Fragen und Antworten zur Schlosskoppel

25.6.2021

Frage 1: Was ist die Schlosskoppel?

Antwort: Die Schlosskoppel ist eine 2,6 ha große, unbebaute Wiese an der Förde in der Heikendorfer Bucht.

Frage 2: Wer besitzt die Schlosskoppel?

Antwort: Die Schlosskoppel ist im Besitz der Bundesrepublik Deutschland. Die Fläche war bis 1989 ein Versuchsfeld der Biologischen Bundesanstalt in Kitzeberg und wird bis heute von der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) verwaltet.

Frage 3: Was hat die BImA mit der Schlosskoppel vor?

Antwort: Die BImA hat die Gemeinde darüber informiert, dass sie im östlichen Drittel der Wiese, entlang des Schlosskoppelweges, eine Ausweisung von Baugrundstücken anzielt und die Flächen als Bauland vermarkten möchte. Der Rest der Koppel könne der Gemeinde übertragen werden.

Frage 4: Wären die Ziele der BImA, die Schlosskoppel zu bebauen, realisierbar?

Antwort: Dagegen sprechen mehrere Gesetze, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan und Förderahmenplan:

- § 62 des Bundesnaturschutzgesetzes verpflichtet u. a. den Bund, geeignete eigene Grundstücke zu Erholungszwecken zur Verfügung zu stellen, soweit dies mit einer nachhaltigen Nutzung und sonstigen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.
- Laut § 62 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 35 des Landesnaturschutzgesetzes dürfen an den Küsten bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 Meter landwärts von der Uferlinie (Küstenschutzstreifen) nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.
- Eine evtl. Bebauung widerspricht den Darstellungen des behördenverbindlichen Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans der Gemeinde, welche keine Bebauung, sondern die Entwicklung von Grünstrukturen auf dieser Fläche vorsehen.
- Zudem ist die Fläche im Landschaftsplan der Gemeinde als mesophiles Grünland kartiert worden, so dass mit dem Inkrafttreten des neuen Landesnaturschutzgesetzes vom 24.06.2016 diese Fläche als arten- und strukturreiches Dauergrünland dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 21, Abs. 1 Nr. 6 unterliegt.

- Und nicht zuletzt: Die Gemeinde ist zusammen mit allen Förde-Randgemeinden im Rahmenplan Kieler Förde vom 20.02.2013 die Selbstverpflichtung eingegangen, vorhandene Freiflächenstrukturen und Uferkanten von einer Bebauung freizuhalten.

Frage 5: Was heißt „Planungshoheit der Gemeinde“, bezogen auf die Schlosskoppel?

Antwort: Die politische Vertretung der Gemeinde kann zwar beschließen, die Schlosskoppel mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Die Planungshoheit der Gemeinde gilt allerdings nicht uneingeschränkt. Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG bestimmt, dass die Garantie der kommunalen Selbstverwaltung „nur im Rahmen der Gesetze“ gewährleistet wird, womit auch der Gemeinde wiederum Grenzen gesetzt sind.

Frage 6: Was würde passieren, wenn gegen alle bisherigen gesetzlichen Hemmnisse ein B-Plan für eine Bebauung oder Teilbebauung der Wiese beschlossen würde?

Antwort: Dann würde juristisch gesehen die gesamte Schlosskoppel sofort zu Bauland. Denn sie würde nicht mehr zum sog. Außenbereich der Gemeinde gehören, in dem wegen der Gefahr der fortschreitenden Landschaftszersiedelung nicht gebaut werden soll (auch nicht nach § 34 BauGB), sondern zum überplanbaren und bebaubaren, sog. Innenbereich.

Frage 7: Wie teuer ist die Koppel?

Antwort: Als Bauland wären Teilstücke mit Sicherheit nur zu exorbitanten Preisen zu erwerben. Wenn die Bürgerstiftung die Schlosskoppel als das erwirbt, was sie ist – nämlich mesophiles Grünland, steht das Grundstück in Zukunft der Öffentlichkeit als Naturfläche zur Verfügung und ist nicht mehr privatisierbar.

Frage 8: Könnte die Gemeinde Heikendorf die Schlosskoppel kaufen?

Antwort: Eigentlich ja, denn die Gemeinde hat das sog. Erstzugriffsrecht auf diese Fläche. Sie kann aber nicht einmal einen Kauf zum landwirtschaftlichen Flächenpreis wahrnehmen, da sie eine defizitäre Haushaltslage hat.

Frage 9: Was würde geschehen, wenn die Bürgerstiftung sich bereit erklären würde, die wasserseitigen 2/3 der Koppelfläche (zum Grünflächenpreis) zu kaufen?

Antwort: Dann würde die BImA ihren seit 2014 mitgeteilten Plan, 4 große Villengrundstücke auf dem straßenseitigen Drittel lukrativ zu verkaufen, ungehindert weiter verfolgen können. Da auch für die Gemeinde bisher mehrheitlich ökonomische Interessen im Vordergrund stehen, hätte sie bei Gelingen des Plans die Möglichkeit, die wasserseitigen 2/3 der Fläche - gekoppelt an sozialen Wohnungsbau - sehr günstig zu übernehmen. Eine Umwidmung für andere Bau- und Wohnzwecke

wäre eine Frage der Zeit. Nicht ohne Grund ist dies die von konservativen Vertreter*innen der Gemeinde favorisierte Lösung.

Damit wäre die Schlosskoppel für die Ziele unserer Bürgerstiftung verloren. Die Bürgerstiftung würde im Übrigen unter diesen Voraussetzungen, auch wenn es von ihr überhaupt nicht gewollt ist, zur Schaffung von Baurecht im Bereich des Küstenschutzstreifens beitragen.

Frage 10: Hätten wir als Bürgerstiftung beim Kauf der wasserseitigen Fläche die Möglichkeit oder das Recht, der Gemeinde irgendwelche Bedingungen zu stellen?

Antwort: Leider nein.

Frage 11: Wie justiziabel wäre eine Zusicherung der Gemeinde gegenüber der Bürgerstiftung, die unteren 2/3 nicht mit einem B-Plan zu überziehen und zu bebauen, sondern sie der Förderung von Natur und Kultur zu überlassen?

Antwort: Es würde sich um eine Aussage handeln, die keinerlei Sicherheit und rechtlichen Bestand bieten würde, weil sie nicht auf der Grundlage des BauGB oder auf irgendwelchen anderen gemeindlichen oder ordnungsrechtlichen Regelwerken beruht.

Frage 12: Wie groß ist die Gefahr, dass Investoren die Schlosskoppel oder Teile davon kaufen, bevor die Bürgerstiftung ihr angestrebtes Ziel erreicht hat, die Wiese als Ganzes zu übernehmen?

Antwort: Die BImA hat vor einiger Zeit schon Kontakt zu Investoren aufgenommen. Die Gefahr eines Verkaufs an diese besteht aber momentan nicht akut, denn es müsste erst eine Entscheidung der Gemeinde über ihr o.g. Erstzugriffsrecht fallen und weder die BImA noch die Gemeinde stehen unter einem bestimmten Zeitdruck. Außerdem wird keiner der beiden „Player“ die begonnene Kommunikation mit der Bürgerstiftung i.G. ohne triftigen Grund abbrechen. Es gibt z.Zt. auch ein gestiegenes öffentliches und mediales Interesse an dem Thema Schlosskoppel, das willkürliche Handlungen eher unwahrscheinlich macht.

Frage 13: Welche Vorteile hat es, wenn man die Schlosskoppel zum Geschützten Landschaftsbestandteil macht?

Antwort: Die Schlosskoppel bildet zusammen mit ihrem ca. 5 m hohen Steiluferstreifen und dem straßenseitig angrenzenden, als Hohlweg ausgebildeten Redder (Doppelknickstruktur) eine für das östliche Hügelland in Schleswig-Holstein typische und unbedingt schützenswerte Einheit. Damit ist sie ein Alleinstellungsmerkmal für Heikendorf. Der Schutz der schönen Koppel wäre gewährleistet, egal in wessen Besitz sie sich befindet - ob Bund oder Gemeinde. Jegliche Spekulation um ihren ökonomischen Wert hätte ein Ende.