

Stadt Kappeln – Der Bürgermeister

Bauverwaltung



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans
„Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203/ Ostseestraße“**

Kappeln, 21.09.2026

1 Rechtsgrundlage

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird die Flächennutzungsplanänderung mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ziele und Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Durch eine in den vergangenen Jahren kontinuierlich steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen und stabile Abverkäufe sind in Kappeln und den Umlandgemeinden keine Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für Gewerbebetriebe mehr vorhanden. Anlass der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der parallel durchgeführten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 der Stadt Kappeln ist daher die geplante Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Nordschwansen (kurz IGN) für den Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen, um eine stabile und langfristige gewerbliche Entwicklung in der Region zu sichern und zu fördern. Der Zweckverband besteht aus elf Kommunen: den neun Gemeinden Dörphof, Grödersby, Karby, Oersberg, Rabel, Rabenkirchen- Faulück, Stoltebüll, Thumbby und Winnemark sowie den zwei Städten Arnis und Kappeln.

Das Änderungsgebiet, in dessen unmittelbarem Umfeld sich bereits gewerblich genutzte Flächen befinden, liegt im Ortsteil Ellenberg der Stadt Kappeln, östlich der Schlei, und hat eine direkte Anbindung an die Bundesstraße (B) 203. Die geplante Gewerbeentwicklung liegt somit strategisch günstig am Stadtrand von Kappeln.

Die Stadt Kappeln hat in den zurückliegenden Jahren Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Sandbek / Mehlbydiek verkauft. In dem Gewerbegebiet gab es eine kontinuierliche Nachfrage und gleichbleibend stabile Abverkäufe von ca. 7.000m² Gewerbefläche pro Jahr. Ein Nachfragerückgang konnte auch in Krisenzeiten nicht festgestellt werden, so dass auch für die Zukunft von einem gleichbleibend hohen Bedarf an Gewerbeflächen ausgegangen wird.

Diese Einschätzung wird von der Wirtschaftsförderung der Stadt Flensburg und des Kreises Schleswig-Flensburg (WiREG), die den Zweckverband bei der Entwicklung und Vermarktung des Gewerbegebietes unterstützt, bestätigt. Denn obwohl die Vermarktung noch nicht intensiviert wurde, ist das Interesse am Gebiet schon heute groß. Bisher haben mehr als 20 Unternehmen ihr grundsätzliches Interesse an einem Grundstück im Gewerbegebiet Nordschwansen bekundet und sich in einer Warteliste eintragen lassen.

Da der belegte, auch langfristige Bedarf an Gewerbeflächen nicht mehr aus dem Bestand befriedigt werden kann, ist es für die Förderung und Stärkung der Region als konkurrenzfähiger Wirtschaftsstandort unumgänglich, Gewerbeflächen zu entwickeln.

Das geplante Gewerbegebiet in Kappeln profiliert sich als grünes und nachhaltiges Gewerbegebiet und hat damit in der gesamten Region ein Alleinstellungsmerkmal. Die nachhaltige Ausrichtung ist zukunftsweisend und für die ansiedlungswilligen Betriebe ein klarer Standortvorteil. Das Gebiet erzeugt ein positives Image, dass auf die angesiedelten Betriebe übertragbar ist.

Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich bzw. es besteht nur für einen Teilbereich der Fläche gemäß aktuellem Flächennutzungsplan Planungsrecht für eine gewerbliche Bebauung. Für das geplante Vorhaben besteht demnach derzeit kein Planungsrecht. Für die

Realisierung ist folglich die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich werden mit der 46. FNP-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von neuen gewerblich genutzten Flächen am Ortsrand,
- Sicherung und Förderung einer stabilen und langfristigen gewerblichen Entwicklung in der Region und damit Stärkung der Wirtschaft,
- Erhalt, Sicherung und Schaffung von ortsnahe Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83.

Zur Umsetzung dieser Ziele trifft die 46. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Darstellungen:

Der überwiegende Teil des rund 17,8 ha großen Änderungsbereiches wird als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Damit werden die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung ortsverträglicher Gewerbebetriebe am östlichen Stadtrand von Kappeln geschaffen. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts, der direkten Anbindung an die B 203 und der benachbarten gewerblichen Nutzungen besonders für die interkommunale Gewerbeentwicklung.

Weitere Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind:

- eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Nordwesten sowie
- umlaufende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes. Die Maßnahmenflächen dienen insbesondere der Anlage und Entwicklung von Knicks beziehungsweise Reddern, Baumreihen und begleitenden Wegeflächen. Die 20 m breite Anbauverbotszone entlang der B 203 liegt vollständig innerhalb dieser Maßnahmenflächen.

Die durch das Änderungsgebiet verlaufende Richtfunktrasse sowie die Anbauverbotszone entlang der B 203 werden nachrichtlich übernommen.

3 Verfahrensablauf

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 19.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.11.2022 durch Abdruck im Schlei Boten, die Veröffentlichung auf www.kappeln.de und durch Hinweis an der Bekanntmachungstafel im Rathaus erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 06.12.2022 bis zum 13.01.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.12.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bauausschuss hat am 03.11.2025 den Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

Der Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung waren in der Zeit vom 24.11.2025 bis zum 30.12.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnten unter der Adresse www.kappeln.de eingesehen werden. Zusätzlich haben die Unterlagen während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per E-Mail an bauleitplanung@stadt-kappeln.de übermittelt bzw. schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.11.2025 durch Abdruck im Schlei Boten, durch die Veröffentlichung auf www.kappeln.de und durch Hinweis an der Bekanntmachungstafel im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet der Planentwürfe und der nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurde ins Internet unter www.kappeln.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes am 01.07.2026 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 15.09.2026 Az.: 621.310-912496 mit Hinweisen genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ____ durch Abdruck im Schlei Boten und im Internet unter www.kappeln.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus Kappeln hingewiesen worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am ____ wirksam.

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung Jacob I Fichtner PartGmbH, Ochsenzoller Straße 142a, 22848 Norderstedt erarbeitet.

4 Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

Übergeordnete Planungen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP Fortschreibung 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum V (REP 2002)
- Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)
- Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln (2018/ letzte Änderung 2022)
- Landschaftsplan der Stadt Kappeln (1999) .

Weiterführend wurden folgende Fachbeiträge erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt:

- Orientierende Baugrunduntersuchung im Bereich des geplanten interkommunalen Gewerbeparks „Nordschwansen“ in Kappeln (Ingenieurbüro Possel u. Partner GmbH, 11/2020)
- Schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 83 „Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203 / Ostseestraße“ in Kappeln (Lärmkontor GmbH, 07/2024)
- Verkehrsprognose B-Plan Nr. 83 Interkommunales Gewerbegebiet „Nordschwansen“ an der B 203 Stadt Kappeln (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, 04/2024)
- Entwässerungskonzept inkl. ARW-1 Nachweis (Ingenieurbüro Possel u. Partner GmbH, 09/2025)
- Brutvogelkartierung 2022 (Bioplan, 11/22)
- Natura-2000-Verträglichkeitsvorprüfung (Landschaftsplanung Jacob|Fichtner Landschaftsarchitekten, 07/23)
- Grünordnungsplan zum B-Plan 83 (Landschaftsplanung Jacob|Fichtner Landschaftsarchitekten, 10/25)

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden berücksichtigt und die Planung eingearbeitet. Mehrheitlich wurden Stellungnahmen ohne grundsätzliche Bedenken gegen die Planungen hervorgebracht. In Folge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind aufgrund von Hinweisen und Anregungen folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Planentwurf vorgenommen worden:

- Ergänzung der Planungsunterlagen um die Ergebnisse der archäologischen Hauptuntersuchungen sowie um die anschließend erfolgte denkmalschutzrechtliche Freigabe des Änderungsgebietes
- Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen sowie Ergänzung der Begründung um die Ergebnisse der Untersuchung

- Ergänzung der Umweltprüfung um die Ergebnisse der Brutvogelkartierung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, insbesondere hinsichtlich des Verlustes von Feldlerchenrevieren und der erforderlichen planexternen Kompensation
- Erarbeitung und Berücksichtigung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes einschließlich der Wasserhaushaltsbilanzierung nach A-RW 1
- Ergänzung der Standortalternativenprüfung um Alternativflächen und vorhandenen Innenentwicklungspotenziale

Weitere redaktionelle Hinweise, Ergänzung und Klarstellungen wurden in die F-Plan-Änderung übernommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung mit Relevanz der Umweltschutzgüter am Planentwurf geführt haben.

Abwägungsvorgang

Die relevanten Belange wurden eingehend untersucht und sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Drucksache zur öffentlichen Auslegung und der Drucksache zur Satzung ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung der Änderung des F-Plans waren nicht zu erkennen.

6 Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Schutzgutbezogen kommt die Umweltprüfung zu folgenden Ergebnissen:

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kappeln sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Nordschwansen geschaffen werden. Teile des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt, jedoch in anderem Flächenzuschnitt und unter Aussparung eines Grünstreifens entlang der Bundesstraße 203. Auf der Ebene der vorbereitenden Planung sollen zudem schon die das Gewerbegebiet umgebenden Randbereiche als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden.

Auf der Grundlage der bereits für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 83 vorliegenden vertiefenden Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Verkehr, Lärm), Boden (Baugrund), Wasser (Entwässerung), Pflanzen und Tiere (Biotoptypen, Fauna, Artenschutz) sowie Kulturgüter (Archäologie) wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Schutzgüter vorgenommen und es wurden der vorbereitenden Planungsebene entsprechen die vorhabensspezifischen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und bewertet. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch Lärmbelastungen, erstmalige Bodenversiegelungen mit Folgen für den Wasserhaushalt und das Kleinklima, (geringe) Gehölzverluste, Flächeninanspruchnahme mit Folgewirkungen für Tiergruppen, teils mit artenschutzrechtlicher

Bedeutung, und die Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeit mit den europäischen Schutzgebieten ist gegeben.

Bereits auf der Ebene der FNP-Änderung wird den Anforderungen an die Regenwasserrückhaltung und die Einbindung in die Landschaft durch entsprechende Flächenausweisungen Rechnung getragen.

Weitergehende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter sind auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu konkretisieren und sicherzustellen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung sind Aussagen zur Standortwahl getroffen.

Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht erforderlich.

7 Planungsalternativen

Die Betrachtung von Alternativen legt den Schwerpunkt auf die Verfügbarkeit ausreichend großer und zusammenhängender Gewerbeflächen, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die mit der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 17,8 ha und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes sind insbesondere Eingriffe durch Flächeninanspruchnahme, Bodenversiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Diese können durch die im nachgelagerten Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen, die Anlage von Knicks und Baumreihen, Dachbegrünungen sowie planexterne Ausgleichsmaßnahmen vermindert und vollständig kompensiert werden.

Aufgrund der Planungsziele zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine Nutzungsalternativen.

Standortalternativen wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans anhand der Kriterien Standortbedingungen, verkehrliche Anbindung und Flächenverfügbarkeit geprüft. Es wurden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen, Alternativen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowie Alternativen im Umland anhand der genannten Kriterien betrachtet.

Kappeln kann als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums derzeit keine freien, ausreichend großen und zusammenhängenden Gewerbegrundstücke mehr anbieten. Beide Gewerbe-Altstandorte Loitmark und Sandbek / Mehlbydiek sind weitgehend belegt. Auch im Altbestand gibt es derzeit keinen relevanten Leerstand, so dass auch auf dem Gebrauchtmart keine Alternativen für eine Ansiedlung oder eine Erweiterung in der für das interkommunale Gewerbegebiet benötigten Größenordnung zur Verfügung stehen.

Auch im direkten Umfeld des Plangebiets stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung: die Flächen im Norden sind der wohnbaulichen Entwicklung vorbehalten und einer Erweiterung des westlich der B 203 bestehenden Gewerbegebiets nach Westen stehen das dortige Landschaftsschutzgebiet entgegen.

Im weiteren Umfeld von Kappeln stehen keine Flächen zur Verfügung, die die genannten Anforderungen an Größe, Lage und funktionale Einbindung erfüllen. Die ländlichen Zentralorte Böklund, Sörup und Satrup liegen jeweils ca. 25 Kilometer von Kappeln entfernt und befinden

sich außerhalb des maßgeblichen interkommunalen Verflechtungsraums. Sie stellen daher keine gleichwertigen Standortalternativen dar.

Im Ergebnis der Prüfung der Standortalternativen wurde festgestellt, dass geeignete Alternativstandorte weder im Umfeld noch im Stadtgebiet oder im interkommunalen Verflechtungsraum zur Verfügung stehen.

Der gewählte Standort ist aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße, der ausreichenden Flächengröße und des Zuschnitts besonders gut geeignet. Vor allem durch die Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Seite der B 203 sowie der damit angrenzenden unempfindlichen Nachbarnutzungen ist die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort vorteilhaft. Umgekehrt kann das vorliegende Plangebiet als städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeansiedlung östlich der Bundesstraße betrachtet werden.

Der Standort entspricht der grundsätzlichen Zielsetzung der beteiligten Kommunen, die gewerbliche Entwicklung auf eine zentrale, zusammenhängende Fläche zu konzentrieren, einer weiteren räumlichen Zersplitterung / Fragmentierung entgegenzuwirken und dadurch insbesondere die Ansiedlung überregional tätiger Betriebe zu fördern.

Auch der Regionalplan für den Planungsraum V kommt zu dem Ergebnis, dass neben den zahlreichen Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor in Kappeln auch gewerbliche Arbeitsplätze geschaffen werden sollen; dabei ist der Standort östlich der Schlei an der Bundesstraße B 203 (= aktuelles Plangebiet) vorrangig zu entwickeln. Dieser Vorgabe der Raumordnung wurde in der vorliegenden Abwägung berücksichtigt.

Vorhabenbezogene Alternativen, die Anbindung und innere Erschließung, die Oberflächenentwässerung und den Schallschutz betreffend, sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde auf der gesamten Ackerfläche die (reale) landwirtschaftliche Nutzung weiterhin bestehen bleiben. Die auf den westlichen Flächenanteilen im aktuellen FNP dargestellte anteilige gewerbliche Nutzung könnte nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Der Knick unterläge uneingeschränkt den Bestimmungen des gesetzlichen Biotopschutzes.

Die Untersuchungen zum archäologischen Interessengebiet wären angesichts der fehlenden Planungsabsicht absehbar nicht durchgeführt worden.

Ansonsten ergäben sich für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung keine nennenswerten Unterschiede zur Bestandssituation.

Stadt Kappeln
Bauverwaltung

Kappeln, den

Joachim Stoll
Bürgermeister