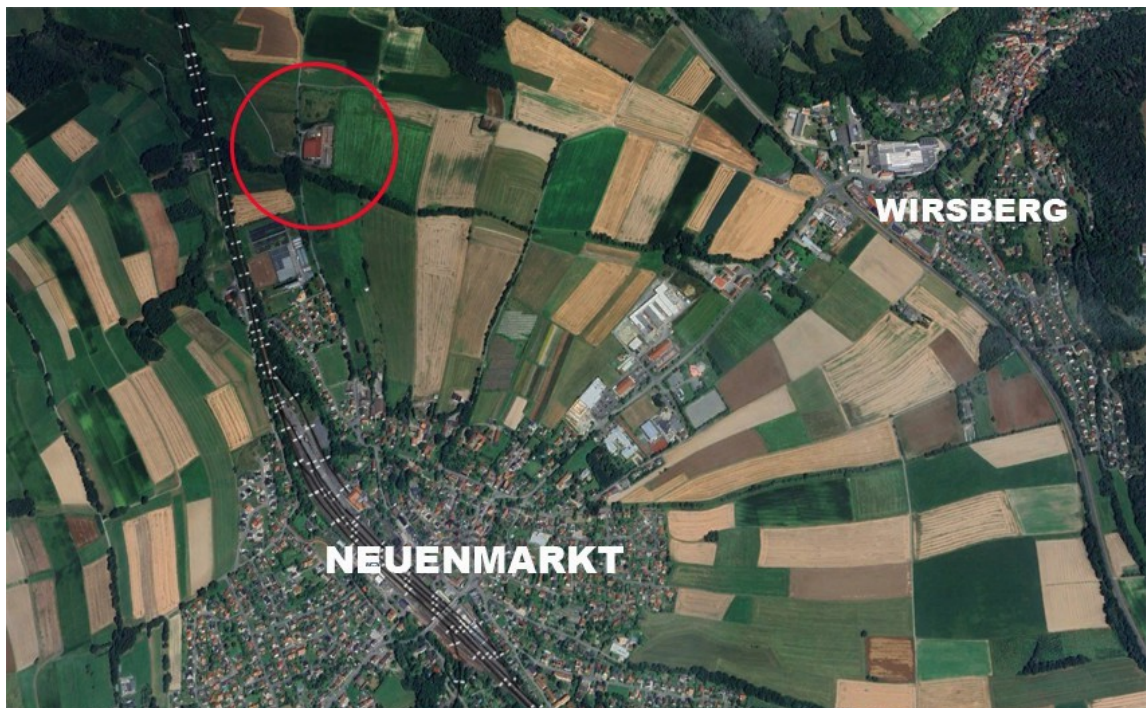


Gemeinde Neuenmarkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet
Lagerung und Verarbeitung
Hanf/Stroh/Biomasse

Begründung mit Umweltbericht



1 Rechtsgrundlagen

2 Planungsbericht

3 Umweltbericht

Architekturbüro Werner, 29.0.2026

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) in Kraft seit 30.10.2025

Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur vereinfachten Nachverdichtung (§13a BauGB).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#)) m.W.v. 07.07.2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Modernisierung des bayerischen Baurechts vom 10. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) in Kraft getreten am 01. Januar 2026

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 ([BGBl. I S. 2542](#)), in Kraft getreten am 01.03.2010
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 ([BGBl. I S. 94](#)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 ([BGBl. I S. 323](#))
m.W.v. 30.10.2024 bzw. 01.01.2025 sowie ggf.

ist es zu prüfen ob die Richtlinien zum Europarecht wie die SUP-Richtlinie (2001/42/EG) zur Umweltprüfung zu beachten sind.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
(Bundes Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 ([BGBl. I S. 502](#)), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 ([BGBl. I S. 306](#)) m.W.v. 04.03.2021

Aufgrund der integrierten Grünordnungsplanung wurde keine gesonderte Planzeichnung des Grünordnungsplans erstellt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Plan- und Textteil des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes integriert.

2 Planungsbericht

2.1 Anlass und Umfang der Planung

Die vorhandene ehemalige Biogasanlage in Neuenmarkt im Auweg 1 ist zur Zeit stillgelegt und in einem über die Jahre stark sanierungsbedürftigem Zustand und Bedarf dringend einer neuen Nutzung um dem Verfall zu entgehen.

Neuer Eigentümer der Flurstücke und Gebäude ist die Firma NV365 GmbH, Am Markt 20, 95349 Thurnau.

Ziel der Bauleitplanung ist die Umnutzung der stillgelegten Biogasanlage Neuenmarkt zur Errichtung und zum Betrieb von Produktionsanlagen, die der Verarbeitung von einjährigen Faserpflanzen und anderen nachwachsenden Rohstoffen dienen.

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Neuenmarkt und umfasst die Flurstücke 630, 631, 632 und 633 der Gemarkung Neuenmarkt. Die Verschmelzung der Grundstücke in ein Flurstück Nr. 631 ist erfolgt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 27.583 m²

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Derzeitige Nutzung: keine, brachliegend

Bestehendes Planungsrecht:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan vom 12.01./16.01.1995 als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

Es gibt derzeit einen Bebauungsplan vom 11.07.2007

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, die Änderungsplanung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde von der Gemeinde beschlossen, es erfolgte bisher keine Anpassung des vom 12.01.1995 durch das Landratsamt Kulmbach genehmigten FNP.

Da der FNP im Bereich des Plangebietes der Flurstücke 630, 631, 632 und 633 nicht aktualisiert wurde ist eine Änderung/Anpassung des FNP erforderlich. Wie bereits erwähnt ist eine Verschmelzung der Grundstücke in ein Flurstück Nr. 631 erfolgt.

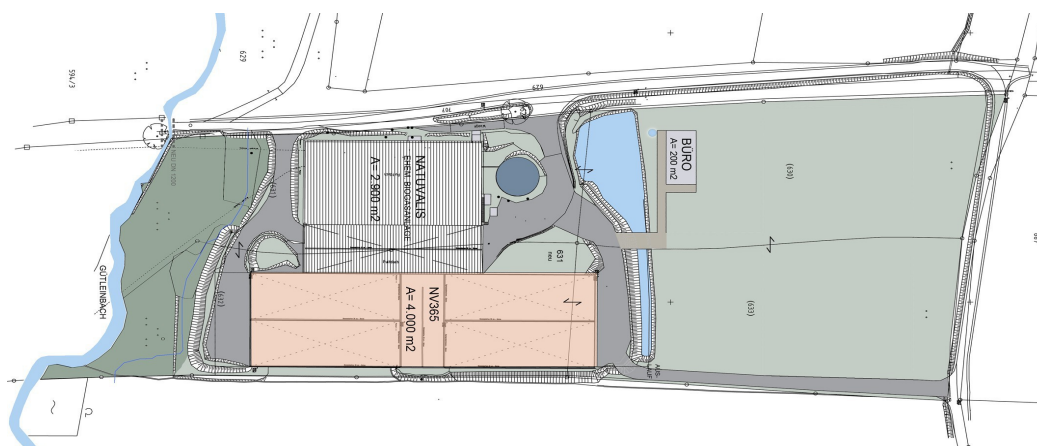
2.3 Begründung

Die brachliegenden Grundstücke und die ehem. Biogasanlage benötigen dringend einer Sanierung/Umbau/ Erweiterung in eine sinnvollen Nutzung um auch das äußere Erscheinungsbild für die Umgebung wieder ansprechend zu gestalten. Die innovativen Ideen der Betreiberfirma NV365 erstreckt sich über den Bereich ökologische Verarbeitung von einjährigen Pflanzen bzw. Strohsorten und beleben das Planungsgebiet auf ein Neues.

Im Zentrum steht die stoffliche Nutzung pflanzlicher Rohstoffe wie Getreidestroh, Hanf und anderer einjähriger Pflanzen zur Herstellung von Naturfasern und industriellen Zwischenprodukten die inzwischen vermehrt in der Textil-, Automobil-, Verpackungs- und Papierindustrie sowie im Baubereich benötigt werden.

Der gültige Bebauungsplan mit der Sondernutzung als reine Biogasanlage ist für die neue Planung nicht mehr geeignet. Durch die neue Nutzung sollte dieser dementsprechend angepasst/geändert werden.

2.4 Planungskonzeption



2.4.1 Betriebsgliederung sowie Anlagenzweck und Kapazitäten

Prozess NV365 GmbH

Die Anlagen für den gesamten NV365 Prozess werden auf der Fläche von ca. 4.000qm der heutigen Fahrhilos installiert. Diese Fläche soll mit einer Industriehalle (Traufenhöhe 9-10m) komplett überbaut werden. Ebenso werden die bestehenden Fermenter-Gebäude inkl. Andienfläche genutzt.

- a. Stroh-Lagerung
 - a.i. Max. Lagerkapazität im Vorratslager in bestehenden Fermenterhallen: 3.600 Ballen / ca. 1.850 to, entsprechend ca. 15 % des Jahresverbrauches
 - a.ii. Max. Lagerkapazität im Umschlagslager auf einer der bestehenden Fahrhiloflächen: 720 Ballen / ca. 375 to, entsprechend einem Verbrauch von ca. 2 Wochen
 - a.iii. Max. Lagerkapazität im Zuführlager auf einer der bestehenden Fahrhiloflächen: 288 Ballen / ca. 150 to, entsprechend dem Verbrauch von ca. 4 bis 5 Tagen
- b. Faseraufschluss (RSE-Anlagen)
 - b.i. Diese patentierte Biomasse-Aufschluss-Technologie basiert auf dem Prinzip einer hydrothermalen Dampfbehandlung mit Schock-Expansion.
 - b.ii. Die Beschickung der Anlage erfolgt über einen vollautomatischen Zuführprozess mit Krananlage, Steinabscheider und Strohschredder.
- c. Faseraufbereitung / Stoffstromtrennung „Fiber Lignin Separation“ (FLS-Anlage),
 - c.i. Reinigung und Trennung der Faserbestandteile und Lignin. Die mechanische Fibrillierung und Lignin Extraktion erfolgt in 3 Stufen des FLS-Moduls.
 - c.ii. Washwasser-Entfrachtung (MF), Rezirkulation
 - c.iii. LCMF-Separation und Abfüllung
 - c.iv. Das darin entstehende Biogas-Substrat wird in 3 Lagerbehälter mit jeweils 50 m³ Inhalt zwischengelagert.
- d. Verpressung und Verpackung
 - d.i.1. Faserstoff-Ballen in Rundballen (ca. 1to/Pal)
 - d.i.2. Lignin in LCMF-Container (ca 1to/Pal)

In einer ersten Phase wird mit einer Produktionslinie aus insgesamt ca. 5.000 Tonnen (trocken) Stroh ca. 2.650 Tonnen (trocken) Fasern und 300 Tonnen (trocken) LCMF (ein Ligninprodukt) gewonnen. Das bei diesem Prozess ebenfalls entstehende, zuckerreiche Biogassubstrat (ca. 2.050 Tonnen) soll an regionale Biogasanlagen abgegeben werden.

In einer zweiten Phase wird beabsichtigt mit zwei Produktionslinien insgesamt ca. 10.000 Tonnen Stroh und andere Einjahrespflanzen zu verarbeiten. Hierbei werden wir ca. 5.300 Tonnen Fasern, 600 Tonnen LCMF sowie ca. 4.100 Tonnen Substrat gewonnen (Angabe jeweils als Trockenmasse).

Im Rahmen dieser Kapazitätserweiterung ist vorgesehen, in einer Biogasanlage, für die der bestehende Perkolatbehälter als Fermenter adaptiert wird, über die Biogasherstellung einen Großteil der erforderlichen Prozessenergie (Strom und Wärme) abzudecken.

2.4.2 Flächennutzung und Lagerstruktur

- a. Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes auf Flurstück 630 für bis zu 20 Mitarbeitende im Endausbau.
- b. Nutzung der alten Fermenterkammern (6 insgesamt) als Lager für Roh- und Fertigwaren sowie Betriebsmittel, Nutzung von 2 Fermenterkammern als Garage, Werkstätte und Maschinenraum.
- c. Überdachte Verkehrsfläche zwischen Fahrhilos und Hauptgebäude als Logistikzone und Zwischenlager sowie für Containergebäude.
- d. Transport-, Fahrwege müssen ausreichend dimensioniert werden.
- e. Zur Optimierung der LKW-Logistik soll an der östlichen Grundstücksgrenze im Flurstück 633 eine Anbindung an die öffentliche Straße hergestellt werden.
- f. Nutzung der Nachfermenterkammern als Zwischenlager für flüssiges Biogas-Substrat.
- g. Nutzung des Rundsilos im Außenbereich als Regenwasserspeicher.

2.4.3 Personalstruktur

Gesamtbetrieb bis zu 20 Personen im Endausbau.

2.4.4 Produktionsvolumen

Produktauslieferung (inkl. 2. Ausbauphase)

Faserstoff-Ballen:

- 13.250 t/Jahr (5.300 t TM) entsprechend 15.000 Paletten
- 625 LKW/Jahr (durchschnittlich 2,5, tatsächlich 0 – 4 LKW/Tag, nur an Werktagen)

LCMF-Container:

- 2.000 t/Jahr (600 t TM) entsprechend 4.800 Paletten
- 200 LKW/Jahr (durchschnittlich 0,8, tatsächlich 0 – 2 LKW/Tag, nur an Werktagen)

Biogas-Flüssigs substrat:

- 12.500 t/Jahr (4.100 t TM)
- 500 LKW/Jahr (durchschnittlich 2, tatsächlich 0 – 6 LKW/Tag, nur an Werktagen)

Rohstoffanlieferung (Stroh):

- 11.765 t/Jahr (10.000 t TM) entsprechend 22.000 Ballen
- 500 LKW (mit Anhänger: 44 Ballen)/Jahr (durchschnittlich 2, tatsächlich 0 – 10 LKW/Tag, nur an Werktagen)
- Befüllung der Vorratslager typisch 6 x pro Jahr in Kampagnen von jeweils 10 Tagen mit bis zu 10 LKW/Tag

2.5 Erschließung

Das Sondergebiet "Lagerung und Verarbeitung Hanf/Stroh/Biomasse" wird über die Austraße mit Wasser sowie Abwasser (häusliches Abwasser/Fäkalien) und Energie erschlossen/versorgt/entsorgt. Es gibt die Hauptzufahrt für die Anlieferung von Norden her über den Auweg.

Strom:

Die bestehende Trafostation der ehemaligen BG-Anlage wurde nur zur Einspeisung des Stroms aus den BHKW genutzt und darf nach Angaben der Bayernwerke nicht mehr zum Bezug von Strom genutzt werden.

Eine neue Trafostation von 1.600 kVA (evtl. zwei Ausbaustufen zu je 800 kVA) wird zur Versorgung von NV365 errichtet und an das Mittelspannungsnetz der Bayernwerke mit einer Stichenbindung an die nächstgelegene Übergabestelle in Neuenmarkt angeschlossen.

Abwässer:

Innerhalb der NV365 Prozesse entstehen keine direkten "Abwässer".

Die Verbringung des Biogassubstrats der Produktionsanlagen NV365 erfolgt über Zwischenspeicherung in bestehenden adaptiven Nachfermentern in einer Größenordnung von ca. 300 m³, es erfolgt dann im regelmäßigen Turnus eine Auslieferung mit Tanklastzügen an externe Abnehmer (Biogasanlagen), entsprechende Verträge werden abgeschlossen. Abwässer/Fäkalien durch das Personal bedingt werden in einem neu geplanten Abwasserkanal entsorgt, zusammen in einem Stufengraben mit der restlichen Erschließung über die Anbindung an das Wasser/Abwassersystem der Gemeinde Neuenmarkt.

Frischwasser:

Die sanitären Anlagen und die Produktion benötigen ca. 50 m³ Frischwasser / Tag.

Die Zufahrt für die Nutzung von den Betreibern der neuen Anlagen verläuft über den Auweg, welche über ein mit den Landwirten abgesprochenes Verkehrskonzept geregelt wird.

Es gibt u.a. als Möglichkeit zeitliche Absprachen, an z.B. welchen Wochentagen eine An- und Ablieferung der Rohstoffe und Flüssigkeiten hauptsächlich und als nicht störend beschlossen werden könnte.

2.6 Flächenberechnungen

2.6.1 Eingriffsfläche

Eingriffsfläche:	17.640 m²
Einstufung:	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II)
Kompensationsfaktor:	0,8 (Kategorie II, A II, unterer
Wert) Ausgleichsbedarf:	17.640 m² x 0,8 = 14.112 m²

2.6.2 Ausgleichsflächen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können folgende Flächen innerhalb des Geltungsbereichs angesetzt werden.

Südseite:	3.200 m² zwischen der Uferlinie Gütleinbach und der Einfahrt im Süden
Nordseite:	3.100 m² um das neue Büro herum bis zum vorhandenen Regenwasserbecken
Nordseite:	9.943 m² zusätzliche Ausgleichsflächen auf dem eigenem Grundstück, siehe Ausgleichsflächen im Bebauungsplan, § 15 BNatSchG

Es ergibt sich eine Gesamtsumme aller Ausgleichsflächen in Höhe von ca. 16.243 m²

Es ist somit eine neue Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, da die Summe der internen auf dem eigenen Grundstück vorhandenen Ausgleichsflächen sich bereits auf ca. 16.243 m² beläuft.

Die bisherigen von der Gemeinde im Durchführungsvertrag zusätzlich festgelegten und gesicherten externen Ausgleichsflächen haben eine Größenordnung von ca. 10.445 m². Es sind somit diese externen Ausgleichsflächen durch die Kommune nicht mehr notwendig.

Alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

3.1.1.1 Angaben zum Standort

Die Gemeinde Neuenmarkt beabsichtigt eine Fläche von ca. 1,8 ha als Sondergebiet "Lagerung und Verarbeitung Hanf/Stroh/Biomasse" auszuweisen.

Auf dieser Fläche sollen außer der zu sanierenden und umzubauenden ehemaligen Biogasanlage, weitere Maschinenstrecken für Biomasse- Aufschluss-Technologie (basierend auf dem Prinzip einer hydrothermalen Dampfbehandlung errichtet werden.

Ebenso wird bei der Nutzung die Prozessnebenströme auch zukünftig Biogas erzeugt (gesamt siehe Übersichtsplan 2.4).

Das Plangebiet liegt ca. 400m nördlich der Ortschaft Neuenmarkt.

Die Ausweisung eines neuen Bebauungsplans dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Maßnahme.

3.1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für die geplanten Faseraufschlussanlagen und Strohlagerflächen wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Auf den bereits teilweise vorhandenen Flächen und Gebäuden wird diese Umnutzung mit weiteren Gebäudeergänzungen realisiert.

Ausgleichsmaßnahmen wie beschrieben werden im Planungsbereich gesichert.

Eine gesicherte Erschließung durch Fahrtstrecken erfolgt über den bestehenden angrenzenden als landwirtschaftlichen Weg genutzten Auweg.

3.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des geplanten Sondergebiets umfasst eine Fläche von ca. 17.640 m², für externe Ausgleichsflächen ist insgesamt eine Fläche von ca. 16.743 m² vorhanden. Weitere Ausgleichsflächen sind nicht mehr notwendig.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 27.583 m² und liegt gesamt auf dem neuen Flurstück 631

3.1.1.4 Fachgesetze

Für dieses Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §14 des Bundesnaturschutzgesetzes zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025 bindend.

3.1.1.5 Fachplanungen

Für das Vorhaben ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

3.2.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung

3.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die geplanten Anlagen und Lagerflächen liegen innerhalb einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Der Abstand zur Ortschaft Neuenmarkt beträgt ca. 400m. Es wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt welches sich innerhalb der gültigen Immissionswerte bewegt und somit keine unzulässige Geräuscentwicklung auf benachbarte bewohnte Gebiete erkennen lässt.

3.2.1.2 Schutzgut Luft und Klima

Ebenso gibt es eine biologische Abluftbehandlung welche die Abluft kontinuierlich filtert und somit keine störenden Gerüche in die Umwelt freigibt. Sonstige Einflüsse auf die Luftqualität und das Klima sind nicht zu erwarten.

3.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da es sich in diesem Bereich bereits um eine bestehende landwirtschaftliche Fläche mit bisheriger Nutzung als Biogasanlage handelt, werden somit zusätzlich keine schützenswerten Lebensräume für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

Es erfolgt weiterhin eine zusätzliche Begrünung in Form von heimischen Hecken und Bäumen als Schaffung von weiterem Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Der Ufersaum des Biotops Gütleinbach wird in die angrenzende Ausgleichsfläche mit einbezogen und nicht beeinträchtigt.

In Summe ist von einer zusätzlichen Aufwertung der Bereiche auszugehen.

3.2.1.4 Schutzgut Boden

Es wird sparsam mit den vorhandenen Bodenressourcen umgegangen. Unter Verwendung der vorhandenen Gebäude- und Freiflächensubstanzen werden nur die nötigsten neuen Flächen und Gebäudeteile angelegt. Es wird Wert auf überwiegend versickerungsfähige Flächen gelegt unter Beachtung der Vermeidung von Bodenkontaminationen.

3.2.1.5 Schutzgut Wasser

Es ist ein sorgsamer Umgang mit den Grund- und Oberflächenwässern geplant. Das Regenwasser wird überwiegend in Form von Zisternen gespeichert, der Überlauf erfolgt in das vorhandene Rückhaltebecken auf dem Grundstück um dieses Wasser dem Produktionsprozess wieder hinzufügen zu können.

Nur das erforderliche zusätzliche Wasser wird über die Versorgung des Trinkwassernetzes der Gemeinde Neuenmarkt erfolgen. Die Speicherung des Regenwassers sowie die Abwassergestaltung sind im angehängten Wasser/Abwasserplan ersichtlich.

Die Entsorgung des Biosubstrats der Produktionsanlagen erfolgen über Tankwagen an externe Abnehmer anderer Biogasanlagen.

Die restlichen häuslichen Abwässer/Fäkalien der Betreiber und Angestellten erfolgt über das Abwassernetz mit neuer Anbindung an die Kläranlage der Gemeinde Neuenmarkt. Es fallen gesamt ca. 2,5 m³ pro Tag an.

3.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die bestehende Gebäudestruktur und die teilweise neuen Gebäude fügen sich in die ländliche Umgebung ein. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen fördern eine optische Eingliederung in den Naturbereich zusammen mit dem angrenzenden Biotop Gütleinbach.

3.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler oder sonstige zu schützende Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es findet kein Eingriff in Kultur- und Sachgüter statt.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird die Umwelt nicht weiter zusätzlich beeinträchtigt. Nach der Umnutzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist zu erwarten, dass die Situation für Umwelt und Natur eher eine Aufwertung erhält.

Insbesondere muss hier auch der Vorbildcharakter der Anlagen mit dem zugehörigen ökologischen Nutzen für die Umwelt gesehen werden.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Ausgleich außerhalb des Plangebietes entsprechend Bundesnaturschutzgesetz ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde abzusprechen und im Durchführungsvertrag festzulegen und zu sichern.

3.2.4 Alternative zur vorliegenden Planung

Ein alternativer Standort für das Vorhaben ist nicht geplant bzw. liegt nicht vor.

3.3 Zusätzliche Angaben

Der Umfang von Eingriff und Ausgleich wurde entsprechend dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft errechnet.

Ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage muss die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen sein.

Durch die Gemeinde erfolgt anschließend die Abnahme. Nach 3 Jahren werden die Maßnahmen erneut überprüft.

3.4 Anlagen

- Anlagenbeschreibungen der Firmen Natuvalis GmbH und NV365 GmbH / Fibers 365
- mit Ablaufschemata sowie Massenbilanzen
- Schalltechnisches Prognosegutachten (Lärmgutachten)
- Biologische Abluftbehandlung

3.5 Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Architekturbüro Werner, Bayreuth den 29.06.2026