

Gemeinde Neuenmarkt

Änderung des Flächennutzungsplans für den Zweck eines

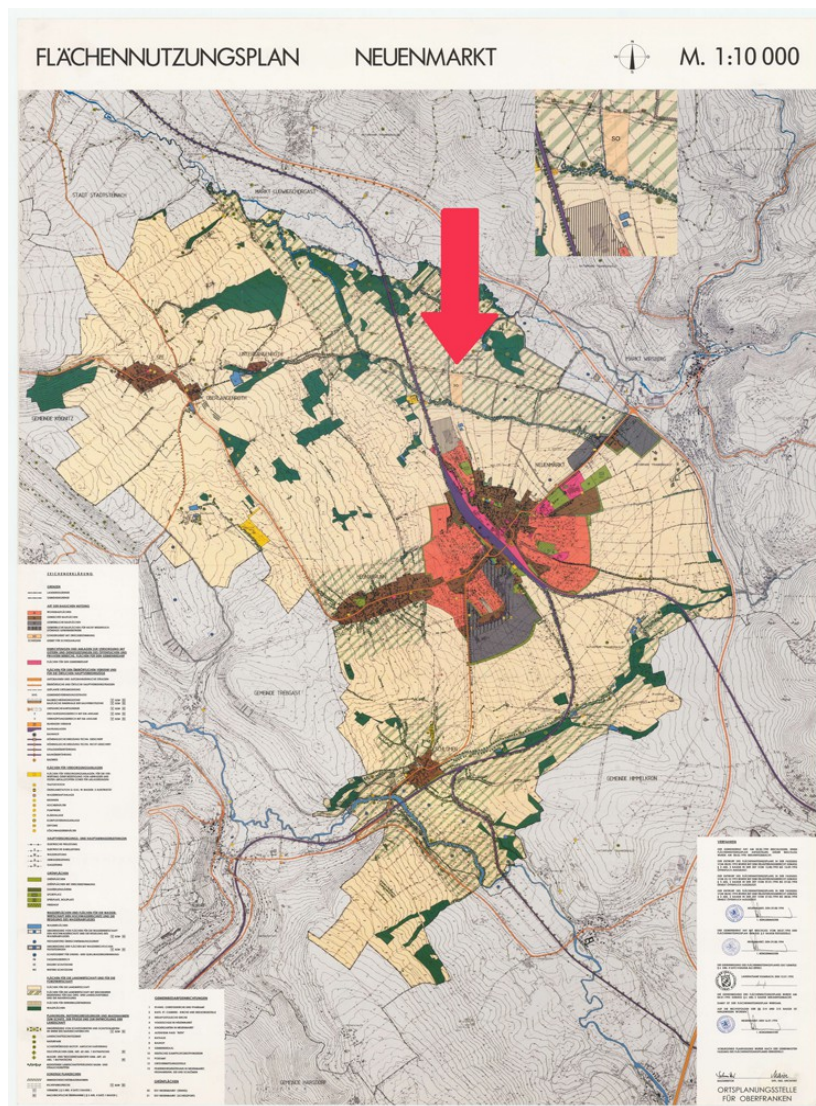
vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sondergebiet

Lagerung und Verarbeitung

Hanf/Stroh/Biomasse

Begründung



1 Rechtsgrundlagen

2 Planungsbericht / Begründung

3 Umwelteinflüsse

4,5 Sonstige Angaben

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 (UVPG) 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 Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans.

2.1.1 Reaktivierung von gewerblichen ungenutzten Flächen

2.1.2 Stärkung der umliegenden Infrastruktur

2.2.3 Reaktivierung des ökologischen Umfeldes

2.2 Begründung der Änderung des FNP

2.2.1

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.

2.2.2

Die Erschließung des Sondergebiets "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.

2.2.3

Die Wertung von Umwelteinflüssen siehe Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan

3 Flächenberechnungen

3.1 Eingriffsfläche

Gesamtfläche	27.583 m ²
Eingriffsfläche:	17.640 m ²
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 m ² x 0,8 = 14.112 m ²

3.2 Ausgleichsflächen

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

Südseite:	3.200 m ² zwischen der Uferlinie Gütleinbach und der Einfahrt im Süden
Nordseite:	3.100 m ² um das neue Büro herum bis zum vorhandenen Regenwasserbecken
Nordseite:	9.943 m ² 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

3.3 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.

4 Anlagen

- Übersicht Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10000
- Ausschnitt der Fläche Sondergebiet im Maßstab 1:2500

5 Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Architekturbüro Werner, Bayreuth den 29.06.2026