

TOP:

Beschlussvorlage
Öffentlich :JaAmt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :BauamtDatum Drucksache-Nr.:01-13-2026
04.03.2026

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	19.03.2026					
OBR Kremen	23.03.2026					
Stadtverordnetenversammlung	26.03.2026					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Abwägungsbeschluss zum Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (Zwischenabwägung) und Billigung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 88 "Gewerbegebiet Orion - Erweiterung Ost" vom Februar 2026 zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt nach erfolgter Abwägung der Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ vom Juni 2023 vorgebracht wurden, die in den Beschlussempfehlungen dargelegte Berücksichtigung und Nichtberücksichtigung der Hinweise und Anregungen gemäß der Anlage (siehe Anlage 1).
2. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ vom Februar 2026 mit Begründung und Umweltbericht wird gebilligt
3. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ vom Februar 2026 wird zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB bestimmt.

Beratungsergebnis:

Gremium: Sitzung am: TOP

Anz. Mitgl. : dav. anwesend Ja..... Nein..... Enthalt.....

Laut Vorlage..... Abweichende Vorlage

einggebracht durch :Bürgermeister
 Bearbeiter :Herr Christoph Artymiak

.....
 Vorsitzende/r der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ im Gemeindeteil Orion der Stadt Kremmen beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auf einem rund 2 ha großen Areal im westlichen Teil der Ortslage Orion geschaffen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum bewohnten Teil der Ortslage Orion mit einer, für den ländlichen Raum typischen, Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen („dörfliche Gemengelage“) werden im Bebauungsplan Einschränkungen hinsichtlich des Störpotentials künftiger Gewerbenutzungen vorgenommen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festzusetzen, in dem nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu erwarten sind und die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit.

Die Ergebnisse der Zwischenabwägung fließen in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel wurde aufgrund des aufgrund der Vornutzungen großflächig bestehenden Altlastenverdachts eine Gefährdungsabschätzung vorgelegt. Weder aus der historischen noch aus der aktuellen Nutzung ergeben sich danach Verdachtsmomente zu einer Gefährdung von Schutzgütern. Aufgrund der Gefährdungseinschätzung sind aus gutachterlicher Sicht keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen für die Erschließung der Fläche als Gewerbegebiet erforderlich.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung des Landesamtes für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde wurde zur Gewährleistung der Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung mit den benachbarten Wohnnutzungen ein Schallgutachten vorgelegt. Die im Schallgutachten ermittelten Geräuschkontingente werden im Bebauungsplan eingesetzt.

Anlagen:

- Abwägungsvorlage zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ (Entwurf Februar 2026)
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ (Entwurf Februar 2026)
- Bestandskarte zum Umweltbericht
- Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“
- Gefährdungsabschätzung und Empfehlung zu weiteren Maßnahmen (Altlastenverdacht)
- Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“

gez. Artymiak
Leiter Bauamt der Stadt Kremmen