergrund). Ein separater Ansatz von Rückbaukosten erfolgt in der überschlägigen Betrachtung deshalb nicht.

9.3 Kosten Neuerschließung Verkehrsanlagen

Eine Neuerschließung mit Verkehrsanlagen von Industrie- und Gewerbeflächen ist derzeit aus Erfahrungswerten mit 105,00 € brutto je m² Neubau Verkehrsflächen zu veranschlagen. Die Kosten beziehen sich in der überschlägigen Betrachtung auf die reinen Verkehrsflächen ohne Herstellkosten für sogenannte Straßenausstattung wie z. B. Straßenbeleuchtung, Straßenraumbegrünung oder sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Erschließungskorridore.

Aus den unter Punkt 7.1 „Erschließungsstraßen“ genannten und beschriebenen Erschließungskorridoren ergeben sich nachfolgende Verkehrsflächen:

Hauptkorridore:	12 m Breite	x	5.539 m Länge	=	66.468 m ²
Nebenkorridore:	8,25 m Breite	x	1.617 m Länge	=	13.341 m ²
Gesamtfläche				=	79.809 m ²

Insgesamt betragen die im Lageplan Erschließungskonzept Straßen und Versorgungsleitungen dargestellten neu geplanten Verkehrsanlagen eine Gesamtfläche von 79.809 m².

Somit ergibt sich:

$$\text{Fläche Verkehrsanlagen } 79.809 \text{ m}^2 \quad \times \quad 105,00 \text{ €} \quad = \quad 8.379.945 \text{ €}$$

Die überschlägig abgeschätzten Kosten für die Neuerschließung der geplanten Verkehrsanlagen betragen insgesamt brutto 8.379.945 €.

Wie unter Punkt 2.1.3 „Bestand Verkehrsanlagen/Bewertung Nachnutzungspotenzial“ beschrieben, befindet sich die Zufahrtsstraße in einem noch akzeptablen Zustand und wird durch das Nutzungskonzept in ihrer Lage auch nicht verändert. Die erforderliche Straßenbreite ist ebenfalls gegeben.

Im Bereich der Zufahrt „Access Road to Conn Barracks“ ist daher u. U. eine Fahrbahndeckensanierung ausreichend. Für die Fläche der Zufahrt (Hauptzufahrt außerhalb Wache) mit insgesamt 4.201 m² können bei einer Fahrbahndeckensanierung mit Abfräsen der Asphaltsschichten und Neubau der Fahrbahndecke die Kosten der Verkehrsanlagen um ca. 230.000,00 € reduziert werden.

9.4 Kosten Neuerschließung Ver-/Entsorgungsanlagen

Für die Kosten der Neuerschließung Ver- und Entsorgungsleitungen (vgl. Kapitel 7.2 „Ver- und Entsorgung“) werden nachfolgende in der Tabelle dargestellte Kostenansätze aus Erfahrungswerten, zum Teil über Kenntnisstand aktueller Baumaßnahmen, veranschlagt.

Tab. 11: Abschätzung Kosten Neuerschließung Ver-/Entsorgung

Ver-/Entsorgungsanlage	Geplante Länge	Einheitspreis	Summe (brutto)
Abwasserentsorgung Kanal	7.071 m	360,00 €/m	2.545.560 €
Wasserversorgung	7.291 m	180,00 €/m	1.312.380,00 €
Strom (ohne Straßenbeleuchtung)	7.177 m	75,00 €/m	538.275 €
Gas	7.293 m	90,00 €/m	656.370 €
Telefonie	7.177 m	65,00 €/m	466.505 €
Gesamtkosten			5.519.090 €

Die geplanten Längen wurden über den Lageplan „Erschließungskonzept Straße und Versorgungsleitungen“ graphisch per CAD geplant und ermittelt und sind Grundlage für die in der Tabelle aufgelisteten Kosten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die ermittelten Kosten beziehen sich auf die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Erschließungskorridore. Da derzeit noch nicht bekannt ist wieviel Einzelanschlüsse und welche Versorgungsmengen für die einzelnen Gewerbeansiedlungen und je Parzelle erforderlich sind, wurden sogenannte Einzelhausanschlüsse in der Kostenaufstellung vorerst nicht berücksichtigt. Nicht enthalten sind zudem ggf. erforderliche Anpassungen/Ergänzungen von Ver-/Entsorgungsanlagen außerhalb der Liegenschaft, da zum derzeitigen Planungsstand hierzu keine Kenntnisse vorliegen.

10 Städtebauliche Kalkulation

Als erste Übersicht über anzunehmende Investitionskosten zur Realisierung des geplanten Gewerbeparks und Einschätzung zur Rentierlichkeit der Gesamtmaßnahme wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine städtebauliche Kalkulation erstellt. Grundlage für die städtebauliche Kalkulation bildet das Flächen- und Mengengerüst des Nutzungs- sowie Erschließungskonzeptes. Gegenstand der städtebaulichen Kalkulation sind die überschlägig abgeschätzten Kosten zur Realisierung des geplanten Gewerbeparks insbesondere hinsichtlich innerer Erschließung, Rückbaumaßnahmen und Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich sowie mögliche Einnahmen durch Verkauf des baureifen erschlossenen Baulandes.

Die städtebauliche Kalkulation erfolgt ohne Ansatz von Ankaufskosten zum Zwischenerwerb der Liegenschaft durch den Zweckverband, da diese bislang nicht feststehen.

Die Kalkulation wird als statische Berechnung durchgeführt, d. h. die Wartezeit bis zur tatsächlichen Umsetzung der Investitionsmaßnahmen sowie insbesondere der erst in weiterer Folge zu erwartenden Grundstückserlöse ist nicht berücksichtigt. Dargestellt sind Bruttopreise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer zum Betrachtungszeitpunkt ohne Diskontierung und künftigen Preissteigerungen.

Ausgaben

Folgende Ausgabenpositionen sind in der städtebaulichen Kalkulation berücksichtigt:

- **Vorbereitung und Planung:** Zur Vorbereitung des Gewerbeparks werden weitergehende Planungen erforderlich, wie Bauleitplanung, Rahmenplan, Gutachten/Untersuchungen, Vermessung, Erschließungsplanung, sonstige Vergütungen etc. Die Kos-

ten werden mit 5 % der Herstellungs- und Rückbaukosten in der Kalkulation abgeschätzt.

- **Innere Erschließung des Gewerbeparks:** Die Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen zur inneren Erschließung wurden in der Machbarkeitsstudie überschlägig abgeschätzt. Maßnahmen zur äußeren Erschließung, wie ein künftig erforderlicher Umbau des Knotens B 303/Conn Straße oder Anschlüsse der Ver-/Entsorgungsanlagen außerhalb der Liegenschaft sind dabei nicht enthalten. Näheres ist dem Kapitel 9 zu entnehmen.
- **Ordnungsmaßnahmen zur Baureifmachung:** Zur Baureifmachung der künftigen Gewerbeflächen und Erschließung werden Rückbaumaßnahmen von Gebäuden und versiegelten Flächen erforderlich. Hinweise zu den angenommenen Kosten sind Kapitel 9 zu entnehmen.

In der städtebaulichen Kalkulation werden für die Bestandsgebäude, die im Nutzungskonzept mit möglicher Nachnutzungseignung gekennzeichnet sind, keine Rückbaukosten angesetzt.

- **Grünflächen:** Für die im Nutzungskonzept dargestellten Grünflächen innerhalb des Gewerbeparks werden überschlägig Rückbaukosten für Gebäude und versiegelte Flächen sowie Pflegekosten für die zentrale Grünfläche im Bereich der Hauptzufahrt (südlich Baufeld 1.5) angesetzt.
- **Maßnahmen zum Naturschutzausgleich:** Entsprechend der unter Kapitel 5 dargestellten überschlägigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird angenommen, dass von den für den Gewerbepark erforderlichen Ausgleichsflächen ca. 24,4 ha innerhalb der Conn Barracks untergebracht werden können und für ca. 31,2 ha ein Ausgleich außerhalb der Konversionsfläche erforderlich wird. Für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Konversionsfläche werden überschlägig Rückbaumaßnahmen (Gebäude, versiegelte Flächen) innerhalb der extensiven Landschaftsflächen gemäß Nutzungskonzept sowie Herstellungskosten angenommen, für den externen Ausgleichsbedarf überschlägig Grunderwerbs- und Herstellungskosten (siehe Kapitel 5.3.3).
- **Sonstiges:** Aufgrund von Unwägbarkeiten und Risiken der künftigen Entwicklung wird in der städtebaulichen Kalkulation für Unvorhergesehenes zusätzlich ein Aufschlag von 10 % der Kosten angesetzt.
- **Finanzierungskosten:** Auch bei sich selbst tragenden Baugebietsentwicklungen müssen Investitionsmaßnahmen zumindest in der Anlaufphase über Kredite gedeckt werden. Der Finanzbedarf ist in der Regel am Anfang einer Maßnahme am größten. Die Finanzierungskosten hängen von der Höhe der Kreditaufnahme und den jeweiligen Kreditkonditionen (Laufzeit, Zinssatz etc.) ab. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase stellen Finanzierungskosten derzeit einen verhältnismäßig geringen Anteil an der Gesamtinvestition dar.

In der städtebaulichen Kalkulation wird **beispielhaft** ein Kommunalkredit über 30 Mio. € (Laufzeit 10 Jahre, Effektivzins p. a. 0,5 %) angenommen und die Summe der Zinsbelastung in die Kalkulation eingestellt. Dabei handelt es sich explizit nur um eine Beispielrechnung, um eine möglichst vollständige Darstellung der städtebaulichen Kalkulation zu ermöglichen.

Folgende zwei Kostenpositionen sind zur Vollständigkeit in der Gliederung der städtebaulichen Kalkulation angeführt, für die zum derzeitigen Zeitpunkt aber kein Kostenansatz getroffen werden kann:

- **Äußere Erschließung:** Gemäß Verkehrsuntersuchung ist für die Verkehrsanbindung des Gewerbeparks bei Vollaufsiedlung künftig ein Umbau des Knotenpunktes Conn

Straße/B 303 erforderlich. Zur Darstellung von Kosten sind im Weiteren zunächst vertiefende Untersuchungen zur Konkretisierung notwendiger Maßnahmen erforderlich. Weitere ggf. erforderliche Maßnahmen zur äußeren Erschließung, wie z. B. Anpassung/Ergänzung von Ver-/Entsorgungsanlagen außerhalb der Liegenschaft, sind derzeit ebenfalls nicht absehbar und nicht berücksichtigt.

- **Altlasten/Kampfmittel:** Für die Konversionsfläche läuft aktuell ein eigenständiges Untersuchungsprogramm zur Ermittlung und Untersuchung kontaminationsverdächtiger Flächen. Auf der Liegenschaft ist zudem mit Kampfmittelbelastungen zu rechnen. Aufgrund des bisherigen Kenntnisstandes sind keine Kostenabschätzungen möglich. Für die geplante Realisierung des Gewerbeparks sind in weiterer Folge Kosten für Erkundung, Sanierung, Räumung, Überwachung von Altlastverdachtsflächen/potenziellen Kampfmittelbelastungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, Regelungen zur Kostentragung der Maßnahmen im Rahmen eines Grunderwerbs der Liegenschaft mit dem bisherigen Eigentümer zu treffen.

Nicht berücksichtigt sind des Weiteren Kosten für private Maßnahmen nach einem Grundstücksverkauf, wie z. B. Sanierungskosten zur Nachnutzung von Bestandsgebäuden. Laufende Kosten z. B. zu Unterhalt und Pflege der Liegenschaft sind ebenfalls nicht enthalten.

Einnahmen

Die künftigen Einnahmen eines Gewerbeparks werden maßgeblich von den Erlösen künftiger Grundstücksveräußerungen von Bauflächen bestimmt. Zu beachten ist dabei, dass Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen (Privatisierungserlöse) schrittweise in Abhängigkeit von der Vermarktung von Gewerbeflächen erfolgen und den Investitionsmaßnahmen zur Erschließung und Baureifmachung i. d. R. nachgelagert sind. Im Rahmen der städtebaulichen Kalkulation erfolgt jedoch eine statische Betrachtung mit zeitgleichem Ansatz von Ausgaben und Einnahmen ohne Berücksichtigung von Wartezeiten.

Maßgeblich für die Höhe der Grundstückserlöse sind die erzielbaren Verkaufspreise für erschlossenes, baureifes Gewerbebauland. Die erzielbaren Verkaufspreise werden u. a. von Standortlage, Grundstücksgrößen sowie möglichen nachwirkenden Belastungen bestimmt.

Ein Vergleich mit aktuell am Markt verfügbaren Gewerbegrundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in der Region Schweinfurt in kommunaler Vermarktung zeigt folgendes Preisgefüge:

- Industrie- und Gewerbepark Maintal, Stadt Schweinfurt: Lage im Süden der Stadt Schweinfurt mit direkter Autobahnanbindung (A 70); Zielrichtung: Produktionsbetriebe, kleine bis mittlere Logistikbetriebe, Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, kleine bis mittlere, jedoch variable Grundstücksgrößen: **Verkaufspreis einschl. Erschließungskosten 50 – 70 €/m²**
- Gewerbegebiet an der A 70, Markt Werneck: Lage ca. 10 km südwestlich Schweinfurt mit direktem Autobahnanschluss (A 70), kleine bis mittlere Grundstücksgrößen: **Verkaufspreis einschl. Erschließungskosten 50 – 55 €/m²**

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Conn Barracks mit Nähe zur Autobahn (A 71) und zur Stadt Schweinfurt wird ausgehend von den regionalen Vergleichswerten im Rahmen der städtebaulichen Kalkulation ein mittlerer **Verkaufspreis einschl. Erschließungskosten von 60 €/m²** angenommen.

Es handelt sich dabei um eine überschlägige Annahme des erzielbaren Verkaufspreises der sowohl nach unten wie oben abweichen kann. Es wird empfohlen marktgängige Verkaufspreise in weiterer Folge durch eine Marktanalyse bzw. Wertgutachten zu verifizieren.

Bei einem kommunalen Erwerb der Conn Barracks können neben Grundstückserlösen des Weiteren künftig auch Einnahmen aus Zwischennutzungen (z. B. durch Vermietung von Bestandsgebäuden oder Verkehrsflächen) entstehen. Der Umfang möglicher zur Zwischennutzung geeigneten Objekte und dabei zu erzielender Erlöse kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. In der städtebaulichen Kalkulation wird vereinfachend angenommen, dass sich laufende Einnahmen aus Zwischennutzungen mit den laufenden Ausgaben zum Unterhalt der Liegenschaft aufheben werden.

Nicht berücksichtigt in der städtebaulichen Kalkulation sind mögliche Fördermittel zur Umsetzung der Konversion (z. B. Städtebauförderung).

Ergebnis

Die städtebauliche Kalkulation zum Nutzungskonzept Gewerbepark Conn Barracks ist ausführlich in einer **Kalkulationstabelle** im **Anhang** dargestellt. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tab. 12: Übersicht Städtebauliche Kalkulation Nutzungskonzept Conn Barracks (Gewerbepark), Stand 16. Oktober 2017

Summe brutto

Ausgaben

1. Vorbereitung und Planung	2.087.974 €
2. Äußere Erschließung	unbekannt
3. Innere Erschließung (Bruttobauflächen)	13.667.980 €
3.1 Verkehrsanlagen	8.148.890 €
3.2 Ver-/Entsorgungsanlagen	5.519.090 €
4. Ordnungsmaßnahmen zur Baureifmachung (innerhalb Bruttobauflächen)	26.202.435 €
4.1 Rückbau Gebäude (ohne Gebäude mit möglicher Nachnutzungseignung)	19.803.180 €
4.2 Rückbau versiegelte Flächen	6.399.255 €
5. Grünflächen (innerhalb Gewerbepark)	77.260 €
6. Maßnahmen zum Naturschutzausgleich	3.012.995 €
6.1 Ausgleich innerhalb Konversionsfläche (ca. 24,4 ha)	1.541.795 €
6.2 Ausgleich außerhalb Konversionsfläche (ca. 31,2 ha)	1.471.200 €
7. Altlasten/Kampfmittel	unbekannt
8. Sonstiges (Unvorhergesehenes: 10% der Kosten)	4.504.864 €
9. Finanzierungskosten	920.000 €
Summe Ausgaben ohne Grunderwerb Conn Barracks	50.473.508 €

Einnahmen

1. Grundstücksveräußerungen (erschließungsbeitragsfrei)	64.683.420 €
2. Einnahmen aus Zwischennutzungen	-
Summe Einnahmen (ohne Fördermittel)	64.683.420 €

Saldo Ausgaben/Einnahmen

14.209.912 €

Quelle: Städtebauliche Kalkulation Nutzungskonzept Conn Barracks (Gewerbepark), Kalkulationstabelle, Kling Consult, Stand 16.10.2017

Im Fazit lässt sich feststellen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen die möglichen Einnahmen aus Grundstückserlösen eines Gewerbeparks die Ausgaben der Vorbereitungs- und Investitionsmaßnahmen für einen Gewerbepark übersteigen. Bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme ist jedoch zu beachten, dass bislang für einzelne, für die Realisierung der geplanten Maßnahme erforderliche Kostenpositionen kein Ansatz getroffen werden kann (z. B. äußere Erschließung, Altlasten/Kampfmittel). Zudem ist der dynamische Effekt der den Investitionsmaßnahmen erst zeitlich nachgelagert und schrittweise zu erwartenden Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen (Wartezeiten) nicht berücksichtigt.

Eine wesentliche Unbekannte ist des Weiteren der Ankaufswert der Liegenschaft bei einem kommunalen Zwischenerwerb durch den Zweckverband. Aufgrund der o. g. Einschränkungen ist das Ergebnis der gegenwärtigen städtebaulichen Kalkulation bedingt geeignet, im Sinne eines residualen Bodenwerts eine Orientierungsgröße für einen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch tragfähigen Ankaufswert der Liegenschaft zu liefern. Als Grundlage für die Bestimmung eines Ankaufswertes wird in weiterer Folge die Durchführung einer Wertermittlung empfohlen.

11 Zusammenfassung und Fazit

Zielsetzung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ ist es, auf den im Jahr 2014 aus der militärischen Nutzung freigegebenen Conn Barracks mit einer Gesamtfläche von ca. 203 ha einen interkommunalen Gewerbepark für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu realisieren. Die Konversionsliegenschaft befindet sich im Nordwesten von Schweinfurt in Autobahnnähe zur A 71 im Gemeindegebiet von Geldersheim, Niederwerrn und der Stadt Schweinfurt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollte geprüft werden, ob eine Nutzung der Liegenschaft als Gewerbepark mit mindestens 100 ha Nettobaufläche möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Ausgehend von vorliegenden Untersuchungen und Bestandsaufnahmen vor Ort wurde als Grundlage für die zu untersuchenden Fragestellungen zunächst eine fortgeschriebene Nutzungskonzeption für die Conn Barracks mit konkretem Flächenlayout erarbeitet. Das Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie sieht einen Gewerbepark mit insgesamt ca. 106 ha gewerbliche Bauflächen im weitgehend bereits baulich vorgenutzten nördlichen und zentralen Bereich der Liegenschaft vor. Die un bebauten naturschutzfachlich wertvollen Bereiche im Süden und Westen der Conn Barracks werden weitgehend freigehalten. Aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde Geldersheim wird zusätzlich eine Sonderbaufläche (ca. 1,5 ha) an der Würzburger Straße (SW 31) im Westen der Liegenschaft eingeplant, die der Etablierung eines Nahversorgungsstandortes für diese Gemeinde dienen soll.

Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahmen (nach Augenschein) ist davon auszugehen, dass eine Nachnutzung der Conn Barracks als Gewerbepark eine Neukonzeption des Erschließungsnetzes (Straßen, Leitungen) mit neuer Baufeldeinteilung erfordert. Bei einer Nachnutzung als Gewerbepark ist zudem für den Großteil des Gebäudebestandes ein Rückbaubedarf anzunehmen.

Im Ergebnis der zu untersuchenden fachlichen Belange (Immissionsschutz Gewerbelärm, Natur- und Artenschutz, Verkehrsuntersuchung) kann zusammenfassend Folgendes festgestellt werden:

Immissionsschutz Gewerbelärm

Für die vorgesehenen Bauflächen des Gewerbeparks können zur Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit schützenswerten Nutzungen in der Umgebung Geräuschkontingente inkl. richtungsbezogene Zusatzkontingente gewählt werden, die eine übliche, gestaffelte **gewerblich/industrielle Entwicklung mit Einschränkungen zur Nachtzeit** in den gewünschten Flächenumfang von mindestens 100 ha ermöglichen.

Zur Tagzeit können Geräuschkontingente von 60 dB bis 65 dB vergeben werden, die eine Realisierung von Gewerbe- und Industriebetrieben i. d. R. ohne Einschränkung ermöglichen. Zur Nachtzeit wird je nach Lage/Entfernung zur schützenswerten Nutzungen und Richtungsbezug eine Reduzierung von Emissionskontingenten erforderlich. Die getroffene Schallkonzeption ermöglicht im zentralen Bereich des Gewerbeparks eine Nutzung durch produzierende Betriebe auch mit erhöhten Emissionsanforderungen, soweit keine nächtlichen Tätigkeiten/Emissionsquellen im Freien mit den Nutzungen verbunden sind, die nicht abgeschirmt oder gedämpft werden können.

Natur- und Artenschutz

Naturschutzfachlich ist insbesondere im Südteil der Liegenschaft mit extensiv genutzten, teilweise biotopkartierten Offenlandflächen eine hohe Wertigkeit vorhanden. Bei Umsetzung eines Gewerbeparks mit mindestens 100 ha auf der Konversionsfläche können Eingriffe in hochwertige Flächen auf der Liegenschaft nicht vollständig vermieden werden.

Nach überschlägiger Betrachtung wird für die Eingriffe des geplanten Bruttobaulandes gemäß Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie (ca. 121,1 ha) ein naturschutzfachlicher **Ausgleichsflächenbedarf** einschließlich Ersatz für Eingriffe in bestehende Ausgleichsflächen von **insgesamt ca. 55,6 ha** erforderlich. Ein Teil des Ausgleichsbedarfes kann durch geeignete Maßnahmen im Südteil der Konversionsfläche (z. B. Entwicklung von FFH-Flachland-Mähwiesen, Rückbaumaßnahmen, aktives Anlegen/Pflege von zielartenspezifischen Lebensräumen (z. B. Zauneidechse)) innerhalb der Liegenschaft kompensiert werden. In einer überschlägigen Abschätzung ergibt sich hier ein Ausgleichspotenzial von ca. 24,4 ha. Außerhalb der Konversionsfläche ist damit ein Ausgleichsflächenbedarf in einer Größenordnung von mindestens ca. 31,2 ha zu lösen. Hierbei bieten sich z. B. Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumbedürfnisse des Feldhamsters oder Maßnahmen im Bereich der Wernaue (Schwerpunktgebiet nach Arten- und Biotopschutzprogramm) an.

Hinsichtlich der Artenausstattung der Conn Barracks sind bei weitergehenden Planungen Arten wie Zauneidechse und zahlreiche auch sehr seltene Vogelarten (z. B. Bodenbrüter, Brutplatztreue Vögel wie Saatkrähe) zu beachten. Geeignete Maßnahmen können im Weiteren im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) getroffen werden.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbeparks ist über den Knotenpunkt B 303/Conn Straße im Nordwesten der Liegenschaft beabsichtigt. Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom Büro brenner BERNARD ingenieure gmbh durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung über diesen Knotenpunkt bei Vollaufsiedlung des Gewerbeparks unter der Voraussetzung realisierbar ist, dass ein baulicher Ausbau des Knotenpunktes hergestellt wird. Ohne Ausbaumaßnahmen ist der bestehende Knotenpunkt B 303/Conn Straße bis zur einer Teilaufsiedlung des geplanten Gewerbeparks vom 35 % leistungsfähig.

Im **Fazit** der im Rahmen der Machbarkeitsstudie betrachteten fachlichen Belange kann eine Realisierbarkeit eines Gewerbeparks mit mindestens 100 ha Nettobauland auf den Conn Barracks unter immissionsschutzfachlichen, naturschutzfachlichen sowie verkehrlichen Aspekten erwartet werden.

Städtebauliche Kalkulation

Als erste Übersicht über anzunehmende Investitionskosten zur Realisierung des geplanten Gewerbeparks und Einschätzung zur Rentierlichkeit der Gesamtmaßnahme wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine städtebauliche Kalkulation erstellt. Grundlage für die städtebauliche Kalkulation bildet das Flächen- und Mengengerüst des Nutzungs- sowie Erschließungskonzeptes. Gegenstand der städtebaulichen Kalkulation sind die überschlägig abgeschätzten Kosten zur Realisierung des geplanten Gewerbeparks insbesondere zu innerer Erschließung, Rückbaumaßnahmen und Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich sowie mögliche Einnahmen durch Verkauf des baureifen erschlossenen Baulandes.

Im Ergebnis der städtebaulichen Kalkulation ist festzustellen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen die möglichen Einnahmen aus Grundstückserlösen eines Gewerbeparks die Ausgaben der Vorbereitungs- und Investitionsmaßnahmen für einen Gewerbepark übersteigen. Nicht berücksichtigt sind dabei bislang Ankaufkosten zum Zwischenerwerb der Liegenschaft durch den Zweckverband.

Bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme ist u. a. zu beachten, dass bislang für einzelne, für die Realisierung der geplanten Maßnahme erforderliche, Kostenpositionen kein Ansatz getroffen werden kann (z. B. äußere Erschließung, Altlasten/Kampfmittel) und der dynamische Effekt, der den Investitionsmaßnahmen erst zeitlich nachgelagert und schrittweise zu erwartenden Einnahmen aus Grundstückveräußerungen, nicht berücksichtigt ist.

Für belastbare Aussagen zu den zu erwartenden Gesamtkosten der Konversion wird eine weitere Konkretisierung der Planung und Durchführung von Untersuchungen (z. B. Altlastensituation, mögliche Schadstoffbelastungen) empfohlen.

12 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Amec/WÖG i. A. US Army Corps of Engineers, Mai 2012: Threatened and Endangered Species (TES) Baseline Survey Conn Barracks, Abschlussbericht
- Arcadis, Stuttgart, i. A. Landratsamt Schweinfurt 17. Mai 2016: Historische Untersuchung der Conn Barracks bei Schweinfurt, Zusammenführung vorhandener Daten verschiedener Behörden zur Bewertung der Altlasten und Kampfmittelsituation der Liegenschaft „Conn Barracks“ Landkreis Schweinfurt
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, 13.09.1993: Biotopkartierung Bayern (Militär), Biotopflächen auf Conn Barracks, Auszug FIS Naturschutz mit Biotopbeschreibung
- Bayerische Vermessungsverwaltung 2017: Geobasisdaten
- BulwienGesa AG/FIRU i. A. Stadt Schweinfurt, 20. März 2013: Konversionsgutachten Schweinfurt, Abschlussbericht
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2017: Gebäudeliste Conn Barracks Schweinfurt
- Fraunhofer SCS, 2015: Logistische Standortanalyse für die Region Schweinfurt
- Gemeinde Geldersheim: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, rechtswirksamer Stand
- Gemeinde Geldersheim: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, Vorkonzept vom 06.10.2016, ausgearbeitet von Landschaftsplanungsbüro Neisser
- Gemeinde Niederwerrn: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, rechtswirksamer Stand
- Gemeinde Niederwerrn: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, Vorentwurf vom Mai 2016, ausgearbeitet von Bauer Consult
- IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, i. A. Landratsamt Schweinfurt 30. Juni 2014: Konversion der militärischen Liegenschaften Conn Barracks, Schalltechnische Voruntersuchungen zu Machbarkeit von GE/GI-Flächen, Kurzbericht Nr. 14.7511-b01 mit zwei Ergänzungen
- Stadt Schweinfurt: rechtswirksamer Flächennutzungsplan einschließlich Änderungen, Stand Dezember 2015
- US Army Engineer Division Europ, 2011: Masterplan Conn Barracks (General Installation Map), erhalten über Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- US Army Garrison (USAG) Schweinfurt: Leitungspläne zu verschiedenen Sparten auf den Conn Barracks, erhalten über Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- US Army Garrison (USAG) Schweinfurt, 2009: Baumkataster Conn Barracks, Access-Datenbank, erhalten über Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- US Army Garrison (USAG) Schweinfurt, 2012/2013: Saatkrähenpopulation (Nester) Conn Barracks

13 Anlagen

13.1 Pläne und Konzepte

- 1) Nutzungskonzept zur Machbarkeitsstudie Conn Barracks, Maßstab 1 : 5.000 vom 1. September 2017
- 2) Lageplan Erschließungskonzept Straßen und Versorgungsleitungen (Tiefbau LP-5), Maßstab 1 : 5.000 vom 1. September 2017

13.2 Fachliche Untersuchungen

- 1) Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm zur Machbarkeitsstudie Conn Barracks, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH vom 10. Oktober 2017
- 2) Verkehrsuntersuchung zur Machbarkeitsstudie Conn Barracks, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen vom 26. Juli 2017

13.3 Karten und Unterlagen Bestandsaufnahme

Hinweis: Bei den Unterlagen zur Bestandsaufnahme sind aufgrund der verwendeten Liegenschaftsdaten Urheberrechte der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu beachten. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zulässig.

- 1) Datenblätter zur Dokumentation Bestandsgebäude Conn Barracks, Stand 26. Juni 2017
- 2) Bestandskarten Gebäude/Infrastruktur:
 - 2.1) Lageplan bestehende Sparten (Tiefbau LP-1), Maßstab 1 : 2.500 vom 1. September 2017
 - 2.2) Lageplan bestehende Verkehrsflächen (Tiefbau LP-2), Maßstab 1 : 2.500 vom 1. September 2017
 - 2.3) Bestehende Verkehrsflächen mit Zustandsbewertung/Qualitätseinstufung relevanter Straßenzüge (Tiefbau LP-3), Maßstab 1 : 2.500 vom 1. September 2017
 - 2.4) Lageplan bestehende Gebäude (Tiefbau LP-4) , Maßstab 1 : 2.500 vom 1. September 2017
- 3) Naturschutzfachlicher Bestands- und Bewertungsplan, Maßstab 1 : 2.500 vom 26. September 2017

13.4 Unterlagen zur Kostenabschätzung/Städtebauliche Kalkulation

- 1) Gebäudeliste mit Lage gemäß Nutzungskonzept, Stand 13. September 2017
- 2) Städtebauliche Kalkulation Nutzungskonzept Conn Barracks (Gewerbepark), Kalkulationstabelle, Stand 16. Oktober 2017

14 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung und Team Tiefbau

Krumbach, 16. Oktober 2017

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Ing. Stöberl

Bearbeiter:

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Fischer

Dipl.-Ing. (FH) Böhm