

Stadt Kappeln – Der Bürgermeister

Bauverwaltung



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 83
„Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203/ Ostseestraße “
für das Gebiet nordöstlich des Gewerbegebietes Bernard-Liening-Straße in
Loitmark**

Kappeln, 21.09.2026

1 Rechtsgrundlage

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB 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 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, Thumby und Winnemark sowie den zwei Städten Arnis und Kappeln.

Das Plangebiet, 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 / Mehldyck 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.

Zur Umsetzung dieser Ziele trifft der B-Plan Nr. 83 folgende Festsetzungen:

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet gliedert sich in die Teilgebiete GE 1 und GE 2. Bestimmte Nutzungen, insbesondere eigenständige Lagerplätze, Speditions- und Logistikbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle sowie betriebsbezogene Wohnungen, werden ausgeschlossen oder eingeschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Im äußeren Teilgebiet GE 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 13 m, im inneren Teilgebiet GE 2 maximal 16 m über der Fahrbahnoberkante der erschließenden Planstraße. Es gilt eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 m ermöglicht.

Weitere Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind:

- Straßenverkehrsflächen einschließlich der ringförmigen inneren Erschließung, einer Anbindung an die B 203 sowie einer Fläche für öffentliches Parken und Laden von Elektrofahrzeugen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB,
- eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB,
- öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Grünzug“, „Freihaltetrasse“ und „Grüne Mitte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Anlage und Sicherung von Knicks, Baumreihen, Gehölzen und Dachbegrünungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

Die durch das Plangebiet 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 der Stadt Kappeln hat am 03.11.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie 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 (Politik & Verwaltung / Bauleitplanung / Bebauungspläne / Bebauungspläne im Verfahren) 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 (Politik & Verwaltung / Öffentliche Bekanntmachungen) 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 am 24.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurde am 23.07.26 bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.07.2026 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____. im _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am _____. in Kraft getreten.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans 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 Untersuchungen und die zwischenzeitlich erfolgte denkmalschutzrechtliche Freigabe der Fläche
- Aufnahme eines Hinweises zum Verhalten bei der Entdeckung archäologischer Kulturdenkmale gemäß § 15 DSchG
- Konkretisierung der Planung des Regenrückhaltebeckens hinsichtlich der Unterhaltung, der Grünpflege, der erforderlichen Zuwegung und der Einzäunung

- Anpassung des Entwässerungskonzeptes: Ableitung des Schmutzwassers im Freigefälle zur Bernard-Liening-Straße anstelle eines Anschlusses an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung
- Erstellung und Berücksichtigung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes einschließlich der Wasserhaushaltsbilanzierung nach A-RW 1
- Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen sowie Aufnahme der erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Ergänzung der Begründung um Hinweise zu den erforderlichen Abständen geruchsinintensiver Betriebe gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen
- Berücksichtigung der bestehenden Gashochdruckleitung und der Abwasserdruckrohrleitung in der Planung
- Festsetzung von Versorgungsflächen für die Errichtung von Umformstationen zur elektrischen Energieversorgung des Gewerbegebietes
- Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen bei der schalltechnischen Untersuchung
- Überarbeitung des grünordnerischen Konzeptes zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes, insbesondere durch umlaufende Grün- und Maßnahmenflächen, Doppelknicks beziehungsweise Redder und Baumreihen entlang der B 203
- Vergrößerung des Abstandes zwischen den beiden Knickwällen auf 6 m sowie Anpassung der Abmessungen und des Aufbaus der neu anzulegenden Knicks
- Konkretisierung der Anrechnung der Grünflächen, Knicks und Dachbegrünungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung und Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche für den Verlust von fünf Brutrevieren der Feldlerche
- Ergänzung der Planungsunterlagen um Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes und Hinweise zum Bodenmanagement sowie zur getrennten Behandlung und möglichst ortsnahe Wiederverwendung von Ober- und Unterboden
- Anpassung der Festsetzung zu Tankstellen mit regenerativen Energien, sodass diese nicht nur gewerblichen Fahrzeugen, sondern auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen können
- Ergänzung der Standortalternativenprüfung um Alternativflächen und vorhandenen Innenentwicklungspotenziale
- Rechtliche Klarstellung der Festsetzung des Regenrückhaltebeckens als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB anstelle einer Fläche für die Wasserwirtschaft; Lage, Größe und Funktion des Regenrückhaltebeckens bleiben unverändert
- Ergänzung der Planungsunterlagen und des Umweltberichts um Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz nach DIN 19639 und DIN 19731

- Ergänzung des Umweltberichtes um die Verpflichtung zur einer bodenkundlichen Baubegleitung

Weitere redaktionelle Hinweise, Ergänzung und Klarstellungen wurden in den B-Plan 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 des Bebauungsplans 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 dem Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Kappeln werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen zu einem interkommunalen Gewerbegebiet geschaffen.

Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Verkehr, Lärm), Boden (Baugrund), Wasser (Entwässerung), Pflanzen und Tiere (Biototypen, Fauna, Artenschutz) sowie Kulturgüter (Archäologie) wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Schutzgüter vorgenommen und es wurden 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.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen insbesondere passive Lärmschutzmaßnahmen sowie richtungsbezogene Emissionskontingentierungen im Gewerbegebiet, Festsetzungen zur Versiegelungsrate, Vorgaben zur Bewirtschaftung des Oberflächenabflusses, nachhaltige Schutzmaßnahmen für den Knick- und Gehölzbestand und Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzungen von Knicks, Baumreihen und Hecken, Dachbegrünung).

Weitere Kompensationen der Eingriffe in das Schutzgut Boden und Pflanzen und Tiere (Feldlerche) werden dem Bebauungsplan auf einer planexternen Fläche zugeordnet und rechtlich gesichert.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Verträglichkeit mit den relevanten europäischen Schutzgebieten ist gegeben.

Im Rahmen der Alternativenprüfung sind Aussagen zur Standortwahl und zu den geprüften alternativen Überlegungen zur Erschließung, zur Oberflächenentwässerung, zum Schallschutz und zum Ausgleich zusammengestellt.

Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind mit Ausnahme eines Bodenschutzkonzeptes und Bodenmanagementplans sowie des Monitorings für die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 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. 18,3 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 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.

Die **Anbindung** der geplanten Erschließungsstraße an die B 203 und die Lage des Anbindungspunktes sind aus verkehrlicher Sicht alternativlos. Eine Erschließung von der Ostseestraße über den Wirtschaftsweg ist ausgeschlossen. In verschiedenen Varianten wurde die innere Erschließung des Plangebietes geprüft, wobei sich die Zufahrt im mittleren Bereich sowie die Ringerschließung als am effektivsten herauskristallisiert haben.

Ursprünglich war eine bedarfsorientierte Entwicklung in zwei **Bauabschnitten** angedacht. Aufgrund der hohen Grundstücksnachfrage soll die Planumsetzung mittlerweile in einem Stück erfolgen.

Auch die zulässigen **Gebäudehöhen** wurden im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in verschiedenen Varianten mittels eines 3d-Modells überprüft.

Angesichts der schwer durchlässigen Bodenverhältnisse kommen für die **Oberflächenentwässerung** keine anderen, z.B. dezentralen Lösungen in Betracht. Versickerung ist nur begrenzt möglich. Einer naturnäheren Gestaltung des Regenrückhaltebeckens stehen die bestehenden Leitungstrassen und die Lage in direkter Nachbarschaft zur vielbefahrenen Bundesstraße (keine Schaffung von z.B. Amphibienfallen) entgegen.

Für die festgesetzten passiven **Schallschutzmaßnahmen** und Emissionskontingente ergeben sich keine Alternativen, z.B. aktive Schutzmaßnahmen. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden oder -wällen zwischen Wohn- und Gewerbegebieten ist aufgrund der flächenhaften Ausdehnung der Schallquellen auf den Grundstücken nicht bzw. nur bedingt geeignet. Zum einen ist ein Lärmschutz der Obergeschosse der Wohnhäuser in der Regel nur durch städtebaulich unverträglich hohe Abschirmungen zu erreichen, zum anderen entsteht aufgrund der Einhaltung der notwendigen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken ein zusätzlicher Platzbedarf.

Für den **naturschutzrechtlichen insbesondere den artenschutzrechtlichen Ausgleich** wurden zahlreiche Standorte geprüft. Bei den spezifischen Ausgleichsflächen für die Feldlerche war insbesondere die Anerkennung der jeweiligen Entwicklungskonzepte durch die untere Naturschutzbehörde ein wesentliches Kriterium.

Eine weitergehende Kompensation der umfangreichen Bodenversiegelungen im Plangebiet selbst soll vor dem Hintergrund einer zusammenhängenden und kompakten Erschließung und Verwertung der Grundstücke als interkommunales Gebiet nicht erfolgen. Stattdessen soll der Ausgleich in Abstimmung mit der UNB multifunktional überlagernd auf den Flächen für den Feldlerchen-Ausgleich erbracht werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde auf der gesamten Ackerfläche die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin bestehen bleiben. Eine städtebauliche Entwicklung wäre nicht möglich. 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