

Beschlussvorlage

2024-2029/SR-078

Status: öffentlich

Bereich Fachbereich Bau und Stadtentwicklung (BAU) Erstellungsdatum: 30.06.2025
Bearbeiter Frau Tesch Aktenzeichen 61.26.02.39

Betreff:

2. Änderung des Flächennutzungsplans "Fienerstraße 1" in Gladau- Revitalisierung Schweinezuchtanlage und Biogasanlage- städtebaulicher Vertrag

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
13.08.2025	Ortschaftsrat Gladau	Vorberatung				
18.08.2025	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
22.10.2025	Ortschaftsrat Gladau	Vorberatung				
27.10.2025	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
11.12.2025	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung:

beschlossen abgelehnt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt den Vertragsentwurf für den städtebaulichen Vertrag mit der GLAVA GmbH, An der Mittelheide 5, 39307 Jerichow nach § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und ermächtigt den Bürgermeister oder den Vertreter im Amt, den in der Anlage beiliegenden Entwurf, in der grundsätzlichen Form, mit den Vorhabenträgern abzuschließen und zu unterzeichnen.

Die Stadt Genthin wird von Planungskosten und Erschließungsaufwand freigestellt.

Die konkreten städtebaulichen Ziele werden im folgenden Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt bzw. sind der anliegenden Vorhabenbeschreibung zu entnehmen.

(Dagmar Turian)
Bürgermeister

Sachverhalt:

Die Firma GLAVA GmbH hat mit Antrag vom 27.02.2025 sowie dem Nachtrag vom 03.06.2025 die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans beantragt und die damit verbundene Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bei der Stadt Genthin eingereicht.

Ziel des Vorhabens ist die planungsrechtliche Sicherung zur Revitalisierung der bestehenden Schweinezuchtanlage sowie der angrenzenden Biogasanlage (vgl. Anlage). Die Umsetzung soll im Rahmen eines Parallelverfahrens durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Fienerstraße 1“ im Ortsteil Gladau erfolgen.

Der Vorhabenträger beabsichtigte zunächst die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans (regulärer Bebauungsplan). Aus fachlicher Sicht ist dieses Verfahren jedoch nicht anwendbar, da es sich um ein konkretes Einzelvorhaben handelt. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist in diesem Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das geeignete Planungsinstrument. Dieses erlaubt eine zielgerichtete und flexible Umsetzung individueller Bauprojekte in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Bereits im Jahr 2023 wurde für das Vorhaben ein Antrag gestellt, der in einer Sondersitzung mit dem Ortschaftsrat Gladau, dem Bau- und Vergabeausschuss sowie dem Wirtschafts- und Umweltausschuss beraten wurde. Im Rahmen dieser Sitzung wurden dem Vorhabenträger zahlreiche Fragen zum Vorhaben gestellt, mit der Bitte um Klärung im Zuge einer erneuten Antragstellung. Eine Zusammenstellung dieser Fragen ist dem Antrag als Anlage beigelegt.

Der aktuelle Antrag sowie der Nachtrag weisen keine gesicherte Erschließung auf. Die Erschließungsparameter wurden bislang nicht vollständig dargestellt. Der Vorhabenträger hat jedoch angekündigt, die erforderlichen Angaben im Verlauf des Verfahrens und rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzureichen und zu integrieren.

Der erforderliche Durchführungsvertrag ist spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der städtebaulichen Planung rechtsverbindlich abzuschließen. Im Sinne einer frühzeitigen gegenseitigen Verbindlichkeit aller Vertragsinhalte wurde die entsprechende Beschlussfassung bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses eingebracht.

Sämtliche Durchführungsverpflichtungen sowie die materiellen und finanziellen Verantwortlichkeiten werden im Zuge des Verfahrens vollumfänglich auf den Vorhabenträger übertragen.

Sachverhalt zu dem Nachtrag/Ergänzung von 15.08.2025 und 10.09.2025 von GLAVA GmbH mit fachlicher Stellungnahme

Der Ortschaftsrat Gladau hat in seiner Sitzung am 13.08.2025 die Zurückstellung des Vorhabens unter Berücksichtigung des Nachtrags vom 18.06.2025 durch den Vorhabenträger GLAVA beantragt. Der Bau- und Vergabeausschuss hat in der Sitzung am 18.08.2025 der Zurückstellung des Antrags zugestimmt.

Der Vorhabenträger hat zwei weitere Nachträge zum Vorhaben nachgereicht. Die Nachträge wurden geprüft und ausgewertet. (siehe Anlage Standpunkte-Gegenüberstellung-Stellungnahme)

Herr Voth wurden am 10.10.2025 auf dessen Anfrage hin die relevanten Beschlussunterlagen zum vorhabenbezogenen B-Plan „Fienerstraße 1 in Gladau per E-Mail durch die Stadt Genthin übermittelt.

In der Folge hat Herr Voth einen Antrag bzw. eine Stellungnahme zum Vorhaben eingereicht. Dieser Antrag wurde sowohl von der Verwaltung als auch vom Vorhabenträger GLAVA GmbH eingehend geprüft.

Die eingereichten Inhalte sowie die dazugehörige Bewertung und Stellungnahme durch die Beteiligten sind im Antrag selbst bzw. in den ergänzenden Erläuterungen dokumentiert.

Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Gesamtverfahren beigeordnet und fließen in die weitere fachliche sowie politische Bewertung des Vorhabens ein.

Im Rahmen der weiteren Planung und Abstimmung wurden nachfolgende Punkte erörtert und berücksichtigt:

1. Erschließungsplanung / Regenwasserableitung

- Ein fachgerechter Entwässerungsplan ist vorzulegen. Eine offene Entwässerung wird nicht akzeptiert.
- Die Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h ist auszuweisen, ansonsten sind Schutzmaßnahmen für den Regenwasserkanal erforderlich.
- Ein Schleppkurvennachweis ist erforderlich, ansonsten können keine 5-achsigen Fahrzeuge oder Lastzüge den Kreuzweg befahren.
- Die Straßenverbreiterung ist mit baulicher Prüfung des Regenwasserkanals vorzunehmen.
- Die Tragfähigkeit mit einer Belastungsklasse 3,2 ist sichergestellt.
- Stellungnahme vom Fachbereich Tiefbau am 14.10.25 - Das Grundstück Flur 4, Flurstück 521/53 ist von der Planung mitbetroffen - Die Grundstücke Flur 4, Flurstück 298/54 und Flur 10, Flurstück 146/4 werden durch die Planung nicht berührt.
- Ausbau/ Anschluss -Straßenteilstück Fiener Straße wird im Laufe des Verfahrens geplant
- Verweis auf Erschließungsvertrag zwischen GLAVA GmbH und der Stadt Genthin von 30.05.2013 zur Fiener Straße

2. Grundstücksangelegenheiten

- Schriftliche Verkaufsabsichtserklärungen der Grundstückseigentümer wurden nachgereicht (Stand: 10.09.2025) in Form von unterzeichneten Einverständniserklärungen der Grundstückseigentümer
- Kommunale Grundstücke wurden entsprechend der Planungen zur Nutzung beantragt. Gremien des Stadtrats werden in die Entscheidung einbezogen

3. Immissionsschutz / Tierhaltungsform

- Laut Projektträger wird die angestrebte Klassifizierung „Haltungsform Stufe 3“ derzeit als nicht vereinbar mit dem erforderlichen Schutz vor Geruchsimmissionen eingestuft.

Anlagen:

2024-08-02_Verkehrsgutachten Gladau

2024-10-30 P220230_Konzept BGA Gladau rev1

2024-11-14 ANL_Geltungsbereich-Aufstellungsbeschluss_BebauungsplanGladau

2025_02_20 GLAVA GmbH_(chronologisch)

2025-02-21 Vorstellung Konzept Gladau

2025-02-21 Antrag auf Aufstellung

2025-06-03 Ergänzung zum Antrag auf Aufstellungsbeschluss

Auszug aus Flächennutzungsplan Stadt Genthin, Standort Schweinezuchtanlage , gewerbliche Fläche

städtbaulicher Vertrag FNP

Zusammenfassung des Antrags mit Nachtrag_18.06.25

Empfehlung des OR Gladau

Protokollauszug vom 13.08.2025 (OR Gladau)

Nachtrag zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 15.08.2025

Protokollauszug vom 18.08.2025 (BVA)

0561-2025-08-15 Grunderwerb Blatt 16

0561-2025-08-15 Lageplan Blatt 1

0561-2025-08-15 Lageplan Blatt 2

2013_05_30 Erschließungsvertrag Stadt Genthin

Anmerkungen von Herr Voth -SZG B-Plan Antrag 2025

Anmerkungen von Herr Voth -SZG B-Plan Antrag-Stellungnahmen GLAVA 2025
Nachtrag-Ergänzung- Einverständniserklärung Grundstücke_10.09.2025
Standpunkte-Gegenüberstellung-Stellungnahme_08.10.25
Stellungnahme Planung 20250917
Stellungnahme Planung FB Tiefbau_14.10.25
Übersichtskarte Erschließung

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten

(Katharina Tesch)
Sachbearbeiterin

(Dagmar Turian)
Bürgermeisterin