Titel:

Festsetzung eines Sondergebiets für touristische Nutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Normenketten:

VwGO § 47

BauNVO § 11 Abs. 2

BauGB § 1 Abs. 3 S. 1, Abs. 7, § 29 Abs. 1, § 30

Leitsätze:

1. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden. Die Gemeinde betreibt bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Flächenfestsetzungen tragen in aller Regel schon dadurch eine Vollzugswahrscheinlichkeit in sich, dass die Zulässigkeit neuer Vorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) an ihnen zu messen ist (§ 30 BauGB) und sich so zumindest langfristig ein Gebietswandel einstellen wird. Allein der Wille eines Grundstückeigentümers, die Realisierung einer bestimmten Festsetzung zu verhindern, ist regelmäßig nicht geeignet, diese Festsetzung außer Kraft treten zu lassen. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Baunutzungsverordnung enthält keinen eigenen Anlagenbegriff, sondern knüpft an den bundesgesetzlichen Begriff der „baulichen und sonstigen Anlagen“ an, so dass in den § 2 bis § 11 BauNVO der planungsrechtliche Begriff der baulichen Anlage (§ 29 Abs. 1 BauGB) zugrunde zu legen ist. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sondergebiet für touristische Nutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Erforderlichkeit der Bauleitplanung, Ordnungsgemäße Abwägung der Eigentümerinteressen, Normenkontrollantrag, Bebauungsplan, Vollzugsfähigkeit, Bestimmtheit und Normenklarheit, bauliche Anlage

Fundstelle:

BeckRS 2024, 30432

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerinnen tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Antragstellerinnen wenden sich gegen den im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassenen einfachen Bebauungsplan „Innere B. Straße“, den die Antragsgegnerin am 26. Oktober 2021 als Satzung beschlossen und am 10. November 2021 bekannt gemacht hat.

2

Das ca. 0,77 ha große Plangebiet liegt im sogenannten Badeteil der Antragsgegnerin und schließt im Süden mit der B. Straße ab. Nach der Begründung des Bebauungsplans ergänzt der Bebauungsplan die in der direkten Nachbarschaft und näheren Umgebung bestehenden Bebauungspläne, die ebenfalls eine touristische Nutzung festsetzen. Dabei handelt es sich insbesondere um den Bebauungsplan „SO Bäderviertel“, der auf dem Areal des ehemaligen Freizeitbades „A. “ und des ehemaligen Hotels „J. hof“ eine Hotelnutzung festsetzt und den Bebauungsplan „SO Bäderviertel Mitte“, der durch die Bebauungspläne „Wandelhalle – SO Veranstaltungsstätte mit Gastronomie“ und „SO Hotel S. straße“ ersetzt werden soll. Der streitgegenständliche Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für touristische Nutzung und Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Neben den in A.2.1 genannten zulässigen Nutzungen kann ausnahmsweise eine Wohnung je Betrieb für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen werden (A.2.2); nicht zulässig sind Wohnnutzungen jeglicher Art, alle Arten von Wohn- und Pflegeheimen sowie Pensionen, Vergnügungsstätten und Anlagen für soziale Zwecke (A.2.3). Mit der Planung soll ein Rahmen für die nötigen Strukturen einer touristischen und gesundheitstouristischen Nutzung gesichert werden, insbesondere auch durch den Erhalt und die Stärkung des vorhandenen Bestandes, und die Funktion und Identität des Badeteils gestärkt werden. Die Schaffung von Baurecht für hochwertige Nutzungen im Tourismus- und Gesundheitsbereich soll einen Beitrag zur Stärkung des Tourismussektors der Stadt B*. leisten. Zugleich soll eine Umwandlung des Gebiets zu einer überwiegenden Wohnnutzung vermieden werden. Die übergeordneten Planungsziele wurden im „Städtebaulichen Rahmenkonzept Badeteil“ vom 7. Oktober 2014 formuliert und in weiteren Studien und Analysen (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2017), Hotelbedarfsanalyse „Hotel-Masterplanung B*. “ 2020, dwif-Studie „Wirtschaftsfaktor Tourismus für B*. “ 2020, „TREUGAST Solutions Group“ vom 2. Dezember 2020 und 26. Februar 2021 sowie Vorbereitende Untersuchungen Badeteil B*. *) bestätigt und weiterentwickelt.

3
Die Antragstellerin zu 1 ist Eigentümerin des im Plangebiet liegenden Grundstücks FlNr. …4, das mit einem von ihr und ihrer Familie im Erd- und Obergeschoss bewohnten Wohngebäude bebaut ist. Im Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich eine abgeschlossene Wohnung, zudem befinden sich zwei Gästeapartments in dem Anbau an der Gebäudeostseite; für diese Nutzungen wurde eine Fremdenverkehrsdienstbarkeit eingetragen, die auf Antrag im Jahr 2014 mit Zustimmung der Antragsgegnerin gelöscht wurde. Die Antragstellerin zu 2, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ist Eigentümerin der Grundstücke FlNr. … und …5, auf denen sich ein Wohngebäude mit vier Wohnungen und Verwaltung befindet, die von ihr an Feriengäste vermietet werden.

4
Am 7. Oktober 2022 stellten die Antragstellerinnen beim Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag und beantragten,

5
den am 26. Oktober 2021 als Satzung beschlossenen und am 10. November 2021 bekannt gemachten Bebauungsplan „Innere B. Straße“ für unwirksam zu erklären.

6
Die Antragsbefugnis sei als Eigentümer von im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücken gegeben. Der Bebauungsplan leide an einem Verfahrensfehler nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, weil die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht mit ausgelegt worden sei und sich auch nicht in den Aufstellungsakten befinde. Die Festsetzung eines Sondergebiets sei angesichts der gemeindlichen Zielvorgaben städtebaulich nicht erforderlich, weil sich eine touristische Nutzung jedenfalls auf dem im Eigentum der Antragstellerin zu 1 befindlichen Anwesen nicht verwirklichen lasse. Die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Räumlichkeiten seien zu (Dauer-)Wohnzwecken genehmigt worden und es sei nicht beabsichtigt, die Wohnräume einer touristischen Nutzung zuzuführen. Auch für die als Wohnraum genehmigte abgetrennte Wohnung im Dachgeschoss sei keine ausschließliche touristische Nutzung vorgesehen. Der räumliche Planungsumgriff sei in Bezug auf die Einbeziehung des Grundstücks FlNr. …9 nicht erforderlich. Es handle sich nicht um ein „freies“ Grundstück, das Grundstück werde vielmehr durch die unmittelbar östlich angrenzende, auf der Grundlage eines Bebauungsplans vorhandene Wohnbebauung, wesentlich geprägt und diene als privater Hausgarten. Die Sondergebietsfestsetzung sei auch nicht erforderlich, soweit der Planungsumgriff sich auch auf die Bereiche der öffentlichen Straßenflächen erstrecke. Die Zweckbestimmung des Bebauungsplans lasse sich auf

Grundlage des einfachen Bebauungsplans nicht verwirklichen. § 11 BauNVO komme als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan nicht in Betracht, weil nicht nachvollziehbar sei, welche besondere Eigenart das Sondergebiet durch Beschreibung der zulässigen Nutzungsarten erhalten solle und welchen konkreten Beschränkungen die davon erfassten Grundstücke unterliegen sollten. Unklar bleibe auch, wie sich der auf die „Errichtung“ gerichtete Zweck des Bebauungsplans zu den Betreibern der vorhandenen Anlagen oder Einrichtungen verhalte. Die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung unter A.2. seien widersprüchlich und unbestimmt, weil unklar bleibe, ob mit „Anlagen für Hotelbetriebe“ unter A.2.1.1 auch Gebäude gemeint seien, ob von der zulässigen Nutzung unter A.2.1.2 auch der von der Antragstellerin zu 2 ausgeübte Betrieb des Beherbergungsgewerbes erfasst sei, auf welche Anlagen in A.2.1.7 verwiesen werde und wie der Begriff „Sanatorien“ unter A.2.1.3 definiert sei. Mit dem Ausschluss jeglicher Wohnnutzung unter A.2.3.1 werde zudem die ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnnutzung wieder ausgeschlossen. Der Bebauungsplan sei auch abwägungsfehlerhaft. Ihre Belange seien nicht hinreichend ermittelt worden. Die Einordnung ihrer Anwesen als „Ferienhauskomplex“ sei unzutreffend. Bei dem Anwesen der Antragstellerin zu 1 handle es sich um ein gemischt genutztes Gebäude; im Hinblick auf die genehmigte Wohnnutzung könne nicht von einer überwiegenden Nutzung als Ferienwohnungen ausgegangen werden. Mit der Löschung der Fremdenverkehrsdienstbarkeit sei zum Ausdruck gebracht worden, dass mit einer Nutzungseinschränkung auf touristische Nutzungen ihres Anwesens kein Einverständnis bestehe. Auch seien ihre berechtigten Eigentümerinteressen nicht mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Für das Grundstück der Antragstellerin zu 1, das ursprünglich im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplans „SO Badeteil“ gelegen sei, sei nach dessen Aufhebung im Jahr 2005 Baurecht nach § 34 BauGB entstanden. Eine Nutzungseinschränkung für das Anwesen der Antragstellerin zu 2 habe zu keinem Zeitpunkt bestanden. Im Hinblick auf die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten genüge es daher nicht, lediglich auf die nach den Ergebnissen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ in der Umgebung bestehenden überwiegenden touristischen Nutzungen und Wohnnutzungen abzustellen und für den Ausschluss von Wohnnutzungen auf das städtebauliche Bedürfnis des Erhalts vorhandener Tourismusbetriebe zu verweisen. Eine Wohnnutzung auf dem Anwesen der Antragstellerin zu 1 wäre nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes möglich, auf dem Anwesen der Antragstellerin zu 2 hingegen gänzlich ausgeschlossen. Die früher vorwiegende ganzjährige Belegung der Gästeappartements durch „offene Kurgäste“, die zu Anwendungen in den Kur- bzw. Sanatorienbetrieben angemeldet gewesen seien mit einem regelmäßigen Aufenthalt von drei Wochen, sei nach dem Wegfall des offenen Tagesbetriebes nicht mehr möglich. Die Auslastung der Ferienwohnungen und Ferienappartements sei rückläufig, eine Nachfrage bestehe (nur) für hochwertige Hotelbetriebe. In der unmittelbaren Nachbarschaft wie z.B. im Bereich des ehemaligen Erlebnisbades und des J. hofs seien auf einem Teilbereich Wohngebäude errichtet worden, teilweise erfolge eine Nutzung der Gästeappartements bzw. des Hotels als Unterkünfte für Monteure und Handwerker. Die Antragsgegnerin habe die Schwere der Betroffenheit in das Eigentumsgrundrecht verkannt und sich zu den von ihr selbst gesetzten Planungszielen in Widerspruch gesetzt, da betriebsbezogene Wohnungen zugelassen seien. Eine Abwägung dahingehend, dass als milderes Mittel auch eine teilweise Wohnnutzung möglich sein könne, sei nicht erfolgt und könne nicht durch die Zulassung von betriebsbezogenen Wohnungen ausgeräumt werden. Für die in touristisch geprägten Gebieten vorzufindende Mischung von Fremdenbeherbergung, Ferienwohnungen und Dauerwohnen werde auf § 11 Abs. 2 BauNVO verwiesen. Es liege auch ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vor, da nicht ersichtlich sei, weshalb auf den unmittelbar nördlich, östlich und westlich an den Planungsumgriff angrenzenden Grundstücken – im Gegensatz zum Plangebiet – Wohnnutzung unbeschränkt zulässig sei. Nicht nachvollziehbar sei auch, dass nur Anlagen für Hotelbetriebe zugelassen worden seien, nicht aber andere im Plangebiet bzw. in der Umgebung vorhandene Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionsbetriebe.

7
Die Antragsgegnerin beantragt,

8
den Antrag abzulehnen.

9
Ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liege nicht vor. Neben dem Planentwurf und der Begründung müssten lediglich die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt werden. Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung stelle keine solche Stellungnahme dar. Es fehle auch nicht an der

Planerforderlichkeit. Für die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans spiele die Vollzugswilligkeit des gegenwärtigen Grundstückseigentümers keine Rolle. Die Stadt sei nicht darauf beschränkt, bei ihrer Planung bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern könne auch städtebauliche Ziele für die Zukunft formulieren, hier insbesondere die Entstehung von neuen Fremdenverkehrsnutzungen bzw. eine Weiterentwicklung der Bestandsbetriebe. Dementsprechend könnten zusätzliche Flächen wie das Grundstück FlNr. …9 einbezogen werden, die der Nutzung des Sanatoriums oder anderen zulässigen Nutzungen Raum geben könnten und mit denen ein unerwünschtes Heranrücken der Wohnbebauung vermieden werden könne. Das Maß der baulichen Nutzung ergebe sich bei einem einfachen Bebauungsplan aus dem Rahmen, den die Umgebung vorgebe. Das festgesetzte Sondergebiet unterscheide sich gegenüber anderen Gebietsarten, weil die festgesetzten Nutzungen in keiner anderen Gebietsform nach §§ 2 bis 10 BauNVO vorkämen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans genügten dem Bestimmtheitsgebot. Die BauNVO verwende selbst den Begriff der „Anlage“ im Rahmen der Aufzählung der zulässigen Nutzung in den einzelnen Gebietsarten. Da alle Nutzungen nach A.2.1.1 bis A.2.1.6 denknotwendig Anlagen enthielten, beziehe sich A.2.1.7 des Bebauungsplans auf alle vorhergehenden Nummern. Die Begriffe der BauNVO seien hinreichend bestimmt und auslegungsfähig. Der Begriff „Ferienwohnungen“ könne nach § 13a Satz 1 Halbs. 1 BauNVO definiert werden. Auch der Begriff „Sanatorium“, der weder in der BauNVO noch im SGB V definiert sei, könne als ein Unterfall der Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtung im Sinn von § 107 Abs. 2 SGB V definiert werden. Die Festsetzungen A.2.2 und A.2.3.1 seien nicht widersprüchlich; der Bebauungsplan schließe Wohnnutzungen generell aus, während Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden könnten. Ein Ermittlungsdefizit liege nicht vor, die Umschreibung der Bebauung auf den Grundstücken der Antragstellerinnen als „Ferienwohnungskomplex“ sei zutreffend, nachdem es sich um zwei gemischt genutzte Häuser mit insgesamt sieben Ferienwohnungen und einer Verwaltung handle. In der Abwägung vom 3. August 2021 sei ausdrücklich festgehalten worden, dass sich dort ebenfalls die Privatwohnung der Eigentümer befinde. Auch sei erkannt worden, dass sich das Baurecht im überplanten Gebiet nach § 34 BauGB richte und touristische Nutzungen sowie Wohnnutzungen erlaubt seien. Die monierte Abwägungsdisproportionalität liege nicht vor. Der Ausschluss künftiger Wohnnutzung sei verhältnismäßig. Es sei berücksichtigt worden, dass die vorhandene genehmigte Baunutzung Bestandsschutz genieße und die Baufreiheit der Grundstückseigentümer durch die Planung eingeschränkt werde. Unter Verweis auf das ISEK 2017 sei jedoch dem städtebaulichen Bedürfnis des Erhalts der vorhandenen Tourismusbetriebe zur Stärkung der touristischen und gesundheitlichen Strukturen gegenüber den sich aus der Beschränkung der Baufreiheit der Grundstückseigentümer ergebenden Nachteilen der Vorzug gegeben worden. Zur Erhaltung des touristischen Charakters dieses Abschnitts des Badeteils müsse die Umnutzung von Fremdenverkehrsbetrieben durch Wohnnutzungen zurückgedrängt werden. Auch Gebiete, die durch kleinere Fremdenverkehrsbetriebe geprägt seien, seien schützenswert. Die von den Antragstellerinnen geforderte künftige Umnutzung in Wohnungen für bestimmte Personengruppen wie z.B. nahe Familienangehörige sei nach § 9 BauGB nicht möglich. Ein milderes Mittel zur Zielerreichung stehe daher nicht zur Verfügung. Da nach den Festsetzungen lediglich eine Wohnung je Betrieb für Betriebsinhaber zulässig sei, könne ausgeschlossen werden, dass neue Betriebsleiter- oder Inhaberwohnungen die bestehenden Fremdenverkehrsbetriebe verdrängen könnten. § 11 BauNVO erlaube auch die Festsetzung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ohne Dauerwohnnutzung. Im Übrigen bleibe die Bestandswohnnutzung zulässig. Für die geltend gemachte Ungleichbehandlung im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen fehle es an der Vergleichbarkeit beider Fälle; auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken gebe es keine bestehenden Fremdenverkehrsnutzungen, die vor einer Umwandlung in Wohnbebauung geschützt werden müssten. Das Konzept sei auch nicht insoweit widersprüchlich, als Pensionen ausgeschlossen seien. Diese wiesen eine geringere Servicequalität im Gegensatz zu Hotels und Ferienwohnungen, die über eine Küche verfügten, auf. Mithin sei mit den Festsetzungen ein breites Bedarfsspektrum abgedeckt worden, dass verfolgte Konzept sei in sich schlüssig.

10

Für den Verlauf der mündlichen Verhandlung vom 1. Oktober 2024 wird auf das Protokoll verwiesen. Im Übrigen wird ergänzend auf die Gerichtsakte und die Normaufstellungsakten sowie auf die vorgelegten Bauakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11

Der Normenkontrollantrag hat keinen Erfolg.

12
1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere sind die Antragstellerinnen antragsbefugt. Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person, zu der nach gefestigter Rechtsprechung auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zählen kann (vgl. BVerwG, U.v. 15.4.2010 – 4 BN 41.09 – BauR 2010, 1202 m.w.N.; OVG NW, U.v. 26.3.2021 – 2 D 4/20.NE – BauR 2021, 1423), antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Die Antragstellerinnen müssen hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt werden. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Grundstück betreffen. Denn bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese muss der Eigentümer nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 – 4 BN 17.17 u.a. – BauR 2018, 814).

13
Damit ist die Antragsbefugnis der Antragstellerinnen als Eigentümer von Grundstücken, für die der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, gegeben.

14
2. Der Bebauungsplan weist nicht die geltend gemachten Rechtsfehler auf. Der gerügte Verfahrensfehler nach § 3 Abs. 2 BauGB liegt nicht vor (2.1.). Dem Bebauungsplan fehlt weder die städtebauliche Erforderlichkeit (2.2.) noch die Rechtsgrundlage für die Baugebietsfestsetzung als Sondergebiet (2.3.). Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit (2.4.). Ermittlungs- und Bewertungsfehler oder Abwägungsmängel liegen nicht vor (2.5.).

15
2.1. Das förmliche Beteiligungsverfahren der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB – ein etwaiger Verstoß gegen § 3 Abs. 1 BauGB ist nach § 214 Abs. 1 BauGB generell unbeachtlich – dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (§ 4a Abs. 1 BauGB). Sinn und Zweck des Beteiligungsverfahrens ist die frühzeitige Information der betroffenen Öffentlichkeit unter anderem über das vorgesehene Verfahren einschließlich der Angaben darüber, welche für die geplante Tätigkeit relevanten Informationen über die Umwelt verfügbar sind. Gegenstand der Auslegung ist der Entwurf eines Bebauungsplans nebst einer Begründung sowie des nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellenden Umweltberichts, der – soweit gesetzlich vorgeschrieben – ein „gesonderter“ Teil der Begründung ist (§ 2a Satz 3 BauGB) und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bzw. Gutachten. Andere Stellungnahmen, wie hier die städtebaulichen Studien zum touristischen Potential sind dagegen von der Regelung nicht umfasst, sie gehören nicht zu den umweltbezogenen Stellungnahmen. Im Übrigen ist weder ersichtlich noch dargelegt, dass diese Untersuchungen auch (relevante) umweltbezogene Aspekte enthalten soll. Zudem bestand die Möglichkeit, auf die in das Internet eingestellten Untersuchungen zurückzugreifen bzw. Auskünfte von der Gemeinde zu verlangen (vgl. Krautzberger/Jaeger in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Januar 2024, § 3 Rn. 38).

16
2.2. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und

einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden. Die Gemeinde betreibt bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt (vgl. BVerwG, B.v. 25.7.2017 – 4 BN 2.17 – juris Rn. 3; U.v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16; U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537). Dabei gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit nicht nur für den Anlass der Bauleitplanung, sondern auch für deren Inhalt und damit für jede Festsetzung (vgl. BVerwG, B.v. 28.10.2020 – 4 BN 55.20 – juris Rn. 4; U.v. 18.3.2004 – 4 CN 4.03 – BVerwGE 120, 239).

17
Die Antragsgegnerin verfolgt mit ihrer Planung städtebauliche Ziele. Mit dem einfachen Bebauungsplan soll ein Rahmen für die nötigen Strukturen einer touristischen und gesundheitstouristischen Nutzung des Gebiets geschaffen und gesichert werden. Neben der Schaffung von neuen Betrieben und Einrichtungen soll insbesondere der Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestandes, hier in Gestalt des bereits bestehenden Hotels, der Ferienwohnungen und des Sanatoriums, gestärkt werden. Das Plangebiet liegt nach der Begründung des Bebauungsplans (S. 5 ff) auf der „touristischen Hauptachse“ von B*. Die Antragsgegnerin bemüht sich seit Jahren, das Bäderviertel attraktiv für neue touristische Einrichtungen im Bereich Gesundheit und Übernachtung zu gestalten; ihre städtebaulichen Ziele hat sie insbesondere durch das Rahmenkonzept „Badeteil“ und die neueren Untersuchungen (z.B. ISEK 2017) dokumentiert und in der direkten Nachbarschaft und näheren Umgebung Bebauungspläne beschlossen, die ebenfalls touristische Nutzung festsetzen. Damit verfolgt die Antragsgegnerin in städtebaulich legitimer Weise öffentliche Belange aus § 1 Abs. 6 Nr. 3, 4 und 11 BauGB (vgl. BayVGH, U.v. 2.5.2019 – 1 N 17.521 – juris Rn. 16). Soweit der Planumgriff auf die bereits bestehende öffentliche Straße erstreckt wird, werden lediglich die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet des einfachen Bebauungsplans dargestellt.

18
Der Bebauungsplan entbehrt auch nicht aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen auf Dauer oder unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit. Mit der Einbeziehung des östlich an das Sanatorium angrenzenden Grundstücks FlNr. …9 in den Planumgriff des Bebauungsplans steht eine zusätzliche Fläche für eine Nutzung durch das Sanatorium oder einer anderen zulässigen Nutzung zur Verfügung. Die Antragsgegnerin kann damit zum einen das mit der Planung verfolgte Ziel der Weiterentwicklung der Bestandsbetriebe durch Erweiterungen – unabhängig von der derzeitigen Nutzung des Grundstücks – verwirklichen und zum anderen eine Umwandlung des Gebiets zu einer überwiegenden Wohnnutzung vermeiden, welche nicht den Planungszielen der Antragsgegnerin für diesen Bereich entspricht. Soweit die Antragstellerin zu 1 sich gegen eine überwiegend touristische Nutzung für die auf ihrem Grundstück befindlichen Wohnräume wendet ist für den anzulegenden Maßstab, ob die Planung auf eine Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt und rechtlich möglich ist, anhand der konkreten Einzelfallumstände zu prüfen, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne Festsetzungen realistischerweise umgesetzt werden können. Dabei ist nicht zuletzt die Art der in Rede stehenden Festsetzungen von Bedeutung. Insbesondere Flächenfestsetzungen tragen in aller Regel schon dadurch eine Vollzugswahrscheinlichkeit in sich, dass die Zulässigkeit neuer Vorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) an ihnen zu messen ist (§ 30 BauGB) und sich so zumindest langfristig ein Gebietswandel einstellen wird. Allein der Wille eines Grundstückeigentümers, die Realisierung einer bestimmten Festsetzung zu verhindern, ist regelmäßig nicht geeignet, diese Festsetzung außer Kraft treten zu lassen (vgl. BVerwG, U.v. 23.11.2016 – 4 CN 2.16 – BVerwGE 156, 336). Soweit die Antragstellerinnen die fehlende Umsetzbarkeit der Planung aufgrund fehlender Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung monieren, ergeben sich diese bei einem einfachen Bebauungsplan aus dem Rahmen, den die Umgebung vorgibt (hier § 34 BauGB). Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde im Hinblick auf ein von ihr formuliertes planerisches Ziel nur solche Festsetzungen trifft, für die in der gegebenen Plansituation Anlass besteht, weitergehende, aber ebenfalls der Zielverwirklichung dienende Festsetzungen jedoch unterlässt, weil sie hierfür keinen aktuellen Handlungsbedarf sieht (vgl. BVerwG, U.v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16). Soweit eine derartige Bauleitplanung eine bislang vorhandene Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränkt, ist dies keine Frage der Erforderlichkeit der Planung, sondern vielmehr eine Frage der Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537; B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – NVwZ 1999, 1338). Im Übrigen stellt das

Gebot der generellen Erforderlichkeit der Planung keine Anforderungen an die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung, hierfür ist in erster Linie das Abwägungsgebot maßgeblich (vgl. BVerwG, U.v. 27.3.2013 – 4 C 13.11 – BVerwGE 146, 137). Die Frage, ob mit der zugelassenen baulichen Nutzung ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept verwirklicht werden kann, ist (erst) im Rahmen der Prüfung der sachgerechten Abwägung zu behandeln (vgl. BayVGH, U.v. 3.11.2013 – 1 N 11.2263 – juris Rn. 27).

19
2.3. Die Festsetzung eines Sondergebiets für touristische Nutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist von § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gedeckt. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Mit Hilfe dieser Voraussetzung sollen die Gemeinden an die in § 1 Abs. 2 BauNVO enthaltene Typik der Baugebiete gebunden und eine Umgehung des Typenzwangs verhindert werden. Ein wesentlicher Unterschied zu den genannten Baugebieten besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Die Gemeinde kann die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO eröffnet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen (vgl. BVerwG, B.v. 11.7.2013 – 4 CN 7.12 – BVerwGE 147, 138; U.v. 3.4.2008 – 4 CN 3.07 – BVerwGE 131, 86). Entscheidend ist, dass durch die Zulassung bzw. Beschränkung näher bezeichneter Nutzungen das Sondergebiet umschrieben wird, sodass es auf diese Weise seine besondere Eigenart erhält (vgl. BVerwG, U.v. 14.4.1989 – 4 C 52.87 – NVwZ 1990, 257). Für sonstige Sondergebiete sind nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dass § 11 Abs. 2 BauNVO auch eine Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen ermöglicht, steht einem Ausschluss von Wohnnutzung nicht entgegen. Für eine Festsetzung der Umnutzung in Wohnungen für nahe Familienangehörige fehlt es an einer Rechtsgrundlage; § 9 BauGB kommt hierfür nicht in Betracht.

20
Das festgesetzte Sondergebiet für touristische Nutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke unterscheidet sich – der Vorgabe in § 11 Abs. 1 BauNVO entsprechend – wesentlich von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Dieses Ziel wird deutlich durch die Ausrichtung des Gebiets sowohl auf bauliche Nutzungen, die Übernachtungsmöglichkeiten und andere Einrichtungen und Anlagen des Fremdenverkehrs bieten, als auch auf gesundheitliche Zwecke sowie ergänzende Anlagen wie z.B. gastronomische Betriebe oder offene/überdachte Bäder bzw. Tagungsstätten. Ausweislich der Begründung soll mit der Zweckbestimmung „touristische Nutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ gewährleistet werden, dass das Sondergebiet solchen Betrieben dient, die den übergeordneten Planungszielen der Antragsgegnerin und den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans entsprechen, um die nötigen Strukturen einer touristischen und gesundheitstouristischen Nutzung zu sichern. Mit dem Ausschluss von Wohnnutzung mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter soll gleichzeitig eine Umwandlung des Gebiets zu einer überwiegenden Wohnnutzung vermieden werden. Das vorliegende Nutzungskonzept kann – bei Beachtung der jeweiligen Zweckbestimmung der Baugebiete – mit einer anderen in der BauNVO aufgeführten Gebietsform -nicht verwirklicht werden. Die erfolgte Zweckbestimmung des Sondergebiets ist damit nicht zu beanstanden.

21
2.4. Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in A.2.2 verstoßen nicht gegen den Grundsatz der Bestimmtheit und Normenklarheit. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass hinreichend

klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab (vgl. BayVGH, U.v. 6.12.2019 – 15 N 18.636 – juris Rn. 26; U.v. 21.6.2016 – 9 N 12.218 – BayVBl 2016, 850; U.v. 5.2.2009 – 1 N 07.2713 u.a. – juris Rn. 50; OVG NRW, U.v. 2.12.2016 – 2 D 121/14.NE – juris Rn. 62).

22
Gemessen an diesen Maßstäben fehlt es der Festsetzung der zulässigen Nutzungen in A.2.1 nicht an der erforderlichen Bestimmtheit, weil der darin jeweils aufgeführte Begriff der „Anlage“ hinreichend bestimmt ist. Die Baunutzungsverordnung selbst enthält keinen eigenen Anlagenbegriff, sondern knüpft an den bundesgesetzlichen Begriff der „baulichen und sonstigen Anlagen“ an, sodass in den §§ 2 bis 11 BauNVO der planungsrechtliche Begriff der baulichen Anlage (§ 29 Abs. 1 BauGB) zugrunde zu legen ist (vgl. BVerwG, U.v. 7.12.2017 – 4 CN 7.16 – BVerwGE 161, 53; U.v. 12.12.1996 – 4 C 17.95 – BVerwGE 102, 351; B.v. 13.12.1995 – 4 B 245.95 – BauR 1996, 219 zum Begriff des „Gebäudes“ als Unterfall von dem allgemeinen Begriff der baulichen Anlage). Die am Ende der Auflistung vorhandene Formulierung „die o.g. Anlagen“ in A.2.1.7 bezieht sich auf sämtliche bauliche Anlagen, die nach den genannten Nutzungsarten zulässig sind. Für den Begriff der Ferienwohnung kann auf § 13a Satz 1 Halbs. 1 BauNVO zurückgegriffen werden; danach handelt es sich um Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Auch soweit in A.2.2.3 der Begriff „Sanatorium“ aufgeführt ist, ergeben sich keine Unklarheiten. Zwar fehlt es insoweit an einer Definition in der Baunutzungsverordnung, der hier verwendete Begriff des „Sanatoriums“ lässt jedoch die zulässige Nutzung nicht offen. Unabhängig davon, ob es sich um einen Unterfall einer Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtung im Sinn des § 107 Abs. 2 SGB V handelt, wird damit nach herkömmlicher Auffassung der Vorschriften der BauNVO eine Einrichtung für gesundheitliche Zwecke im Sinn einer Kureinrichtung verstanden wie z.B. eine Kurklinik, in der vorrangig die Folgen einer Erkrankung behandelt werden (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand 1. April 2024, § 4 Rn. 99). Die Festsetzungen A.2.2 und A.2.3.1 sind auch nicht widersprüchlich, weil der Bebauungsplan Wohnnutzungen generell ausschließt (A. 2.2), während Betriebsleiterwohnungen entsprechend der Regelung in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgrund der sachlichen und personellen Beziehungen zwischen Wohnung und Betrieb zugelassen werden können (A.2.3.1).

23
2.5. Der Bebauungsplan erweist sich auch nicht als abwägungsfehlerhaft.

24
2.5.1. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 – 4 B 71.17 – ZfBR 2018, 601).

25
Die Antragsgegnerin hat die notwendigen Ermittlungen und Bewertungen für den genehmigten Bestand und die bekannten Nutzungen im Plangebiet vorgenommen. Sie ist im Hinblick auf die Grundstücke der Antragstellerinnen zu Recht davon ausgegangen, dass es sich dabei um zwei Häuser mit insgesamt sieben Ferienwohnungen handelt und sich auf dem Grundstück FlNr. …4 auch die Privatwohnung der Eigentümerin befindet. Die Bezeichnung der Nutzungen als „Ferienhauskomplex“ ist daher nicht zu beanstanden. Sie hat zudem erkannt, dass sich das Baurecht im Plangebiet vor der Überplanung auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB gerichtet hat.

26
2.5.2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit

notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537; B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573; B.v. 10.11.1998 – 4 BN 44.98 – NVwZ-RR 1999, 423). Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. 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. Insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – NVwZ 2003, 727). 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 privaten Belange beachtet werden (vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 a.a.O.; B.v. 16.1.1996 – 4 NB 1.96 – ZfBR 1996, 223).

27

Gemessen an diesen Maßstäben liegen weder Fehler im Abwägungsvorgang noch im Abwägungsergebnis vor. Soweit die Antragstellerinnen durch die Festsetzung des Sondergebiets eine zu ihrem Nachteil unverhältnismäßige Einschränkung ihres Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) geltend machen, hat die Antragsgegnerin bei der Abwägung berücksichtigt, dass die Gebäude auf den Grundstücken der Antragstellerinnen zum großen Teil als Ferienwohnungen genutzt werden. Für die Einschränkung einer künftigen Wohnnutzung konnte die Antragsgegnerin die Bedeutung des Tourismus, der ein wichtiger Wertschöpfungsfaktor für B*. ist und dessen Erhalt nach Weiterentwicklung wesentlich mit dem Erhalt der Identität und Funktion des Badeteils verbunden ist, berücksichtigen. Soweit die Antragstellerinnen vortragen, dass in ihrer kleinen Einrichtung die Zahl der Hausgäste seit einigen Jahren rückläufig sei und sie auf eine touristisch attraktive Nutzung im Stadtgebiet angewiesen seien, vermögen sie keine Abwägungsfehler aufzuzeigen. Die Antragsgegnerin hat die künftige Nachfragesituation sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Fortbestand touristischer Betriebe untersucht und in ihre Abwägungsentscheidung einbezogen. Unter Berücksichtigung der Vorbereitenden Untersuchungen Badeteil und des ISEK 2017 hat sie auf die in der näheren Umgebung vorhandenen aktuellen touristischen Nutzungen abgestellt sowie auf die aufgestellten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für die Areale des ehemaligen A. , des J. hofs und der Wandelhalle mit H. park, mit denen die Wiederaufnahme der touristischen Nutzung gesichert werden soll. Dabei wurden nicht nur die großen Tourismusbetriebe in den Blick genommen, sondern auch die kleineren Fremdenverkehrsbetriebe, denen sie eine große Bedeutung zum breiten Angebot der Tourismusstrukturen zugesprochen hat. Diese Überlegungen hat die Antragsgegnerin im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung ihrer planerischen Entscheidung zugrunde gelegt und berücksichtigt, dass es sich bei dem Plangebiet mit der näheren Umgebung an der Inneren B. Straße durchaus um ein Kerngebiet des Tourismus in B*. handelt und die vorhandenen Betriebe bezogen auf die Größe des Gebietes einen wesentlichen Beitrag zu den Übernachtungszahlen im Gemeindegebiet leisten (vgl. Niederschrift der Sitzung des Stadtrats vom 26.10.2021). Im Übrigen beseitigen selbst gewisse Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Ferienwohnungen nicht die als absolute Grenze anzusehende Privatnützigkeit des Eigentums, solange der Eigentümer noch vernünftigen Gebrauch von seinem Eigentum machen kann; derartige Zweifel stehen einer Festsetzung erst dann entgegen, wenn nach Lage der Dinge eine Rentabilität der Nutzung auf Dauer nicht erwartet werden kann (vgl. BVerwG, U.v. 29.9.1978 – IV C 30.76 – BVerwGE 56, 283; BayVGH, U.v. 13.11.2013 – 1 N 11.2263 – juris Rn. 41; U.v. 25.3.2004 – 25 N 01.308 – BayVBl 2004, 515). Hiervon konnte im maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nicht ausgegangen werden. Die Antragsgegnerin war auch nicht gehalten aus Gründen der Verhältnismäßigkeit ein anteiliges allgemeines Wohnen auf den Grundstücken zuzulassen. Die bestehende Wohnnutzung genießt Bestandsschutz, mit einer zulässigen Betriebswohnung ist jedenfalls gewährleistet, dass auch bei Entfall des Bestandsschutzes (z.B. bei wesentlichen Umbauarbeiten) weiterhin ein Wohnen, wenn auch ein betriebsbedingtes Wohnen, auf den Grundstücken zulässig ist. Einem Wohnbedarf für Angehörige musste kein Vorrang eingeräumt werden, zumal eine entsprechende Einschränkung nicht festgesetzt werden könnte. Das planerische Ergebnis ist daher angesichts des von der Antragsgegnerin verfolgten Belangs der Stärkung und Sicherung der touristischen und gesundheitlichen Nutzungen im zentralen Ortsbereich nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin musste das Interesse der

Antragstellerinnen an der Baufreiheit nicht höher gewichten als ihr Interesse an dem Erhalt der vorhandenen Tourismusbetriebe zur Stärkung der touristischen und gesundheitspolitischen Strukturen.

28
Soweit die Antragstellerinnen eine Ungleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG) insoweit geltend machen, als die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücken nicht eingeschränkt worden sei, fehlt es an einer Vergleichbarkeit der Grundstückssituation, weil auf diesen Grundstücken keine Fremdenverkehrs- oder Grundstücksnutzungen bestehen, die gesichert werden müssten. Die Wohnbebauung wurde auf unentwickelten, teilweise brachliegenden Grundstücken genehmigt, die für den Tourismus zum damaligen Zeitpunkt nicht von zentraler Bedeutung waren (vgl. Niederschrift der Sitzung des Stadtrats vom 26.10.2021). Soweit die Antragsgegnerin Pensionen nach A.2.3.2. ausgeschlossen hat, entspricht auch dies ihrer planerischen Zielsetzung, die auf qualitativ hochwertige Nutzungen im Tourismus- und Gesundheitsbereich zielt und zudem darauf abstellt, dass Pensionsbetriebe in ausreichendem Umfang vorhanden sind (vgl. S. 14 ff der Begründung des Bebauungsplans).

29
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

30
Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.