

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
`SOLARPARK GALGENBERG`**

Gemarkung Marktbreit
Stadt Marktbreit
Landkreis Kitzingen

Stand: 16. März 2026

Wesentliche Änderungen zum Entwurf vom 8. Juli 2024 sind grün gekennzeichnet

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|--|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 634)
zuletzt geändert am 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO) | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
zuletzt geändert am 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) |
| 1.5 Gemeindeordnung Bayern (GO) | In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
zuletzt geändert am 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 1.6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) | In der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)
zuletzt
geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) |
| 1.7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) | In der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) |
| 1.8 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) | In der Fassung vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36)
zuletzt geändert am 09.12.2020 (GVBl. S. 640) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen)

- | | |
|---|--|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung
<i>§9(1)1 BauGB</i> | Siehe Eintragung im Lageplan. |
| 2.1.1 Sonstiges Sondergebiet
<i>§11 BauNVO</i> | <p>SO = Sondergebiet
mit Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie.</p> <p>Zulässig sind freistehende Solarmodule ohne Stein- oder Betonfundamente sowie deren Unterkonstruktion und die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sowie sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Speicher, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Kamera-masten, usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sowie temporäre, befestigte Wege während der Bauphase zulässig. Diese sind nach Beendigung der Bautätigkeit zurückzubauen.</p> <p>Ausnahmen sind nicht zulässig.</p> |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung
<i>§9(1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO</i> | |
| 2.2.1 Grundflächenzahl
<i>§16(2)1 und §19 BauNVO</i> | <p>Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird gemäß §9(1)1 BauGB i. V. m. §§17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,75 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.</p> |

- Die Grundfläche der Modultische (senkrechte Projektion auf den Boden) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach §14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.
- 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**
§16(2)4 und §18 BauNVO
- Die Höhe der Solar-Modultische (Oberkante) ist mit maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. **Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.**
- Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,00 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen.
- Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
- 2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**
§9(1)2 BauGB und §23 BauNVO
- Die baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel, Kameramasten, Wege.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§9(1)20 BauGB
- Begrenzung des Baufeldes**
- Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen darf nur im Plangebiet und auf unmittelbar angrenzenden Ackerflächen erfolgen. Sie darf nicht im Bereich ökologisch wertvoller Strukturen erfolgen. Zu folgenden Strukturen ist ein Abstand von mind. 6 m einzuhalten:
- geschützte Biotope
 - Hecken und Gehölzstrukturen
 - Östlich gelegener ehemaliger Steinbruch
- Die Pufferfläche ist ggf. abzuschränken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.
- Beschränkung der Bauzeit**
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 15. August bis 28. Februar zu beginnen. Bei Abweichung von diesen Bauzeiten ist vor Baubeginn eine Prüfung auf Brutaktivität durch eine Umwelt-/ Ökologische Baubegleitung vorzunehmen. Bei einer Bauunterbrechung von mehr als 2 Wochen ist eine erneute Prüfung durchzuführen. Zusätzlich können in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Vergrämnungsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese sind dann bis Ende Februar einzurichten bzw. zu beginnen und bis Baubeginn kontinuierlich fortzuführen. Eine Durchführung von Vergrämnungsmaßnahmen bei Brutaktivität ist nicht zulässig.
- Beschränkung der Beleuchtung**
- Eine dauerhafte Beleuchtung ist unzulässig. Während der Bauphase, bei Unterhaltungstätigkeiten sowie bei sonstigen erforderlichen Arbeitsabläufen dürfen die jeweils notwendigen Arbeitsbereiche temporär beleuchtet werden. Dabei ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.
- Grünlandansaat**
- In den Modulzwischenreihen ist extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. In begründeten Ausnahmefällen ist die Verwendung von Herbiziden zur flächigen Bekämpfung von giftigen Neophyten zulässig.

Habitatverbessernde Maßnahmen für Rebhühner

Es sind extensive Säume im Umfang von mindestens 0,5 ha anzulegen. Die Mindestbreite beträgt 10 m. Die Flächen sind mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut (Ursprungsgebiet 11, süd-westdeutsches Bergland), mit mind. 90% Kräuteranteil anzulegen. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Die Lage der Spenderfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Mahd erfolgt mind. 1-mal im Jahr mit insektenfreundlicher Mähtechnik (z. B. Balkenmäher, Kreiselmäher mit Insektscheuche). Zwischen 1. Mai und 15. Juli besteht ein Bearbeitungsverbot. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Die Maßnahme wird vollständig auf den Flächen des Pflanzgebots pfg 2 umgesetzt.

Habitatverbessernde Maßnahmen für Reptilien

Es sind mindestens drei Totholzhaufen mit einer Gesamtfläche von 60 m² anzulegen. Die Mindestgröße je Totholzhaufen beträgt 10 m², die Mindesthöhe 1,5 m.

Es sind mindestens drei Steinhaufen mit einer Gesamtfläche von 80 m² anzulegen. Die Mindestgröße je Steinhaufen beträgt 10 m², die Mindesthöhe 1,0 m. Mindestens 80% des verwendeten Steinmaterials muss eine Korngröße von 20–40 cm aufweisen. Die Umsetzung der Maßnahme hat an besonnten Stellen zu erfolgen.

Anliegend zu jedem Steinhaufen ist eine Sandlinse anzulegen. Die Mindestgröße beträgt 50 % der Fläche des anliegenden Steinhaufens, die Mindestdiefe 30 cm. Aufwachsende Gehölze und übermäßige Vegetation sind regelmäßig zu entfernen. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Strukturen dauerhaft offen und funktionsfähig bleiben.

Die einzelnen Strukturen werden auf den Flächen des Pflanzgebots pfg 2 angelegt.

CEF-Maßnahme Feldlerchen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist eine Blühfläche mit 2,5 ha anzulegen. Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 897, Gemarkung Enheim, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung umgesetzt.

Bei der Ansaat ist standortgerechtes, gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebiets 11, Südwestdeutsches Bergland, mit mind. 80% Kräuteranteil zu verwenden. Es ist eine niedrige Ansaatdichte zu wählen. Die Flächen sind mind. 1-mal im Jahr zu mähen. Vom 15. März bis 31. Juli besteht ein Bearbeitungsverbot. Es ist eine insektenfreundliche Mähtechnik (z.B. Balkenmäher, Kreiselmäher mit Insektscheuche) zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-12 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können darüber hinaus zusätzliche Maßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit ergriffen werden. Dies umfassen u.a. Schröpschnitte, Bodenbearbeitung und Neuansaat. Ziel ist ein niedriger und lückenhafter Vegetationsbestand.

Der Nachweis der Wirksamkeit ist durch ein Monitoring im 1., 3. und 5. Jahr nach Umsetzung der Maßnahme gemäß den Methodenstandards zur „Erfassung der Brutvogelarten Deutschlands“ nach Südbeck et al. (2025) zu erbringen. Über die Ergebnisse des Monitorings ist die UNB zu informieren. Bei geringer Wirksamkeit der Maßnahme bzw. wenn eine zeitnahe Besiedlung der neuen Lebensstätte nicht mit hoher Prognosesicherheit attestiert werden kann, ist in Absprache mit der UNB das Pflegemanagement bzw. die Umsetzungsfläche anzupassen und ggf. das Monitoring fortzuführen, bis die Wirksamkeit der Maßnahme nachgewiesen werden kann.

2.4 Pflanzgebote

§9(1)20 und 25 BauGB

Die Pflanzgebote können für Einfahrten entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan unterbrochen werden.

pfg1: Hecke

In den 10 m breiten pfg1-Flächen sind 3-reihige, in den 5 m breiten pfg1-Flächen 2-reihige, Hecken mit gebietseigenen, standortgerechten Sträuchern anzulegen (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken). Die Pflanzreihen sind mittig oder zum Sondergebiet gewandt anzulegen.

Die Hecken sind fachgerecht innerhalb von 10-20 Jahren durch abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen zu pflegen.

Entlang der Plangebietsgrenze zu den Flst. 2176 und 2165 ist der Zeitpunkt der Heckenpflanzung am Stand des Bauvorhabens 'Ersatzneubau Marktbrücke Marktbreit' auszurichten. Bis zur Pflanzung der Setzlinge ist die Fläche in Absprache mit der Autobahn GmbH des Bundes zu begrünen und zu pflegen.

pfg2: extensiver Saum

Die Flächen des pfg2 sind als extensiver Saum anzulegen.

Sie sind entsprechend der im Kapitel 2.3 festgesetzten habitatverbessernden Maßnahme für Rebhühner zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 Externe Ausgleichsmaßnahme

§9(1a) BauGB

Durch die Überplanung der Ackerflächen geht Lebensraum von Bodenbrütern des Offenlandes verloren. Dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage einer CEF-Maßnahme (Buntbrache) im Umfang von insgesamt 2,5 ha auszugleichen.

Die Maßnahme entspricht gleichzeitig den Anforderungen der naturschutzfachlichen Kompensation. Daher soll der naturschutzfachliche Ausgleich und die CEF-Maßnahme auf derselben Fläche kombiniert werden.

Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 897, Gemarkung Enheim, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung umgesetzt.

2.6 Zeitliche Befristung

§9(2)2 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche ackerbauliche Nutzung zurückzuführen.

3 Ordnungswidrigkeiten

§213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

4 Belange der Autobahn GmbH, Bundesautobahn BAB 7

4.1 Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone

§9(2c) FStrG

Gemäß § 9 Abs. 2c Bundesfernstraßengesetz sind Solaranlagen vom Anbauverbot innerhalb eines 40-Meter-Streifens nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 und von der Zustimmungsbedürftigkeit seitens des Fernstraßen-Bundesamtes für die bauliche Inanspruchnahme innerhalb eines 100-Meter-Streifens nach § 9 Abs. 2 ausgenommen, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist und keine Ausbauabsichten oder Vorhaben der Straßenbaugestaltung bestehen. Vor Baubeginn ist das Vorhaben dem Fernstraßen-Bundesamt anzuzeigen, dieses ist im Verfahren zu beteiligen.

4.2 Werbeanlagen

§33StVO und §9(6) FStrG

Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße BAB A 7 in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn sind grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie - auch an der Stätte der Leistung - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

4.3 Verkehrssicherheit

§11(2) FStG

Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit konkret beeinträchtigen.

4.4 Blendung

Die Photovoltaikmodule sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB A 7 ausgeschlossen wird.

4.5 Duldung von Emissionen und Baumaßnahmen

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der angrenzenden BAB können keine Ansprüche aus Lärmbelästigungen oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Die Haftung des Straßenbaulastträgers für jegliche Auswirkungen (z. B. Erschütterungen hervorgerufen von Straßenbaumaßnahmen, Staubentwicklung etc.) auf die baulichen Anlagen der PV-Anlage ist ausgeschlossen.

4.6 Rückbauverpflichtung in der Anbauverbotszone

Für den Fall kollidierender Ausbauvorhaben des Straßenbaulastträgers innerhalb der Anbauverbotszone nach § 9 FStrG ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine vertragliche Rückbauverpflichtung mit der Autobahn GmbH des Bundes abzuschließen.

5 Hinweise

5.1 Maßnahmenkontrolle und Monitoring

Zur Sicherstellung der Entwicklung und Pflege der Pflanzgebotsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring notwendig. Hinsichtlich des Umfangs des Monitorings wird auf das Kapitel „Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen“ der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen.

5.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

- Der Mutterboden ist zu schützen und darf nicht aus dem Plangebiet entfernt werden. Aufschotterungen im Rahmen der Bauphasen sind mit einer Trennfolie zu unterlegen und nachfolgend zu entfernen. Bodenverdichtungen und Bodenkontaminierungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Bei Verursachung von schädlichen Bodenverunreinigungen ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen. Nach den Bauphasen (Auf- und Abbau der Anlagen) ist der Boden auf Kontaminationen zu überprüfen, diese sind zu sichern.
- 5.3 Altlasten** Im Falle einer Feststellung von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens während der Bauarbeiten, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 5.4 Bodendenkmale** Werden im Plangebiet Bodenfunde angetroffen, die auf eine archäologische Fundstelle hinweisen, besteht eine Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Art. 8 Abs. 1 BayDSchG.
Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Meldung unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
- 5.5 Landwirtschaft** Emissionen, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen und Wege entstehen und u. U. die Funktion der Anlage beeinträchtigen können, sind zu dulden.
Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist. Während und nach Abschluss der Baumaßnahmen darf der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert werden. Erdkabel sind so zu verlegen, dass in Anspruch genommene landwirtschaftliche Flächen keine Nutzungseinschränkungen erfahren.
Die Pflege der Flächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird. Bei den Gehölzpflanzungen ist die unbeeinträchtigte Nutzung der landwirtschaftlichen Wege sicherzustellen.
- 5.6 Wasserschutz** Es wird auf die [AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen \(z.B. Trafos mit Öl\) hingewiesen](#).
Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.
- 5.7 Brand- und Katastrophenschutz** Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen. [Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ \(A2.2.1.1 BayTB\) ist zu beachten](#). Es ist eine Feuerwehrezufahrt festzulegen und ein Feuerwehrplan nach DIN14095 zu erstellen. Der Solarpark ist mit einer genormten Freischalteinrichtung mit Fernauslösung auszustatten. Eine Löschwasserversorgung vor Ort besteht nicht.
- 5.8 Rückbauverpflichtung** Der Rückbau wird in einem Durchführungsvertrag festgehalten.

- 5.9 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach BNatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 5.10 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:2.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 5.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Solarpark Galgenberg' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen.

Stadt Marktbreit, den

1. Bürgermeister Harald Kopp