Amt für Planen und Bauen Kelkheim
Uei/uei

19.08.2019

Aufstellung des Bebauungsplanes 185/12 „Erweiterung Privatgymnasium Dr. Richter“ in der Gemarkung Kelkheim
(Behandlung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
1. Main-Taunus-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt, Postfach 1480, 65704 Hofheim, Schreiben vom 07.12.2017	
„...gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Main-Taunus-Kreises keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78-12 „Im Stückes (Abänderung)" ist westlich des Gebäudes ein Streifen mit Gehölzen als „nicht überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt. Im Zuge der Überplanung sollte dieser Bereich erhalten und wieder als „nicht überbaubare Fläche" festgesetzt werden.	Die rückwärtige Baugrenze wird aus dem alten Bebauungsplan Nr. 78-12 übernommen. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (entlang der Bahnlinie) ist in einer Breite von min. einem Meter ein Pflanzstreifen anzulegen und eine lebende Hecke anzupflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
Nach dem Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde befinden sich an dem Gebäude Gagernring 5 mit hoher Wahrscheinlichkeit Mauersegler. Daher sollte im nächsten Frühjahr eine artenschutzfachliche Kontrolle von Vögeln und Fledermäusen auf dem Grundstück erfolgen, da auch ein Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der Ortsrandlage nicht definitiv ausgeschlossen werden kann.	Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass sich in dem u.a. als Fitnessstudio genutzten Bestandsgebäude im Bereich des zum Gagernring exponierten Dachansatzes ein Einschlupf mit dahinter liegendem Hohlraum befindet, der von mindestens einem Brutpaar des Mauerseglers als Brutplatz genutzt wird. Hinweise auf Lebensstätten von Fledermäusen oder anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten ergaben sich demgegenüber nicht. Zumindest potenziell ist das Gebäude aber auch als Lebensstätte für solche Arten geeignet.
Der Erfassungszeitraum (Frühjahr/Sommer) und der Beginn von Umbauarbeiten sollten zeitlich nicht zu weit auseinanderliegen, um sich ggf. erneute artenschutzfachliche Überprüfungen zu	

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
ersparen. Sollten sich die Kaufverhandlungen als sehr langwierig gestalten, kann die artenschutzfachliche Prüfung auch im Frühjahr/Sommer 2019 erfolgen."	Um den Belangen des Artenschutzes zu genügen, werden entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Zeitenregelung für die Entfernung von Grünbestand und den Abbruch von Gebäuden, Anbringung von Nist- und Einbausteinen für Mauersegler und Fledermäuse). Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sollen an geeigneter Stelle des vorhandenen Schulgebäudes 10 Nistkästen für Mauersegler angebracht werden. Mit der Schule wird eine entsprechende Vereinbarung getroffen.
2. Main-Taunus-Kreis, Amt für Jugend, Schulen und Kultur, Postfach 1480, 65704 Hofheim, Schreiben vom 21.1211.2017	
„..seitens des Schulträgers werden keine Anmerkungen oder Bedenken bezüglich des o.g. Bauplanverfahrens geäußert."	Wird zur Kenntnis genommen.
3. Regierungspräsidium Darmstadt, Hilpertstraße 31, 64295 Darmstadt, Schreiben vom 12.12.2017	
„...Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung:	
Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:	
Der Geltungsbereich des B-Plans überlagert keine Naturschutz-	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Natura 2000-Gebiete. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.	
Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:	
Bodenschutz	
In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ist im Gebiet des Bebauungsplanes ein Eintrag in der Gagernstraße 5. Es handelt sich um den Altstandort 436.008.030-001.280 ohne Namen. Hiernach wurde in den Jahren 1974 und 1975 von der Fa. Conte ein Betrieb zur Oberflächenbehandlung von Metallen (Galvanik) und von 1980 bis 1983 von der Firma EG & G, Sealol GmbH ein Betrieb zur Herstellung von Dichtungstechnik betrieben. Beide Betriebe sind in die Branchenklasse 5 - sehr hohes Gefährdungspotential - eingestuft. Weitere Informationen, auch zu anderen Betrieben auf dem Grundstück liegen mir nicht vor. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind mir nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Dezernat IV / Wi 41.1. in Wiesbaden zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Natur-	In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
schutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.	
Es ist daher aus fachlicher Sicht erforderlich, umwelttechnische Untersuchungen zur hinreichend genauen Ermittlung der planungsrelevanten Sachverhalte zu veranlassen. Eine sorgsame Abwägung ist daher erst nach diesen Untersuchungen möglich.	Auch nach Aufgabe der oben genannten Nutzungen (Fa. Conte, Fa. Sealol) wurde das Grundstück und das Gebäude seit mehr als 30 Jahren durchgehend gewerblich (derzeit u.a. Fitnessstudio) und zu Wohnzwecken genutzt. Konkrete Hinweise, die einer Nachfolgenutzung als Schulgelände entgegenstehen würden, sind nicht bekannt (auch nicht dem Regierungspräsidium; siehe oben). Eine Untersuchung „ins Blaue hinein" ist deshalb nicht geboten und auch nicht verhältnismäßig. Sollten sich bei Erdarbeiten im Vorfeld einer Neubebauung Hinweise auf etwaige Bodenverunreinigungen ergeben, sind in Absprache mit dem Regierungspräsidium entsprechende Sanierungsmaßnahmen einzuleiten. Wie oben bereits erwähnt, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor einer Umnutzung oder Neubebauung das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Dezernat IV / Wi 41.1. in Wiesbaden zu beteiligen ist. Bei einer Schule handelt es sich um einen Sonderbau, so dass auf alle Fälle ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Im Rahmen dieses Verfahrens kann auch das Regierungspräsidium beteiligt werden.
Immissionsschutz	
Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten im weiteren Verfah-	Ein Lärmgutachten liegt vor. In den Bebauungsplan wurden ent-

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
rensgang die Auswirkungen der Lärmbelastung durch den Bahnverkehr auf das Plangebiet betrachtet werden.	sprechende Regelungen aufgenommen
Bergaufsicht	
Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:	
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:	
Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.	Wird zur Kenntnis genommen.
Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	
Rohstoffsicherung:	
Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Aktuelle Betriebe:	

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:	
Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
4. Regionalverband FrankfurtRheinMain Postfach 111941, 60054 Frankfurt am Main, Schreiben vom 20.11.2017	
„..Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf, Schule" als „Wohnbaufläche, Bestand" dar (ca. 0,15 ha).	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung betrifft aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung und kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden."	Wird zur Kenntnis genommen.
5. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, Schreiben vom 04.12.2017	
„...gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:	Die Stadt Kelkheim (Taunus) ist nicht Baugenehmigungsbehörde.
Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben. Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.	
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor."	Wird zur Kenntnis genommen.
6. Magistrat der Kreisstadt Hofheim am Taunus, Chinonplatz 2, 65719 Hofheim am Taunus, E-Mail vom 06.12.2017	
„...zum o.g. Bebauungsplanverfahren haben wir keine Anregungen oder Hinweise vorzubringen."	Wird zur Kenntnis genommen.
7. Stadt Königstein im Taunus, Postfach 1440, 61454 Königstein im Taunus, Schreiben vom 14.11.2017	
„...zu der vorliegenden Planung dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die Belange der Stadt Königstein im Taunus durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht."	Wird zur Kenntnis genommen.
8. Stadt Eppstein, Hauptstraße 99, 65817 Eppstein, Schreiben vom 16.11.2017	
„...im Hinblick auf ihren o.g. Bebauungsplan teilen wir ihnen mit, dass die städtebaulichen Belange der Stadt Eppstein nicht berührt werden. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen."	Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
[redacted] vertreten durch Haldenwang Rechtsanwälte, Wiesenau 2, 60323 Frankfurt am Main, Schreiben vom 13.12.2017	
„...namens und in Vollmacht [redacted] nachfolgend: die Einwenderin - erheben wir - eine Vollmacht anliegend überreichend (ANLAGE) die nachfolgende Stellungnahme und beantragen:	
1. Die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 185/12 „Erweiterung Privatgymnasium Dr. Richter" wird umgehend eingestellt.	Das Bebauungsplanverfahren wird weiterbetrieben.
2. Die Veränderungssperre zu dem Bebauungsplan-Entwurf wird sofort aufgehoben.	Die Veränderungssperre wird nicht aufgehoben. Die Geltungsdauer wurde verlängert. Soweit keine weitere Verlängerung nach § 17 Abs. 2 BauGB beschlossen wird, tritt sie spätestens am 25.06.2020 außer Kraft.
BEGRÜNDUNG:	
Die Planung ist sinnlos, da sie nie Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann. Die Planung stellt sich als unzulässige Teilenteignung meiner Mandantschaft dar!	Die Planung ist nicht sinnlos, da sie ein klares Ziel verfolgt, nämlich die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Schule. Ob dieses Ziel das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann, kann erst nach erfolgter Offenlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses beurteilt werden.
Die verfassungsrechtlich geschützten, durch die Planung verletzten betroffenen gewichtigen Eigentumsinteressen meiner Mandantin haben in der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung ein überragendes Gewicht. Gleichgewichtige oder höhergewichtige städtebauliche Interessen sind nicht ersichtlich! Insbesondere ist das seitens der Stadt bekundete Interesse an [redacted]	Was den Hinweis auf Teilenteignung angeht, so ist höchstrichterlich geklärt (u.a. BVerwG 4 BN 13.12; 4 NB 16.90), dass ein Bebauungsplan grundsätzlich keine enteignungsrechtliche Vorwirkung hat. Durch den Bebauungsplan werden zwar Inhalt und

Anregungen

einer „Stärkung des Schulstandorts Kelkheim" kein Interesse von hinreichendem Gewicht, um eine Teilenteignung von Privateigentümer zu rechtfertigen. Die gilt auch für die Umstellung der Schule von „G8" auf „G9". Auch andere Schulen in Hessen haben diese Umstellung durchgeführt, ohne baulich zu erweitern oder gar ihre Nachbargrundstücke zu beanspruchen.

Die jetzt im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegenden Unterlagen belegen ganz deutlich, dass keine hinreichend gewichtigen Belange vorliegen, die eine Teilenteignung tragen könnten.

Stellungnahme des Magistrats

Schranken des Grundeigentums bestimmt, allein die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt jedoch noch keine Enteignung dar. Zumal die Ziele des Bebauungsplanes auch auf anderem Wege erreicht werde können, z.B. durch freihändigen Erwerb des Grundstückes, durch einen Grundstückstausch, Erbpachtvertrag o.ä.. Eine Enteignung bedarf eines eigenen Verfahrens nach § 85 ff BauGB.

Richtig ist, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die privaten Interessen, die sich aus dem Eigentum und seiner Nutzung herleiten lassen, zu berücksichtigen und gegenüber entgegenstehenden öffentlichen Interessen abzuwägen sind. In diesem Fall stehen dem privaten Interesse an einer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimalen Nutzung des Grundstücks, das öffentliche Interesse an einer Stärkung des Schulstandortes und damit Belange des Bildungswesens entgegen. Konkret geht es um eine Erweiterung des Privatgymnasiums Dr. Richter (im weiteren Text nur noch „Schule" genannt), deren Notwendigkeit von der Schule plausibel belegt wurde (siehe Begründung, Pkt. 3). Dem privaten Interesse wurde in mehrfacher Hinsicht Rechnung getragen. Sowohl von Seiten der Schulleitung als auch von Seiten der Stadt wurde mehrfach das Gespräch mit den Vertretern der Grundstückeigentümerin ([redacted] der Folge „Eigentümerin") bezüglich des Erwerbs des Grundstücks gesucht. Das Bebauungsplanverfahren wurde erst eingeleitet, nachdem die Eigentümerin bei der Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag für eine Neubebauung eingereicht und damit dokumentiert hatte, dass die bestehende Nutzung auf dem Grundstück aufgegeben werden soll. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Erlass der Veränderungssperre waren notwendig, um die Chance für eine Erweiterung der Schule zu wahren und im

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
	Rahmen des Verfahrens zu belegen, dass das oben genannte öffentliche Interesse den Interessen der Eigentümerin vorgeht. Dieser Abwägungsvorgang ist zu dokumentieren, denn nur so kann ein Gericht im Rahmen einer Normenkontrolle prüfen, ob die Inhalte des Bebauungsplanes rechtmäßig sind, wovon in diesem Fall auszugehen ist. Denn die von der Eigentümerin beantragten bzw. mitgeteilten Vorhaben (Bauanträge vom Mai und September 2017, Mitteilung Mai 2017) sind nicht an das Baugrundstück im Gagernring gebunden, sondern wären auch auf anderen Grundstücken umsetzbar, insbesondere auf dem von Seiten der Stadt angebotenen Tauschgrundstück Zeilsheimer Str. 47 (siehe Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2017). Eine Erweiterung der Schule dagegen, ist vernünftigerweise nur auf einem an das jetzige Schulgelände angrenzenden Grundstück sinnvoll (siehe Begründung, Pkt. 3 und Anlage 1 zur Begründung) und drängt sich damit für das Grundstück der Eigentümerin auf, da hier, im Gegensatz zu dem im Norden angrenzenden Grundstück, die derzeitige Nutzung aufgegeben werden soll. Nichtsdestotrotz hatte die Schule auch bei dem Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks zwecks Erwerb angefragt (Schreiben vom 20.12.2016), jedoch ohne Erfolg.
Die Planung wird den verfassungsrechtlich gewährleisteten Klagerechten gegen den Bebauungsplan (Normenkontrolle) nicht standhalten! Es ist deshalb völlig inakzeptabel, dass die Gemeinde die Bauwünsche, die auch im Interesse der Stadt mit einer erheblichen Aufwertung der Ortsmitte verbunden wären, jahrelang blockiert, um danach bei Gericht Schiffbruch mit einer offensichtlich rechtswidrigen Planung zu erleiden.	Ob ein Bebauungsplan Ergebnis einer gerechten Abwägung oder rechtswidrig ist, kann abschließend erst nach Satzungsbeschluss und Inkrafttreten beurteilt werden.
Das Verhalten der Stadt ist nicht nur geeignet, das aus rechts-	Das Verhalten der Stadt ist nicht geeignet das Vertrauen in die

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
staatlicher Sicht unabdingbare Vertrauen in die Eigentumsgarantie für alle Bürger der Stadt und darüber hinaus zu erschüttern. Es ist überdies erschreckend, in welchem Maße sich die Stadt hier städtebaufremde Interessen einer auf Gewinnerzielung ausgerichteten Privatschule zu Eigen macht. Die Interessen der Richter-Schule sind nicht die Interessen der Stadt! Der Richter-Schule ist es zuzumuten, wenn die Platzverhältnisse nicht hinreichend sind, sich ein anderes Grundstück zu suchen oder die Schülerzahl zu vermindern. Es besteht kein Recht, auf Kosten anderer seine privaten Ziele zu erreichen. Gemeinwohlinteressen sind nicht deshalb anzunehmen, weil die Richter-Schule nur bei einer mit ihren Räumlichkeiten völlig unvereinbaren Schülerzahl „schwarze Zahlen" schreiben kann.	Eigentumsgarantie zu erschüttern. In Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes ist verankert, dass Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetz, in diesem Fall durch einen Bebauungsplan auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), bestimmt werden. Zudem wurden sowohl von Seiten der Schule als auch von Seiten Stadt versucht, eine gütliche Einigung mit der Eigentümerin herbeizuführen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Erlass der Veränderungssperre wurden erst dann beschlossen, nachdem die Eigentümerin durch Einreichung eines Bauantrags versucht hat, Tatsachen zu schaffen, die eine Erweiterung der Schule auf dem Grundstück unmöglich gemacht hätten. Die Schule ist seit fast 70 Jahren fester Bestandteil des Bildungsangebotes in Kelkheim und ein wichtiger Bestandteil der Schullandschaft. Im Oberstufenbereich hält ansonsten nur noch die Eichendorffschule ein entsprechendes Angebot vor. Es handelt sich um eine staatlich anerkannte Schule. Schulträger ist ein gemeinnütziger Verein, von einer Ausrichtung auf Gewinnerzielung kann deshalb nicht die Rede sein. Und selbstverständlich liegt es im Interesse der Stadt, dass die Schule auch in Zukunft ein qualitativ hochwertiges Bildungsprogramm anbieten kann. Ein Bildungsangebot auf hohem Niveau, mit entsprechenden Kapazitäten dient dem Gemeinwohl und ist ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Kelkheim.
Die Richter-Schule hat ferner schriftlich gegenüber der Stadt erklärt, dass sie die Schülerzahlen durch die begehrte Erweiterung nicht anheben möchte, sondern nur räumliche Engpässe auflösen will. Hierdurch wird der „Schulstandort Kelkheim" gar nicht verbessert. Insofern hat der Belang für die Abwägung auch kein Gewicht.	Verbesserungen müssen nicht zwingend quantitativer Art sein. Durch die Erweiterung soll die Qualität des schulischen Angebotes verbessert und der Standort langfristig gesichert werden, was, wie bereits erwähnt, im Interesse der Stadt liegt.
I. Sachverhalt und Verfahrensstand	

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
Die private Richter-Schule (Ersatzschule) organisiert seit Jahren auf beengten Platzverhältnissen zum Ärger der Nachbarn einen Schulbetrieb mit großer Schülerzahl. Laut Vorentwurfsbegründung sind „durchschnittlich 650 Schüler" (S. 3) auf dem Grundstück untergebracht. Diese Schülerzahl hat die Richter-Schule selbst zu verantworten.	Den Status „Ersatzschule" erhielt die Schule 1955 durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden. 1958 wird der Schule der Status der „staatlich anerkannten Privatschule" vom Hessischen Kultusminister verliehen. Auch wenn die Schule nicht nur von Kelkheimer Schülern besucht wird, liegt es natürlich im Interesse der Stadt, dass zum Wohl der Allgemeinheit im Stadtgebiet ein qualitativ hochwertiges Bildungsangebot mit entsprechenden Kapazitäten angeboten werden kann. Die Schule liefert dazu einen wichtigen Beitrag und ergänzt das staatliche Angebot. Bezüglich „Ärger der Nachbarn" bleibt festzuhalten, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwendungen von privater Seite (von der Einwenderin abgesehen) vorgebracht wurden. Und was die beengten Platzverhältnisse betrifft, so sollen diese ja gerade durch die Erweiterung entschärft werden.
Die Schule verfügt in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang über große Grundstücksflächen in Größe von ca. 20.000 qm. Mehrere dieser Grundstücke auf der anderen Seite der Bahnstrecke sind sofort bebaubar.	Die westlich der Bahnlinie gelegenen Grundstücke der Dr. Carl und Johanna Richterstiftung e.V., sind nicht sofort bebaubar. Sie liegen im Außenbereich und sind derzeit auch nicht erschlossen. Voraussetzung für eine Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ein daran anschließendes Umlegungsverfahren (zwar gibt es diesbezüglich erste Überlegungen, konkrete Beschlüsse wurden jedoch noch nicht gefasst). Darüber hinaus wäre ein zweiter Standort jenseits der Bahnlinie auch aus schulorganisatorischen Gründen nicht sinnvoll (siehe Anlage 1 zur Begründung). Aufgrund des fehlenden Baurechts und angesichts der in den letzten Jahren am derzeitigen Standort getätigten Investitionen (siehe u.a. Baugenehmigungen Az. 539 SB 1743.17; 539 SB 2629.09) sowie dem Neubau der Turnhalle stellt auch ein kompletter Neubau unter Aufgabe des derzeitigen Standortes keine realistische Option dar.

Anregungen

Beweis: Plan der Einwenderin, ANLAGE 1

Diese Grundstücke waren bereits Gegenstand von Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung (2012). Die Stadtverordnetenversammlung hat beschlossen, 9.100 qm bebaubarer(!) städtischer Flächen mit den vorbezeichneten Flächen der Richter-Schule zu tauschen. Die Richter-Schule hätte in diesem Fall weitere Schulgebäude unmittelbar am Gagernring sofort bauen können. Sie hat dieses Angebot der Stadt -ein Entwurf des notariellen Tauschvertrags muss offensichtlich bereits vorgelegen haben - ausgeschlagen!

Beweis: Stadtverordnetenbeschluss vom 15.02.2011, ANLAGE 2

Stellungnahme des Magistrats

Der Plan ist nach der Auflistung der Anregungen beigefügt.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2011 wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit der Dr. Carl Richter-Stiftung einen Grundstückstauschvertrag vorzubereiten:

- *Die Grundstücke der Dr. Carl Richter-Stiftung im Bereich Hornau West werden an die Stadt übertragen.*
- *Dafür erhält die Stiftung (Richter-Schule) das Gelände am Gagernring angrenzend an die jetzige Bebauung (gegenüber der Künstlerwiese).*
- *Die Umtauschquote wird in einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien festgelegt.*
- *Für die Richter-Schule ergibt sich damit die Möglichkeit, dieses Gelände in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Standort zu schulischen Zwecken zu nutzen (Beispielsweise: Erweiterungsbau, Parkplätze, schuleigene Sporthalle).*
- *Die Stadt Kelkheim ist bei der künftigen Nutzung des Grundstückes bei der Erteilung eines Baurechts behilflich.*
- *Ein geeignetes - getauschtes - Grundstück ist für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses zu reservieren und im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages einer interessierten gemeinnützigen Gesellschaft/Gruppe zur Verfügung zu stellen.*
- *In der Vereinbarung ist eine Zweckbindung für schulische Belange aufzunehmen.*

Daraufhin wurden von Seiten der Stadt Kelkheim Eckpunkte für einen entsprechenden Grundstückstauschvertrag mit der Schule erarbeitet (Ende 2012). Ein Vertragsentwurf lag nicht vor. Zu einem Vertragsabschluss kam es u.a. deshalb nicht, da 2013 von Seiten der Schule bereits Verkaufsverhandlungen bezüglich der Grundstücke der Anregerin geführt wurden. Es liegt auf der Hand, dass diese direkt an das derzeitige Schulgelände angrenzenden Grundstücke schon allein aus schulorganisatorischen

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
	Gründen (siehe Anlage 1 zur Begründung) besser für eine Erweiterung geeignet sind als die damals zur Debatte stehenden städtischen Grundstücke, die ca. 350 m von der Schule entfernt liegen.
Die Stadt hat bereits in diesem Stadtverordnetenbeschluss zu erkennen gegeben, dass sie bereit ist, die Privatschule (Ersatzschule) ohne Rücksicht auf die rechtlichen Bindungen der Gebietskörperschaft zu begünstigen. Es wurde der Beschluss gefasst, der Richter-Schule bei der Erteilung des Baurechts „behilflich" zu sein. Beweis: wie zuvor	Was die Unterstützung bei der Schaffung von Baurecht angeht, kann sich die Stadt natürlich nur im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bewegen. Eine Selbstbindung der Stadt ist mit dem Beschluss nicht verbunden und geht aus dem Wortlaut auch nicht hervor.
	Da es auf Grundlage des oben genannten Beschlusses nicht zu einem Vertragsabschluss mit der Schule kam, wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.2014 folgender Beschluss gefasst: *Der Verkauf der Grundstücke Gagernring, Gemarkung Hornau, Flur 11, Flurstücke 216/6, 214/3tlw. sowie Gemarkung Kelkheim, Flur 10, Flurstücke 130/2 tlw., 133/1, 698/135, 975/135 tlw., soll mit den folgenden Vorgaben erfolgen:* • *Die Grundstücke sollen öffentlich ausgeschrieben werden.* • *Auf den Grundstücken können gemäß der Skizze sieben dreigeschossige Häuser mit flach geneigtem Dach errichtet werden. Im Übrigen gilt § 34 b BauGB. Die notwendigen Stellplätze sind - mit Ausnahme der Besucherparkplätze - in einer Tiefgarage unterzubringen.* • *Die Stadt Kelkheim (Taunus) soll für 10 Wohnungen Belegungsrechte erhalten. Diese sollen folgendermaßen aufgeteilt werden:* *3 Wohnungen mit 45 qm für Einpersonenhaushalte*

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
	3 Wohnungen mit 60 qm für Zweipersonenhaushalte *2 Wohnungen mit 72 qm für Dreipersonenhaushalte* *2 Wohnungen mit 84 qm für Vierpersonenhaushalte* *(Summe: 627 qm)* *Die Hälfte dieser Wohnungen soll als Sozialwohnungen errichtet werden. Die andere Hälfte kann von der Stadt Kelkheim (Taunus) für z.B. Erzieher/innen, Pfleger/innen u.a. bereitgestellt werden.* *Jeweils eine Wohnung in jeder o.g. Wohnungsgröße ist barrierefrei nach DIN 18024 Teil 1 herzustellen.* • *Die gesetzlichen Regelungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG), des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (HwoBindG), des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) und des Hessischen Wohn-raumfördergesetzes (HWoFG) hinsichtlich der baulichen Anforderungen an Gebäude mit sozialem Mietwohnungsbau sind zu beachten.* • *Für die unter Punkt 3 aufgeführten Wohnungen müssen der Stadt Belegungsrechte für 20 Jahre eingeräumt werden. Für die Mietpreisbindung sind die Vorgaben des Main-Taunus-Kreises als Träger der Sozialhilfe verbindlich.* • *Bei Abgabe des Kaufangebotes ist der Stadt mitzuteilen, ob Fördermittel gemäß dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG) und der Förderrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung; hier: Mietwohnungsbau" in Anspruch genommen werden und in welcher Form die dann geforderte finanzielle Beteiligung der Stadt Kelkheim erfolgen sollte. Alternative Angebote hinsichtlich dieser Vorgabe sind zulässig.* Damit wurde der Beschluss aus 2011 aufgehoben. Die Grundstücke sind zwischenzeitlich bebaut und stehen nicht mehr zur Verfügung.
Der ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans ändert die für das Grundstück der Einwenderin geltende Mischgebiets-Festsetzung (MI), obwohl auch im MI eine schulische Nutzung zulässig wäre. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen.	Das Argument, eine Erweiterung der Schule sei gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO auch in einem Mischgebiet zulässig, ist zwar grundsätzlich richtig, ändert aber im vorliegenden Fall nichts an dem bestehenden Planungsbedarf und der Notwendigkeit einer Veränderungssperre, da die mit den oben genannten Anträgen dokumentierten Bauvorhaben der Anregerin die Erweiterungsmög-

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
Beweis: Ausgelegte Unterlagen der Frühzeitigen Beteiligung	lichkeit für die Schule verhindert hätten. Hinzu kommt, dass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die präzisere Festsetzungsmöglichkeit darstellt, weil sie eine entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche zulässt, die in dieser Form durch die Festsetzung der Gebiete nach der BauNVO nicht erreicht werden kann.
Anlass für die Veränderungssperre sowie für den Aufstellungsbeschluss war nicht zum Beispiel eine mit der Privatschule (Ersatzschule) oder dem Schulamt abgestimmte Planung. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, nachdem die Einwenderin ein Baugesuch für die Errichtung eines Wohngebäudes eingereicht hat.	Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist es der Stadt nicht verwehrt, aus Anlass eines konkreten Bauantrages die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zu betreiben. Maßgebend ist, dass der Planungsträger ein positives Planungsziel verfolgt oder aus Anlass eines Bauantrages entwickelt hat und deshalb das Entstehen vollendeter Tatsachen verhindern will (OVG NRW, Urt. v. 11.04.2016 – 2 D 30/15NE; BVerwG, Beschl. vom 08.09.2016 – 4 BN 22/16 -, juris; Hessischer VGH, Urt. vom 29.08.2011, 3 C 124/10.N -, juris; BVerwG , Urt. vom 19.02.2004, NVwZ 2004, 858 – 861)).
Gegen die Veränderungssperre hat die Einwenderin bereits beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof Normenkontrollklage eingereicht. Der Normenkontrollantrag wurde sinngemäß damit begründet, dass die Planung keine Chance auf Realisierung hat und deshalb auch die angeordnete Veränderungssperre unverhältnismäßig ist. Die Ausführungen der Einwenderin in dem Normenkontrollverfahren werden auch zum Gegenstand des vorliegenden Verfahrens gemacht.	Die Normenkontrollklage läuft noch.
Beweis: Normenkotrollantrag Haldenwang RAe, ANLAGE 3	Der Normenkontrollantrag und der im Gegenzug verfasste Schriftzug der Stadt sind dieser Stellungnahme beigefügt (die Anlagen zum Schriftzug der Stadt können im Amt für Planen und Bauen eingesehen werden).
Auch in dem Normenkontrollverfahren verteidigt sich die Stadt mit der Umstellung von G8 auf G9.	Von „Verteidigung“ kann keine Rede sein, es werden lediglich die (plausiblen) Gründe aufgeführt, die für eine Erweiterung sprechen. Die Umstellung von G8 auf G9 ist einer davon.

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
Der Vorentwurf des Bebauungsplans verdient seinen Namen nicht. Es macht den Eindruck, dass die Unterlagen schnell für das Normenkontrollverfahren erstellt worden sind, um den Vorhalt der Einwenderin in diesem Verfahren zu widerlegen suchen, die Veränderungssperre wolle letztlich nur den privaten Grundstücksverkauf zwischen der Einwenderin und der Privatschule (Ersatzschule) erzwingen. Die Planzeichnung beschränkt sich auf die Aussage, dass die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Schule" festgesetzt werden solle. Ein Maß der baulichen Nutzung ist nicht bestimmt. Textliche Festsetzungen liegen nicht vor. Deshalb ist der Vorentwurf gerade nicht geeignet, den von der Einwenderin vorgetragen Einwand auszuräumen.	Es handelt sich, wie der Name schon sagt, um einen Vorentwurf. Die Inhalte sind ausreichend, um im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ein erstes Meinungsbild sowohl von Seiten der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzufragen. Für die Offenlage wurde der Vorentwurf, sowohl was Plan (insbesondere die Textl. Festsetzungen) als auch Begründung betrifft, überarbeitet und konkretisiert.
II. Rechtslage	
Die Planung erweist sich als offenkundig rechtswidrig und kann nicht Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.	Ob ein Bebauungsplan Ergebnis einer gerechten Abwägung oder rechtswidrig ist, kann abschließend erst nach Satzungsbeschluss und Inkrafttreten beurteilt werden.
1. Eigentumsgrundrecht des Art. 14 Abs. 1 GG	
Der Vorentwurf - würde er als Bebauungsplan aufgestellt - ist als Verletzung des verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie aufzufassen. Bebauungspläne bestimmen gemäß Art. 14 Abs. 1 S 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums vgl. BVerfG, 1988-11-30, 1 BvR 1301/84, BVerfGE 79, 174<191f>	Richtig ist, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die privaten Interessen, die sich aus dem Eigentum und seiner Nutzung herleiten lassen, zu berücksichtigen und gegenüber entgegenstehenden öffentlichen Interessen abzuwägen sind. In diesem Fall stehen dem privaten Interesse an einer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimalen Nutzung des Grundstücks, das öffentliche Interesse an einer Stärkung des Schulstandortes und damit Belange des Bildungswesens entgegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Konkret geht es um eine Erweiterung der Schule, deren Notwendigkeit plausibel belegt wurde (siehe Be-

Anregungen

Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen.

Zu den dabei zu beachtenden Verfassungsgrundsätzen vgl BVerfG, BEschl.v. 03.02.1999 - 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226 <240f>

Diesen Vorgaben kann der Bebauungsplan nie gerecht werden, weil die von ihm verfolgten städtebaulichen Ziele kein Gewicht haben.

Stellungnahme des Magistrats

gründung, Pkt. 3). Dem privaten Interesse wurde in mehrfacher Hinsicht Rechnung getragen. Sowohl von Seiten der Schulleitung als auch von Seiten der Stadt wurde mehrfach das Gespräch mit den Vertretern der Grundstückeigentümerin [redacted] in der Folge „Eigentümerin") bezüglich des Erwerbs des Grundstücks gesucht. Das Bebauungsplanverfahren wurde erst eingeleitet, nachdem die Eigentümerin bei der Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag für eine Neubebauung eingereicht und damit dokumentiert hatte, dass die bestehende Nutzung auf dem Grundstück aufgegeben werden soll. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Erlass der Veränderungssperre waren notwendig, um die Chance für eine Erweiterung der Schule zu wahren und im Rahmen des Verfahrens zu belegen, dass das oben genannte öffentliche Interesse den Interessen der Eigentümerin vorgeht. Dieser Abwägungsvorgang ist zu dokumentieren, denn nur so kann ein Gericht im Rahmen einer Normenkontrolle prüfen, ob die Inhalte des Bebauungsplanes rechtmäßig sind, wovon in diesem Fall auszugehen ist. Denn die von der Eigentümerin beantragten bzw. mitgeteilten Vorhaben (Bauanträge vom Mai und September 2017, Mitteilung Mai 2017) sind nicht an das Baugrundstück im Gagernring gebunden, sondern wären auch auf anderen Grundstücken umsetzbar, insbesondere auf dem von Seiten der Stadt angebotenen Tauschgrundstück Zeilsheimer Str. 47 (siehe Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2017). Eine Erweiterung der Schule dagegen, ist vernünftigerweise nur auf einem an das jetzige Schulgelände angrenzenden Grundstück sinnvoll (siehe Begründung Pkt. 3 und Anlage 1 zur Begründung) und drängt sich damit für das Grundstück der Eigentümerin auf, da hier, im Gegensatz zu dem im Norden angrenzenden Grundstück, die derzeitige Nutzung aufgegeben werden soll. Nichtsdestotrotz hatte die Schule auch bei dem Ei-

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
	gentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks zwecks Erwerb angefragt (Schreiben vom 20.12.2016), jedoch ohne Erfolg.
Dagegen wird die Fläche für die Einwenderin, die keine Schulträgerin ist, völlig wertlos.	Diese Aussage ist nicht richtig. Die Eigentümerin hat Anspruch auf Entschädigung gemäß § 39 ff BauGB. Darüber hinaus wurde ihr ein mindestens gleichwertiges Tauschgrundstück angeboten und ggf. sind auch über einen langfristigen Pachtvertrag Erträge zu erzielen.
Die Ausstattung einer Stadt mit einer Schule in einer bestimmten Größe oder einem bestimmten schulischen Angebot (G9) ist für die Planung ohne Gewicht. Dies ergibt sich bereits aus § 1 Abs. 6 BauGB. Ein solcher Belang oder städtebaulicher Zweck ist dort nicht genannt.	Selbstverständlich liegt es im Interesse der Stadt, dass die Schule auch in Zukunft ein qualitativ hochwertiges Bildungsprogramm anbieten kann. Ein Bildungsangebot auf hohem Niveau mit entsprechenden Kapazitäten dient dem Gemeinwohl und ist ein wichtiger Standortfaktor für die Stadt Kelkheim. Die Schule ist seit fast 70 Jahren fester Bestandteil der Kelkheimer Schullandschaft. Im Oberstufenbereich hält ansonsten nur noch die Eichendorffschule ein entsprechendes Angebot vor. Belange des Bildungswesens sind in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB explizit genannt.
2. Fehlender städtebaulicher Bedarf (§ 1 Abs. 3 BauGB)	
Die Planung ist auch nicht gerechtfertigt, da die Enteignung der Fläche im Enteignungsverfahren nicht erreichbar ist. Dies liegt an dem Vorhandensein von Alternativen.	In der Rechtsprechung ist geklärt, dass eine enteignungsrechtliche Vorwirkung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht besteht (Beschluss vom 14. Juni 2007 - BVerwG 4 BN 21.07 - BRS 71 Nr. 3 = [...] Rn. 9 m.w.N.). Ob der Vollzug der Festsetzung es auch erfordert, das Grundstück seinem bisherigen Eigentümer hoheitlich zu entziehen, ist erst in einem etwaigen Enteignungsverfahren zu entscheiden. Der planerische Zugriff der Gemeinde auf im privaten Eigentum stehende Grundstücke bedeutet nicht,

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
	dass etwa Gemeinbedarfsflächen oder öffentliche Grünflächen nur unter den Voraussetzungen festgesetzt werden dürfen, an die die §§ 85 ff. BauGB eine Enteignung knüpfen (BVerwG, 11.04.2012; BVerwG 4 BN 13.12).
Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist nach der Rechtsprechung ferner eine Planung, deren Verwirklichung nachhaltig (z.B. aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen) nicht möglich ist. Insgesamt setzt der Begriff der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung aber nur eine erste Schranke, die „lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt" vgl. BVerwG, U. v. 27.3.2013 - 4 C 13.11 -Juris Rn. 9 = BVerwGE 146, 137; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 1 Rn. 28. Die städtebauliche Erforderlichkeit fehlt vorliegend aufgrund der zahlreichen Alternativen zur Enteignung der Einwenderin, zunächst dass die Richter-Schule auf eigenen Grundstücken baut! .	Diese Aussage ist richtig. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB betrifft jedoch nicht die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich. Was i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB „erforderlich" ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dies eröffnet der Gemeinde ein sehr weites planerisches Ermessen. Nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (so z.B. OVG Rhl.-Pf. Urt. v. 30.05.2018; 8 A 10034/18.OVG). Eine positive Planungskonzeption liegt in diesem Fall vor, nämlich Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule", was nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB möglich ist. Die Entscheidung, ob dem privaten Interesse der Eigentümerin an einer wirtschaftlich optimierten Nutzung oder dem öffentlichen Interesse an der Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung des Schulstandortes der Vorrang eingeräumt wird (auch unter Berücksichtigung von möglichen Standortalternativen), ist dagegen keine Frage der Erforderlichkeit sondern als Ergebnis des Abwägungsvorgangs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
Beweis: Plan der Einwenderin, ANLAGE 1	Der Plan ist nach der Auflistung der Anregungen beigefügt.
Es bestehen zur Inanspruchnahme des bebauten Grundstücks meiner Mandantin aber auch zahlreiche weitere Alternativen in der Inanspruchnahme von Freiflächen, Baulücken und städtischen Grundstücken, allesamt in unmittelbarer räumlichen Nähe der Richter-Schule:	
• Entwicklung der 20.000 qm unbebaute Grundstücke der Privatschule (Ersatzschule)	Die westlich der Bahnlinie gelegenen Grundstücke der Dr. Carl und Johanna Richterstiftung e.V., sind derzeit nicht bebaubar. Sie liegen im Außenbereich und sind nicht erschlossen. Voraussetzung für eine Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ein daran anschließendes Umlegungsverfahren. Darüber hinaus ist ein zweiter Standort jenseits der Bahnlinie auch aus schulorganisatorischen Gründen nicht sinnvoll (siehe Anlage 1 zur Begründung). Aufgrund des fehlenden Baurechts und angesichts der in den letzten Jahren am derzeitigen Standort getätigten Investitionen (siehe u.a. Baugenehmigungen Az. 539 SB 1743.17; 539 SB 2629.09) sowie dem Neubau der Turnhalle stellt auch ein kompletter Neubau unter Aufgabe des derzeitigen Standortes keine realistische Option dar.
• besonders: 750 qm bebaubare Grundfläche (§ 34 BauGB) am Berliner Ring	Auch diese Grundstücke wurden in der gutachterlichen Stellungnahme (siehe Anlage 1 zur Begründung) betrachtet, die zu dem Ergebnis kommt, dass diese Standorte für eine Erweiterung der Schule nicht geeignet sind. In erster Linie sprechen schulorganisatorische Gründe gegen einen Standort, der nicht unmittelbar an das derzeitige Schulgelände angrenzt.
• Nutzung des Bestandsgrundstücks „Feuerwehr Mitte" nach Umzug.	
• Feuerwehrgrundstück (aufgegeben) Zeilsheimer Straße	
• Entwicklung einer Schulfläche im Anschluss der geplanten Feuerwache Fischbach/Hornau	Am Bahnhof in Hornau (Entfernung ca. 700 m) gibt es keinen Schotterplatz. Eventuell ist der Platz in der Altkönigstraße gemeint, der im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme nicht

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
• Entwicklung einer Fläche im Bereich „Künstlerwiese"	bewertet wurde, der jedoch mit ca. 500 m noch wesentlich weiter vom derzeitigen Schulgelände entfernt liegt, als z.B. die „Künstlerwiese" und für den sinngemäß die gleichen Argumente gelten.
• Ergänzungsbau im Bereich Parkplatz Charlottenweg	
• Überbauung des ungenutzten Parkplatzes des Bahnhofs Hornau (Schotterplatz)	
• Nutzung des aufgegebenen „Pfarrzentrums"	
Beweis: wie zuvor	
Es ist überdies erschreckend, dass die Stadt willfährig die Hände nach dem Nachbargrundstück ausstreckt, ohne geprüft zu haben, ob der geltend gemachte Bedarf auf dem eigenen Grundstück der Privatschule (Ersatzschule) realisiert werden kann, ggfs. unter Inkaufnahme zumutbarer Abstriche, durch Herstellung betretbarer Dachflächen, Erweiterungsbauten, Aufstockungen für das Lehrerzimmer etc.	Auch diese Option wurde im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme geprüft und als nicht geeignet befunden (siehe Anlage 1 zur Begründung).
Ob" und „wie" die Gemeinde plant, liegt zwar grundsätzlich in deren planerischem Ermessen, wobei das Maß der planerischen Gestaltungsfreiheit, das die Gemeinde im Rahmen des § 1 Abs. 3 BauGB in Anspruch nehmen kann, von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängt.	Diese Aussage ist richtig.
vgl. BVerwG, B. v. 6.3.2007 - 4 BN 9/07 - Juris Rn. 6; v. 18.10.2006 - 4 BN 20.06 -juris Rn. 10	
Danach kann auch die Aufstellung oder Änderung eines auf ein einzelnes Grundstück beschränkten Bebauungsplans für die Lenkung der städtebaulichen Entwicklung sinnvoll und damit	Diese Aussage ist richtig.

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
rechtlich zulässig sein. vgl. BVerwG, B. v. 16.8.1993-Juris Rn. 3	
Für die Aufhebung eines Bebauungsplans gilt nichts anderes.	Diese Aussage ist richtig.
Bemängelt wird allerdings seitens der Einwenderin, dass hier überhaupt keine Stadtbaupolitik der Stadt Kelkheim vorliegt. Vor dem Aufstellungsbeschluss und dem Erlass der Veränderungssperre hat die Stadt Kelkheim überhaupt keinen Beschluss gefasst der zur „Stärkung des Schulstandorts" in Bezug auf die Richter-Schule geeignet wäre. Die Stadt hat schlicht auf den Zuruf der Richter-Schule Anfang 2017, sie habe von der Kündigung der Pachtverträge für das Grundstück erfahren, wie ein willenloses Werkzeug der Privatschule (Ersatzschule) reagiert. Sie hat der Privatschule (Ersatzschule) aufgegeben, das Grundstück der Einwenderin anzukaufen. Sie hat dann - nachdem dieser Ankauf im Frühjahr 2017 seitens der Privatschule (Ersatzschule) nicht realisiert werden konnte, schnell einen Aufstellungsbeschluss gefasst und die Veränderungssperre erlassen, nachdem (zunächst) ein formloses Baugesuch bei der Stadt eingereicht worden ist. Zu keinem Zeitpunkt hat die Stadt den städtebaulichen Bedarf an einer Erweiterungsfläche auf fremdem Grundstück geprüft. Er wurde schlicht unterstellt.	Dass die Schule Erweiterungsabsichten hegt (auch über den Bau einer Turnhalle hinaus) ist der Stadt nicht erst seit 2017 bekannt (siehe z.B. Stadtverordnetenbeschluss vom 15.02.2011). Im Rahmen ihrer Möglichkeiten war die Stadt stets bestrebt, die Schule in ihrem Anliegen zu unterstützen (Angebot Grundstückstausch, Aufstellung eines Bebauungsplanes für die neue Turnhalle). Das Bebauungsplanverfahren wurde erst eingeleitet, nachdem die Eigentümerin bei der Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag für eine Neubebauung eingereicht und damit dokumentiert hatte, dass die bestehende Nutzung auf dem Grundstück aufgegeben werden soll. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Erlass der Veränderungssperre waren notwendig, um die Chance für eine Erweiterung der Schule zu wahren und im Rahmen des Verfahrens zu belegen, dass das oben genannte öffentliche Interesse den Interessen der Eigentümerin vorgeht. Der Bedarf für eine Erweiterung wurde von der Schule plausibel belegt (siehe Begründung Pkt. 3). Die Eignung des Grundstücks der Einwenderin für eine Erweiterung der Schule liegt auf der Hand und wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (siehe Anlage 1 zur Begründung) belegt.
3. Abwägungsgrundsätze § 1 Abs. 7 BauGB	
Keinesfalls kann der Inhalt des Bebauungsplans Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.	Ob ein Bebauungsplan Ergebnis einer gerechten Abwägung oder rechtswidrig ist, kann abschließend erst nach Satzungsbe-

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
	schluss und Inkrafttreten beurteilt werden. Eine abschließende Beurteilung aufgrund eines Vorentwurfes ist nicht möglich.
Die Gemeinde darf ferner zwar durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Die Gemeinde ist auch nicht gehalten, eine potentielle Bebaubarkeit eines Grundstücks aufrecht zu erhalten. Vielmehr dürfen auf der Grundlage der §§ 30 ff. BauGB bestehende bauplanungsrechtliche Ansprüche nach Maßgabe des Abwägungsgebots planerisch entzogen werden. Vgl. BVerwG, Beschl. v. 26.08.2009 - 4 BN 35/09 -, BRS 74 Nr. 25 = Juris Rn. 2.	Diese Aussage ist richtig.
Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt (bestehender) baulicher Nutzungsrechte aber mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Daher setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von	Bezüglich der Berücksichtigung privater Interessen wurde bereits oben schon folgendermaßen Stellung genommen: Richtig ist, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die privaten Interessen, die sich aus dem Eigentum und seiner Nutzung herleiten lassen, zu berücksichtigen und gegenüber entgegenstehenden öffentlichen Interessen abzuwägen sind. In diesem Fall stehen dem privaten Interesse an einer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimalen Nutzung des Grundstücks, das öffentliche Interesse an einer Stärkung des Schulstandortes und damit Belange des Bildungswesens entgegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Konkret geht es um eine Erweiterung der Schule, deren Notwendigkeit plausibel belegt wurde (siehe Begründung, Punkt 3). Dem privaten Interesse wurde in mehrfa-

Anregungen

der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfene zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, hat sie darüber hinaus auch die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB in die Abwägung einzustellen.

Vgl. BVerwG, Beschl. v. 15.05.2013 - 4 BN 1.13 -, ZfBR 2013, 573, unter Bezugnahme auch auf BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727.

Stellungnahme des Magistrats

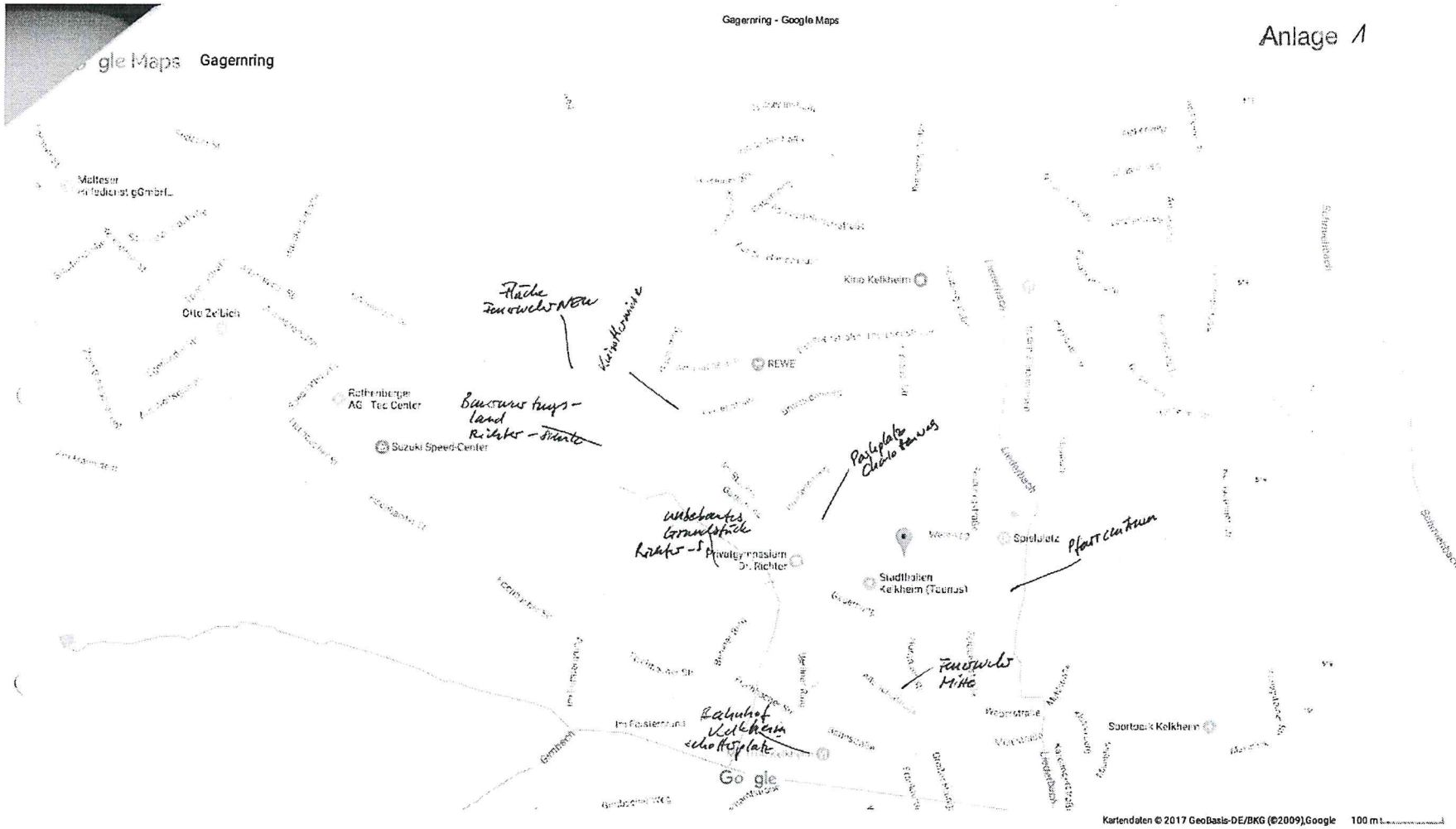
cher Hinsicht Rechnung getragen. Sowohl von Seiten der Schulleitung als auch von Seiten der Stadt wurde mehrfach das Gespräch mit den Vertretern der Grundstückeigentümerin bezüglich des Erwerbs des Grundstücks gesucht. Das Bebauungsplanverfahren wurde erst eingeleitet, nachdem die Eigentümerin bei der Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag für eine Neubebauung eingereicht und damit dokumentiert hatte, dass die bestehende Nutzung auf dem Grundstück aufgegeben werden soll. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Erlass der Veränderungssperre waren notwendig, um die Chance für eine Erweiterung der Schule zu wahren und im Rahmen des Verfahrens zu belegen, dass das oben genannte öffentliche Interesse den Interessen der Eigentümerin vorgeht. Dieser Abwägungsvorgang ist zu dokumentieren, denn nur so kann ein Gericht im Rahmen einer Normenkontrolle prüfen, ob die Inhalte des Bebauungsplanes rechtmäßig sind, wovon in diesem Fall auszugehen ist. Denn die von der Eigentümerin beantragten bzw. mitgeteilten Vorhaben (Bauanträge vom Mai und September 2017, Mitteilung Mai 2017) sind nicht an das Baugrundstück im Gagernring gebunden, sondern wären auch auf anderen Grundstücken umsetzbar, insbesondere auf dem von Seiten der Stadt angebotenen Tauschgrundstück Zeilsheimer Str. 47 (siehe Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2017). Eine Erweiterung der Schule dagegen, ist vernünftigerweise nur auf einem an das jetzige Schulgelände angrenzenden Grundstück sinnvoll (siehe Begründung, Pkt. 3 und Anlage 1 zur Begründung) und drängt sich damit für das Grundstück der Eigentümerin auf, da hier, im Gegensatz zu dem im Norden angrenzenden Grundstück, die derzeitige Nutzung aufgegeben werden soll. Nichtsdestotrotz hatte die Schule auch bei dem Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks zwecks Erwerb angefragt (Schreiben vom 20.12.2016), jedoch ohne Erfolg. Bezüglich der

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
	Entschädigungsansprüche nach § 39 ff BauGB wird auf Pkt. 7.5 der Begründung verwiesen.
Bei der fremdnützigen Überplanung von Grundstücken muss zudem stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung annähernd gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Vgl. dazu BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 -, BRS 68 Nr. 1, BVerfG, Beschl. v. 8.07.1982 - 2 BvR 1187/80 -, BVerfGE 61, 82; BVerwG, Urt. v. 06.06.2002 - 4 CN 6.01 -, BRS 65 Nr. 8; OVG NRW, Urt. v. 27.05.2013 - 2 D 37/12.NE -, BauR 2013, 1966.	Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Schule. Diesem Ziel werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gerecht, ein milderes planungsrechtliches Mittel drängt sich nicht auf. Allerdings wurde, wie bereits mehrfach erwähnt, sowohl von Seiten der Schule als auch von Seiten der Stadt versucht auf einen freihändigen Erwerb des Grundstückes hinzuwirken, von Seiten der Stadt wurde darüber hinaus ein Tauschgrundstück angeboten, auf dem die von der Eigentümerin beantragten bzw. mitgeteilten Vorhaben (Bauanträge vom Mai und September 2017, Mitteilung Mai 2017) zumindest in vergleichbarer Form umsetzbar wären.
Darüber hinaus muss die planende Gemeinde sich ernsthaft anbietende Alternativlösungen bei der Zusammenstellung des abwägungserheblichen Materials im Rahmen der Sachgerechtheit und der Zweckmäßigkeit berücksichtigen. Vgl. etwa BVerwG, Beschl.v. 06.04.2011 - 9 VR 1.11 -, Juris Rn. 15; BVerwG, Urt. v. 24.11.2010 - 9 A 13.09 -, DVBl. 2011, 496; BVerwG, Beschl. v. 24.04.2009 - 9 B 10.09 -, (jeweils für die straßenrechtliche Planfeststellung); BVerwG, Urt. v. 19.09.2002 - 4 CN 1.02 -, BVerwGE 117, 58; OVG NRW, Urt. v. 27.05.2013 - 2 D 37/12.NE -, BauR 2013, 1966.	Bezüglich möglicher Alternativen (siehe oben unter Pkt. 2 der Anregungen) wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, mit dem Ergebnis, dass die geprüften Alternativstandorte für eine Erweiterung der Schule nicht geeignet sind (siehe Anlage 1 zur Begründung).
4. Sachverhalt der Umstellung der Schule von G8 auf G9	
Die behauptete Umstellung von G8 auf G9 ist kein städtebauliches Ziel und vermag in der Sache auch keine Inanspruchnahme	Die eigentliche Umstellung mag kein städtebauliches Ziel sein, Belange des Bildungswesens dagegen schon (§ 1 Abs. 6 Nr. 3

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
fremder Grundstücke begründen.	BauGB) und es liegt natürlich im Interesse der Stadt, dass zum Wohl der Allgemeinheit im Stadtgebiet ein qualitativ hochwertiges Bildungsangebot mit entsprechenden Kapazitäten angeboten werden kann. Die Schule liefert dazu einen wichtigen Beitrag und ergänzt das staatliche Angebot. Die Umstellung von G8 auf G9 ist nicht der einzige, aber ein wichtiger Grund. Alle Punkte zusammen stärken die Attraktivität der Schule und tragen zu einem vielfältigen Bildungsangebot bei.
Das von der Stadt als stärkstes Argument zur Darlegung des städtebaulichen Bedarfs gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist ausweislich der Planbegründung (Entwurf) die von der Richter-Schule geplante Umstellung von G8 auf G9. Es ist nicht nur in Anbetracht der in § 1 BauGB für die Bauleitplanung vorgegebene Zielstellung abwegig, sich als Träger der Bauleitplanung solche Umstände in einer Privatschule (Ersatzschule) zu Eigen zu machen.	Unter Pkt. 3 der Begründung werden die (plausiblen) Gründe aufgeführt, die für eine Erweiterung sprechen. Die Umstellung von G8 auf G9 ist einer davon.
Die Behauptung, die Privatschule (Ersatzschule) wolle auf G9 umstellen, wird zunächst bestritten. Auf eine Umfrage des Höchster Kreisblattes im Jahr 2014 hat die Privatschule (Ersatzschule) geantwortet, dass sie in den nächsten Jahren nicht zu G9 zurückkehren wird. Beweis: Höchster Kreisblatt v. 14.03.2014, ANLAGE 4.	In dem erwähnten Artikel aus 2014 steht lediglich, dass die Schule auch im kommenden Jahr (d.h. 2015) bei G8 bleiben will. In den vergangenen Jahren sind die Schulen in Hessen jedoch überwiegend zur neunjährigen Schulzeit (G9) zurückgekehrt. Die Schule ist im gesamten Main-Taunus-Kreis das einzige Gymnasium, das diesen Schritt bislang noch nicht vollzogen hat. Aus den Anfragen der Eltern, die nach der Grundschulphase eine für ihr Kind geeignete Schule suchen, ist erkennbar, dass diese sich trotz des besonderen pädagogischen Konzepts des Privatgymnasiums vielfach für eine Schule mit G9 entscheiden. Um die Zukunftsfähigkeit der Schule zu sichern, ist nach aktuellen Aussagen der Schule eine Rückkehr zu G9 angezeigt. Bisher wurde die Entscheidung zurückgestellt, weil die Schule aufgrund der verlängerten Schulzeit mindestens vier zusätzliche Klassenräume vorhalten muss und derzeit die hierfür erforderlichen Platz-

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
	kapazitäten nicht hat. Die Schule wird umgehend eine entsprechende Entscheidung pädagogisch vorbereiten, sobald eine Erweiterungsmöglichkeit für die Schule besteht.
Unglaublich, dass die damit wohl erwiesen unwahre Behauptung der Schule von der Stadt einfach zum Inhalt einer enteignenden Planung gemacht wird.	Siehe Stellungnahme oben.
Ferner wird bestritten, dass durch die Umstellung mehr Fläche benötigt wird. Dies ergibt sich aus einem Erlass des Hessischen Kultusministeriums vom 16.10.2015 zur Umstellung von G9 auf G8, genauer einem von der einzelnen Schule zu beantragenden Schulversuch dazu. Beweis: Erlass, ANLAGE 5. Hierin heißt es: „Die Schulkonferenz stellt auf der Grundlage einer curricular und pädagogisch begründeten, die personellen, sachlichen und unterrichtsorganisatorischen Möglichkeiten der Schule berücksichtigenden Konzeption des Gesamtkonferenz im Benehmen mit dem Schulträger einen Antrag auf Aufnahme in den Schulversuch. Räumlicher Mehrbedarf kann nicht geltend gemacht werden....."	Aus dem Erlass ergibt sich lediglich, dass im Rahmen des Antrags auf Aufnahme in den Schulversuch kein räumlicher Mehrbedarf geltend gemacht werden kann. Ob sich bei der tatsächlichen Umstellung ein räumlicher Mehrbedarf ergibt, kann letztendlich nur im Einzelfall entschieden werden und ist für jede Schule gesondert zu beantworten. Es wird nochmals darauf hingewiesen das die Umstellung von G8 auf G9 lediglich ein Grund für die Erweiterung der Schule ist.
Dieser Erlass belegt, dass die Umstellung nicht mit räumlichen Mehrbedarf in der Regel verbunden ist.	Siehe oben
5. Zusammenfassung	
Der Vorentwurf (Begründung) müsste Aussagen dazu enthalten, in welchem Umfang die Bebauungsmöglichkeiten des Grund-	Es handelt sich, wie der Name schon sagt, um einen Vorentwurf. Die Inhalte waren ausreichend, um im Rahmen der frühzei-

Anregungen	Stellungnahme des Magistrats
stücks durch den Plan eingeschränkt würden (hier: vollständig). Der Begründungsentwurf müsste Angaben zur Höhe der von der Gemeinde zu leistenden Wertentschädigung enthalten Der Bebauungsplan-Entwurf müsste Ausführungen dazu enthalten, dass hier eine privatnütziges Vorhaben befördert wird Der Bebauungsplan-Entwurf müsste die Prüfung enthalten, ob ein milderes Mittel als die Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten der Einwenderin zur Zweckerreichung in Betracht kommt. Das Abwägungsmaterial müsste bezüglich der ernsthaft in Betracht kommenden Alternativen aufbereitet werden und die Alternativen in einer hinreichenden Tiefe untersucht werden. Es ist festzustellen, dass im dem Vorentwurf keine diese Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung abgearbeitet worden ist.	tigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ein erstes Meinungsbild sowohl von Seiten der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzufragen. Für die Offenlage wurde der Vorentwurf, sowohl was Plan als auch Begründung betrifft, überarbeitet und konkretisiert. Ansonsten wird auf die obigen Stellungnahmen verwiesen.

Anregungen

Stellungnahme des Magistrats