

Stadt Genthin  
Stadtplanungsamt Frau Turian  
Marktplatz 3  
39307 Genthin

Stadtverwaltung Genthin

Sichtvermerk: *[Handwritten Signature]*  
Zur weiteren Bearbeitung / Rücksprache  
an / mit *[Handwritten Signature]*  
Posteingang: 25. Mai 2022

PE: FB	weiter an	PE: FB	weiter an
1		5	
2		6	
3		7	
4			

Telefon: +49 39342 93663-0  
E-Mail: info@lfd-holding.com

Ihr Ansprechpartner: René Drews

Durchwahl: +49 39342 93663-

Telefax: +49 39342 93663-5119

E-Mail: rene.drews@lfd-holding.com

Roßdorf, den 24.05.2022

### **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Schweinezuchtanlage Gladau und eine Biogasanlage bei paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Frau Turian,

in der o.g. Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die seit dem Jahr 2018 geführten Gespräche und Verhandlungen zum o.g. Projekt und insbesondere die Besprechung in Ihrem Hause vom 24.02.2022.

Unser Konzept für die Weiterentwicklung des Standortes Gladau mussten wir in den zurückliegenden 2 Jahren durch verschiedene Einflüsse maßgeblich ändern. Dabei ist insbesondere die zum 09.02.2021 in Kraft getretene Änderung der Tierschutznutztierhaltungsverordnung ausschlaggebend. Innerhalb von verschiedenen Übergangsfristen sieht die Verordnung eine Verpflichtung zur Anpassung der vorhandenen Stalleinrichtungen vor. Da wir im Zuge der Neugenehmigung der Anlage ohnehin verschiedene bauliche Maßnahmen durchführen müssen, haben wir entschieden, die letztlich erst in Zukunft nach Ablauf der Übergangsfristen verbindlichen Vorgaben der TierSchutzNutzTV unmittelbar umzusetzen.

Dadurch bedingt werden sich die Tierzahlen in der Anlage maßgeblich verringern. Nach momentaner Planung gehen wir davon aus, dass durchschnittlich nicht die ursprünglich im Jahr 2018 erwogenen 9.750 Sauen zuzüglich einer entsprechenden Anzahl an Ferkeln, sondern nur 6.556 Sauen, 863 sogenannte Zuchtläufer und 32.670 Ferkel in der Anlage zu halten sein werden. Ein erstes Stallbelegungskonzept, welches auf der Grundlage der umweltrechtlich und tierschutzrechtlich zu beachtenden Standards entwickelt worden ist, fügen wir diesem Antrag als Anlage 1 bei.

Die Errichtung einer sog. Futterzentrale, auch zur Versorgung anderer Standorte der LFD Holding GmbH, ist nicht mehr geplant. Dadurch wird sich der An- und Abfahrtsverkehr nochmals maßgeblich reduzieren.

Die beiden am Standort vorhandenen Biogasanlagen sollen als eine Anlage weitergeführt und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Nach der Verringerung der Anzahl zu haltender Tiere kann die gesamte anfallende Gülle in der Biogasanlage verarbeitet werden. Durch verschiedene bauliche



Ein Unternehmen der LFD Gruppe

Anpassungen, insbesondere die Errichtung eines zusätzlichen gasdichten Gärrestelagers, kann eine weitere Verringerung der Geruchsbelästigung und eine Aufwertung der gesamten in der Anlage anfallenden Gülle zu einem hochwertigen natürlichen Dünger erreicht werden. Im Einzelnen nehmen wir auf das in Anlage 2 beiliegende Grobkonzept zum Umbau der Anlage Bezug.

## I. Rahmenbedingungen

### 1. Begrenzung der Anzahl zu haltender Tiere

Die Anzahl der in der Anlage gehaltenen Muttersauen ist die entscheidende Größe für die Festlegung des Gesamtbestandes an Tieren in der Anlage. Nach unserer Planung soll der Bestand an Muttersauen im Gesamtobjekt auf maximal 6.556 Tiere beschränkt werden. Damit werden dann rund 7.500 Muttersauen weniger in der Anlage gehalten, als mit der aufgehobenen Genehmigung aus dem Jahr 2008 beabsichtigt. Zur strikten Einhaltung der neuen Grenze wollen wir uns in einem mit der Stadt Genthin abzuschließenden städtebaulichen Verträgen bindend verpflichten.

### 2. Rückbau und Umbau von nicht mehr benötigten Haltungsanlagen

Das von uns jetzt verfolgte Konzept sieht vor, dass nahezu alle auf dem Gelände vorhandenen Ställe baulich verändert und an die zukünftig geltenden Bedingungen der TierSchutzNutztV angepasst werden. Die vorhandenen Stallkapazitäten werden durch umfassende und aufwendige bauliche Maßnahmen so verändert, dass ein Einstellen einer höheren Anzahl von Muttersauen objektiv nicht mehr möglich sein wird. Dabei sollen einzelne Ställe auch vollständig zurückgebaut werden. Alle zukünftig betriebenen Ställe werden über Abluftreinigungsanlagen verfügen, um die diesbezüglichen Emissionen wirksam zu begrenzen.

### 3. Kontrolle der Tieranzahl und der Haltungsbedingungen

Die Unternehmen der LFD Holding pflegen seit dem Jahr 2017 ein partnerschaftliches und auf gegenseitigem Vertrauen beruhendes Verhältnis zum Veterinäramt des Landkreises Jerichower Land. Mit den zuständigen Veterinären wird ein Überprüfungsregime praktiziert, welches im Unterschied zu den früher allein üblichen umfassenden Vollkontrollen zusätzliche laufende Kontrollmaßnahmen vorsieht. Im Zuge dieser regelmäßigen Begehungen der Anlage durch Kontrolleure des Veterinäramts sollen Fehlentwicklungen frühzeitig erkannt und behoben werden. Die Kontrollen werden jeweils auch die Anzahl der vorhandenen Tiere umfassen.

### 4. Absicherung einer ausreichenden Erschließung

Die Anlage soll zukünftig, wie auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen, über den auszubauenden Kreuzweg erschlossen werden. Abstimmungen mit der zuständigen Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte zur Anbindung einer neu gestalteten Zufahrt an die Landesstraße sind abgeschlossen. Ein Plan zum Ausbau des landwirtschaftlichen Weges „Kreuzweg“ liegt vor. Zuletzt war noch die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung von den neu befestigten Wegeflächen ungeklärt. Hierzu haben wir zwischenzeitlich die Genehmigung von sieben Eigentümern angrenzender Flächen zur Versickerung des Wassers im Straßenrandbereich eingeholt. Die Durchführung der notwendigen Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen durch unser Unternehmen kann ebenfalls im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt werden.

### 5. Mitverpflichtung der FZV GmbH als Betreiberin der Schweinezuchtanlage

Die FZV GmbH als Betreiberin der Schweinezuchtanlage wird allen Verpflichtungen der GLAVA GmbH beitreten und sich selbst zur Einhaltung derselben gegenüber der Stadt Genthin bindend vertraglich verpflichten.

## II. geplantes Vorgehen im Einzelnen

**Für das oben dargestellte Gesamtvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, wird hiermit die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen beantragt. Zugleich beantragen wir die Fortführung des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Genthin im parallelen Verfahren.**

### 1. Anpassung Flächennutzungsplan

Nachdem der Stadtrat am 20.06.2019 im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Billigung und Einleitung der Beteiligung beschlossen hatte, stagnierte das Verfahren aufgrund der im Herbst 2019 ausgebrochenen Covid-19 Pandemie. Durch ein zu beauftragendes Ingenieurbüro würden wir im Falle einer Zustimmung der Stadt Genthin den Verfahrensstand analysieren und festlegen lassen, welche der bereits durchgeführten Verfahrensschritte weiterhin Bestand haben können und welche zu wiederholen wären. Selbstverständlich würden wir dabei auch wiederum mit Ihnen abstimmen, welches Ingenieurbüro geeignet erscheint.

### 2. Erarbeitung Bebauungsplan

In dem seit 2018 betriebenen Verfahren zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschloss der Stadtrat am 21.11.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan „Schweinezuchtanlage, 2 Biogasanlagen und Futterzentrale“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2019 gebilligt. Sodann stagnierte allerdings auch dieses Verfahren aus den o.g. Gründen. Aus heutiger Sicht erscheinen die seinerzeit verfolgten Pläne inhaltlich nicht mehr haltbar, wie sich aus den o.g. Erwägungen ergibt. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich so fundamental geändert, dass das Vorhaben in der seinerzeit geplanten Fassung heute nicht mehr umsetzbar wäre.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das OVG Magdeburg zuletzt in einer Entscheidung vom 20.10.2021 die Anforderungen an die zu fordernde Konkretisierung eines Vorhabens im Sinne des § 12 BauGB nochmals erheblich heraufgesetzt hat<sup>1</sup>. Um zukünftig flexibler auf Gesetzesänderungen und Änderungen der Rechtsprechung reagieren zu können, ohne jeweils zur Abänderung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans gezwungen zu sein, beantragen wir den Erlass eines Regelbepauungsplans. Die gewünschten Bindungswirkungen sollen dabei über den begleitenden Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abgesichert werden. Im Falle einer grundsätzlichen Zustimmung der Stadt Genthin, könnte zeitnah ein geeigneter Planer mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans beauftragt werden.

### 3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Ein paralleler Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist nach unserer Prüfung zulässig. Die einzelnen Hauptinhalte der vertraglichen Absprachen können auf folgende rechtliche Grundlagen gestützt werden:

- Begrenzung der Anzahl zu haltender Tiere und der Biogasproduktion  
Mit dieser Vereinbarung wird das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel einer sinnvollen Begrenzung des Umfangs der am Standort betriebenen gewerblichen Tierzucht verbindlich abgesichert und gefördert im Sinne des § 11 Abs.1 Nr. 2 BauGB
- Verpflichtung zur Durchführung von Ausbaumaßnahmen am Kreuzweg  
Mit dieser Vereinbarung wird die Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme umgesetzt, welche zur Realisierung der Planung, sprich zur verkehrstechnischen Anbindung des Baugebiets erforderlich ist im Sinne des § 11 Abs.1 Nr.1 BauGB

<sup>1</sup> vgl.: Entscheidung des OVG Magdeburg vom 20.10.2021, Az.: 2 K 52/18 in Anlage

- Verpflichtung zur Übernahme von Planungs- und Begutachtungskosten  
Diese Vereinbarung stellt mittlerweile einen Regelfall der Zusammenarbeit zwischen planender Gemeinde mit privaten Dritten dar und ist Inhalt des Regelbeispiels in § 11 Abs.1 Nr. 1 BauGB.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Interesse der GLAVA GmbH und der FZV GmbH erfolgt, sind auch keinerlei Anhaltspunkte für eine fehlende Angemessenheit der Leistungen der GLAVA GmbH im Sinne des § 11 Abs.2 BauGB erkennbar. Im Gegenteil dient die Zusammenarbeit der Stadt Genthin mit der GLAVA GmbH der dauerhaften Behebung eines städtebaulichen Missstandes, welcher durch die verschiedenen Entwicklungen und Konflikte mit dem ehemaligen Betreiber in der Vergangenheit entstanden ist.

Der guten Ordnung halber möchten wir abschließend nochmals bestätigen, dass unser Antrag in dem Bewusstsein erfolgt, dass ein Anspruch auf die Durchführung der beantragten Bauleitplanung nicht besteht. Gleichwohl würden wir es im allseitigen Interesse sehr begrüßen, wenn wir Sie und die Mitglieder des Stadtrates von dem Projekt in seinem neuen Zuschnitt überzeugen könnten.

Zu den beiliegenden Anlagen 1 und 2 bitten wir zu berücksichtigen, dass es sich um Planungskonzepte in einem frühen Stadium handelt, welche im Hinblick auf Details Änderungen unterworfen sein können und werden. Die Parameter zur Dimensionierung der Anlagen (Anzahl gehaltener Tiere und Leistung Biogasanlage) sind aber durch objektive bauliche und rechtliche Bedingungen vorgegeben und werden sich nicht maßgeblich verändern.

Für jegliche Rückfragen oder weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

25.05.2022

Ort, Datum

**GLAVA GmbH**  
An der Mittelheide 5  
39307 Jerichow OT Roßdorf  
Tel.: 039342-93663-0 / Fax: 039342-93663 5119  
René Drews  
René Drews (Geschäftsführer)