

Beschlussvorlage

2024-2029/SR-081

Status: öffentlich

Bereich Fachbereich Bau und Stadtentwicklung (BAU) Erstellungsdatum: 02.07.2025
Bearbeiter Frau Tesch Aktenzeichen 61.26.02.39

Betreff:

vorhabenbezogener B-Plan "Fienerstraße 1 in Gladau - Revitalisierung Schweinezuchtanlage und Biogasanlage - Aufstellungsbeschluss

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 auf Antrag der GLAVA GmbH die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eienerstraße 1“ in Gladau.

Ziel des Verfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der Revitalisierung der bestehenden Schweinezuchtanlage sowie der Biogasanlage.

Die Stadt Genthin wird im Rahmen dieses Verfahrens von sämtlichen Planungs- und Erschließungskosten freigestellt.

Die hierfür notwendigen städtebaulichen Verträge sind Gegenstand einer gesonderten Beschlussfassung und sind vor Wirksamkeit des Aufstellungsbeschlusses rechtsverbindlich abzuschließen.

(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 m².

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 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
Stand zum Ausbau des Kreusweges
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:

(Katharina Tesch)
Sachbearbeiterin

(Dagmar Turian)
Bürgermeisterin