Sitzung
des Gemeinderates Geldersheim
vom 11.06.2026

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

<u>Öffentliche Sitzung:</u>
1.1. Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“;
Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 23. April 2026 (Beschluss)
Sachverständige: Frau Claudia Roschlau, Dipl.-Geographin (Univ.), Stadtplanerin, BAURCONSULT Architekten Ingenieur Haßfurt

<u>1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</u>
Die Gemeinde Geldersheim beabsichtigt am Ortseingang östlich der Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“) auf dem ehemaligen Gelände der Conn Barracks die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Neubau des kommunalen Bauhofes sowie eines Feuerwehrhauses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geldersheim als Fläche für Gemeinbedarf sowie als örtliche Hauptverkehrsstraße, Grünfläche und einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 4. Änderung bereits entsprechend der vorgesehenen Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ angepasst. Basierend darauf kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ der Gemeinde Geldersheim ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die Planung des Neubaus eines kommunalen Bauhofs. Zusätzlich soll nach Vorstellung eines Planungsbüros in der Gemeinderatssitzung am 13.03.2025 und anschließender Beauftragung ein Feuerwehrhaus innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden. Hierzu sind die folgenden Nutzungen im Plangebiet vorgesehen:
- Verwaltung/Sozialbereich
- Werkstätten
- Wagenhalle
- Waschhalle
- Außenwaschplatz
- Lagerbereich
- Feuerwehrhaus

<u>2. Bisheriger Verfahrensverlauf:</u>

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, mit integrierter Grünordnung aufgestellt.
Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.01.2024 bis einschließlich 19.02.2024 stattgefunden.
Am 16.10.2025 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3, 4 Abs.1 BauGB) wurde eingearbeitet. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.
Die Durchführung der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschließlich 08.12.2025 stattgefunden. Am 15.01.2026 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen.
Das Ergebnis der Abwägung der Beteiligung (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB) wurde eingearbeitet. Aufgrund der sich durch die Abwägung ergebenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurde auf Basis des
geänderten Entwurfes (i.d.F. vom 19.02.2026) eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Diese hat in der Zeit vom 23.03.2026 bis einschließlich 09.04.2026 stattgefunden.
Das Ergebnis der Abwägung der erneuten Beteiligung (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB) wurde in die Planunterlagen in der Fassung vom 17.04.2026 eingearbeitet und der Bebauungsplan zwischenzeitlich in der Gemeinderatssitzung am 23.04.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Zwischenzeitlich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am 04.05.2026 über das Abwägungsergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB) sowie über den Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB informiert.
Aufgrund einer noch zu ergänzenden abzuwägenden Stellungnahme und einer damit verbundenen redaktionellen Änderung in den Planunterlagen ist die Aufhebung des Satzungsbeschlusses erforderlich.

3. Weiteres Vorgehen

Nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses ist die noch zu ergänzende abzuwägende Stellungnahme durch den Gemeinderat Geldersheim abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln. Das Ergebnis ist in die Planunterlagen einzuarbeiten. Anschließend ist der dann geänderte Bebauungsplan erneut als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat Geldersheim beschließt die Aufhebung des in der Sitzung vom 23.04.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefassten Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

1.2. Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“;
Ergänzung der Abwägungen der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung (Beschluss)
Sachverständige: Frau Claudia Roschlau, Dipl.-Geographin (Univ.), Stadtplanerin, BAURCONSULT Architekten Ingenieur Haßfurt

Die noch ergänzend abzuwägende Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe ist durch den Gemeinderat Geldersheim abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln. Die entsprechende Abwägungsmatrix wird vom Büro BAURCONSULT vorgestellt. Das Ergebnis ist in den Entwurf einzuarbeiten. Dem Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim wurde in Vorbereitung auf die Sitzung die eingegangene Stellungnahme sowie der Textvorschlag zur Abwägung und der entsprechende Beschlussvorschlag vorgelegt.

Beschlussvorschlag:
1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2) Der Übergabeschacht wird redaktionell im Fachgutachten zur Entwässerung angepasst.
3) Der in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Mindestvolumenstrom von 210 m3/h wird redaktionell auf eine erforderliche Löschwassermenge von 96 m3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden angepasst.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat Geldersheim beschließt dem vorgelegten textlichen Vorschlag zur Abwägung sowie dem entsprechenden Beschlussvorschlag zu folgen. Der Verfasser der Stellungnahme ist über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

1.3. Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“;
Beschluss des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ (Satzungsbeschluss)
Sachverständige: Frau Claudia Roschlau, Dipl.-Geographin (Univ.), Stadtplanerin, BAURCONSULT Architekten Ingenieur Haßfurt

1. Bisheriger Verfahrensverlauf

Zwischenzeitlich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am 04.05.2026 über das Abwägungsergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB) sowie über den Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB informiert.
Aufgrund einer noch zu ergänzenden abzuwägenden Stellungnahme und einer damit verbundenen redaktionellen Änderung in den Planunterlagen wurde der Satzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 11.06.2026 aufgehoben. Weiterhin hat der Gemeinderat in der Sitzung am 11.06.2026 die eingegangene Stellungnahme behandelt und abgewogen.
Das Ergebnis der Abwägung wurde in die Planunterlagen in der Fassung vom 01.06.2026 eingearbeitet.

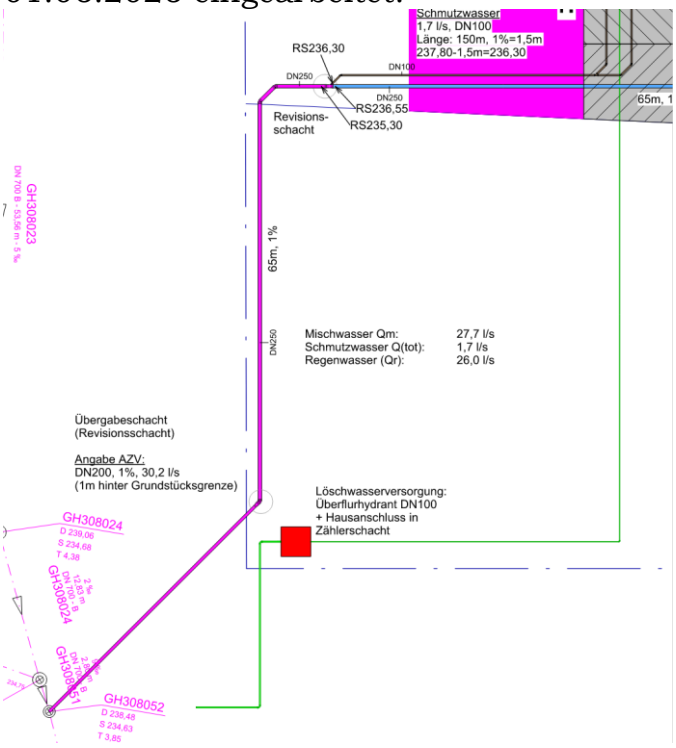


Abb. 1: Neuverortung des Übergabeschachtes am südwestlichen Ende des Grundstücks, Schacht rot dargestellt (Auszug aus Entwässerungskonzept „Am alten Flugplatz“ i.d.F. vom 26.05.2026)

werden. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung für das Planvorhaben wird ebenfalls durch die Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) sichergestellt. Dafür kann ein entsprechender Überflurhydrant DN 100 im südwestlichen Bereich des Plangebietes mit einer entsprechenden Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden (gemäß EN 14384) für die örtliche Feuerwehr im Einsatzfall bereitgestellt werden.

Abb. 2: Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Anpassung der Löschwassermenge (Begründung zum Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ i.d.F. vom 01.06.2026)

2. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der erforderlichen sonstigen Planunterlagen und Fachgutachten, i.d.F. vom 01.06.2026 ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Der gefasste Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Unterlagen werden vom Büro BAURCONSULT vorgestellt. Dem Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim wurde in Vorbereitung auf die Sitzung der entsprechend der Abwägungsmatrix angepasste Entwurf des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (jeweils in der Fassung vom 01.06.2026) sowie der erforderlichen sonstigen Planunterlagen und Fachgutachten vorgelegt:
- Anlage 1: Umweltbericht BAURCONSULT vom 01.06.2026;
- Anlage 2.1: Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen RWP-Architekten vom 28.07.2025;
- Anlage 2.2: Neubau kommunaler Bauhof Grundriss OG mit Außenanlagen RWP-Architekten vom 28.07.2025;
- Anlage 3: Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus
Wölfel Bericht Nr. Y0091.005.03.001 vom 21.07.2025;
- Anlage 4: Entwässerungskonzept Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ BWG-Technik GmbH vom 26.05.2026;
- Anlage 5.1: Vorplanung Straßenbau_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks SRP Schneider & Partner vom 30.07.2025;
- Anlage 5.2: Vorplanung Straßenbau_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks Schleppkurven-Lastzug SRP Schneider & Partner vom 30.07.2025;
- Anlage 5.3: Vorplanung Straßenbau_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks Sichtdreiecke SRP Schneider & Partner vom 30.07.2025;
- Anlage 5.4: Begründung zur Verkehrsplanung Zufahrt Conn Barracks SRP Schneider & Partner vom 18.08.2025;
- Anlage 6.1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Grünstifter GbR vom 05.08.2024;
- Anlage 6.2: Maßnahmenkonzept Artenschutz-Zauneidechse FABION GbR vom 06.05.2025;
- Anlage 7: Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz-Erweiterung BPlan „Am alten Flugplatz“
Büro Fabion GbR vom 16.09.2025;
- Anlage 8: Artenschutzrechtliche Ausnahme zu Zauneidechsen und des Feldhamsters
Regierung von Unterfranken vom 17.09.2025;
- Anlage 9: Bericht Historische Untersuchung der „CONN-Barracks“ bei Schweinfurt
„Zusammenführung vorh. Daten versch. Behörden der Altlasten- und Kampfmittelsituation
der Liegenschaft“ ARCADIS Deutschland GmbH vom 23.05.2015;

- Anlage 9.1: Bericht zur Auswertung historischer Luftbilder, Gesellschaft für. Angew. Hydrologie
und Kartographie mbH, Freiburg;
- Anlage 9.2: Ergebniskarte der zusammengefassten Berichte zum Projekt Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittel-problematik
Agrius vom 10.12.2015;
- Anlage 10: Geotechnischer Bericht Neubau eines kommunalen Bauhofs
pgu Ingenieurgesellschaft mbh vom 07.07.2025.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat Geldersheim beschließt den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ mit Begründung und Umweltbericht (jeweils in der Fassung vom 01.06.2026) sowie die dazugehörigen weiteren Anlagen 1 bis 10 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den gefassten Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

2.1. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung vom 16.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Conn Barracks" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 15.01.2026 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“ i.d.F. vom 19.12.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Conn Barracks" i.d.F. vom 19.12.2025 hat in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Conn Barracks" i.d.F. vom 19.12.2025 hat in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 stattgefunden.

Weiteres Vorgehen:

Zur Fortführung des Verfahrens sind die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat Geldersheim abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln.

Stellungnahmen mit Hinweisen, die zu Planänderungen bzw. Änderungen in der Begründung geführt haben.

01
Landratsamt Schweinfurt, Bauamt
Stellungnahme vom 13.02.2026

1. Der Genehmigungsvermerk des Landratsamtes wird mittels Aufkleber aufgebracht. Wir bitten hierfür an entsprechender Stelle bei den Verfahrensvermerken ca. 5 cm Platz zu lassen.	Zur Aufbringung des Genehmigungsvermerks des Landratsamtes Schweinfurt wird an entsprechender Stelle der Verfahrensvermerke ca. 5 cm Platz gelassen.
2. In die Begründung sollte unter Ziff. 1.1 noch mit aufgenommen werden, dass die Planung des Investors mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmt und sie sich die Planung als Teil ihrer städtebaulichen Entwicklung zu eigen macht.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziff. 1.1 entsprechend der Anregung des Landratsamtes ergänzt.
3. Im Bekanntmachungstext hat sich offensichtlich ein Schreibfehler eingeschlichen („nicht“ fehlt). Dieser sollte bei der nächsten Auslegung bereinigt werden.	Der Bekanntmachungstext zur nächsten Auslegung wird gemäß des Hinweises entsprechend korrigiert.

Beschlussvorschlag:

1) Dem Vorschlag des Landratsamtes wird gefolgt. Zur Aufbringung des Genehmigungsvermerks des Landratsamtes Schweinfurt wird an entsprechender Stelle der Verfahrensvermerke ca. 5 cm Platz gelassen.
2) Dem Vorschlag des Landratsamtes wird gefolgt. Die Begründung ist unter Ziff. 1.1 um den Hinweis zu ergänzen, dass die Planung des Investors mit den städtebaulichen Zielen des Zweckverbands übereinstimmt und er sich die Planung als Teil der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets zu eigen macht.
3) Dem Vorschlag des Landratsamtes wird gefolgt. Der Bekanntmachungstext zur nächsten Auslegung wird gemäß des Hinweises auf einen Schreibfehler entsprechend korrigiert.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

02
Landratsamt Schweinfurt, Bautechnik
Stellungnahme vom 23.02.2026

1. Die Unterlagen zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim (Stand: 19.12.2025) wurden fachtechnisch überprüft. Folgendes ist festzustellen:	Kenntnisnahme.
2. Die dem Landratsamt Schweinfurt zuletzt vorliegende Fassung des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ sieht eine geänderte Einfahrtssituation aus der Würzburger Straße vor. Es wird um Überprüfung und ggf. Erweiterung des Geltungsbereiches an diese Stelle gebeten.	Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die entsprechende Einfahrtssituation an der Würzburger Straße erweitert und die Schnittstelle zum Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ in der Begründung zum Flächennutzungsplan erläutert.

Beschlussvorschlag:

1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2) Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die entsprechende Einfahrtssituation an der Würzburger Straße erweitert und die Schnittstelle zum Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ in der Begründung zum Flächennutzungsplan erläutert.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

03
Landratsamt Schweinfurt, Immissionsschutz SG 40.3
Stellungnahme vom 27.02.2026

1. Hintergrund Am 6. Dezember 2013 gründeten die Gemeinden Geldersheim, Niederwerrn, die Stadt Schweinfurt und der Landkreis Schweinfurt den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“, um die Konversion der ehemaligen US-Kaserne westlich von Schweinfurt in einen Gewerbepark zu entwickeln. Ziel ist eine nachhaltige gewerbliche Nachnutzung des rund 200 ha großen Areals. Frühere Machbarkeitsstudien und Nutzungskonzepte bilden die Grundlage für die abschnittsweise Entwicklung. Neben den Planzeichnungen liegen der Beurteilung ein Umweltbericht und eine Begründung (Stand 19.12.2025) bei. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan“ umfasst den ersten, etwa 17,4 ha großen Erschließungsabschnitt, in dem ein Datacenter als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO entstehen soll. Der vorliegende FNP-Entwurf umfasst die Fläche des ersten Bauabschnitts.	Kenntnisnahme.
2. Bewertung zum Planentwurf/Immissionsschutz Im beiliegenden Umweltbericht wird unter 2.1 Schutzgut Mensch beschrieben, dass zur Beurteilung der Lärm-Situation Schallimmissionsprognosen für den Anlagenbetrieb durch das Unternehmen GICON angefertigt werden. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die Ergebnisse der Gutachten zur Immission und dem Verkehr sollten im Rahmen des Entwurfes in die Unterlagen aufgenommen werden.	Die Wortwahl unter Abschnitt 2.1 des Umweltberichtes wird überprüft und angepasst.

Weiterhin steht im Umweltbericht unter 2.1 „Mit den dann festzusetzenden Maßnahmen sind anlage-/betriebsbedingt Beeinträchtigungen der benachbarten zu schützenden Nutzungen sicherzustellen“. Hinweis: Vermutlich ist gemeint, dass durch festzusetzende Maßnahmen keine anlage /betriebsbedingten Beeinträchtigungen der benachbarten schützenswerten Nutzungen zu erwarten sind. Die Wortwahl könnte in der vorliegenden Fassung missverständlich sein und bedarf möglicherweise einer Präzisierung.	
Eine Beurteilung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollte nicht nur auf den Lärm beschränkt werden. Auch Themen wie Luftrheinhaltung, Erschütterungen oder Licht sollten betrachtet werden, vor allem in Hinblick auf den Gebäude- und Projektumfang. Es wird darauf hingewiesen, dass der angestrebte erste Bauabschnitt auf die weiteren Entwicklungen im gesamten Gewerbepark Conn Barracks Auswirkungen hat. So ist die durch das angestrebte Sondergebiet „Datacenter“ entstehende Vorbelastung bei alle weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Da es sich beim parallelen Bebauungsplan „Conn Barracks- Blue Swan“ um einen Angebotsbebauungsplan handelt können aktuell keine Angaben zu etwaigen Erschütterungen (z.B. durch den Betrieb der Notstromaggregate) gemacht werden. Diese können erst im Rahmen des parallelen Bauantrages benannt und überprüft werden. Seitens des künftigen Bauherren wurde jedoch mitgeteilt, dass das geplante Rechenzentrum bereits systembedingt zwingend vor Erschütterung geschützt werden muss. Demnach wird der Bauherr systembedingt auf eine erschütterungsfreie Ausführung der Notstromgeneratoren achten. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird um einen diesbezüglichen Hinweis ergänzt. Weiterhin ist festzuhalten, dass auch keine Angaben zu den Luft-Emissionen der Notstromversorgung gemacht werden können. Diese können daher erst im Rahmen des parallelen Bauantrages benannt und überprüft werden, sobald die genaue Anzahl und Ausführung der Notstromgeneratoren feststehen. Seitens des künftigen Bauherren wurde jedoch mitgeteilt, dass die erforderlichen Notstromgeneratoren, lediglich der Notstromversorgung dienen und somit nicht dem regulären Betrieb.

	Auch bei den erforderlichen regelmäßigen Wartungsarbeiten an den Notstromgeneratoren ist nicht davon auszugehen, dass eine große Zahl der Generatoren gleichzeitig über einen längeren Zeitraum betrieben werden. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird um einen diesbezüglichen Hinweis ergänzt. Das Thema Licht ist kein Regelungsinhalt der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und wird stattdessen im parallelen Bebauungsplan durch diesbezügliche Festsetzungen unter Ziff. 5.4 berücksichtigt.
3. Zusammenfassung Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass spätestens in dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren die möglichen Auswirkungen sowohl der Verkehrsanlagen als auch des Sondergebietes auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und bewertet werden.	Im parallelen Bebauungsplanvorhaben „Conn Barracks- Blue Swan“ werden die möglichen Auswirkungen sowohl der Verkehrsanlagen als auch des Sondergebietes auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und bewertet.

Beschlussvorschlag:

1) **Hintergrund:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2) **Bewertung zum Planentwurf/Immissionsschutz:** Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden in den parallelen Bebauungsplanentwurf sowie die dazugehörige Begründung und den Umweltbericht, sowie in die Unterlagen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet. Im Zuge dessen werden auch die Ausführungen zu den Belangen des Umweltschutzes ergänzt.
3) **Zusammenfassung:** Im parallelen Bebauungsplanvorhaben „Conn Barracks- Blue Swan“ werden die möglichen Auswirkungen sowohl der Verkehrsanlagen als auch des Sondergebietes auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und bewertet.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

05
Landratsamt Schweinfurt, Untere Naturschutzbehörde
Stellungnahme vom 20.02.2026

<u>Zu 1.: Umwidmung von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Datacenter“</u> **1.** Die Ausweisung des betreffenden Areals als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ wird akzeptiert. Die aktuell überdeckte Darstellung der Randeingrünung am westlichen Gebietsrand im Teilabschnitt zwischen den Grundstücken, Fl. Nrn. 1347 und 1261 der Gemarkung Geldersheim soll gemäß der Darstellung im bisherigen Flächennutzungsplan beibehalten werden.	Kenntnisnahme
<u>Zu 2. Umwidmung von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Fläche für Versorgungsanlagen.“</u> **2.** Mit dieser geplanten Umwidmung besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme
<u>Zu 3. Umwidmung von „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ in „Örtliche Hauptverkehrsstraßen“</u> **3.** Wie in der Begründung zu diesem Änderungspunkt korrekt angegeben wurde, handelt es sich bei dieser Fläche um die bestehende westliche Zufahrt zu dem ehemaligen Militärgelände. Allerdings weist die vorhandene Straße eine Breite von ca. 7 m auf während die nun vorgesehene Breite fast 25 m beträgt. Die nördlich und südlich angrenzenden, einbezogenen Grünstreifen sind, wie durch den vorläufigen Bestandsplan – Grünordnung (Anlage 1 zum Umweltbericht) dokumentiert, geprägt von naturnahen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen. Gegen die o.g. Umwidmung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung des Verkehrsraumes, der sowohl die Verkehrsfläche inkl. Geh- und Radweg als auch die verkehrsbegleitenden Grünflächen umfasst. Auf Ebene des Bebauungsplanes “Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan” wird die Fläche in Grünfläche sowie Verkehrsfläche (Fahrbahn inkl. Geh- und Radweg 16 m) unterteilt.
4. Im Vorgriff auf die weitere Planung für einen Ausbau der Zufahrt wird	Kenntnisnahme.

frühzeitig auf die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hingewiesen. Hierbei ist besonderer Wert auf einen bedarfsorientierten jedoch nicht –überschreitenden, naturschonenden Ausbau zu legen. Dadurch ist gleichzeitig eine Reduzierung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes sowie der artenschutzrechtlichen Anforderungen verbunden.	Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" erfolgt eine detailliertere Planung der Verkehrsführung. Des Weiteren werden hier Erhaltungsgebote sowie grünordnerische Gestaltungen des Verkehrsraumes festgesetzt, um Eingriffe zu vermeiden und den Ausgleichsbedarf zu reduzieren.
<u>Zu 4. und 5. Umwidmung von „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" in „Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)/4. und „Gewerbliche Baufläche"/5.</u> **5.** Die hier geplanten Umwidmungen führen zu einem erheblichen Teilverlust von naturnahen Grünflächen mit Biotopcharakter und von einem Teil einer Ausgleichsfläche. Im Rahmen der bisherigen Vorabstimmung der zu erwartenden gewerblichen Nutzung wurde die Beanspruchung der betroffenen Flächen als nicht vermeidbar dargestellt. Damit ist die Inanspruchnahme dieser Flächen als nicht vermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Die betreffenden Umwidmungen werden somit akzeptiert.	Kenntnisnahme.
<u>Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Umweltbericht</u> **6**. Es wird gebeten, die vorhandene bzw. verbleibende Ausgleichsfläche im Bereich des vorhandenen Rückhaltebeckens ergänzend im Flächennutzungsplan darzustellen. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung sollen die, den aktuellen Planänderungen zuzuordnenden, noch festzulegenden Ausgleichsflächen im Plan dargestellt werden.	Die vorhandene Ausgleichsfläche im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens (Aufforstung) befindet sich außerhalb der Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des Bebauungsplanes "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" vorwiegend über Ökokontoflächen außerhalb des Gemeindegebietes Geldersheim erbracht. Eine Darstellung der internen Ausgleichsfläche A1 wird in die Planzeichnung aufgenommen.

7. Der Umweltbericht wird fachlich anerkannt. Dessen Aktualisierung ist wie geplant nach Durchführung und Auswertung der 2026 vorgesehenen botanischen und faunistischen Kartierungen zu veranlassen.	Kenntnisnahme. Der Umweltbericht wurde gemäß dem aktuell vorliegenden Zwischenstand der botanischen und faunistischen Kartierungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

1) Kenntnisnahme
2) Kenntnisnahme
3) Kenntnisnahme. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung des Verkehrsraumes, der sowohl die Verkehrsfläche inkl. Geh- und Radweg als auch die verkehrsbegleitenden Grünflächen umfasst. Auf Ebene des Bebauungsplanes "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" wird die Fläche in Grünfläche sowie Verkehrsfläche (Fahrbahn inkl. Geh- und Radweg 16 m) unterteilt.
4) Kenntnisnahme. Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" erfolgt eine detailliertere führung mit Festsetzungen zu Erhaltungsgeboten sowie grünordnerischen Gestaltungen des Verkehrsraumes.
5) Kenntnisnahme
6) Die interne Ausgleichsfläche A1 wird im Planteil dargestellt.
7) Der Umweltbericht wurde gem. aktuell vorliegenden Zwischenstand der botanischen und faunistischen Kartierungen ergänzt

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

06
Landratsamt Schweinfurt, Wasserrecht
Stellungnahme vom 20.02.2026

1. Es wird auf die Stellungnahme zum bereits laufenden Bauleitplanverfahren „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ verwiesen.	Kenntnisnahme. Die Abteilung Wasserrecht des Landratsamtes Schweinfurt gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 20.02.2026 ebenfalls eine Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren „Gewerbepark Conn Barracks- Blue Swan“ ab. Hier wurden Hinweise bzgl. Wasserrechtlicher Genehmigungen zum Ausbau bzw. Umgestaltung des Sulzgrabens sowie der erforderlichen Rücksichtnahme auf angeschlossene Drainagen gegeben. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag zur Abwägung wird verwiesen: 1) Keine Veranlassungen. Die Hinweise des LRA bzgl. Wasserrechtlicher Genehmigungen sowie bestehenden Drainagen sind nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

1) Die Hinweise des Landratsamtes bzgl. Wasserrechtlicher Genehmigungen sowie bestehenden Drainagen sind nachrichtlich in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu ergänzen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

07
Landratsamt Schweinfurt, Abfallrecht und Bodenschutz
Stellungnahme vom 20.02.2026

1. Es wird auf die Stellungnahme zum bereits laufenden Bauleitplanverfahren „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ verwiesen.	Die Fachabteilung Staatliches Abfallrecht und Bodenschutz des Landratsamtes Schweinfurt gab am 20.02.2026 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) zum parallelen Bauleitplanverfahren „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ ebenfalls eine Stellungnahme ab und verweist auf verschiedene schädliche

	Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen auf dem ehemaligen militärischen Standort Conn Barracks. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans grenzt an eine Verdachtsfläche an. Weiterhin wird ein Hinweis zur Wiederverwertung von Bodenaushub gegeben. Der Hinweis des LRA zum Thema Altlasten wird nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan wie folgt aufgenommen. Zusätzlich wird ebenfalls die Abbildung nachrichtlich übernommen. *„Das Landratsamt Schweinfurt weist in seiner Stellungnahme vom 20.02.2026 darauf hin, dass sich auf dem ehem. militärischen Standort Conn Barracks verschiedene schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen befinden. Im Zuge vergangener Altlastenuntersuchungen wurden nach Auskunft des Landratsamtes insgesamt 93 Kontaminationsverdachtsflächen mit 247 Teilflächen überprüft. Weiterer Handlungsbedarf ist aktuell bei drei Verdachtsflächen gegeben (KVF 126/1 – Feuerwehrstation Geb. 74, Tankstelle Geb. 117 und KVF 91 Feuerwehr-Löschübungsplatz. Die Standorte sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen. Der vorliegende Bebauungsplan berührt diese drei Verdachtsflächen nicht. Allerdings grenzt der Bebauungsplan an die Verdachtsfläche KVF 126/1 Feuerwehrstation Geb. 74 an. Hier ist bei Aushubmaßnahmen mit evtl. Schadstoffbelastungen zu rechnen. Aufgrund der militärischen Nutzung ist zudem nicht auszuschließen, dass bei Aushubarbeiten im Planungsbereich weitere abfallrechtliche Restbelastungen (insb. die Parameter MKW, PAK, PFC) aufgefunden werden. Bodenaushub, welcher nicht vor Ort wiederverwendet werden kann bzw. welcher organoleptische Auffälligkeiten aufweist, ist daher gesondert zu lagern, gem. LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend der Analytik ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das LRA Schweinfurt - Umweltamt zu benachrichtigen.“*

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise des Landratsamtes bzgl. bekannter Altlasten sowie etwaiger weiterer Restbelastungen sind nachrichtlich in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu ergänzen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit den Planungen grundsätzlich Einverständnis. Die für das Wasserwirtschaftsamt relevanten Bereiche wurden abgedeckt und behandelt. Für das weitere Vorgehen und Planungen sind allerdings einige Hinweise notwendig.	Kenntnisnahme.
1. Sulzgraben: Der Verlegung des Sulzgrabens kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden. Entsprechende Unterlagen und Genehmigungen sind vor der Verlegung notwendig. Hierfür ist ein Wasserrecht notwendig, was beim Landratsamt beantragt werden muss. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies allerding kein Problem.	Kenntnisnahme.
2. Altlasten: Auf dem zukünftigen Gelände können Altlasten angetroffen werden, die einer gründlichen Untersuchung sowie Sanierung unterliegen, bevor eine Bebauung stattfinden kann.	Kenntnisnahme. Der Hinweis des WWA wird nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Unabhängig davon werden Untersuchungen zum Boden, dem Baugrund sowie den Themen Kampfmittel und Altlasten für das parallele Bebauungsplanverfahren „Conn Barracks- Blue Swan“ zusammengefasst wie folgt durchgeführt: Zunächst wurde im vergangenen Jahr die Gefährdung durch die Kampfmittelbelastung in einem beprobungslosen Verfahrens abgeschätzt. Im Rahmen einer Stufe 2 sollen dann im nächsten Schritt Oberflächendetektionen der geplanten Konversionsfläche durchgeführt werden, um die Fläche detaillierter auf Kampfmittel auszuwerten. Hier werden je nach Umgebungsbedingungen verschiedene geophysikalische Verfahren zum Einsatz kommen

	(Geomagnetik, TDEM, Georadar). Im Ergebnis sollen dann etwaige Kampfmittel beseitigt werden. Dies ist in Abstimmung mit anderen berührten Belangen und Behörden durchzuführen (u.a. Artenschutz, Denkmalschutz). Im Anschluss können die die abschließenden Untersuchungen zu Baugrund, Boden und Altlasten durchgeführt werden.
3. Niederschlagswasser: Mit der Erschließung des Areals im Trennsystem besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die angesprochenen „Fachkenntnisse der beauftragten Bodengutachter CDM zur Bodengeologie, der Geohydrologie sowie der bekannten Kampfmittelproblematik“ sind bei der Planung der Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen (u.a. Höhe des Grundwasserspiegels).	Kenntnisnahme.
Im Erläuterungsbericht wird das bestehende RRB Nr. 1 erwähnt, welches eine wasserrechtliche Genehmigung bis 2035 besitzt und lediglich instandgesetzt werden soll. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist den Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen nicht bekannt. Durch die Erschließung des Areals ändern sich die Randbedingungen (u.a. angeschlossene Fläche) dieser bestehenden Erlaubnis in einem nicht unwesentlichen Ausmaß. Es ist nachzuweisen, inwieweit durch die veränderten Randbedingungen auch Änderungen am Bauwerk (z.B. Drosselabfluss) und somit auch eine Änderung für die Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.	Die vorliegende Genehmigung des RRB 1 wird dem WWA im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung für das parallele Bebauungsplanverfahren zur Verfügung gestellt. Die Hinweise zur Erschließung des Areals und die erforderlichen Rahmenbedingungen werden an den Erschließungsplaner weitergeleitet
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss geprüft werden, ob Teile des Niederschlagswassers nach Möglichkeit ortsnah versickert werden können	Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ ist eine Entwässerung im Trennsystem mit Regenrückhaltung und gedrosselter Ableitung in den Suluzgraben festgehalten. Die Hinweise zur Erschließung

	wird an den Erschließungsplaner weitergeleitet

Beschlussvorschlag:

1) **Sulzgraben:** Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2) **Altlasten:** Keine Veranlassungen. Der Hinweis des WWA bzgl. etwaiger Altlasten ist nachrichtlich in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu ergänzen.
3) **Niederschlagswasser:** Das weitere Vorgehen bzgl. dem Thema wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den Wasserrechtsbehörden abzustimmen. Hierfür ist die wasserrechtliche Genehmigung des bestehenden RRB1 im Zuge der Erschließungsplanung dem WWA zu übermitteln. Ein Hinweis auf die erforderlichen Abstimmungen ist nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die Stellungnahme des WWA ist dem Erschließungsplaner hierfür weiterzuleiten.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

26a
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt – Bereich Landwirtschaft
Stellungnahme vom 05.03.2026

1. Flächenverbrauch / Grund und Boden: Gegenüber der bisher für diesen Bereich maßgeblichen Fassung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung vom 26.01.2023) sollen bisher als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellte Flächen zum Teil in „Örtliche Hauptverkehrsstraßen“, zum Teil in „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ sowie zum Teil in „Gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Den Verlust von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sieht das AELF Schweinfurt kritisch. Im Regionalplan Main-Rhön wird auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit dem knappen Gut „Grund und Boden“ insbesondere im Verdichtungsraum Schweinfurt hingewiesen. Der Flächenverbrauch soll im Hinblick auf den Schutz natürlicher Lebensgrundlagen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Auch nach § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Außerdem fordert das Bundesbodenschutzgesetz die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen. Dem entgegen steht die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der GRZ von 0,8 mit einer möglichen Überdeckung von bis zu 80% des Geltungsbereiches durch bauliche Anlagen. Das AELF Schweinfurt bittet daher, im Rahmen der Konkretisierung der Bauplanungen zu prüfen, wie weit von dieser maximal möglichen	Kenntnisnahme. Wie bereits seitens des AELF hervorgehoben wurde, handelt es sich bei der Planung um die Konversion eines ehemaligen Kasernenareals. Die Konversion stellt dabei für die Stadt Schweinfurt, die Gemeinde Geldersheim sowie die Gemeinde Niederwerrn den Vorzugsstandort für eine interkommunale industriell-/gewerbliche Entwicklung. Die zivile Nachnutzung eines bereits baulich überprägten Kasernenstandortes greift dabei auch den Belang des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) auf, inkl. einer nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz. Hiermit kann aktiv auf eine Neuausweisung von Siedlungs- oder Verkehrsflächen an anderen, bisher noch nicht durch eine Siedlungsentwicklung überprägten Bereiche verzichtet werden. Weiter berücksichtigt die Planung auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung für die Nachnutzung militärischer Konversionsflächen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ 0,8 entspricht sowohl dem Orientierungswert der BauNVO und stellt eine für die vorgesehene Nutzung der Fläche des parallelen Bebauungsplanes als Datacenter übliche

Überdeckung nach unten hin abgewichen werden kann. Bezüglich des Flächenverbrauchs begrüßt das AELF Schweinfurt, dass in der vorliegenden Planung über die Konversion des ehemaligen Kasernenareals hinaus keine Neuausweisung von Siedlungs- oder Verkehrsflächen vorgesehen ist.	und im konkreten Fall auch notwendige Grundflächenzahl dar. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der künftigen Entwicklung des Gesamtareals nicht vorgesehen ist die gesamten Fläche der Conn Barracks als Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu entwickeln. Insbesondere der bisher weitestgehend unversiegelte südliche Bereich der Conn Barracks, welcher sich durch Wiesen und Gehölzbestände auszeichnet, soll so weit wie möglicherhalten werden.
2. Auswirkungen auf aktive Landwirtschaft: Im Westen grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Folglich ist sicherzustellen, dass sowohl in der Vorbereitung als auch während der Durchführung und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Zufahrt zu diesen Flächen mit u.a. überbreiten landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen (insbesondere Erntemaschinen) gewährleistet ist. Sobald sich diesbezüglich Einschränkungen ergeben, sind frühzeitige Absprachen und Einigungen mit den Bewirtschaftern der betroffenen Flächen sicherzustellen. Zum anderen sind durch die bisherige und künftige Bewirtschaftung dieser Flächen entstehende landwirtschaftliche Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass westlich des Planungsgebiets in ca. 760 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Rinder, Schweine, Ziegen, Geflügel) gelegen ist. Dieser darf in seinem Betrieb und seiner Entwicklung bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden.	Kenntnisnahme. Die bisher seitens der Landwirtschaft genutzten Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich und westlich des Plangebietes werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht überplant und bleiben somit für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten. Der Hinweis des AELF, welcher sich auf geplante Baumaßnahmen und einer etwaig notwendigen Abstimmung mit Landwirten bezieht, ist im Rahmen der weiterführenden parallelen Erschließungsplanung zu beachten und wird hierfür nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Nach Rückfrage teilt das AELF mit E-Mail vom 24.03.2026 mit, dass es sich hierbei um die Gebäude handelt, die zwischen dem Conn-Barracks-Gelände und dem Autobahnanschluss Schweinfurt-West (A71) gelegen sind. Ein entsprechender Hinweis auf die Duldung ortsüblicher landwirtschaftlicher Immissionen durch umgebende landwirtschaftliche Betriebe sowie die Arbeit auf den umgebenden landwirtschaftliche Flächen wurde bereits auf dem parallelen Bebauungsplan aufgenommen. Das LRA Schweinfurt teilte im Rahmen der Abwägung Tierbestandes

		(Milchkühe, Kälber und Mastschweine) gemäß Angaben in der Baugenehmigung zum bestehenden Außenklimastall mit. Umgerechnet auf Großvieheinheiten (GVE) ergebt sich daraus eine Zahl von rd. 35 GVE. Weiter teilte das LRA Schweinfurt mit, dass seit 2017 ein noch offenes Genehmigungsverfahren für einen weiteren Stahl vorliegt. Die darin geplante Anzahl an Milchkühen (Nachzucht), Zuchtsauen und Mastschweinen ergibt umgerechnet rund 40 GVE. In der Summe ergibt die rd. 75 GVE. Damit handelt es sich um einen kleineren bis mittelgroßen Betrieb. Rundet man die GVE vorsorglich als typisierender Bewertungsansatz konservativ auf 100 auf, berücksichtigt man Bestand, bekannte Erweiterungsansichten sowie eine zusätzliche Sicherheitsmarge. Bei einem Betrieb mit ca. 100 GV kann nach fachlicher Praxis (GIRL-orientiert, VDI 3894) mit einem notwendigen Abstand von ca. 150 m, zur Einhaltung der Zumutbarkeit, ausgegangen werden. Der Abstand von 150 m liegt dabei im oberen Vorsorgebereich und ist daher geeignet, Konflikte zu vermeiden. Der bestehende Abstand zwischen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte und dem westlichen Rand des Bebauungsplans beträgt über 750 m. Zusätzlich liegen im Bereich der Conn Barracks keine topografischen Besonderheiten (wie z.B. enge Tallagen) vor, die die Verbreitung von Gerüchen beeinflussen. Somit ist davon auszugehen, dass selbst bei einer konservativen Einschätzung der vorhandenen Abstandes von über 750 m zur bestehenden Tierhaltung ausreichen sollte, um Konflikte zu vermeiden. Daraus werden die Belange der gewerblichen Nutzung und der Arbeitsbevölkerung ausreichend geschützt.

	Bzgl. der noch nicht genehmigten Erweiterung ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass eine etwaige künftige Erweiterungen des Betriebes auch die bereits bestehenden Nutzungen berücksichtigen muss, die teilweise deutlich näher am Betrieb liegen, wie z.B. die ANKER-Einrichtung westlich der Betriebsstelle.
3. Datenschutz: Bei Veröffentlichung unseres Schreibens bittet das AELF, die Grundsätze des Datenschutzes zu beachten. Insbesondere ist eine Veröffentlichung personen- und betriebsbezogener Daten nicht gestattet.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

1) **Flächenverbrauch / Grund und Boden:** Der Zweckverband hält an der Ausweisung des parallelen Bebauungsplanes fest. Die Grundflächenzahl von GRZ 0,8 wird beibehalten.
2) **Auswirkungen auf aktive Landwirtschaft:** Aufgrund des großen Abstandes zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Nutzung können etwaige Konflikte vermieden werden.
3) **Datenschutz:** Keine Veranlassung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

26b
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt – Bereich Forsten
Stellungnahme vom 08.04.2026

<u>Ausgangssituation:</u> 1. Gegenüber der bisher für diesen Bereich maßgeblichen Fassung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung vom 26.01.2023) sollen bisher als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellte Flächen zum Teil in „Örtliche Hauptverkehrsstraßen“, zum Teil in „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ sowie zum Teil in „Gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden.	Kenntnisnahme.
2. Unter Punkt 4 der Neuaufstellung wird die Umwidmung der bisherigen Darstellung von einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" unter anderem auf dem Grundstück Flur-Nr. 1476 (teilweise) hin zu einer „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" durchgeführt.	Kenntnisnahme.

3. Auf einem Teil des genannten Grundstücks Flur-Nr. 1476/0, Gemarkung Geldersheim, befindet sich Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Der Waldbestand erstreckt sich insgesamt auf etwa 5ha. Im Zuge der Planung sind hiervon 1.750m² betroffen. Über die Erlaubnis zur Rodung nach Art. 9 BayWaldG wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden. Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf gemäß. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die geplante Nutzung als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ stellt eine solche Änderung der Bodennutzungsart dar. Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass 1.750m² Wald gerodet werden sollen.	Kenntnisnahme. Aufgrund von Anpassungen der Entwässerungsplanung ergeben sich keine Eingriffe mehr in die Ausgleichsfläche und somit kein Eingriff mehr in Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG), somit ist keine Rodung von Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) mehr vorgesehen.
4. Nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ersetzt eine gültige Baugenehmigung die Rodungserlaubnis. Im Sinne des Art. 9 Abs. 3 BayWaldG ist die Rodung zu erteilen, sofern sich aus den Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG nichts anderes ergibt. Gem. Art. 39 Abs. 2 BayWaldG darf eine die Rodungserlaubnis ersetzende Satzung nur im Benehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden. <u>Waldrechtliche Einwände</u>: 5. Der Landkreis Schweinfurt hat im bayerischen Vergleich einen unterdurchschnittlichen Bewaldungsanteil. Insbesondere der westliche Landkreis ist besonders waldarm. Dadurch ergibt sich ein öffentliches Interesse am Walderhalt. Dies begründet sich aus Art 1. Abs. 2 Nr. 1 BayWaldG i.V.m. Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG. Dieses öffentliche Interesse muss mit dem Interesse des Antragstellers abgewogen werden.	Durch Änderung der Lage und Ausdehnung der Regenrückhaltung im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zum parallelen Bebauungsplan ist kein Eingriff in eine Waldfläche mehr gegeben. Durch Änderung der Lage und Ausdehnung der Regenrückhaltung im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zum parallelen Bebauungsplan ist kein Eingriff in eine Waldfläche mehr gegeben.

6. Auf Grundlage des Umweltberichts (Bestandsplan zur Grünordnung; Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes) ist zu entnehmen, dass der Wald als L62 (Sonstiger standortsgerechter Laub(misch)wald mittlerer Standorte eingeordnet wird. Dies deckt sich mit der örtlichen Situation, die bei einem Begang am 01.04.2026 festgestellt wurde: Der betroffene Waldbestand setzt sich aus einer Vielzahl von unterschiedlichen Baumarten zusammen. Dazu gehören viele Edellaubhölzer, wie Elsbeere, Kirsche, Feldahorn und Spitzahorn, außerdem Kiefern und Erlen. Diese teils klimaangepassten und standortsgerechten Baumarten gilt es in ihrer Artzusammensetzung und in ihrer Altersstruktur (30-40 Jahre, im Mittel 35 Jahre) unbedingt zu erhalten. Es handelt sich den ehemaligen Pflanzreihen zu urteilen um eine Erstaufforstung mit Waldrandgestaltung aus Schlehe, Hartriegel, Liguster, etc.	Kenntnisnahme. Die Einschätzung des AELF zur Bestandssituation wird redaktionell in die Bestandsbeschreibung des Umweltberichtes mit aufgenommen. Es dient der Beschreibung des Umfeldes, da die Waldfläche nun außerhalb des Geltungsbereiches liegt.
7. Gerade auf der fränkischen Platte, die in den letzten Jahren vermehrt unter den ersten Folgen der Klimaveränderung gelitten hat, gilt es neben dem grundsätzlichen Walderhalt auch die passenden Baumbestockung zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind essenzieller Bestandteil des regionalen Klimaschutzes.	Durch Änderung der Lage und Ausdehnung der Regenrückhaltung im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan ist kein Eingriff in eine Waldfläche mehr gegeben.
8. Nach o.g. Gründen kann aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht gem. Art. 9 Abs. 5 BayWaldG dem Benehmen nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden: 1. Durchführung einer flächengleichen Ersatzaufforstung von 1.750m² gem. dem vorgelegten Plan. 2. Anzeige der Durchführung der Ersatzaufforstung beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Die Ersatzaufforstung ist dabei mit dem zuständigen Revierleiter des AELF Schweinfurt abzustimmen.	Durch Änderung der Lage und Ausdehnung der Regenrückhaltung im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan ist kein Eingriff in eine Waldfläche mehr gegeben.

9. Hierzu ergeht nachfolgend genannter Hinweis: • Bei der Ersatzaufforstung sind gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 standortgemäße Baumarten auszuwählen und standortheimische Baumarten angemessen (20%) zu beteiligen.	Durch Änderung der Lage und Ausdehnung der Regenrückhaltung im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan ist kein Eingriff in eine Waldfläche mehr gegeben.

Beschlussvorschlag:
1) Kenntnisnahme
2) Kenntnisnahme
3-5) Der Umfang der Regenrückhaltung ist anzupassen. Die Waldfläche ist dabei auszusparen.
6) Die Bestandsbeschreibung der Ausgleichsfläche im Umweltbericht wird um die Einschätzung des AELF redaktionell ergänzt.
7-9) Der Umfang der Regenrückhaltung ist anzupassen. Die Waldfläche ist dabei auszusparen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

30
Bayerischer Bauernverband Unterfranken
Stellungnahme vom 26.02.2026

Die Bauleitplanung verfolgt grundsätzlich das Ziel, Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden. Der Bayerische Bauernverband (BBV) erkennt an, dass das Planungsziel, neue Gewerbeflächen für den Industriestandort Schweinfurt zu schaffen, grundsätzlich zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beitragen kann. Die Konversion des Areals der „Conn Barracks“ hin zu einer gewerblichen Nutzung hält der BBV daher aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für sinnvoll. Positiv hervorzuheben ist dabei, dass überwiegend bereits vorbelastete Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden und somit der zusätzliche Entzug bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Flächen aus der Produktion vermieden wird.	Kenntnisnahme.
Gleichzeitig gibt der erhebliche Flächenumfang des Areals von rund 200 ha Anlass zur kritischen Betrachtung.	Das gesamte Areal der ehemaligen Conn Barracks umfasst eine Fläche von rd. 200 ha, wovon vor allem im nördlichen

In jedem Fall sind Ausgleichsflächen vorrangig innerhalb des Areals der „Conn Barracks“ zu realisieren.	Bereich des ehemaligen Kasernen-Areals bereits ein großer Teil der Fläche bereits versiegelt bzw. überbaut ist. Im Rahmen der vorliegenden parallelen Bebauungsplanaufstellung wird aktuell lediglich eine Fläche von 18,0 ha überplant. Weitere Entwicklungsabschnitte sollen bedarfsgerecht und abschnittsweise entwickelt werden. Auch ist im Rahmen der künftigen Entwicklung nicht vorgesehen, die gesamten 200 ha als Gewerbe- bzw- Industriegebiet zu entwickeln. Insbesondere der bisher weitestgehend unversiegelte südliche Bereich der Conn Barracks, welcher sich durch Wiesen und Gehölzbestände auszeichnet, soll so weit wie möglicherhalten werden. Die südlich an die Gewerbeausweisung angrenzenden Flächen wurden im Zuge dessen bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als Ausgleichsflächen diskutiert. Aufgrund der bestehenden Wertigkeit und damit geringen Aufwertbarkeit bzw. der Bedeutung für gehölzbrütende und bodenbrütende Vogelarten, wird die Nutzung als Ausgleichsfläche jedoch nicht weiterverfolgt.
Besonders kritisch sieht der BBV den für den Bereich „Blue Swan“ ermittelten Ausgleichsbedarf von rund 784.679 Wertpunkten. Dieser Umfang ist aus Sicht des BBV außerordentlich hoch, zumal der Ausgleich zu einem erheblichen Teil nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Auch wenn bereits Gespräche zu potenziellen Ausgleichsflächen geführt werden und ein Ausgleich über ein Ökokonto grundsätzlich möglich erscheint, würde dies eine erhebliche Belastung für die landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung darstellen. Der Verlust von Eigentums- und Pachtflächen sowie der daraus resultierende zusätzliche Preisdruck auf die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bergen ein erhebliches Konfliktpotenzial.	Die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes wurde im parallelen Bauleitplanverfahren “Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan” mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die bestehenden Eingriffe durch Wege, Straßen, Gebäude und anderweitige Versiegelungen und Überbauungen wurden bei der Kartierung berücksichtigt, mit entsprechenden Werten gem. Biotopwertliste zu BayKompV bewertet und gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) berechnet. Der Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens “Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan” intern oder über Ökokontoflächen

Eine Nachnutzung des Areals ist auch aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes grundsätzlich nachvollziehbar. Aus Sicht des BBV ist aber nicht nachvollziehbar, dass der landwirtschaftlichen Nutzung und der Natur durch die ehemalige Kaserne entzogene Flächen bei einer Reaktivierung für Gewerbe naturschutzrechtlichen Ausgleich auslösen sollen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen darf jedenfalls nicht dazu führen, dass landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Produktionsgrundlage und damit in ihrer wirtschaftlichen Existenz massiv beeinträchtigt werden. Fast 785.000 Wertpunkte bedeutet bei einer Aufwertung von 3 bis 4 Wertpunkten 20 bis 27 ha landwirtschaftliche Fläche mit Ausgangswert von 2. Das wäre mehr Fläche als die eigentlich überplante Fläche von 17,4 ha. Das darf nicht sein. Dann muss die Standortfrage gestellt werden, ob ökologisch so „hochwertige“ Flächen baulich genutzt werden dürfen. Der BBV lehnt jedenfalls jegliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen im Großraum Schweinfurt ab, da hier schon viel zu viel Fläche durch Infrastrukturmaßnahmen verbraucht wurde. Ökokonten können genutzt werden, wenn diese auf Aufwertung nicht bzw. ungünstiger landwirtschaftlicher Flächen angelegt wurden.	der Fa. Beuerlein und der BBV-Landsiedlung erbracht. Auf diesen Flächen werden Aufwertungen von 6 bis 10 Wertpunkten/m² erreicht, weshalb der tatsächliche Flächenverbrauch durch die Ausgleichsmaßnahmen erheblich geringer ist als vom BBV angenommen Diese liegen auf Flächen mit sehr geringer bis mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit (vgl. BayernAtlas Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden 1:25.000) bzw. weisen aufgrund ehemaliger Abbaumaßnahmen keinen natürlich gewachsenen Bodenaufbau mehr auf.
1. Da bislang noch keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden, ist der Bayerische Bauernverband in diesem Zusammenhang zwingend erneut zu beteiligen. Dies gilt gleichermaßen für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die derzeit ebenfalls noch nicht konkret benannt sind. Auch hierzu ist	Kenntnisnahme. Der Bauernverband wird in Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Artenschutzrechtliche Ausgleich wird im parallelen Bauleitplanverfahren “Gewerbepark Conn Barracks – Blue

der Bayerische Bauernverband erneut zu hören.	Swan" in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden UNB und HNB geregelt.
Der BBV begrüßt ausdrücklich den Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen in der näheren Umgebung. Ergänzend bittet der BBV zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Maschinen in den vergangenen Jahren einen erheblichen Größenzuwachs erfahren haben. Um eine weiterhin ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass sämtliche Eingrünungsmaßnahmen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Nur so kann eine angrenzende landwirtschaftliche Nutzung auch künftig uneingeschränkt ermöglicht werden.	Dies wird im parallelen Bauleitplanverfahren "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" geregelt.

Beschlussvorschlag:

1) Kenntnisnahme
2) Im Rahmen der vorliegenden parallelen Bebauungsplanaufstellung wird aktuell lediglich eine Fläche von 18,0 ha über-plant. Weitere Entwicklungsabschnitte sollen bedarfsgerecht und abschnittsweise entwickelt werden. Auch ist im Rahmen der künftigen Entwicklung nicht vorgesehen, die gesamten 200 ha als Gewerbe- bzw- Industriegebiet zu entwickeln. Insbesondere der bisher weitestgehend unversiegelte südliche Bereich der Conn Barracks, welcher sich durch Wiesen und Gehölzbestände auszeichnet, soll so weit wie möglich erhalten werden.
3) Die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes wurde im parallelen Bauleitplanverfahren "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
4) Die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes wurde im parallelen Bauleitplanverfahren "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
5) Der Bayerische Bauernverband wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiter beteiligt.
6) Der Artenschutzrechtliche Ausgleich wird im parallelen Bauleitplanverfahren "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden UNB und HNB geregelt.
7) Der Hinweis zu Eingrünungsmaßnahmen zu Grundstücksgrenzen wird im parallelen Bauleitplanverfahren "Gewerbepark Conn Barracks – Blue Swan" geregelt.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

43.1
Stadt Schweinfurt
Stellungnahme vom 23.02.2026

Hinsichtlich des Vorentwurfs der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“ bestehen aus Sicht der Stadt Schweinfurt keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss notwendig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

43.2
Stadt Schweinfurt
Ergänzende Stellungnahme vom 23.02.2026

Zur Stellungnahme vom 23.02 werden die Hinweise zum Klimaschutz ergänzt:	
1. In der Begründung zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom 19.12.2025 wird den Belangen des §1 Abs. 5 BauGB und §1a Abs. 5 BauGB dahingehend Rechnung getragen, als dass pauschal darauf verwiesen wird, dass die Abwärme zukünftig „gegebenenfalls“ in Nah- und Fernwärmeversorgungen genutzt werden könnte. In Anbetracht des Energiebedarfs moderner Rechenzentren ist grundsätzlich mit großen Abwärmemengen zu rechnen, die ggf. sogar potenziell für das Fernwärmenetz in Schweinfurt und die noch anstehende Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Schweinfurt relevant sein könnten. Aus den Medien kann entnommen werden, dass das angedachte Rechenzentrum in Geldersheim in einer ersten Ausbaustufe ab 2028 eine Leistung von 63 Megawatt und im Endausbaustadium ab ca. 2038 eine Leistung von 220 Megawatt abrufen wird (Mainpost: „Blue Swan“-Giga-Factory: Geldersheim will an Europas Datenspitze aufsteigen, 01.02.2026). Fast 100% der Rechenleistung wird in Rechenzentren wieder als Abwärme abgegeben. Bei einer Leistung von 220 MW und 8.760 Stunden Nutzung im Jahr ist mit Abwärme in Höhe von bis zu ca. 1.900 GWh/a auszugehen. Hierdurch könnte bilanziell der gesamte Wärmebedarf der Stadt Schweinfurt mehr als 2-mal gedeckt werden, der Verbrauch im Fernwärmenetz mehr als 6-	Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des parallelen Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“. Konkrete Details zu den geplanten Nutzung und insbesondere deren technischen Spezifikationen, woraus sich bereits konkrete Aussagen zur Quantifizierung des voraussichtlichen Energiebedarfs und der daraus resultierenden absehbaren Abwärmemengen ergeben, sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Als erste Zielsetzung im Umgang mit der Abwärme ist die Direktabnahme durch Unternehmen im Zuge zukünftiger Ansiedlungen zu nennen. In einer zweiten Zielsetzung befinden sich der Zweckverband sowie der Bauherr für das geplante Datacenter derzeit in Gesprächen mit den Umlandgemeinden sowie den Stadtwerken der Stadt Schweinfurt. Das Thema Abwärmenutzung und damit verbunden auch die Konkretisierung der konkreten Mengen, der künftigen Abnehmer

mal. In Anbetracht dieser Dimension ist das Vorhaben aus Klim schutzgründen nicht nur für Geldersheim, sondern auch für die Kommunen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort relevant. Eine Quantifizierung des voraussichtlichen Energiebedarfs in einer Energie- und Treibhausgasbilanz und der absehbaren Abwärmemengen, sowie eine qualifizierte Aus-sage zur vorgesehenen Nutzung der Abwärme und der voraussichtlichen Temperaturniveaus wäre deshalb an dieser Stelle wünschenswert. Eine Abführung dieser Abwärme an die Umwelt ist in dem Zusammenhang nicht nur aus Klimaschutzgründen nicht zielführend. Durch qualifizierte Aussagen zu den Abwär-memengen können ggf. frühzeitig weiterführende Planungen zur Nutzung erfolgen.	sowie den hierfür notwendigen Leitungsausbau kann daher nicht im vorliegenden Angebotsbebauungsplan erfolgen. Erst wenn die Abwärmemengen im Rahmen der weiterführenden Planungen des Datacenters hinreichend konkretisiert werden können, kann die Abwärmenutzung unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren weiterführend zwischen dem Zweckverband und den angrenzenden Gemeinden sowie den Stadtwerken Schweinfurt abgestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1) **<u>Klimaschutz:</u>**. Der Zweckverband bleibt bzgl. einer eventuellen künftigen Abwärmenutzung im engen Austausch mit dem Bauherrn zum parallelen Bebauungsplanverfahren sowie etwaigen kommunalen Abnehmern.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Stellungnahmen mit Hinweisen, die zu keinen Planänderungen geführt haben

11
Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
Stellungnahme vom 03.03.2026

1. Für das Vorhaben ergeben sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle in Bezug auf den abwehrenden Brandschutz keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme
2. Es wird gebeten zu dem Vorhaben die Anmerkungen der Brandschutzdienststelle bei der Ausstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.	Es wird auf die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Schweinfurt vom 03.03.2026 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) zum parallelen Bebauungsplanverfahren „Conn

	Barracks – Blue Swan“ verwiesen. Hier wurden Anregungen zum Löschwasserbedarf, der baulichen Ausführung von Zufahrtswegen für Einsatzfahrzeuge sowie zu erforderlichen Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr gegeben. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag zur Abwägung wird verwiesen: 1) Die Hinweise des Kreisbrandrates sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung sowie im Rahmen konkreter Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Hierfür sind die Hinweise nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2) Die Hinweise des Kreisbrandrates sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung sowie im Rahmen konkreter Baugenehmigungen für das parallele Bebauungsplanvorhaben zu berücksichtigen. Hierfür sind die Hinweise auch nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

13
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern
Stellungnahme vom 18.02.2026

1. Die Autobahn GmbH des Bundes kann dem genannten Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zustimmen:	Kenntnisnahme.
2. Bei Änderungen der Verkehrsregelungen an den Einmündungen „Conn-Straße/B303“ oder „St2446/B303“ wird um vorherige Abstimmung gebeten.	Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen des parallelen Bebauungsplanvorhabens „Conn Barracks- Blue Swan“ zu berücksichtigen. Hier wurde eine Verkehrsuntersuchung der Bernard Gruppe ZT GmbH (Stand vom 29.01.2026) für den Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ erstellt und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Würzburger Straße/Gelthari-Ring/Zufahrt Conn Barracks“ sowie des Knotenpunktes

	St 2446/Würzburger Straße/Landweg“ ermittelt. Das Gutachten wird der Entwurfsfassung des parallelen Bebauungsplanes als Anlage beigelegt. Der Knotenpunkt an der B303 spielt erst im Rahmen späterer Entwicklungsabschnitte des Gewerbeparks eine Rolle. Hierzu finden aktuell noch fortlaufende Untersuchungen durch die Bernard Gruppe ZT GmbH statt. Die Autobahn GmbH wird bei entsprechenden Änderungen beteiligt.
3. Im Allgemeinen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.	Kenntnisnahme.
4. Werbeanlagen unterliegen einem gesonderten Verfahren gemäß § 9 FStrG und §§ 33, 46 StVO.	Kenntnisnahme.
5. Von der Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können.	Für das parallele Bebauungsplanverfahren „Conn Barracks- Blue Swan“ wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigefügt. Die darin für die Bebauungsplanung relevanten Ergebnisse werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen und sichergestellt, dass schalltechnische Anforderungen eingehalten werden.

Beschlussvorschlag:

1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2) Der Hinweis zu Änderungen der Verkehrsreglungen ist im Rahmen des parallelen Bebauungsplanvorhabens „Conn Barracks- Blue Swan“ zu berücksichtigen. Das Fachgutachten wird der Entwurfsfassung des parallelen Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.
5) Für das parallele Bebauungsplanverfahren „Conn Barracks- Blue Swan“ wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigefügt und die darin für die Bebauungsplanung relevanten Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

21
Deutsche Bahn AG
Stellungnahme vom 26.01.2026

1. Die Deutsche Bahn weist in Ihrer Stellungnahme auf ihr ***„Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“*** mit der Bitte um Kenntnisnahme hin: *„Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.* *Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahn-durchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:* - *Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.* - *Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen	Der geplante Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“ befindet sich in einem Abstand von rd. 550 m zur Bahnstrecke Schweinfurt-Meinigen-Erfurt. Somit wird der Einschätzung der Deutschen Bahn gefolgt, dass davon auszugehen ist, dass die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Die Hinweise der Deutschen Bahn werden jedoch zur Berücksichtigung im Rahmen weiterer Planungen nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan übernommen.

an benachbarter Bebauung führen können. - *Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.*	
- *Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.* - *Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitun-gen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen und http://www.deutschebahn.com/Gestattungen* - *Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.“*	

Beschlussvorschlag:

1) Die Hinweise der Deutschen Bahn sind nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

22
Eisenbahn Bundesamt
Stellungnahme vom 19.02.2026

1. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Das in Rede stehende Vorhaben betrifft die ehemaligen Gleisanlagen (u.a. auf den Flurstücken 1251, 1252, 1253 der Gemarkung Geldersheim) auf dem Gebiet der ehemaligen amerikanischen Kaserne Conn Barraks. Nach Rückmeldung der DB AG, DB Immobilien, war die letzte Betreiberin dieser Gleisanlagen die amerikanische U.S. Army. Da es sich hierbei um keine Gleisanlagen einer Eisenbahn des Bundes handelt, unterliegt die Zuständigkeit nicht dem Eisenbahn-Bundesamtes. Das Eisenbahn-Bundesamt bitte deshalb, die zuständige Stelle, nämlich die Landeseisenbahnaufsicht der Regierung von Mittelfranken an dem o.g. Verfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren „Conn Barracks-Blue Swan“ behandelt und hierzu folgendes ausgeführt: Bei den erwähnten Gleis handelt es sich um ein Gleis, welches der inneren Erschließung der ehemaligen Kaserne diente. Das Gleis spielt in diesem Bereich für die künftige Erschließung des geplanten Gewerbeparks jedoch keine Rolle mehr. Dementsprechend ist im Rahmen der Gesamtentwicklung des Gewerbeparks ein Rückbau zu prüfen. Gemäß der aktuellen Ingenieurvermessung des Plangebietes für den parallelen Bebauungsplan endet das aus nordöstlicher Richtung kommende Gleis jedoch bereits innerhalb des Grundstücks Flurnr. 1249. Die Trasse führt heute demnach nicht mehr auf den Grundstücken Flurnrn. 1251, 1252, 1253 weiter. Die Landeseisenbahnaufsicht der Regierung von Mittelfranken wird jedoch im weiteren Verfahren wie angeregt beteiligt.

Beschlussvorschlag:

1) Die Landeseisenbahnaufsicht der Regierung von Mittelfranken ist im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

27
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
Stellungnahme vom 28.01.206

1. Gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplan-Entwurf bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.	Kenntnisnahme.
2. Angrenzend an den Bereich der oben genannten Bauleitplanung wird derzeit das Flurneuordnungs- und Dorferneuerungsverfahren Geldersheim 3 durchgeführt. Das Verfahren befindet sich aktuell in der Fertigstellungsphase. Das Grundbuch wurde bereits berichtigt.	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss notwendig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

31
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 04.02.2026

1. Bodendenkmalpflegerische Belange: In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: • D-6-5926-0104 Siedlung der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. • D-6-5926-0028 Siedlung der Hallstattzeit. • D-6-5926-0103 Siedlung der Urnenfelderzeit und der jüngeren Latènezeit. • D-6-5927-0142 Bestattungsplatz des Endneolithikums. • D-6-5927-0122 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.	Kenntnisnahme.
Grundsätzlich liegt der Vorhabenbereich in einem besonders topographisch begünstigten Siedlungsbereich	Kenntnisnahme.

der kulturgeschichtlich in allen vor- und frühgeschichtlichen Zeiten besonders stark vom Menschen insbesondere für Siedlungszwecke aufgesucht wurde. Ausläufer der oben genannten Siedlungen und Gräberfelder können mit ihren Ausläufern bis in das Planungsgebiet hineinziehen, das die exakten Grenzen der Bodendenkmäler in der Regel nicht genau bekannt sind. Hinzu kommt, dass der Fachbehörde für das angefragte Areal aufgrund seiner besonderen Vergangenheit (gesperrtes US-Gelände) aus den letzten Jahrzehnten keine Informationen zur Entdeckung evtl. weiterer Bodendenkmäler vorliegen. Aufgrund der hohen Dichte an bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter **http://www.denkmal.bayern.de** zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: **https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi** Bei der o.g. URL handelt es sich nicht um eine Internetseite, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.	Kenntnisnahme.
Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das	Kenntnisnahme.

unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ **(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/ kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)**	
2. Das BLfD bittet, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständi-**	Der entsprechende Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG ist bereits im Planteil sowie in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Conn Barracks – Blue Swan“ vorhanden und wird zusätzlich in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

gen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.	

3. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Im vorliegenden Fall sind in einem repräsentativen Raster bauvorgreifend archäologische Sondagen im Vermutungsbereich anzulegen. Mittels der Sondagen kann Planungssicherheit für die nachfolgenden Arbeiten gewährleistet werden. Im Anhang zu diesem Schreiben befindet sich ein möglicher Sondageplan. Die Anzahl der Sondagen kann sich gegebenenfalls noch weiter reduzieren soweit weitere belastbare Hinweise auf mögliche Zerstörungen im Rahmen der Nutzung als Kasernengelände der Fachbehörde vorgelegt werden (z.B. Geländemodellierungen, unterirdische Einbauten, Leitungen etc.). Es wird gebeten die folgenden Hinweise zu beachten: - Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. - Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter **https://www.blfd.bayern.de/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)**	Kenntnisnahme. Die vorgebrachten ergänzenden Hinweise sind im Rahmen der notwendigen Untersuchungen zu beachten. Hierfür werden die Hinweise nachrichtlich in die Begründung zum Entwurf des parallelen Bebauungsplanes sowie in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.	
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter **https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.** - Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden Sie auf der Homepage des BLfD **(https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler).** 4. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung im	Kenntnisnahme.

Rahmen der Bauleitplanung steht das BLfD selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten (www.blfd.bayern.de).	

Beschlussvorschlag:

1) Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.
2-3) Die ergänzenden Hinweise des BLfD zum Verfahren sind nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen.
4) Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

32
Bayernwerk Netz GmbH
Stellungnahme vom 11.02.2026

1. Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nimmt die Bayernwerk Netz GmbH auch Stellung zum Erdgasnetz der gasuf.	Kenntnisnahme.
2. Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich 20-kV-Kabel und Straßenbeleuchtungskabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Betriebsführung der Versorgungsleitungen liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der unterirdischen Versorgungsleitungen beträgt jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Versorgungsleitungen sind in den beigefügten Lageplänen farbig dargestellt. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs in den Spartenauskunftsplänen übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Gewähr. Die 20-kV-Kabel im Geltungsbereich sind momentan außer Betrieb. Über eine Wiederinbetriebnahme bzw. eine eventuelle Überbauung oder Umverlegen der 20-kV-Kabel entscheidet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schürerstraße 4, 97080 Würzburg.	Kenntnisnahme. Die bekannten Leitungsbestände wurden lediglich innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des parallelen Bebauungsplanes „Conn Barracks- Blue Swan“ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dies beinhaltet auch die Mittelspannungsleitung am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Der Trafo „Niederwerrn 69“ befindet sich außerhalb, jedoch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich. In diesem Bereich ist künftig der Umbau der bestehenden Fahrbahn in einen breiteren Straßenquerschnitt vorgesehen, bestehend aus Geh- und Radweg, Grünstreifen und Fahrbahn. Daher ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanungen für die notwendigen Tiefbaumaßnahmen sowie die

Die Bayernwerk Netz GmbH bittet auch die BImA am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Umsetzung des Grünstreifens eine Verlegung der Mittelspannungsleitung in den umzugestaltenden Straßenraum zu prüfen. Das durch den Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens verlaufende Mittelspannungskabel ist bisher noch nicht in der Planzeichnung dargestellt. Das Kabel wird dementsprechend nachrichtlich als Bestandsleitung in die Entwurfsfassung des parallelen Bebauungsplanes übernommen. Auch hier ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung eine Verlegung der Mittelspannungsleitung zu prüfen. Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH bzgl. notwendiger Schutzmaßnahmen im Umfeld der bestehenden Leitungen wird nachrichtlich in die Entwurfsfassung der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt Die BImA wurde ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB angehört. In Ihrer Stellungnahme vom 25.02.2026 wird die Mittelspannungsleitung nicht erwähnt. Mittlerweile wurde das Leitungsnetz im Zuge des Grundstückserwerbs durch den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ an den Zweckverband verkauft.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Erdgasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände. Die Bayernwerk Netz GmbH bittet auch weiterhin an Aufstellungen sowie Änderungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

1) Kenntnisnahme
2) Die Entwurfsfassung des parallelen Bebauungsplanes ist, um die 20-kV-Leitung im Bereich der geplanten Regenrückhaltung zu ergänzen. Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH bzgl. notwendiger Schutzmaßnahmen im Umfeld der bestehenden Leitungen sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu ergänzen.
3) Kenntnisnahme
4) Kenntnisnahme
5) Kenntnisnahme

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

33
ÜZ Mainfranken eG
Stellungnahme vom 24.02.2026

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der ÜZ Mainfranken, jedoch weist die ÜZ Mainfranken auf die existierenden Altanlagen, bestehend aus 20kV-Kabeln sowie auf die Trafostation Niederwerrn 69 hin. Auf Hinweise zu Kabelanlagen sowie Sicherheitshinweisen verzichtet die ÜZ Mainfranken aufgrund der Entfernung zu ihren Anlagen. Die Versorgung des Areals mit elektrischer Energie wurde vorab bei der ÜZ Mainfranken angefragt, siehe 5.8, Unterpunkt Strom, und fließt in die Stromnetzplanungen der ÜZ Mainfranken ein. Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen seitens der ÜZ Mainfranken keine Einwände gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“.	Kenntnisnahme. Die Bayernwerk Netz GmbH hat im Rahmen ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auf die genannte Mittelspannungsleitung sowie Trafostation verwiesen. Die Betriebsführung der Versorgungsleitungen liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Die bestehenden Leitungen müssen im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zum parallelen Bebauungsplanvorhaben „Conn Barracks- Blue Swan“ teilweise verlegt werden.

Beschlussvorschlag:

Die bestehenden Leitungen müssen im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zum parallelen Bebauungsplanvorhaben „Conn Barracks- Blue Swan“ teilweise verlegt werden

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

37
Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe
Stellungnahme vom 10.02.2026

1. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Planungen geprüft und es wird Stellung genommen:	Kenntnisnahme.
2. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich sichergestellt. Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung besteht eine eingeschränkte Kapazität.	Gem. der vorangegangenen Abstimmung mit der RMG im Rahmen des parallelen Bebauungsplanvorhabens „Conn Barracks- Blue Swan“ können für die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich voraussichtlich max. 96 m³/h erreicht werden. Die darüber hinaus gehende Löschwasserversorgung ist dementsprechend je nach Anforderungen der beabsichtigten Nutzungen durch die jeweiligen Bauherren im Rahmen ihres Brandschutznachweises zu prüfen und auf dem eigenen Grundstück zu erbringen (z.B. durch Löschwasserzisternen). Eine dementsprechende Erläuterung ist bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan sowie zum parallelen Bebauungsplan enthalten.
3. Es wird darum gebeten, diese Belange in der weiteren Abwägung und der finalen Ausführungsplanung maßgeblich zu berücksichtigen.	Hierzu wird auf die vorgenannten Ausführungen zur Thematik der Trink- und Löschwasserbereitstellung hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2) Kenntnisnahme. Eine entsprechende Erläuterung zur Löschwasserversorgung ist bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan sowie zum parallelen
Bebauungsplan enthalten.
3) Kenntnisnahme. Es wird auf die vorgenannten Ausführungen zur Thematik der Trink- und Löschwasserbereitstellung hingewiesen

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

49
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Stellungnahme vom 25.02.2026

1. Aufgrund Ihrer Veröffentlichung hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die Streitkräfte der Vereinigten Staaten von Amerika gebeten, zu prüfen, ob ihre Belange von der Maßnahme betroffen sind. Nunmehr haben die US-Streitkräfte mitgeteilt, dass im Planungsbereich ein US-Lichtwellenleiter verläuft. Eine entsprechende schematische Darstellung **(nur für den Dienstgebrauch, nicht zur Veröffentlichung)** wurde beigefügt. Für detaillierte Auskünfte wird auf die zuständigen Mitarbeiter der US-Streitkräfte verwiesen. Um Beachtung der Lichtwellenleiter bei den ggf. anfallenden Baumaßnahmen wird dringend gebeten.	Der Lichtwellenleiter verläuft im Bereich der von Süd nach Nord verlaufenden Planstraße, die parallel zum geplanten Baugrundstück verläuft. In diesem Bereich wird im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zum parallelen Bebauungsplanvorhaben „Conn Barracks- Blue Swan“ eine Verlegung des Lichtwellenleiters beabsichtigt. Im Rahmen der weiteren parallelen Erschließungsplanung wird hierzu die verantwortliche Stelle der US-Streitkräften beteiligt. Ein Hinweis hierauf wird nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

1) Ein Hinweis auf den Lichtwellenleiter ist nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Stellungnahmen ohne Einwände

- 8. Landratsamt Schweinfurt Gesundheitsamt SG 22 (Stellungnahme vom 10.02.2026)
- 14. Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanung (Stellungnahme vom 16.02.2026)
- 17. Regionaler Planungsverband Main-Rhön (Stellungnahme vom 16.02.2026)
- 18. Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern (Stellungnahme vom 11.02.2026)
- 19. Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern (Stellungnahme vom 26.01.2026)
- 20. Deutsche Flugsicherung (Stellungnahme vom 18.02.2026)
- 23. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stellungnahme vom 04.02.2026)
- 24. Bundeswehr (Stellungnahme vom 29.01.2026)
- 34. PLEdoc GmbH (Stellungnahme vom 26.01.2026)
- 35. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 20.02.2026)
- 36. Vodafone GmbH (Stellungnahme vom 26.02.2026)
- 38. Abwasserzweckverband (Stellungnahme vom 27.02.2026)
- 40. TransnetBW GmbH (Stellungnahme vom 29.01.2026)
- 41. TenneT GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 26.01.2026)
- 45. Gemeinde Euerbach (Stellungnahme vom 05.02.2026)
- 47. Markt Werneck (Stellungnahme vom 05.02.2026)

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss notwendig. Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Keine Abgabe einer Stellungnahme

- 4. Landratsamt Schweinfurt Denkmalschutz
- 9. Landratsamt Schweinfurt Tiefbauverwaltung
- 10. Landratsamt Schweinfurt Wirtschaftsförderung und Konversion SG 12.2
- 12. Staatliches Bauamt Schweinfurt
- 15. Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebau
- 16. Regierung von Unterfranken Höhere Naturschutzbehörde
- 20. Deutsche Flugsicherung
- 29. Kreisheimatpfleger
- 39. Gasversorgung Unterfranken
- 42. Bundesnetzagentur
- 44. Gemeinde Niederwerrn
- 46. Gemeinde Bergrheinfeld
- 48. Gemeinde Wasserlosen
- 50. Regierung von Unterfranken ANKER Einrichtung

Die entsprechende Abwägungsmatrix wird vom Büro BAURCONSULT vorgestellt. Das Ergebnis ist in den Entwurf einzuarbeiten.

Dem Gemeinderat Geldersheim wurden in Vorbereitung auf die Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen sowie Textvorschläge zur Abwägung und die entsprechenden Beschlussvorschläge vorgelegt.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat Geldersheim beschließt den vorgelegten textlichen Vorschlägen zur Abwägung sowie den entsprechenden Beschlussvorschlägen zu folgen. Die Verfasser der Stellungnahmen sind über die Abwägungsergebnisse zu informieren.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

2.2. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“;
Beschluss zur Billigung des Entwurfes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“ sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zur Umsetzung des 1. Erschließungsabschnitts benötigt es Baurecht in Form des parallel durch den Zweckverband aufzustellenden Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“, welcher dabei den rd. 18,0 ha großen 1. Erschließungsabschnitt der künftigen Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks behandelt.

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

Da für das Plangebiet des 1. Erschließungsabschnittes und zukünftig auch für den 2. Erschließungsabschnitt jedoch die hierfür beabsichtigte Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“, „Örtliche Hauptverkehrsstraße“, „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“, „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" und „Gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geldersheim vorliegen, benötigt es die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Bisheriger Verfahrensverlauf:
Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung vom 16.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Conn Barracks" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 15.01.2026 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“ i.d.F. vom 19.12.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Conn Barracks" i.d.F. vom 19.12.2025 hat in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Conn Barracks" i.d.F. vom 19.12.2025 hat in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 stattgefunden.

Geltungsbereich:

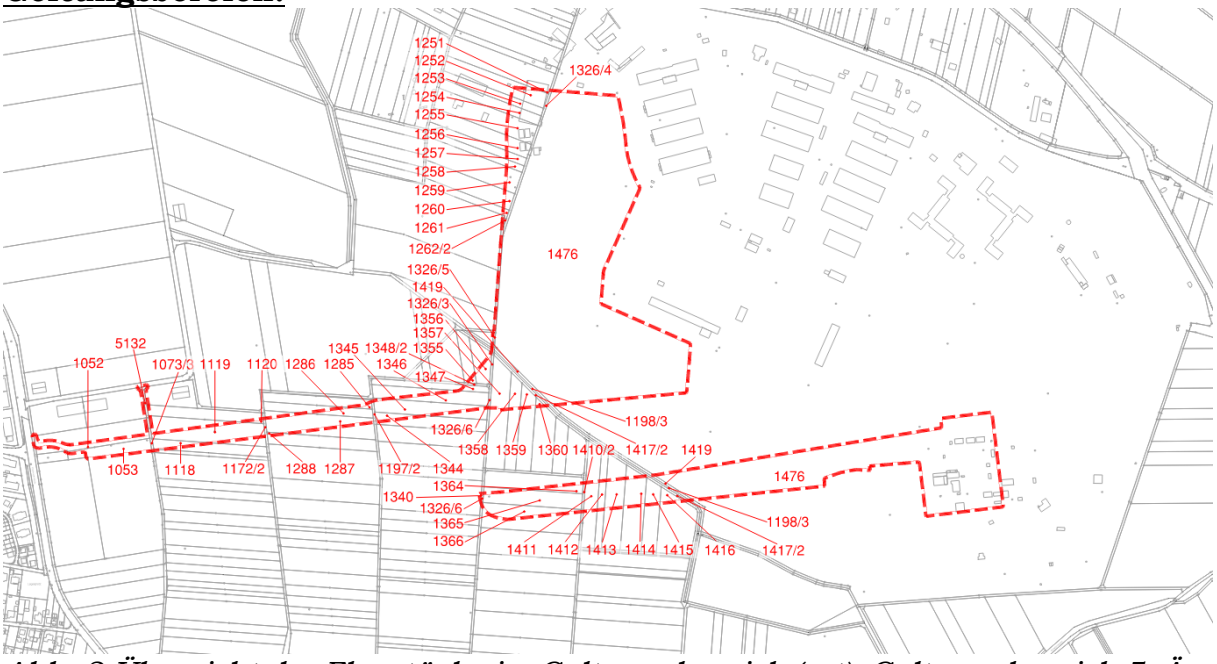


Abb. 2:Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich (rot); Geltungsbereich 5. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich „Conn Barracks“ (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Abb. 3:Auszug aus dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“ (i.d.F. vom 19.05.2026)

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Zuge der Erstellung der Entwurfsfassung, gegenüber dem Stand des Vorentwurfes geringfügig auf insgesamt rd. 21,7 ha vergrößert und umfasst jeweils die nachfolgenden Grundstücke (Flurstücke) der Gemarkung Geldersheim:

1052 (teilweise), 1053 (teilweise), 1073/3 (teilweise), 1118 (teilweise), 1119 (teilweise), 1120 (teilweise), 1172/2 (teilweise), 1197/2 (teilweise), 1198/3 (teilweise), 1251 (teilweise), 1252 (teilweise), 1253 (teilweise), 1254 (teilweise), 1255 (teilweise), 1256 (teilweise), 1257 (teilweise), 1258 (teilweise), 1259 (teilweise), 1260 (teilweise), 1261 (teilweise), 1262/2 (teilweise), 1285 (teilweise), 1286 (teilweise), 1287 (teilweise), 1288 (teilweise), 1326/3 (teilweise), 1326/4 (teilweise), 1326/5 (teilweise), 1326/6 (teilweise), 1344 (teilweise), 1345 (teilweise), 1346 (teilweise), 1347 (teilweise), 1348/2 (teilweise), 1355 (teilweise), 1356 (teilweise), 1357, 1358, 1359, 1360, 1364 (teilweise), 1365 (teilweise), 1366 (teilweise), 1410/2 (teilweise), 1411 (teilweise), 1412 (teilweise), 1413 (teilweise), 1415 (teilweise), 1416 (teilweise), 1417/2 (teilweise), 1419 (teilweise), 1476 (teilweise) und 5132.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“.

Weiteres Vorgehen:
Zur Fortführung des Verfahrens ist der vorgelegte Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“, einschließlich der Begründung und Umweltbericht (i.d.F. vom 19.05.2026) zu billigen sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Unterlagen werden vom Büro BAURCONSULT vorgestellt.

Dem Gemeinderat Geldersheim wurde in Vorbereitung auf die Sitzung der entsprechend der Abwägungsmatrix angepasste Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“, bestehend aus den o.g. Unterlagen vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Geldersheim billigt den vorgelegten Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim im Bereich „Conn Barracks“ mit Begründung und Umweltbericht (jeweils in der Fassung vom 19.05.2026).
Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss hierüber ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

3. Bauleitplanung:
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim St. Martin“ (Beschluss)

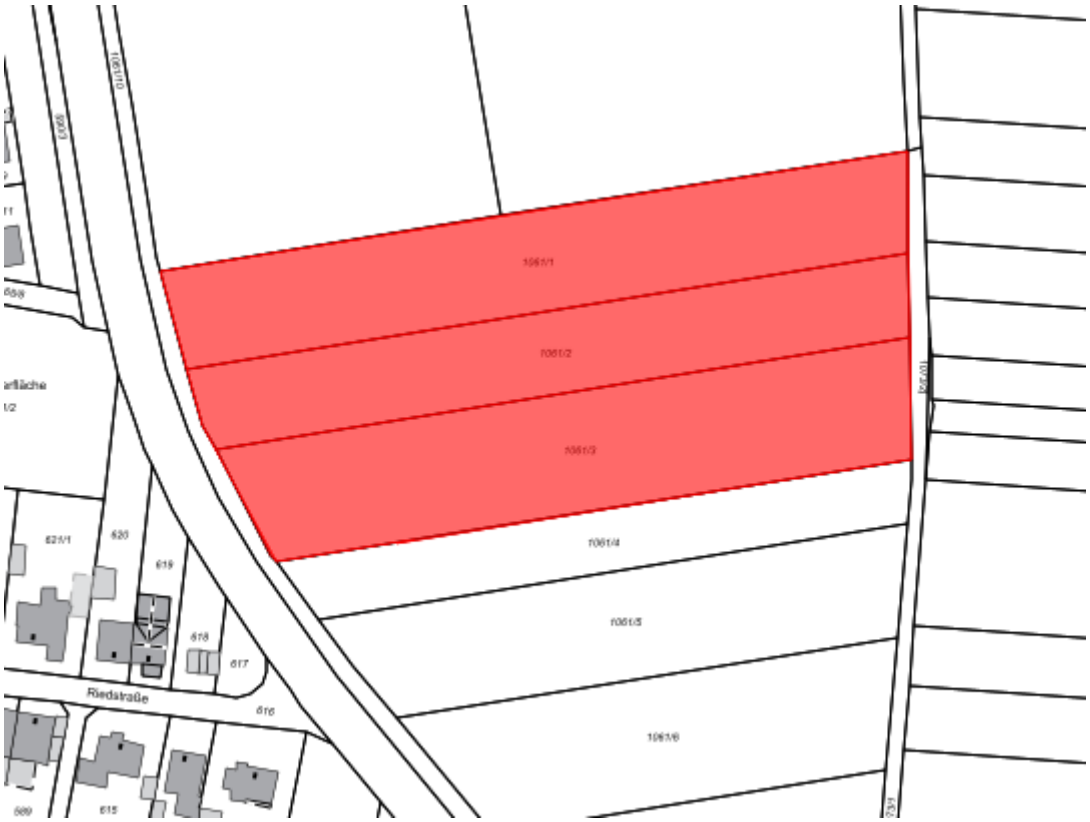
Einleitung:
Mit Schreiben vom beantragt die Dr. Engelhard`sche Pfründnerspitalstiftung die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes an der Würzburger Straße, Kreisstraße SW 31. Um eine Realisierung des Bauvorhabens zu ermöglichen, ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob Baurecht geschaffen werden kann. Hierfür ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens notwendig.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:
Im Bereich der Kreisstraße SW 31, Würzburger Straße, ist der Neubau des „Alten- und Pflegeheims St. Martin“ vorgesehen. Am bisherigen Standort sind aus Brandschutzgründen keine Umbaumaßnahmen und Erweiterungen möglich.

Das Gebiet soll gem. Baunutzungsverordnung als Urbanes Gebiet gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan muss aufgrund der vorgesehenen Mischnutzung § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO nicht geändert werden. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SW 31. Das Tiefbauamt des Landkreises Schweinfurt wurde bereits während der Grundlagenermittlung am Verfahren beteiligt und gab sein grundsätzliches Einverständnis.

Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Nrn. 1061/1, 1061/2 und 1061/3, jeweils der Gemarkung Geldersheim.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den neugeplanten Bauhof (FlurNr. 10523/2) sowie den Bereich der Conn Barracks (FlurNr. 1053)
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen unbefestigten Weg (FlurNr. 1073/1) sowie den Bereich der Conn Barracks (FlurNr. 1109, 1108, 1107, 1106, 1105, 1104, 1103
- im Süden durch die landwirtschaftliche Ackerfläche FlurNr. 1061/2
- im Westen durch einen Graben mit der FlurNr. 1061/10 sowie der Kreisstraße SW 31 FlurNr. 1000.



Für die Grundstücke mit der Flur-Nr. 1061/1, 1061/2 und 1061/3 erfolgt eine Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

Kosten des Verfahrens:
Die Dr. Engelhard`sche Pfründnerspitalstiftung hat als Vorhabensträgerin die Kosten des Verfahrens, insbesondere die Planung- und Erschließungskosten sowie die Kosten für arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu tragen. Es ist ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Geldersheim und der Dr. Engelhard`sche Pfründnerspitalstiftung zu schließen.

Weiteres Vorgehen:
Zur Einleitung des Verfahrens ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim St. Martin“ zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alten- und Pflegeheim St. Martin“. Bürgermeister Hemmerich bzw. sein Vertreter wird ermächtigt, einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Geldersheim und der Dr. Engelhard`sche Pfründnerspitalstiftung als Vorhabens- und Kostenträgern gem. § 11 BauGB abzuschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

4. Bauangelegenheiten;
Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Schweinfurter Weg; Errichtung eines Hühnerunterstalls und einer mobilen Voliere; Fl.Nr: 1661, Schützenstr. 5, Gemarkung Geldersheim

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 1661, Schützenstraße 5, Gemarkung Geldersheim, die Errichtung eines Hühnerunterstalls sowie einer mobilen Voliere. Der Hühnerunterstall ist mobil und soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und dient den Tieren als Schlafplatz. Die mobile Voliere wird ebenfalls entlang dieser Grundstücksgrenze eingesetzt, bleibt jedoch flexibel versetzbar. Die Voliere dient sowohl als Auslaufmöglichkeit wie auch als Schutzraum für die Hühner während der Nacht.

Die Maße für den Hühnerunterstall betragen:
Breite: 0,95 Meter x Höhe: 1,05 Meter x Tiefe: 0,77 Meter
Die Abmessungen der Voliere betragen:
Breite: 1,70 Meter x Höhe: 1,77 Meter x Tiefe: 4,00 Meter

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Schweinfurter Weg“. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe g) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt es sich bei einem Hühnerunterstall sowie einer Voliere um verfahrensfreie Anlagen, da diese als unbedeutende bauliche Anlagen einzustufen sind. Nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht zulässig und als untergeordnete Nebenanlage einzustufen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind das übliche Maß der Unterbringung und die Anzahl der Tiere nicht zu überschreiten. Eine Haltung bis zu 20 Hühnern und einem Hahn ist nach Auffassung der Verwaltungsgerichte zulässig.

Im Bebauungsplan „Oberer Schweinfurter Weg“ ist die Baugrenze ausschließlich um das Hauptgebäude festgesetzt. Da der geplante Standort des Hühnerunterstalls sowie der Voliere sich außerhalb dieser Baugrenze befindet, ist zur Realisierung des Vorhabens eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Hier die Bebauung außerhalb der festgesetzten Baugrenze um die Errichtung des Hühnerunterstalls und der Voliere zu ermöglichen.

Die Einhaltung der Abstandsfläche wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Schweinfurt abgestimmt und wird gewährleistet. Die städtebauliche Ordnung wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Ebenso werden durch das Vorhaben keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung des Hühnerunterstalls sowie der Voliere zur Haltung von Hühnern auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1661, Gemarkung Geldersheim und

stimmt der beantragten isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberer Schweinfurter Weg“ zu. Der Hühnerunterstall sowie die Voliere können außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

5. Bauangelegenheiten;
Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Teilbebauungsplanes „Bei der Lehmgrube;
Errichtung eines Stellplatzes; Fl. Nr: 1313/31, Dr. Engelhard-Straße 14, Gemarkung Geldersheim

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 1313/31, Gemarkung Geldersheim, die Errichtung eines Stellplatzes. Der geplante Stellplatz mit den Maßen 6,50 m x 3 m soll auf der nördlichen Seite des Grundstückes gepflastert werden. Der Stellplatz soll privat genutzt werden und dient insbesondere dem Laden eines Elektrofahrzeugs über den vorhandenen Stromanschluss des Wohnhauses.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Bei der Lehmgrube“. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind nicht überdachte Stellplätze verfahrensfrei.

Für den geplanten Stellplatz ist die Befreiung der Überschreitung der Baugrenze im Norden des Grundstückes von den Festsetzungen des Teilbebauungsplans „Bei der Lehmgrube“ erforderlich:

Befreiungen vergleichbarer Art wurden im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Bei der Lehmgrube“ in der Vergangenheit bereits durch den Gemeinderat erteilt.

Aus Verkehrsrechtlicher Betrachtung Seitens des Landratsamtes sowie der Polizeiinspektion Schweinfurt liegt das Grundstück an einer privaten Verkehrsfläche.
Verkehrsrechtlich wie auch bauordnungsrechtlich bestehen seitens des Landratsamtes Schweinfurt sowie der Polizeiinspektion Schweinfurt keine Bedenken gegen die Errichtung des Stellplatzes.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Stellplatzes für die private Nutzung zur Ladung von E-Autos auf dem Grundstück Flur-Nr. 1313/31, Gemarkung Geldersheim und stimmt der beantragten isolierten Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze im Norden von den Festsetzungen des Teilbebauungsplans „Bei der Lehmgrube“ zu.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

6. Bauangelegenheiten;
Nutzungsänderung zur Ausübung einer osteopathischen Tätigkeit in einem Raum des bestehenden Wohnhauses (Vorbescheid),
Fl. Nr. 1313/31, Dr. Engelhard-Straße 14, Gemarkung Geldersheim

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung eines Vorbescheids für die Ausübung einer osteopathischen Tätigkeit in einem Raum des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 1313/31, Gemarkung Geldersheim, Dr. Engelhard-Straße 14.
Derzeit wird das Gewerbe als mobile Praxis betrieben. Künftig sollen ergänzend einzelne Behandlungen im Wohnhaus durchgeführt werden. Nach Angaben der Antragstellerin werden aktuell durchschnittlich drei Patienten pro Monat behandelt. Langfristig ist mit einem Patientenaufkommen von maximal drei bis fünf Patienten pro Woche zu rechnen.
Größere oder regelmäßige Lieferungen für den Praxisbetrieb sind nicht erforderlich. Aufgrund des geringen Patientenaufkommens ist kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. die Wohnnutzung des Gebäudes bleibt weiterhin die Hauptnutzung des Grundstücks.
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Bei der Lehmgrube“. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude und Läden für die Bewohner des Gebiets. Ausnahmsweise (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) können nicht störende Gewerbe zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Art, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
Bei der beabsichtigten osteopathischen Tätigkeit handelt es sich um ein nicht störendes Kleingewerbe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die geplante Nutzung ist hinsichtlich Art und Umfang als wohngebietsverträglich einzustufen und widerspricht nicht der Eigenart des festgesetzten Wohngebiets. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Ausübung des beantragten Gewerbes keine Bedenken.
Die Antragstellerin hat gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO beantragt, von der Beteiligung der Nachbarn im Vorbescheidsverfahren abzusehen.

Da die Nutzungsänderung zur osteopathischen Tätigkeit aufgrund des geringen Patientenverkehrs von bis zu drei Patienten pro Monat eine untergeordnete Nutzung darstellt, sind die vorhandenen und nachgewiesenen Stellplätze ausreichend.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den beantragten Vorbescheid der Nutzungsänderung zur Ausübung einer osteopathischen Tätigkeit in einem Raum des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 1313/31, Gemarkung Geldersheim, Dr. Engelhard-Straße 14.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

7. Bauangelegenheiten;
Nutzungsänderung der Wohnung 5 im Dachgeschoss eines bestehenden Mehrfamilienhauses in eine möblierte Unterkunft zur tagesweisen Vermietung, Fl. Nr.: 655/1, 655/2, 655/3 und 655/10, Hallstattstr. 16, Gemarkung Geldersheim;

Der Bauherr beabsichtigt auf der Flur-Nummer 655/1, 655/2, 655/3 und 655/10, Gemarkung Geldersheim die Nutzungsänderung der Wohnung 5 im Dachgeschoss eines bestehenden Mehrfamilienhauses in eine möblierte Unterkunft zur tagesweisen Vermietung. Die maximale Belegung liegt bei sechs Personen. Die nötigen Schlafplätze sind in Form von drei mal zwei Einzelbetten bereitgestellt.
Das Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie die Wohnung 6 im Dachgeschoss rechts bleiben unverändert. Die Aufenthaltszeiten belaufen sich in der Regel auf mehrere Tage bis zu mehreren Monaten, jedoch unterhalb von sechs Monaten.

Das Vorhaben liegt im Bereich des nach §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) des Bebauungsplans „Nördlich der Münnerstädter Strasse“. Der Bauherr beantragt die Befreiung für die Zulassung einer gewerblichen Kurzzeitvermietung. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Ferienwohnung gehört gemäß § 13a BauNVO zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Zusätzliche Stellplätze sind aufgrund der beantragten Nutzungsänderung nicht erforderlich.

In seiner Sitzung vom 26.02.2026 hat der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung versagt. Die hierfür maßgeblichen Gründe wurden dem Landratsamt Schweinfurt mit Schreiben vom 27.02.2026 mitgeteilt. Als Versagungsgründe wurde aufgeführt:

- die Wahrung des Gebietscharakters des Allgemeinen Wohngebiets und die Vermeidung einer Veränderung durch häufig wechselnde Vermietung,
- die Verhinderung eines Verlustes von Wohnraum,
- die Vermeidung möglicher zusätzlicher Lärmbeeinträchtigungen und Störungen des Wohnfriedens,
- der Schutz der Wohnqualität sowie die Vermeidung einer möglichen Wertminderung bestehender Wohnimmobilien.

Mit Schreiben vom 14.04.2026 vertritt das Landratsamt hierzu die Auffassung, dass eine Ausnahmegenehmigung nach der einschlägigen Rechtsprechung regelmäßig nur dann ausgeschlossen werden kann, wenn eine Häufung bzw. Konzentration von Beherbergungsnutzungen vorliegt oder die Wohnruhe konkret gefährdet wird.

Nach Einschätzung des Landratsamtes liegt im vorliegenden Fall keine Vorbelastung durch vergleichbare gewerbliche Nutzungen vor. Die beantragte Nutzung ist hinsichtlich Umfang und Auswirkung als untergeordnet einzustufen. Darüber hinaus kommt die untere Immissionsschutzbehörde zu dem

Ergebnis, dass durch die beantragte Nutzung nicht mit unzumutbaren Belästigungen oder Störungen der Nachbarschaft zu rechnen ist.

Der bloße Wegfall einer einzelnen Wohnung stellt nach Auffassung des Landratsamtes keinen ausreichenden städtebaulichen Versagungsgrund dar, solange keine konkrete Gefährdung des Wohnraumversorgung im betroffenen Gebiet nachgewiesen werden kann. Ebenso müssen mögliche Lärmbeeinträchtigungen auf konkrete tatsächliche Anhaltspunkte gestützt werden. Die pauschale Annahme einer Wertminderung benachbarter Immobilien stellt ebenfalls keinen städtebaulich relevanten Versagungsgrund dar.

Aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegen somit keine ausreichenden städtebaulichen Gründe vor, die einer Untersagung der Genehmigung entgegenstehen. Insbesondere sind weder eine konkrete Vorbelastung des Gebiets noch eine nachweisbare Wohnraumknappheit oder eine gebietsunverträgliche Entwicklung erkennbar.

Das beantragte Vorhaben entspricht daher den im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Das gemeindliche Einvernehmen darf nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden, § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Es liegen nicht alle Nachbarunterschriften vor.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, der Nutzungsänderung der Wohnung 5 im Dachgeschoss eines bestehenden Mehrfamilienhauses in eine möblierte Unterkunft zur tagesweisen Vermietung auf der Flur-Nummer 655/1, 655/2, 655/3 und 655/10 der Gemarkung Geldersheim zuzustimmen.

Beschluss:	**A: 12**	**F: 12**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

8. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Hemmerich:

- Runder Tisch Thema Allwetterplatz an der Schule

GMR Ziegler:

- Gemeinderatsmitglied Ziegler verlas ein Schreiben der bisherigen Seniorenbeauftragten Irmgard Pawlak

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:43 Uhr