

Beschlussvorlage

2024-2029/SR-080

Status: öffentlich

Bereich Fachbereich Bau und Stadtentwicklung (BAU)  
Bearbeiter Frau Tesch

Erstellungsdatum: 01.07.2025  
Aktenzeichen 61.26.02.39

Betreff:

vorhabenbezogener B-Plan "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)  
Bürgermeisterin

### **Sachverhalt:**

Die GLAVA GmbH, An der Mittelheide 5, 39307 Jerichow, hat einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Ziel ist die Revitalisierung der bestehenden Schweinezuchtanlage und der Biogasanlage im Ortsteil Gladau.

Das Verfahren umfasst die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sowie die parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB mit der Bezeichnung „Fienerstraße 1“. Die Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

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.

Im Jahr 2023 wurde für das Vorhaben bereits 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 Beratung wurden dem Vorhabenträger Fragen zum Vorhaben gestellt, mit der Bitte um Klärung und Beantwortung im Zuge einer erneuten Antragsstellung. Die im Zusammenhang mit dem Antrag gestellten Fragen sind im Anhang zusammengefasst.

Der Antrag besteht aus einer Anlage zum Geltungsbereich, Konzept Gladau; Konzept der Biogasanlage, Verkehrsgutachten, Handelsregister sowie einen „Stand zum Ausbau des Kreuzweges“ und einen Nachtrag zum Antrag.

Der Antrag sowie der Nachtrag weisen keine gesicherte Erschließung auf. Die Erschließungsparameter sind im Antrag nicht vollständig dargestellt. Der Vorhabenträger möchte die Erschließung im Laufe dieses Verfahrens, rechtzeitig vor Satzungsbeschluss integrieren.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen in der Gemarkung Gladau, Flur 4, Flurstücke 61/8, 61/9, 61/17, 58/6, 57/6, 57/10, 57/15, 52/7, 52/5, 57/14, 57/9, 57/4, 58/5, 52/6, 52/11, 52/10, 52/4, 57/13, 57/8, 57/3, 58/4, 58/9, 52/13, 52/16, 52/18, 52/20, 52/22, 52/9, 480/47, 483/47, 577/25, 585/25, 25/1, 21/2, 21/4, 21/6, 21/8, 50/1, 48/1, ohne die Erschließung.

Das Areal befindet sich nördlich von Gladau und hat eine Größe von ca. 158.000 m<sup>2</sup>.

Die Tierplatzhaltungszahl (Großviehhaltung GV) vom Jahr 1995 mit 2.376 GV werden mit dieser Planung nicht überschritten und liegen bei einer GV von 2.277. Genau Beschreibung der Art der Tiere sind im Nachtrag des Antrags aufgeführt.

Ziel des Vorhabens ist die Festlegung der Zweckbestimmung und Art der Nutzung für die Schweinezuchtanlage sowie der Biogasanlage.

Mit der Sicherung der städtebaulichen Planungen wird eine wichtige Voraussetzung für die baurechtliche Prüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem BimSchG erfüllt, da derartige Anlagen nicht mehr zu den privilegierten Anlagen im Außenbereich gehören.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist erforderlich, da dieses Gebiet im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Sämtliche Durchführungsverpflichtungen, materiellen und finanziellen Verantwortungen werden auf den Vorhabenträger übertragen.

Die Stadt Genthin führt das Verfahren und sichert die Personal- und Bürokosten.

nhang mit dem Bauleitplanverfahren zur **2. Änderung des Flächennutzungsplans** sowie der **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fienerstraße 1“** wurden seitens des Vorhabenträgers **GLAVA GmbH** zwei weitere Nachträge vom **15.08.2025** und **10.09.2025** eingereicht.

Der **Ortschaftsrat Gladau** hat in seiner Sitzung am **13.08.2025** die **Zurückstellung** des Vorhabens beantragt, unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Nachtrags vom **18.06.2025**. Der **Bau- und Vergabeausschuss** hat diesem Antrag in seiner Sitzung am **18.08.2025** zugestimmt.

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 Geruchsmissionen 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  
städtebaulicher Vertrag B-Plan  
Stand zum Ausbau des Kreuzweges  
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  
Flächen für Erschließung  
Nachtrag-Ergänzung- Einverständniserklärung Grundstücke\_10.09.2025  
Standpunkte-Gegenüberstellung-Stellungnahme\_08.10.25  
Stellungnahme Planung 20250917  
Übersichtskarte Erschließung

**Finanzielle Auswirkungen:**

Verwaltungskosten

(Katharina Tesch)  
Sachbearbeiterin

(Dagmar Turian)  
Bürgermeisterin