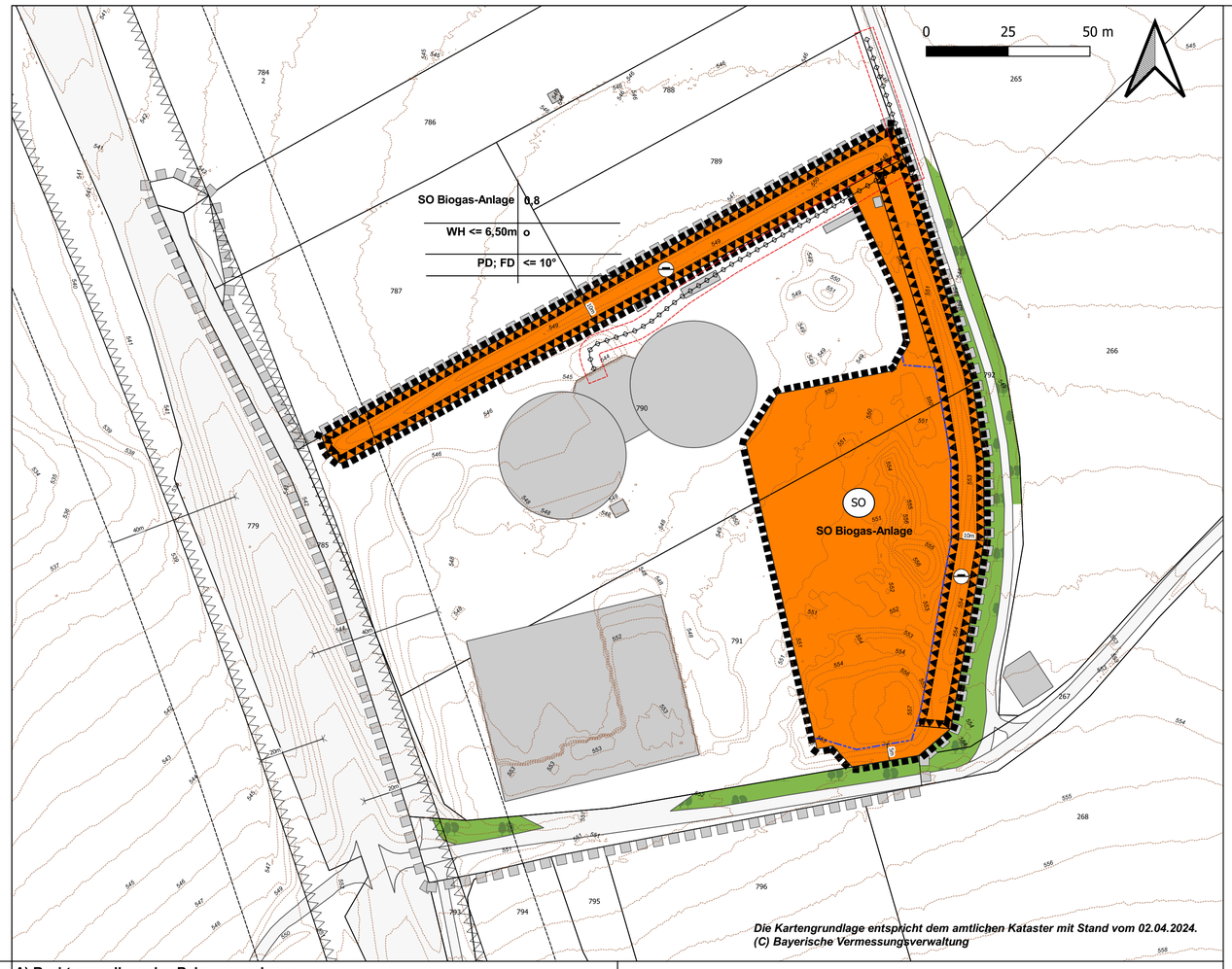

A) Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Regnitzlosau die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

B) Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet "Biogas-Anlage" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) — SO

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Wärme und/oder elektrischer Energie aus Biomasse und die Nutzung der Abwärme sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen.
Ebenfalls zulässig sind in diesem Zusammenhang Hallen für das Unterstellen von Kraftfahrzeugen, Lastkraftwagen und Arbeitsmaschinen sowie Büro- und Sozialräume.
Batteriecontainer zur Speicherung von elektrischer Energie sind als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
Gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern Sie der Betriebsstätte in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. — **GRZ 0,8**

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Wandhöhe eine Höhe von 6,50 Metern (WH<= 6,50m) nicht überschreiten. — **WH<= 6,50m**
Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. — **o**

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Erdwälle (sh. Festsetzung 1.7) werden mit 0 H berechnet und sind ohne eigene Abstandsflächen in den Abstandsflächen anderer Gebäude und baulicher Anlagen zulässig.
Einfriedungen (sh. Festsetzung 2.3) werden mit 0 H berechnet und sind ohne eigene Abstandsflächen in den Abstandsflächen anderer Gebäude und baulicher Anlagen zulässig.

1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Baubeschränkungszone der St 2192 gem. Art. 24 BayStrWG:
Baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, daß Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

1.6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.6.1. Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH

1.6.2. Schutzstreifen
Der Schutzstreifen der Erdgasleistung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

1.7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Aufschüttung eines Erdwalls mit einer Höhe von bis zu 4 Metern ist zulässig.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Regelungen zum speziellen Artenschutz
A) Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen.

1.8.2 Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

1.8.3 Minimerung der Versiegelung
Zufahrten, Fahrzeugstellplätze, Lagerplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

1.8.4 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Die erforderlichen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Teilflächen von Fl.-Nr. 284 der Gemarkung Vierschau durchgeführt.
Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Maßnahme: Wiederaufforstung entsprechend dem Ziel „Eichen-Hainbuchen-Wald wechselfeuchten Standortes“
- Erstgestaltungsmaßnahme
Wiederaufforstung mit Stieleiche und Hainbuche; Pflanzverband 2 m x 1 m, mindestens 20% Anteil der Hainbuche, Markieren der Pflanzen.
Als Waldrand wird im Osten eine Anreicherung des bestehenden Waldrands mit 50 Schlehen, 50 Haselsträuchern und 50 Wildbirnen durchgeführt.
Rehwildpfostenzaun: Mindestens 160 cm hoch, Knotengittergeflecht.
- Pflegemaßnahmen
Ausmähen der Fläche bis die erforderliche Wuchshöhe erreicht ist.
Entfernung der Einfriedung, wenn die Bäume aus der Äsungshöhe ausgewachsen sind.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden. Die Flächen dürfen grundsätzlich nicht gedüngt oder eingefriedet werden.

1.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Lärm:
Die Beurteilungspegel der von der bestehenden Betriebsstätte (Biogasanlage) ausgehenden Geräusche dürfen zusammen mit den Geräuschen durch den auf dem Werksgelände verursachten Fahrzeugverkehr und Verladebetrieb am maßgeblichen Immissionsort folgende Immissionsrichtwert-Anteile nicht überschreiten:

Immissionsort	Immissionsrichtwert-Anteil in dB(A)	
Bezeichnung	tags	nachts
Südlicher Ortsrand Regnitzlosau (Südstraße Nr. 8)	49	34
Südwestlicher Ortsrand von Regnitzlosau (Schöpferloh 17)	49	34
Südwestlicher Ortsrand von Regnitzlosau (Kornbergstraße 1)	49	34

Eine anlagenbezogene Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte muss die Immissionsrichtwert-Anteile in dB(A) aus vorstehender Tabelle einhalten.

Sonstige Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten aus vorstehender Tabelle um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

1.9.2 Licht
Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI – Stand 08.10.2012 – Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Auch an Straßen sowie für den Luftverkehr dürfen keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.
Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen z.B.:
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder –Neigung.
- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad.

1.10. Sonstige Planzeichen

1.10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" werden innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" in der Fassung vom 13.09.2011 ersetzt.

Nachrichtlich:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" in der Fassung vom 13.09.2011.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1. Fassaden
Für die Fassadengestaltung ist Sichtbeton, wenig strukturierter Putz, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist, Holz oder Metall zu verwenden.

2.2. Dächer
Dächer sind als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszuführen. — **PD, FD <= 10°**
Als Material für geneigte Dächer sind grüne Profilbleche zu verwenden.
Es sind nur Metallprofile zulässig, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Beschichtung aufweisen.
Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig, auf Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

2.3. Einfriedungen
Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,50 Meter betragen. Einfriedungen erzeugen abweichend von Art. 6 BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht , Gittermatten, Solarzäune und Stabmattenzäune.
Einfriedungen dürfen in ihrer Endhöhe die Höhe der Dammkrone der Aufschüttung nicht überschreiten.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern — z.B.790

bestehende Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

Bodendenkmäler
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Höhenlinien — 545

Anbauverbotszone der Staatsstraße 2192 (20m gem. Art. 23 BayStrWG)

Gehölzbestand

Füllschema Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform	Dachneigung

4. Hinweise

Bodenversiegelung und Bodenschutz:
Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Katasterfestpunkte
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

C) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2024 bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschl. 12.07.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" in der Fassung vom 26.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis 12.03.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" in der Fassung vom 26.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis 12.03.2025 im Internet unter https://www.regnitzlosau.de/bauleitplanung-in-aufstellung veröffentlicht. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum im Rathaus öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2025 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" in der Fassung vom 29.04.2025 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

..... (Dienstsiegel)
Unterschrift

7. Ausgefertigt:
Regnitzlosau, den 29.04.2025 ..... (Dienstsiegel)
Jürgen Schnabel
Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" mit Begründung samt Umweltbericht und Anlagen im Rathaus der Gemeinde Regnitzlosau eingesehen werden kann. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Regnitzlosau, den 30.04.2025 ..... (Dienstsiegel)
Jürgen Schnabel
Erster Bürgermeister

Beiplan 1: Lage der planexternen Ausgleichsflächen
Fl.-Nr. 284 der Gemarkung Vierschau
Maßstab: 1 : 1.000

Projekt 1.19.11	1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Errichtung einer Biogas-Anlage in der Gemarkung Regnitzlosau" Gemeinde Regnitzlosau, Landkreis Hof
Satzung Fassung vom: 29.04.2025	Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261)6062-0
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.: se / se
Kronach, im April 2025

ivs gmbh
ingenieurbüro für bauwesen
beratende ingenieure