Titel:

Normenkontrollantrag gegen Bebauungsplan

Normenketten:

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 3 S. 1, Abs. 7, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Bei der Rüge von Ermittlungs- und Bewertungsmängeln bzw. Mängeln des Abwägungsvorgangs ist es erforderlich, dass die Belange, die nach Ansicht des Rügenden nicht oder nicht ausreichend ermittelt bzw. nicht oder nicht zutreffend bewertet bzw. abgewogen worden sind, mit ihrem Tatsachengehalt konkret und substantiiert dargelegt werden. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Für Gemengelagen ist es in entsprechender Anwendung von Nr. 6.7 TA Lärm gerechtfertigt, einen Zwischenwert zu bilden, welcher der Eigenart der an das Sondergebiet angrenzenden Gemengelage und der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit der benachbarten Gebiete Rechnung trägt. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Angebotsbebauungsplan, Erforderlichkeit der Bauleitplanung, Anforderungen an die Rügeobliegenheit, Konfliktverlagerung in ein nachfolgendes Verfahren, Berücksichtigung von Lärmimmissionen, Gebietseinstufung, Keine Fehler im Abwägungsergebnis, keine Fehler im Abwägungsergebnis

Fundstelle:

BeckRS 2024, 38222

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragsteller als Gesamtschuldner.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Antragsteller wenden sich gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. ... durch den im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassenen Bebauungsplan Nr. ... „Ortszentrum T.“ – Teilbebauungsplan Nr. ... „Seehof“ zwischen Schloss und M.straße, den die Antragsgegnerin am 5. Oktober 2021 als Satzung beschlossen und am 25. November 2021 bekannt gemacht hat.

2

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum der Gemeinde nördlich der Evangelischen Akademie mit dem Schloss T., östlich der H.straße bzw. L.straße und südlich der M.straße. Im Osten grenzt der Bereich direkt an den Starnberger See. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den am 16. Mai 2003 bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. ..., mit dem im Wesentlichen für das 2003 abgerissene frühere Hotelgebäude ein Sondergebiet mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten sowie ein Mischgebiet für die Bebauung entlang der M.straße festgesetzt wurde.

3

Der streitgegenständliche Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ fest, das in drei Teilgebiete gegliedert ist. Die Antragsgegnerin plant für das zentral gelegene brachliegende Grundstück des ehemaligen historischen Hotels eine städtebauliche Neuordnung, mit der die Sicht- und Wegebeziehungen von der Ortsmitte zum Starnberger See in den Vordergrund

gerückt werden und ein belebter Fußgängerboulevard entstehen soll. Nach dem städtebaulichen Konzept erfolgt eine Orientierung an der innerörtlichen Bebauungsstruktur mit Übernahme der dichten Abfolge von mittelgroßen Gebäuden und deren Höhenentwicklung mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem flach geneigten Dach. Die Anordnung der Gebäude auf der Nordseite soll als aktiver Schallschutzpuffer für die nördlich gelegene Wohnbebauung dienen. Die verkehrliche Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden in der S.straße und in einer Tiefgarage konzentriert. Mit der Planung soll die Hotelnutzung abgesichert werden und es sollen ergänzend in der Erdgeschossebene Geschäfte, Läden und Gastronomie zur Belebung des Boulevards beitragen. Für die Hotelnutzung wurden eine Potentialanalyse sowie eine Machbarkeitsstudie zum Hotelstandort erstellt. Für die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche und die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt sowie für die nördlich angrenzende Wohnbebauung eine Besonnungsstudie.

4
In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 sind im Erdgeschoss an der zur Fußgängerpromenade orientierten Seite als zulässige Nutzungen ausschließlich öffentlich zugängliche Hotelnutzungen, Gastronomie, Einrichtungen des Fremdenverkehrs, medizinische und kosmetische Einrichtungen, Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe zugelassen. In den übrigen Bereichen des Teilgebiets SO 1 sind als Nutzung ausschließlich Wohnen für Hotelmitarbeiter zulässig, im Teilgebiet SO 2 Hotel mit Veranstaltungsräumen und Wellnessbereiche. Im Teilgebiet SO 3 sind Gastronomie, öffentliche Toiletten und Kiosk als zulässige Nutzungen festgesetzt. Im gesamten Sondergebiet sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion unterliegt die Teilung oder Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum sowie die Begründung von Rechten nach § 30 und § 31 Wohnungseigentumsgesetz der Genehmigung nach § 22 BauGB. Neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen weist der Bebauungsplan Verkehrsflächen, eine öffentliche Fußgängerpromenade und Festsetzungen zur Grünordnung aus.

5
Die Antragsteller sind Eigentümer der Grundstücke FlNr. … und …, auf denen sich ein Wohngebäude befindet.

6
Am 3. Mai 2022 stellten die Antragsteller beim Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag und beantragten,

7
die Änderung des Bebauungsplans Nr. ... durch den Bebauungsplan Nr. ... „Ortszentrum T.“ – Teilbebauungsplan Nr. ... „Seehof“, FlNrn. ..., .../4, .../5, .../6, .../7, ..., .../2, ..., Teilflächen der FlNrn. .../1, ..., .../3, .../9, Gemarkung T., für unwirksam zu erklären.

8
Sie machen geltend, dass sie sich als Plannachbarn darauf berufen könnten, dass ihre in die Abwägung einzustellenden Belange, insbesondere die zu erwartenden erhöhten Lärmimmissionen, unzureichend berücksichtigt worden seien. Der ursprüngliche Bebauungsplan habe an der südlichen Grenze ihres Grundstücks keine hohe Bebauung vorgesehen. Die Planung sei angesichts der in geringem Abstand zur Wohnbebauung vorgesehenen massiven dreigeschossigen (Hotel-)Bebauung von ca. 100 m Länge rücksichtslos und führe zu einer „Einmauerung“ der Anliegergrundstücke bzw. der Wohngebäude. Der Rahmen der vorhandenen Bebauung werde überschritten, eine ausreichende Besonnung und Belichtung der angrenzenden Gebäude sei nicht mehr gewährleistet. Die Antragsgegnerin habe es versäumt, eine Verschiebung der Bebauung nach Süden in Richtung S.straße zu prüfen. Die Freifläche komme allein dem Hotelkomplex zugute, der mit 89 Doppelzimmern nicht wirtschaftlich betrieben werden könne. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der vorwiegend in der Sommerzeit kommenden Tagestouristen betrage nach der vorgelegten Statistik nur 2,3 Tage. Tagungen und Konferenzen könnten in der Evangelische Akademie abgehalten werden. Für den Fall einer Insolvenz des Hotelbetriebs sei zu befürchten, dass es zu einer Umwandlung zu Ferienwohnungen oder Eigentumswohnungen kommen werde. Die geplanten 58 Stellplätze für den Gesamtkomplex reichten nicht aus, eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels für die Mitarbeiterwohnungen sei nicht nachvollziehbar. Zudem würden bei Einrichtung von unterirdischen Fitnessräumen weitere Stellplätzen entfallen. Auch für die 400 Sitzplätze in den vorgesehenen

Gastronomiebereichen fehlten Stellplätze. Der zu erwartende massive Verkehr werde die bereits sehr angespannte Verkehrs- und Parksituation sowie die Lärmbelastung für die Anwohner in der M.- und S.straße verschärfen. Der im Schallgutachten vorgenommene Ansatz der Bebauung in der M.straße als Mischgebiet sei unzutreffend, es handle sich überwiegend um Wohnbebauung. Das Mischgebiet ende bereits an der H.straße mit der Bäckerei. Sowohl der in der M.straße vorhandene Fußpflegeladen als auch das Boutiquehotel, in dessen Rückgebäude sich auch Wohnungen befänden, seien als kleine Gewerbetriebe auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der am See gelegene Gastronomie- bzw. Hotelbetrieb präge nicht, weil er zurückgesetzt sei. Weiter befänden sich direkt am See nur Wohnnutzungen. Durch den neuen Hotelkomplex und die Gastronomie komme es zu einer massiven Überschreitung der höchstzulässigen Nachtimmissionsrichtwerte. Bei Ansatz eines allgemeinen Wohngebiets ergebe sich zur Nachtzeit ein höchst zulässiger Immissionsrichtwert von 40 dB(A), bei einer Reduzierung der Immissionsrichtwerte um pauschal 6 dB ein Wert von 34 dB(A), die beide überschritten würden. Die im Schallgutachten zugrunde gelegten Eingangsdaten seien nicht belastbar. Der unterstellte Lkw-Anteil entspreche nicht der tatsächlichen Belastung und der Verladetätigkeit, insbesondere hätten für die Anlieferung Lkws der Gewichtsklasse 7,5 t bis 15 t berücksichtigt werden müssen. Der Ansatz von sieben Kfz-Bewegungen pro Stunde in der Nacht und 40 Kfz-Bewegungen tagsüber sei nicht nachvollziehbar. Unklar bleibe auch, wie mit den bei voller Belegung der Außengastronomie in der lautesten Nachtstunde zu erwartenden Überschreitungen der TA Lärm umgegangen werde; der Prognose sei die Forderung des Gutachters nach einem Einwirken des Betreibers auf die Lautstärke der Kommunikation zugrunde gelegt worden. Die Schließung der Fenster der Gastronomie sei in der Praxis weder realisierbar noch überprüfbar. Auch sei durch die geplante Riegelbebauung angesichts der deutlich gestiegenen Starkregenereignisse zu befürchten, dass im Bereich des B.grabens das überfließende Wasser zu Grundstücken der M.straße gelenkt werde und es dort zu Schäden in den Kellern kommen werde.

9
Die Antragsgegnerin beantragt,

10
den Antrag abzulehnen.

11
Die Begründung der Normenkontrolle erschöpfe sich in einer wortgleichen Wiederholung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, eine Auseinandersetzung mit der Abwägungsentscheidung sei nicht erkennbar. Die städtebauliche Umgebung des Anwesens der Antragsteller sei im Wesentlichen geprägt durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. ..., diese Vorbelastung habe bei der Abwägung berücksichtigt werden können. Bei der vorgesehenen, in dreigeschossige Baukörper (Haus B, C und D) mit eingerückten zweigeschossigen Verbindungsbauten gegliederten Bebauung, handle es sich nicht um eine Riegelbebauung. Das geplante Hotelgebäude liege von dem Wohnhaus der Antragsteller ca. 10,78 m bis 11,55 m entfernt, der Abstand von der Baugrenze im Plangebiet zur Grundstücksgrenze betrage im westlichen Grenzbereich 7,32 m bis 8,56 m an der nordöstlichen Ecke; geringere Abstandsflächen lägen deutlich von der südlichen Grundstücksgrenze des Anwesens der Antragsteller entfernt. Im Rahmen der Besonnungsstudie sei ermittelt worden, dass das Anwesen der Antragsteller am Stichtag 21. März über mindestens 5 Stunden direkte Besonnung erhalte. Nach Südosten werde die bestehende Grünfläche mit Baumbestand erhalten und aufgewertet. Im Vorfeld der Planung sei im Rahmen einer Potenzialanalyse die allgemeine touristische Nachfrage sowie das bestehende Beherbergungsangebot im Landkreis analysiert worden. Die Teilung oder Begründung von Wohneigentum unterliege der Genehmigung der Gemeinde. Die Festsetzung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ entspreche den Planungszielen der Gemeinde. Auch die schalltechnische Untersuchung sei nicht zu beanstanden. Allein die Behauptung der Antragsteller, dass für die Lage ihres Anwesens eine andere Gebietsausweisung zutreffend sei, führe nicht zu einer fehlerhaften Untersuchung. Soweit behauptet werde, dass das Gutachten von unzutreffenden Eingabewerten ausgegangen sei, setzten die Antragsteller ihre Auffassung über die Eingabewerte an die Stelle des Gutachters. Die schalltechnische Untersuchung habe die prognostizierte Verkehrsmenge des Verkehrsgutachtens auf der S.straße zuzüglich eines Prognosezuschlags zur Hochrechnung auf das Jahr 2035 versehen, für die S.straße sei bei der Verkehrslärmberechnung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 660 Kfz/24 Stunden zugrunde gelegt worden. Für die M.straße, für die im Verkehrsgutachten keine Verkehrszahlen enthalten seien, habe der Gutachter unterstellt, dass sich dort

durch einen hohen Park- und Zugverkehr ähnliche Verkehrsmengen wie in der S.straße einstellen würden. Das schalltechnische Gutachten gehe davon aus, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte am Anwesen der Antragsteller eingehalten bzw. deutlich unterschritten würden. Zudem sei zu berücksichtigen, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... höhere Immissionsrichtwerte tags und nachts zugrunde gelegt worden seien. Im Rahmen der Abwägung sei die gute Anbindung der Gemeinde an den ÖPNV berücksichtigt worden. Der Änderungsbebauungsplan vermindere die Belastung der Anwohner der M.straße und trage den Belangen der Antragsteller Rechnung, insbesondere weil die Anlieferung für das zukünftige Hotel aus Gründen des Nachbarschutzes nicht von der M.straße, sondern ausschließlich über die S.straße bzw. den Knotenpunkt L.straße erfolge. Auch die Zufahrt zur Tiefgarage sei mehr als 30 m vom Gebäude der Antragsteller abgerückt worden. Die behauptete „zu erwartende Gefahrenlage“ durch den B.graben bestehe nicht.

12
Der Senat hat am 12. November 2024 einen Augenschein durchgeführt und mündlich verhandelt. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde der von der Antragsgegnerin beigezogene Ersteller der schalltechnischen Untersuchung befragt. Für die Feststellungen des Augenscheins und den Inhalt der Äußerung des Sachverständigen wird auf die jeweiligen Protokolle Bezug genommen. Ergänzend wird auf die Gerichtsakte und die Normaufstellungsakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

13
Der Normenkontrollantrag hat keinen Erfolg.

14
1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere sind die Antragsteller antragsbefugt. Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Die Antragsteller müssen hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt werden. Wer sich als Eigentümer eines außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Grundstücks gegen einen Bebauungsplan wendet, muss aufzeigen, dass sein aus dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) folgendes Recht verletzt sein kann (vgl. BVerwG, B.v. 29.7.2013 – 4 BN 13.13 – ZfBR 2014, 159). Abwägungserheblich sind dabei aber nur private Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben und schutzwürdig sind. An letzterem fehlt es bei geringwertigen oder mit einem Makel behafteten Interessen sowie bei solchen, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, oder solchen, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren. Darlegungspflichtig sind die Antragsteller. Die bloße verbale Behauptung einer theoretischen Rechtsverletzung genügt nicht zur Geltendmachung einer Rechtsverletzung im Sinn von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, wenn diese Behauptung nur vorgeschoben erscheint, das tatsächliche Vorliegen einer Rechtsverletzung aber offensichtlich ausscheidet. Die Antragsbefugnis ist dann nicht gegeben (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.2020 – 4 CN 9.19 – NVwZ 2021, 331; U.v. 24.9.1998 – 4 CN 2.98 – BVerwGE 107, 215). Die Prüfung, ob eine Verletzung in eigenen Rechten möglich erscheint, ist nicht unter Auswertung des gesamten Prozessstoffs vorzunehmen und darf nicht in einem Umfang und einer Intensität erfolgen, die einer Begründetheitsprüfung gleichkommt. Das Normenkontrollgericht ist daher insbesondere nicht befugt, für die Entscheidung über die Antragsbefugnis den Sachverhalt von sich aus weiter aufzuklären. Es ist allerdings verpflichtet, den Tatsachenvortrag auf seine Schlüssigkeit und voraussichtliche Belastbarkeit hin zu prüfen. Widerstreitendes Vorbringen der Antragsgegnerin, auf dessen Grundlage sich die maßgeblichen Tatsachenbehauptungen in der Antragsschrift als offensichtlich unrichtig erweisen, muss es nicht ausblenden, sondern kann auf der Grundlage des wechselseitigen Schriftverkehrs darüber befinden, ob es einen abwägungserheblichen Belang der Antragsteller geben kann (vgl. BVerwG, B.v. 14.10.2021 – 4 BN 3.21 – ZfBR 2022, 70; B.v. 12.12.2018 – 4 BN 22.18 – ZfBR 2019, 272).

15
Nach diesen Maßstäben haben die Antragsteller hinreichend substantiiert geltend gemacht, dass ihre Belange als benachbarte Grundstückseigentümer nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Sie bezweifeln, dass die der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegende Gebietseinstufung für die Bebauung in der

M.straße als Mischgebiet zutreffend ist; bei Annahme eines allgemeinen Wohngebiets werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte nicht durchgehend eingehalten. Zu den bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belangen gehört auch das Interesse der Plannachbarn, vor den zu erwartenden Immissionen geschützt zu werden.

16
Den Antragstellern kann zudem das Rechtsschutzbedürfnis nicht abgesprochen werden. Wird die Hürde der Antragsbefugnis genommen, ist regelmäßig auch das für den Normenkontrollantrag erforderliche allgemeine Rechtsschutzinteresse gegeben (vgl. BVerwG, U.v. 23.4.2002 – 4 CN 3.01 – BauR 2002, 1524). Es fehlt nach allgemeiner Auffassung unter anderem dann, wenn der Betreffende seine Rechtsstellung mit der begehrten gerichtlichen Entscheidung nicht verbessern kann und die Inanspruchnahme deshalb als für ihn nutzlos erscheint. Wann dies der Fall ist, richtet sich im Wesentlichen nach den jeweiligen Verhältnissen im Einzelfall (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.1987 – 4 N 3.86 – BVerwGE 78, 85).

17
Die Antragsteller können vorliegend mit ihrem Normenkontrollantrag ihre Rechtslage bereits deshalb verbessern, weil der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. ... unwirksam ist; es kann daher dahingestellt bleiben, ob der frühere Bebauungsplan die Antragsteller tatsächlich mehr belastete als die jetzige Regelung. Die Antragsteller müssen bei Unwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans die dortigen Festsetzungen wie z.B. die Ausweisung eines Mischgebiets für einen Teilbereich südlich der M.straße und die Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht (mehr) hinnehmen. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist jedenfalls unwirksam, weil es an der ordnungsgemäßen Bekanntmachung des Bebauungsplans fehlt. Da in den textlichen Festsetzungen D.8.1 und D.8.2 zum Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile auf die Berechnungsgrundlage der DIN 4109 verwiesen wurde, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich vom Inhalt der technischen Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Den rechtsstaatlichen Anforderungen genügt die Gemeinde, wenn sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde oder in der ortsüblichen Bekanntmachung hinweist (vgl. BVerwG, B.v. 25.6.2020 – 4 CN 5.18 – BVerwGE 169, 29). Diesen Anforderungen entspricht der ursprüngliche Bebauungsplan nicht.

18
2. Der Antrag ist nicht begründet. Der Bebauungsplan ist städtebaulich erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (2.1.) und erweist sich auch nicht als abwägungsfehlerhaft (2.2.). Die sachliche Prüfung des Ermittlungs- und Abwägungsvorgangs ist auf die (allein) fristgerecht gerügte unzureichende Berücksichtigung der Lärmbelastung aufgrund der Gebietseinstufung für die Bebauung in der M.straße beschränkt und im Übrigen nach Ablauf der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf die von dieser Vorschrift nicht erfassten Mängel. Die für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit dieser nördlich an das Plangebiet angrenzenden Umgebungsbebauung zugrunde gelegte Einschätzung, es handle sich dabei insgesamt um ein Mischgebiet, ist zwar teilweise unzutreffend, führt jedoch nicht zu einem Fehler in der Abwägung (2.2.1.). Der Bebauungsplan weist keine von der Unbeachtlichkeitsregel nicht erfassten Mängel im Abwägungsergebnis auf (2.2.2.).

19
2.1. 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).

20
Die Antragsgegnerin verfolgt mit ihrer Planung städtebauliche Ziele. Für das zentral gelegene Grundstück, auf dem sich ein historisches Hotel befand, soll eine städtebauliche Neuordnung vorgenommen werden. Wesentliches Ziel ist es, die Blickachse von der H.straße zum See freizuhalten, eine Nutzungsmischung für eine vitale Ortsmitte zu stärken sowie die Wegeverbindung vom See zur Ortsmitte zu gestalten und auszubauen. Die Planung orientiert sich an der dichten Abfolge von mittelgroßen Gebäuden in der Ortsmitte, die zueinander leicht versetzt sind. Durch die vorliegende Anordnung der Baukörper soll im Westen eine Auflockerung der ursprünglichen engen Raumsituation des historischen Hotels mit einer Vielzahl von Nebengebäuden erreicht werden. Damit verfolgt die Antragsgegnerin zulässige städtebauliche Ziele nach § 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 8a BauGB.

21
Soweit geltend gemacht wird, dass die Planung überdimensioniert sei, der Hotelkomplex sich nicht in die vorhandene Bebauung einfüge und nicht wirtschaftlich betrieben werden könne, besitzt die Gemeinde für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen. Die Gemeinde ist nicht an den Rahmen des § 34 BauGB gebunden, sondern hat bei einer Neustrukturierung der Baumassen die betroffenen Belange im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (vgl. S. 21 f. der Bebauungsplanbegründung). Das Planungserfordernis hängt nicht von dem Nachweis ab, dass hierfür ein durch spürbaren Nachfragedruck ausgelöstes unabweisbares Bedürfnis besteht. Die Antragsgegnerin hat im Vorfeld im Rahmen einer Potentialanalyse die allgemeine touristische Nachfrage sowie das bestehende Beherbergungsangebot im Landkreis ermittelt. Danach wird aufgrund der guten standort- und wettbewerbsrelevanten Faktoren ein gehobener Betrieb als wirtschaftlich tragfähig beurteilt. Soweit die Antragsteller dieser Ermittlung die in der Veröffentlichung des Bayerischen Landesamts für Statistik „Tourismus in Bayern im Dezember 2018 und im Jahr 2018“ aufgeführte durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,6 Tagen für den Bereich Starnberg/Ammersee entgegenhalten, betrug die Aufenthaltsdauer im Jahresdurchschnitt 2021 als maßgeblichem Satzungsjahr 3,1 Tage. Für die Planrechtfertigung kommt es auch nicht maßgeblich darauf an, ob einzelne Zahlen, die die Antragsgegnerin angenommen hat, belastbar sind, sondern nur darauf, ob die Antragsgegnerin zu Recht einen nachvollziehbaren Bedarf angenommen hat und es sich nicht um eine offensichtlich überdimensionierte Planung handelt (vgl. BayVGH, U.v. 25.10.2005 – 25 N 04.642 – BayVBl 2006, 601). Die Planung zielt zudem nicht nur auf die Wiederherstellung eines Hotelkomplexes, sondern auch auf eine Belebung des Ortskerns durch eine Mischung mit gewerblichen Tätigkeiten und Tourismus ab. Das Baugesetzbuch gewährt keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans und schließt Änderungen eines Plans nicht aus.

22
2.2. Der Bebauungsplan erweist sich auch nicht als abwägungsfehlerhaft.

23
Dabei können bei der Überprüfung des Ermittlungs- und Abwägungsvorgangs nur die fristgerechten Rügen berücksichtigt werden. Zwar ist eine Rüge innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt; die am 3. Mai 2022 und 8. Juli 2022 beim Verwaltungsgerichtshof eingegangenen Schriftsätze erfolgten innerhalb der Jahresfrist. Mit Schriftsatz vom 3. Mai 2022 wird aber auf die beigefügten Einwendungen im Aufstellungsverfahren (dortige Schriftsätze vom 31.5. und 6.8.2021) verwiesen, der Schriftsatz vom 8.7.2022 gibt inhaltlich wortwörtlich die Einwendungen vom 6.8.2021 wieder. Bei der Rüge von Ermittlungs- und Bewertungsmängeln im Sinn von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB bzw. Mängeln des Abwägungsvorgangs (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) ist es erforderlich, dass die Belange, die nach Ansicht des Rügenden nicht oder nicht ausreichend ermittelt bzw. nicht oder nicht zutreffend bewertet bzw. abgewogen worden sind, mit ihrem Tatsachengehalt konkret und substantiiert dargelegt werden. Das erfordert einen Bezug zur Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Damit wahrt eine Rüge, die lediglich pauschal auf die im Bebauungsplanverfahren erhobenen Einwendungen verweist, etwa

dahingehend, dass alle Rügen aufrechterhalten werden, nicht die Frist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil sie keinen Bezug zur gemeindlichen Abwägungsentscheidung herstellt und die Anstoßwirkung verfehlt (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2019 – 4 BN 13.19 – BayVBl 2020, 246). Gleiches muss gelten, wenn mit dem Normenkontrollantrag nicht auf die im ergänzenden Verfahren erhobenen Einwendungen verwiesen wird, sondern diese wortwörtlich wiedergegeben werden. Auch hier fehlt der Bezug zur Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Denn der Grund des Darlegungsgebots besteht darin, der Gemeinde eine Prüfung und ggf. eine Entscheidung über ihr weiteres Vorgehen – etwa eine Fehlerbehebung – zu ermöglichen (vgl. BVerwG, B.v. 19.1.2012 – 4 BN 35.11 – BauR 2013, 55; B.v. 2.1.2001 – 4 BN 13.00 – BauR 2001, 1888; BayVGH, U.v. 15.9.2021 – 1 N 20.151 – BayVBl 2022, 419).

24
Gemessen an diesen Maßstäben ist die von § 215 BauGB bezweckte Anstoßfunktion zur Einleitung eines Verfahrens zur Fehlerbehebung (nur) im Hinblick auf die von den Antragstellern gerügte unzureichende Berücksichtigung der Lärmbelastung aufgrund einer fehlerhaften Gebietseinstufung für die Bebauung in der M.straße erreicht, weil die Gemeinde weder in der Planbegründung noch in der dem Satzungsbeschluss zugrunde liegenden Abwägungsentscheidung eine neue Begründung für das Festhalten an ihrer Gebietseinstufung gegeben hat, sondern unverändert an ihrer bisherigen Auffassung festgehalten hat, dass die Heranziehung der Werte für ein Mischgebiet im Hinblick auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung und die durch den Bebauungsplan Nr. ... geprägte Bestandssituation nicht zweifelhaft sei. Die Gebietseinstufung als Mischgebiet sei bereits in der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. ... vorgenommen und im nördlichen Bereich (M.straße/L.straße) so festgesetzt worden. Diese abwägende Bewertung hatten die Antragsteller bereits im Rahmen ihrer Einwendungen bemängelt, eine neue inhaltliche Auseinandersetzung mit dieser Rüge fand nicht statt, sodass auch die Antragsteller im Normenkontrollverfahren keine weitere Substantiierung und Konkretisierung ihrer Rüge vornehmen mussten.

25
Im Übrigen hat sich die Antragsgegnerin vor dem Satzungsbeschluss mit dem Einwendungsschreiben der Antragsteller ausführlich befasst, die Begründung für die Beibehaltung der Planung aus der Beschlussvorlage der Verwaltung war Bestandteil des Beschlusses des Gemeinderats vom 5. Oktober 2021. Mit der ausschließlichen Wiedergabe des Einwendungsschreibens wird hier der Anstoßfunktion der Rüge nicht Rechnung getragen. Die mit Schreiben vom 30. März 2023 geltend gemachte Rüge der Lärm- und Geruchsbelastung durch den Anbau am Gebäude D ist erst nach Ablauf der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt, die mit Ablauf des 25. November 2022 endete. Ein Rügeschreiben Dritter liegt nicht vor. Auch die weitere, aus § 215 Abs. 2 BauGB folgende Voraussetzung der zutreffenden Belehrung über die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfüllt. Die Belehrung orientiert sich am Wortlaut des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB und enthält auch alle formellen Hinweise.

26
2.2.1. Der Bebauungsplan erweist sich im Hinblick auf die geltend gemachte unzureichende Berücksichtigung der Lärmbelastung nicht als abwägungsfehlerhaft. Zwar ist die Antragsgegnerin bei der Beurteilung, inwieweit sich ein zulässiges Vorhaben lärmmäßig auf die Umgebungsbebauung auswirkt, unzutreffend davon ausgegangen, dass es sich bei der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung insgesamt um ein Mischgebiet handelt. Diese Einschätzung führt aber nicht zu einem Fehler in der Abwägung, weil die zugrunde gelegte Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets sich aus anderen Gründen als richtig darstellt.

27
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). 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. In der Rechtsprechung ist

ferner geklärt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemen in ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren indes nicht aus; Festsetzungen eines Bebauungsplans können auch Ausdruck einer „planerischen Zurückhaltung“ sein. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde prognostisch zu beurteilen, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht. Ist insoweit bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung die künftige Entwicklung hinreichend sicher abschätzbar, so darf sie dem bei ihrer Abwägung Rechnung tragen (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – BauR 2015, 1620; OVG NW, U.v. 16.5.2024 – 10 D 236/21.NE – BauR 2024, 1616; BayVGH, U.v. 15.3.2022 – 15 N 21.1422 – BayVBl 2023, 812).

28
Die Antragsgegnerin hat die durch den Bebauungsplan hervorgerufene Lärmproblematik erkannt und eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellen lassen, die Bestandteil der Planbegründung ist. Die der angenommenen Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung zugrundeliegende Einschätzung, es handle sich bei der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung insgesamt um ein Mischgebiet, ist teilweise unzutreffend.

29
Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin kann für die Gebietseinstufung nicht auf eine durch den ursprünglichen Bebauungsplan geprägte Bestandssituation abgestellt werden. Der Rückgriff auf die schalltechnische Untersuchung des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO für einen Teilbereich der südlich der M.straße liegenden Bebauung im ursprünglichen Bebauungsplan geht ins Leere, weil der Bebauungsplan nach den vorstehenden Ausführungen wegen eines Bekanntmachungsfehlers unwirksam ist. Der Gebietscharakter des Baugebiets lässt sich auch nicht aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ableiten. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) enthält im Grundsatz keine rechtsverbindlichen Festsetzungen und kann deshalb auch keinen rechtserheblichen Beitrag zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets leisten (vgl. BVerwG, B.v. 23.4.2009 – 4 CN 5.07 – BVerwGE 133, 377).

30
Da ein wirksamer Bebauungsplan in Bezug auf das Gebiet nicht vorliegt, ist nach dem faktischen und sichtbaren Zustand des Gebiets zu beurteilen, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem bestimmten Baugebiet der Baunutzungsverordnung entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB). Maßstabsbildend für den Umgriff der näheren Umgebung im Sinn von § 34 Abs. 2 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, B.v. 4.1.2022 – 4 B 35.21 – juris Rn. 6; U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – BVerwGE 148, 290). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74.03 – juris Rn. 2). Dabei muss die Betrachtung auf das Wesentliche zurückgeführt und alles außer Betracht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr als Fremdkörper erscheint (vgl. BVerwG, U.v. 15.2.1990 – 4 C 23.86 – BVerwGE 84, 322). Für die Ermittlung des Gebietscharakters ist regelmäßig ein größerer Umgriff als beim Maß der baulichen Nutzung zugrunde zu legen (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – NVwZ 2014, 1246).

31
Nach diesen Maßstäben ist nach dem Eindruck, den der Senat bei der Ortsbesichtigung gewonnen hat, für die Bestimmung der näheren Umgebung zunächst auf den westlichen Bereich der M.straße, beginnend von der Bäckerei H. (Hausnummer 2a), abzustellen. Von hier sind verschiedene Geschäfte an der H.straße zu erkennen, wie z.B. ein Sportgeschäft und Lebensmittelgeschäfte. An der Ecke gegenüber von der Bäckerei befindet sich eine Gästeinformation, entlang der nördlichen Straßenseite der M.straße folgen eine Gastwirtschaft, ein Wohngebäude und ein Boutique Hotel, das sich auf ein Rückgebäude (Hausnummern 7

und 9) erstreckt; in dem rückwärtigen Gebäude befinden sich auch Wohnungen. Auf der südlichen Seite der M.straße folgen ein Wohngebäude und ein Gebäude, in dem im Erdgeschoss eine Fußpflege untergebracht ist (M.straße 4). Diese Nutzungsmischung entspricht einem Mischgebiet. Ein faktisches allgemeines Wohngebiet liegt entgegen dem Einwand der Antragsteller nicht vor. Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die gewerbliche Fußpflege ist nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig, weil sie nicht der Versorgung des Gebiets dient. Ihr Einzugsgebiet beschränkt sich ersichtlich nicht auf die Bewohner des Gebiets. Auch das vorhandene Hotel dürfte in einem allgemeinen Wohngebiet nicht ausnahmsweise zulässig sein (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Zwar ist die Ausnahme für Beherbergungsbetriebe in allgemeinen Wohngebieten nicht an das Erfordernis der Gebietsversorgung gebunden und eine Größenbeschränkung auf kleine Betriebe nicht vorgesehen. Größere Betriebe dürfen aber den in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Kriterien nicht widersprechen. Insoweit sind auch Störungen der Wohnruhe zu berücksichtigen, die von dem Betrieb ausgehen, wie z.B. der typische größere An- und Abfahrtverkehr der Gäste und von Fahrzeugen, die der Versorgung des Betriebs – hier eines Hotels mit vielen Zimmern in einer engen Straße – dienen (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.1990 – 4 B 121.90 – BauR 1991, 49). Jedenfalls ist das Hotel mit dem gegenüberliegenden Ladengeschäft einer Fußpflege noch der Gebietsstruktur der Bebauung an und hinter der H.straße zuzurechnen, dessen typische Struktur mit einer Mischung von Wohn- und Geschäftsgebäuden und Gastronomie die Bebauung im westlichen Bereich der M.straße prägt. Für den östlichen Bereich der M.straße ist eine solche Nutzungsmischung hingegen nicht (mehr) vorzufinden; es liegt eine sog. Gemengelage vor. Hier befinden sich nördlich der M.straße Wohngebäude (M.straße 11, 13 und 15) und weiter Richtung See das Gästehaus des Hotels S., das sich etwas rückwärts versetzt nach hinten befindet. Dazu gehört eine Gaststätte am See. Südlich der M.straße folgen Wohngebäude (M.straße 4a, 8, 10). Dabei handelt es sich u.a. um das Wohnhaus der Antragsteller bzw. ein in Sanierung befindliches Wohngebäude. Zum See hin befinden sich in südöstlicher Richtung nach dem Hotel bzw. der Gaststätte zwei Wohngebäude in der S.straße. Die Eigenart dieser Umgebung lässt sich nicht einem bestimmten Baugebietstypus der Baunutzungsverordnung zuordnen. Für einen Mischgebietscharakter fehlt es an der quantitativen und qualitativen Durchmischung der im Mischgebiet zulässigen beiden Hauptnutzungsarten, und zwar unabhängig davon, ob im Gebäude Hausnummer 13 zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch ein Fischereiladen betrieben wurde, wie die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat. Entgegen dem Einwand der Antragsteller liegt auch kein allgemeines Wohngebiet vor. Das zurückgesetzte Gästehaus des Hotels und die Gaststätte am See mit Außenbereichstischen stellen keinen Fremdkörper dar, weil sie in dem touristisch geprägten Gebiet und in Seenähe nicht in einem auffälligen Kontrast zu der Wohnbebauung stehen, sondern vielmehr eine wesentliche Ausstrahlwirkung auf die Struktur des Gebiets haben und diese erheblich mitbestimmen.

32

Dieser Fehler führt jedoch nicht zu einem Fehler in der Abwägung, weil sich die zugrunde gelegte Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets für die nördlich angrenzende Umgebungsbebauung aus anderen Gründen als richtig darstellt. Denn diese Bebauung kann trotz der teilweise fehlerhaften Gebietseinstufung (auch) insgesamt nur die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets in Anspruch nehmen. Für Gemengelagen ist es in entsprechender Anwendung von Nr. 6.7 TA Lärm gerechtfertigt, einen Zwischenwert zu bilden, welcher der Eigenart der an das Sondergebiet angrenzenden Gemengelage und der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit der benachbarten Gebiete Rechnung trägt. Zwar trifft Nr. 6.7 TA Lärm seinem Wortlaut nach keine Regelung für Fälle, in denen gewerblich genutzte Grundstücke und eine Gemengelage aneinandergrenzen, welche keine eigene Gebietskategorie bildet und für den die TA Lärm auch keine Immissionsrichtwerte vorsieht. Die Bildung eines Zwischenwerts ist jedoch gleichermaßen anwendbar auf Konflikte zwischen den Nutzungen in einer Gemengelage und einem gewerblichen Vorhaben. Die Gemengelage kann dabei als abwägungsrelevanter Umstand bei der Bestimmung des Maßes der gegenseitigen Rücksichtnahme im Einzelfall zu berücksichtigen sein (vgl. BVerwG, B.v. 7.6.2019 – 8 B 36.18 – juris Rn. 6 zu einem Konflikt zwischen einer Wohnnutzung und einem Vorhaben im angrenzenden Außenbereich). Der Zwischenwert ist nicht arithmetisch zu bestimmen, sondern bezeichnet die Zumutbarkeit der betreffenden Immissionen nach Maßgabe der Ortsüblichkeit und der Umstände des Einzelfalls (stRspr BVerwG, vgl. B.v. 7.6.2019 a.a.O. Rn. 5 m.w.N.). Dabei sollen die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiet, also 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, nicht überschritten werden (Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 2 TA Lärm).

33

Gemessen an diesen Maßstäben ist hier nach der konkreten Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets ein Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzunehmen, weil es sich bei dem Grundstück S.straße 8, das unmittelbar an den See angrenzt, und den Grundstücken südlich der M.straße, die an die größere Freifläche angrenzen, um Grundstücke mit einer Lage zum Außenbereich handelt. Nach den für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblichen Kriterien (vgl. dazu BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – ZfBR 2016, 67; U.v. 30.6.2015 – 4 C 5.14 – BVerwGE 152, 275; B.v. 17.1.2005 – 4 B 3.05 – juris Rn. 7; U.v. 12.12.1990 – 4 C 40.87 – NVwZ 1991, 879) wird die unbebaute größere Wiese nach dem Abbruch des Hotels S. nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung nicht mehr durch die umliegende Wohnbebauung im Norden und die Evangelische Akademie im Süden geprägt. Die Freifläche, auf der sich im nördlichen Bereich auch größere Bäume befinden, lässt insbesondere die Wohnbebauung in der M.straße nur rudimentär erkennen. Zudem war eine Bebauung im östlichen Bereich der Wiese zu keinem Zeitpunkt vorhanden. Auf die Festsetzung einer Grünfläche im Ursprungsbebauungsplan kann nicht abgestellt werden, weil dieser nach den vorstehenden Ausführungen unwirksam ist. Es handelt sich bei der größeren Wiese daher um Außenbereich. Eigentümer von Grundstücken am Rande zum Außenbereich können jedoch nicht damit rechnen, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierende Nutzung oder allenfalls eine Wohnnutzung entsteht. Sie dürfen grundsätzlich nur darauf vertrauen, dass im angrenzenden Außenbereich keine Nutzung entstehen wird, die mit der Wohnnutzung nicht verträglich ist. Mit der Wohnnutzung nicht mehr verträglich ist eine Lärmbelastung, wenn sie über das Maß hinausgeht, das in einem ebenso dem Wohnen dienenden Misch- und Dorfgebiet zulässig ist. Diese Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, die auch bei einer Zwischenwertbildung in einer Gemengelage nicht überschritten werden dürfen, werden vorliegend an allen betroffenen Immissionsorten auch bei Anwendung des Irrelevanzkriteriums (54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts) unterschritten bzw. eingehalten.

34

Die Antragsgegnerin hat auch die relevanten Lärmimmissionen auf die angrenzende Bebauung in ausreichender Weise ermittelt. Dient der Angebotsbebauungsplan nicht als planungsrechtliche Grundlage für ein konkret umrissenes Vorhaben, begegnet es grundsätzlich keinen durchgreifenden Bedenken, wenn die Gemeinde auf einen exemplarischen Modellbetrieb abstellt. Gutachterliche Prognosen, die in ein Bebauungsplanverfahren einfließen, müssen von möglichst realistischen Annahmen und Geschehensabläufen ausgehen, weil sie der planenden Gemeinde nur so Aufschluss über die abzuwägenden planbedingten Belastungen geben können. Das ist hier in vertretbarer Weise geschehen. Die Antragsgegnerin hat in die schalltechnische Untersuchung alle Nutzungen eines exemplarischen Modellbetriebs unter Berücksichtigung aller für eine Hotel- bzw. Restaurantnutzung typischen Geräuschentwicklungen wie z.B. Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Tiefgarage, Anlieferverkehre mit Verladetätigkeiten im Freien, Betrieb von Außengastronomie an den Gebäuden D und F, Schallabstrahlung über Außenbauteile von innen nach außen und Nutzung der Grünfläche an der Mariensäule für Veranstaltungen wie z.B. Hochzeitsempfänge innerhalb der Tagzeit einstellen lassen. Die Einwirkungen der in Betracht kommenden Lärmquellen auf die maßgebenden Immissionsorte sind im Bebauungsplanverfahren durch die schalltechnische Untersuchung sorgfältig erhoben worden. Dabei wurden die Ergebnisse der – von den Antragstellern nicht angegriffenen – Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt und berücksichtigt, dass der Anlieferverkehr für die Nutzungen des Sondergebiets ausschließlich von Süden von der S.straße erfolgt. Empfänge an der Mariensäule, wie z.B. für Hochzeiten oder Geburtstage, wurden auf die Tagzeit beschränkt. Für die Nachtzeit wurde für die Außengastronomie eine reduzierte Belegungsdichte durch Einschränkung der zur Verfügung stehenden Sitzgelegenheiten zugrunde gelegt. Des Weiteren wird nachvollziehbar dargelegt, dass die Immissionswerte der TA Lärm durch die Gewerbenutzungen auch bei Berücksichtigung einer gewerblichen Geräuschvorbelastung und Reduzierung der Immissionsrichtwerte pauschal um 6 dB(A) entsprechend des sog. Irrelevanzkriteriums nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 Satz 2 TA Lärm bei Annahme eines Schutzanspruchs für ein Mischgebiet an sämtlichen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden. Die hiernach geltenden (reduzierten) Immissionsrichtwerte von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts werden zum Teil erheblich unterschritten.

35

Der Konflikt wäre aber auch bei Annahme eines Mittelwerts zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren lösbar. Der in der mündlichen Verhandlung von der Antragsgegnerin beigezogene Gutachter hat für eine Gemengelage auf der Grundlage der von ihm angenommenen Mittelwerte zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet

die Immissionsbelastung an dem Wohnhaus der Antragsteller (Immissionsort IO 11) berechnet. Ausgehend von der in der schalltechnischen Untersuchung für diesen Immissionsort durchgeführten Berechnung (S. 41 der Untersuchung) hat er nachvollziehbar dargelegt, dass sich bei einem angenommenen Mittelwert von 57,5 dB(A) tags und Anwendung des Irrelevanzkriteriums mit einem Abzug von 6 dB(A) ein Wert von 51,5 dB(A) ergebe, der nach der TA Lärm auf 52 dB(A) aufzurunden sei. Für die Nacht ergebe sich bei einem angenommenen Mittelwert von 42,5 dB(A) und Anwendung des Irrelevanzkriteriums mit einem Abzug von 6 dB(A) ein Wert von 36,5 dB(A), aufgerundet 37 dB(A). Damit würden die errechneten Immissionsrichtwerte am Wohngebäude der Antragsteller von 51 dB(A) tags und 37 dB(A) in der lautesten Nachtstunde (22:00 – 23:00 Uhr) eingehalten. Selbst eine Verdoppelung des Pkw- und des Lieferverkehrs, die jeweils zu einer Zunahme der entsprechenden Teilgruppenpegel um 3 dB(A) führen würden, würde sich nach den nachvollziehbaren Ausführungen des Gutachters nicht auf den Gesamtpegel von 51 dB(A) auswirken.

36
Soweit bei Zugrundelegung der von dem Gutachter angenommenen Mittelwerte eine Überschreitung der in der schalltechnischen Untersuchung angeführten Immissionsrichtwerte am Immissionsort IO 12 (M.straße 10) von 1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts bzw. am Immissionsort IO 13 (S.straße 8) von 2 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts vorliegt und am Immissionsort IO 10 (M.straße 6) von 1 dB(A) nachts, ist zu berücksichtigen, dass nach den Ausführungen des Gutachters in der mündlichen Verhandlung und den ergänzend vorgelegten schriftlichen Erläuterungen die Überschreitung maßgeblich auf die Beurteilungspegel der Außengastronomie und des Empfangs von Gesellschaften an der Mariensäule zurückzuführen ist. Eine Reduzierung der Lärmemissionen lässt sich in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren dadurch erreichen, dass die für die Nachtzeit bereits erfolgte Einschränkung der Außengastronomie weiter verstärkt bzw. für lärmintensive Bereiche, wie z.B. den Kiosk am See, auf die Tagzeit beschränkt wird. Eine Reduzierung der Werte für die Tagzeit kann für die störende Quelle des Empfangs an der Mariensäule, der in der schalltechnischen Untersuchung den höchsten Teilgruppenpegel aufweist, durch eine zeitliche Begrenzung oder gar einen Ausschluss begegnet werden. Mit solchen auch in touristischen Gebieten sinnvollen Einschränkungen, die durch Auflagen in der Baugenehmigung durchgesetzt werden können, kann die angestrebte Hotel- und Gastronomienutzung weiterhin erreicht werden.

37
Die planerische Konfliktlösung der Gemeinde im Rahmen der Abwägungsentscheidung, die nach den vorstehenden Ausführungen für den Angebotsbebauungsplan möglich ist, ist daher ungeachtet der teilweise unzutreffenden Gebietseinstufung nicht zu beanstanden. Der Interessenkonflikt lässt sich in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sachgerecht lösen, weil die Verträglichkeit der jeweiligen konkreten Planung – ggf. unter Erteilung von Auflagen – mit den Anforderungen der TA Lärm belegt werden muss. Dabei ist auch in den Blick zu nehmen, dass sich die Gebietseinstufung im Laufe der Zeit verändern kann, z.B. durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern des unwirksamen Ursprungsbebauungsplans mit der Folge, dass dessen Festsetzungen (wieder) zu berücksichtigen wären, oder durch Veränderung der Umgebungsbebauung in Richtung einer allgemeinen Wohnbebauung. Auch solche weitergehenden Einschränkungen des bestehenden Baurechts wären im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

38
2.2.2. Der Bebauungsplan leidet auch nicht an Mängeln im Abwägungsergebnis, die von der Unbeachtlichkeitsregel des § 215 Abs. 1 BauGB nicht erfasst werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537; U.v. 14.6.2012 – 4 CN 5.10 – BayVBl 2013, 669; U.v. 22.9.2010 – 4 CN 2.10 – BVerwGE 138, 12) ist das Abwägungsergebnis nur dann zu beanstanden, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil anderenfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Interessen und Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zur objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht, und deshalb die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten sind.

39
2.2.2.1. Für ein gesondertes „bauplanungsrechtliches Rücksichtnahmegebot“ im Sinn einer eigenständigen rechtlichen Kategorie neben dem im § 1 Abs. 7 BauGB normierten Abwägungsgebot gibt es keinen Raum (vgl. BVerwG, U.v. 24.9.1998 – 4 CN 2.98 – BVerwGE 107, 215). Das Abwägungsgebot verpflichtet jedoch die Gemeinde so zu planen, dass die durch ihren Bebauungsplan zugelassene Bebauung keine

unzumutbar abriegelnde, einmauernde oder erdrückende Wirkung auf eine benachbarte Wohnbebauung hat (vgl. BVerwG, U.v. 27.7.2021 – 4 A 14.19 – BVerwGE 173, 132 zur Abwägung bei der Planfeststellung; B.v. 21.10.1994 – 4 B 209.94 – juris Rn. 3 f.; BayVGH, U.v. 25.2.2022 – 15 N 21.2219 – juris Rn. 17). Eine durchgreifende Fehlergewichtung liegt hier nicht vor. Die Abstandsflächen von 0,4 H (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) sind eingehalten und werden zum Teil – insbesondere zu den nördlichen Grundstücksgrenzen – überschritten. In Anbetracht der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen und der eingeholten Besonnungsstudie spricht nichts für eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der umliegenden Grundstücke, für unzumutbare Einsichtnahmen oder gar für eine erdrückende Wirkung der geplanten Vorhaben. Dies gilt auch mit Blick auf die Höhenbeschränkung der Gebäude und die Abstände und Lage zu den umliegenden Bestandsgebäuden. Das durch den Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der innerörtlichen Bebauungsstruktur und erweist sich gegenüber der Nachbarbebauung nicht als rücksichtslos. Dass die Antragsgegnerin die aus ihrer Sicht für die Planung sprechenden städtebaulichen Belange im Hinblick auf die Gliederung der Bebauung in dreigeschossige Baukörper mit eingerückten zweigeschossigen Verbindungsbauten höher bewertet hat als die Interessen der Antragsteller, von einer massiven Bebauung verschont zu bleiben, stellt kein unverhältnismäßiges Abwägungsergebnis dar. Die Antragsgegnerin hat, unabhängig davon, dass die geltend gemachte Rücksichtslosigkeit aufgrund einer fehlerhaften Prognose der touristischen Belegung der Hotelzimmer bereits nicht hinreichend substantiiert dargelegt wurde, die allgemeine touristische Nachfrage sowie das bestehende Beherbergungsangebot im Vorfeld durch eine Potentialanalyse evaluiert; danach stellt das Projekt eine besondere Investition in den Qualitätstourismus und die Weiterentwicklung der Tourismusdestination der Region dar. Auch insoweit ist das objektive Abwägungsergebnis vertretbar. Es stellt auch kein unverhältnismäßiges Abwägungsergebnis dar, wenn die Antragsgegnerin bei ihrer Planung das private Interesse der Antragsteller und anderer Anwohner an einer Beibehaltung der ursprünglichen Planungslage des Bebauungsplans Nr. ... zurückstellt und eine städtebauliche Neuordnung bevorzugt, um in diesem Bereich eine touristische Nutzung mit einer attraktiven Verbindung von der Ortsmitte zum See zu schaffen.

40
Auch die Abwägung im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze begegnet im Ergebnis keinen Bedenken. Mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr möglichst geringgehalten werden. Der (künftige) Eigentümer soll Schwerpunkte in der Nutzungsaufteilung setzen, die ggf. eine abweichende Zahl an Stellplätzen erforderlich machen, die auch in einer zweigeschossigen Tiefgarage realisiert werden können. Der Ansatz eines reduzierten Stellplatzschlüssels für die Mitarbeiterwohnungen und die Gastronomie am See – bedingt durch die geringe Größe der Wohnungen für Mitarbeiter, die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die besondere Attraktivität für die Schiffsgäste – führt nicht zu einem unvertretbaren Abwägungsergebnis. Im Übrigen liegen die in die Abwägung einzustellenden privaten Belange der Antragsteller nicht in der Festlegung einer bestimmten Anzahl von Kfz-Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, sondern in ihrem aus dem Rücksichtnahmegebot abzuleitenden Interesse, von einer Überlastung der ihr Grundstück erschließenden Straße und unzumutbaren Beeinträchtigung ihrer Wohnnutzung durch parkende Kraftfahrzeuge und etwaigen Parksuchverkehr verschont zu bleiben (vgl. OVG Bremen, B.v. 18.10.2002 – 1 B 315/02 – BauR 2003, 509). Für dessen Bewertung ist nicht die konkrete Berechnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze, sondern eine realistische Bewertung des von den geplanten Vorhaben verursachten Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Belastungen der Anwohner erforderlich. Für das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt, dem die Antragsteller nicht entgegengetreten sind, und im Rahmen der Abwägungsentscheidung wurden die bestehende Belastung der H.straße und die gute Anbindung an den ÖPNV berücksichtigt. Darüber hinaus ist die S.straße im Osten als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen und ggf. können geschwindigkeitsmindernde oder verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen werden.

41
2.2.2.2. Der Einwand der Antragsteller, dass die als Hotelkomplex konzipierte Anlage bei fehlender Rentabilität künftig einer Wohnnutzung zufallen könnte, stellt bereits keinen für die Nachbarn schützenswerten Belang dar. Diese Frage wäre – bei städtebaulicher Relevanz – in einem neuen Bebauungsplanverfahren zu klären.

42

2.2.2.3. Es stellt auch kein unverhältnismäßiges Abwägungsergebnis dar, dass bei der Abwägungsentscheidung hinsichtlich des Einwands der Antragsteller, durch die geplanten Vorhaben sei im Bereich des B.grabens aufgrund der künftigen Bodenversiegelung und der sich häufenden Starkregenereignisse mit Kellerüberflutungen zu rechnen, auf die bereits erfolgte Überbauung des Bachs, die vorgesehene Verringerung der ursprünglichen Überbauung und die damit verbundene Verbesserung der Unterhaltungsmöglichkeiten des Gewässers abgestellt wurde.

43
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

44
Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.