VGH München, Urteil v. 04.05.2026 – 2 N 23.1458

Titel:

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten

Normenketten:

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 7, § 3 Abs. 2
BauNVO § 1 Abs. 9, Abs. 10
BayGO Art. 51
VwGO § 47 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB gesteht der Gemeinde einen Beurteilungsspielraum betreffend die Frage zu, welche der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen "wesentlich" und daher auszulegen sind. Umweltbezogen ist eine Stellungnahme iSv § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB, wenn sie die Auswirkungen der Planung auf ein umweltbezogenes Schutzgut betrifft. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Einer Gemeinde ist es nicht verwehrt, auf Bauanträge mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zu reagieren, der diesen die materielle Rechtsgrundlage entzieht. Von einer Verhinderungsplanung ist erst auszugehen, wenn der Bebauungsplan keine positive Planungskonzeption hat oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um das eigentliche und alleinige Ziel, nämlich einen Bauwunsch zu durchkreuzen, zu verdecken. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine bauleitplanerische Regelung ist nicht nur dann erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB), wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet, und damit einer Fehlentwicklung in Zukunft vorzubeugen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gewerbegebiet, Nachträglicher Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Öffentlichkeitsbeteiligung, Städtebauliche Erforderlichkeit, Abwägung, Normenkontrollverfahren, Antragsbefugnis, Verhinderungsplanung, Abwägungsgebot, Nutzungsausschluss, umweltbezogene Stellungnahme, städtebauliche Erforderlichkeit, Bestandsschutz

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1
Die Antragstellerin wendet sich gegen die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. … „...“, die die Antragsgegnerin am 30. November 2022 als Satzung beschlossen und am 17. Dezember 2022 bekanntgemacht hat.

2
Die Antragstellerin ist Eigentümerin der im Geltungsbereich des 1981 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. … „...“ gelegenen Grundstücke FINrn. ... und … der Gemarkung R.

3
Der Ursprungsbebauungsplan setzt in dem ca. 11,15 ha großen Plangebiet neben öffentlichen Verkehrsflächen ein Gewerbegebiet fest. Durch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans wurden

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Mit der streitgegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans werden Betriebe des Beherbergungswesens im Gewerbegebiet für nicht zulässig erklärt. Anlass der 6. Planänderung war ein Bauantrag der Antragstellerin vom 4. Februar 2020 zur Errichtung eines Hotels auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken.

4
Zu den Planungszielen wird in der Begründung der 6. Planänderung ausgeführt, aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen und topografischen Lage müsse die Antragsgegnerin mit speziellen Rahmenbedingungen und begrenzten Flächenpotentialen agieren, was die Ent- und Weiterwicklungsmöglichkeiten von Gewerbegebietsflächen erschwere. Im Plangebiet seien noch etwa 2,4 ha unbebaute Flächen vorhanden. Diese sollten nicht durch Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden, sondern vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktionsstandorten oder Büros vorbehalten bleiben. Das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe sei im Stadtgebiet im Vergleich zu Nachbargemeinden anteilig sehr gering vertreten. Durch die 6. Planänderung solle erreicht werden, dass die wenigen Nachverdichtungspotentiale für die Erweiterung bereits ansässiger Unternehmen zur Verfügung stünden oder sich vergleichbare Gewerbebetriebe ansiedeln könnten. Zudem bestehe durch die Ansiedlung weiterer Beherbergungsbetriebe im Plangebiet die Gefahr, dass innerhalb des Gewerbegebietes (neue) schützenwerte Nutzungen entstünden, die aus Sicht des Immissionsschutzes zu berücksichtigen seien und für bestehende Betriebe insbesondere zur Nachtzeit einschränkend wirken könnten. Das Aufeinandertreffen von unterschiedlichen Gewerbebetrieben mit besonders konträren Ansprüchen könne sich zu einem Konfliktherd entwickeln. Um dieses Konfliktpotential zu entschärfen, sei als planerisches Instrument der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sinnvoll.

5
Gegen die 6. Bebauungsplanänderung hat die Antragstellerin am 16. August 2023 Normenkontrollklage erhoben. Sie macht geltend, das Verfahren der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung weise beachtliche Fehler auf, da zwei umweltbezogene Stellungnahmen nicht öffentlich ausgelegt und in der Auslegungsbekanntmachung nicht aufgeführt worden seien. Es handele sich um eine unzulässige Verhinderungsplanung. Die Planungsziele seien nur vorgeschoben. Da die Antragsgegnerin noch in drei weiteren Gewerbegebieten durch Bebauungsplanänderungen Beherbergungsbetriebe nachträglich ausgeschlossen habe und sich in diesen mehr und deutlich größere unbebaute Grundstücke befänden als im zugrunde liegenden Plangebiet, sei deren Ausschluss auch im hiesigen Plangebiet nicht erforderlich. Ferner lägen beachtliche Abwägungsfehler vor. Dass über den Satzungserlass und den Beschluss zur Abwägung sowie die Abwägung insgesamt im „enbloc“-Verfahren abgestimmt worden sei, werde den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nicht gerecht. Auch stehe die Grundrechtseinschränkung für die Antragstellerin außer Verhältnis zu den proklamierten Planungszielen. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben werde bestehendes Baurecht eingeschränkt, ohne dass hierfür ein in sich schlüssiges und lückenloses Konzept vorliege. Um das proklamierte Ziel zu erreichen, die vorhandenen Flächen dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten, hätten auch andere allgemein oder ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen wie Tankstellen, Fitnessstudios, Waschanlagen etc. ausgeschlossen werden müssen. Zwischenzeitlich seien auf bislang unbebauten Flächen im Plangebiet eine Elektrotankstelle, eine Stellplatzfläche für die Ausstellung von Gebrauchtwagen sowie ein „Lounge“-Gebäude, in dem Getränke und Speisen verkauft würden, errichtet worden. Diese baulichen Nutzungen stünden im Widerspruch zu dem von der Antragsgegnerin proklamierten Planungsziel, die bislang nicht bebauten Gewerbegrundstücke vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorhalten zu wollen, und zeigten, dass dieses Ziel durch die 6. Planänderung nicht verwirklicht werde könne und auch nicht tatsächlich angestrebt werde. Soweit als weiteres Planungsziel die Verhinderung von (nächtlichen) Lärmkonflikten angeführt werde, sei darauf hinzuweisen, dass zur Erreichung dieses Zieles auch betriebliches Wohnen hätte ausgeschlossen werden müssen. Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für Betriebe zur Nachtzeit seien sonst nicht zu verhindern. Jedenfalls stelle sich der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in Bezug auf die Grundstücke der Antragstellerin als abwägungsfehlerhaft dar. Die Fläche sei aufgrund ihrer Größe, eines Geländeversprungs und der Überspannung eines Teils der Fläche mit einer Hochspannungsleitung für eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe ungeeignet. Zudem seien Einschränkungen für gewerbliche Emissionen bereits durch vorhandene benachbarte Betriebsleiterwohnungen gegeben und der Flächenverbrauch durch das geplante Businesshotel gering. Des Weiteren erweise sich das Absehen von der Festsetzung eines

erweiterten Bestandsschutzes für das im Plangebiet bereits vorhandene Hotel als abwägungsfehlerhaft. Außerdem hätte aufgrund der langen Zeitspanne seit Erlass des Ursprungsbebauungsplans das Gesamtgefüge im Plangebiet nochmals in den Blick genommen werden müssen. In diesem Zusammenhang sei festzustellen, dass eine im Plangebiet vorhandene Erschließungsstraße bauplanerisch nicht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen worden sei.

6
Die Antragstellerin beantragt,

7
Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. … „...“ ist unwirksam.

8
Die Antragsgegnerin verteidigt die 6. Planänderung und beantragt,

9
den Antrag abzulehnen.

10
Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakte sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 30. April 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11
Der zulässige Antrag bleibt ohne Erfolg.

12
1. Der fristgerecht erhobene Antrag ist zulässig, insbesondere ist die Antragstellerin antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO.

13
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. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Planungsgebiet liegenden Grundstücks gegen eine bauplanerische Festsetzung wendet, die – wie hier der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes – unmittelbar sein Grundstück betrifft (vgl. BVerwG, B.v. 8.2.2024 – 4 BN 28.23 – juris Rn. 4). Bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Beschränkungen, die sich hieraus für die Nutzung des Grundeigentums ergeben, braucht der Eigentümer nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist. Ob dies der Fall ist, kann er im Normenkontrollverfahren überprüfen lassen (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 – 4 BN 17.17 – juris Rn. 5).

14
2. Der Normenkontrollantrag ist jedoch nicht begründet.

15
2.1. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB weist keine beachtlichen Mängel auf.

16
Entgegen der Auffassung der Antragstellerin erweist sich die öffentliche Auslegung nicht deswegen als fehlerhaft, weil die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten vom 18. November 2021, in der auf Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen hingewiesen wurde, die von der Bewirtschaftung an das Plangebiet angrenzender landwirtschaftlicher Grünlandflächen ausgingen, sowie die Stellungnahme der Antragsstellerin vom 6. Dezember 2021, in der diese vorgetragen hat, dass ihrer Rechtsauffassung nach das proklamierte Planungsziel der Lärmkonfliktvermeidung ohne einen Ausschluss betriebsbezogenen Wohnens nicht zu erreichen sei, nicht öffentlich ausgelegt wurden. Auszulegen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB neben dem Planentwurf und dessen Begründung die nach Einschätzung der Gemeinde

wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Vorschrift gesteht der Gemeinde einen Beurteilungsspielraum betreffend die Frage zu, welche der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen „wesentlich“ und daher auszulegen sind. Umweltbezogen ist eine Stellungnahme im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wenn sie die Auswirkungen der Planung auf ein umweltbezogenes Schutzgut betrifft (vgl. Nds.OVG, U.v. 30.6.2021 – 1 KN 54/19 – juris Rn. 33; VGH BW, U.v. 18.4.2018 – 5 S 2105/15 – juris Rn. 65). Das ist bei der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bereits nicht zu erkennen. Jedenfalls aber wäre der Verzicht auf die Auslegung der Stellungnahme vom gemeindlichen Beurteilungsspielraum der Antragsgegnerin – unabhängig davon, ob man insoweit eine gerichtliche Überprüfbarkeit nur auf offensichtlichen Rechtsmissbrauch (so OVG NW, U.v. 21.5.2025 – 7 D 139/22.NE – juris Rn. 56) oder eine Vertretbarkeitskontrolle (so VGH BW, U.v. 14.5.2025 – 5 S 1824/23 – juris Rn. 46) zugrunde legt – gedeckt. Das gleiche gilt in Bezug auf die Stellungnahme der Antragstellerin, die lediglich die Geeignetheit der 6. Planänderung zur Lärmkonfliktvermeidung in Frage stellt und sich nicht zu planbedingten nachteiligen Auswirkungen auf Umweltbelange verhält.

17
Ebenfalls ohne Erfolg rügt die Antragstellerin, dass in der Auslegungsbekanntmachung auf die beiden vorgenannten Stellungnahmen hätte verwiesen werden müssen. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB in der maßgeblichen Fassung vom 3. November 2017 muss die Auslegungsbekanntmachung Angaben dazu enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die Vorschrift verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich dabei auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt (vgl. BVerwG, U.v. 18.7.2013 – 4 CN 3.12 – BVerwGE 147, 206 – juris LS). Die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, zielt darauf, eine breitere Öffentlichkeit für Entscheidungsverfahren im Umweltbereich zu interessieren und ihre Beteiligungsbereitschaft zu fördern, um hierdurch Vollzugsdefiziten zu Lasten der Umwelt entgegenzuwirken. Die Informationen müssen eine erste inhaltliche Einschätzung ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden (vgl. BVerwG, U.v. 20.1.2021 – 4 CN 7.19 – juris Rn. 12). Die streitige Auslegungsbekanntmachung genügt diesen Anforderungen. Sie weist – soweit hier von Bedeutung – auf Umweltinformationen zum Schutzgut Klima und Luft und Erhaltung der Luftqualität mit Aussagen zum Kleinklima, zur Lufthygiene und zur Emissionssituation und zum Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit Aussagen unter anderem zu Lärmemissionen hin. Um die von der Vorschrift bezweckte Anstoßwirkung auszulösen, ist dies ausreichend.

18
2.2. Der 6. Planänderung mangelt es nicht an der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

19
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 jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, B.v. 25.7.2017 – 4 BN 2.17 – juris Rn. 3). Nicht erforderlich sind 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 (vgl. BVerwG, B.v. 25.2.2015 – 4 VR 5.14 – juris Rn. 16). 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, U.v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16 – juris Rn. 18). Des Weiteren ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, dass die Gemeinde für auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gestützte Ausschlüsse von Arten von Nutzungen bzw. Anlagen eine städtebauliche Begründung anzuführen hat, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und die den Ausschluss durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt. Soweit Festsetzungen der Realisierung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung nicht dienen, weil sie in der konkreten Planungssituation bei Würdigung von Regelungsinhalt und Auswirkungen von vornherein nicht geeignet sind, einen Beitrag zur Zielförderung zu leisten, fehlt ihnen die städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. BVerwG, U.v. 22.10.2024 – 4 CN 1/24 – juris Rn. 12). Nach diesem Maßgaben ist erweist sich der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet als städtebaulich erforderlich.

20
2.2.1. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin handelt es sich um keine unzulässige Verhinderungsplanung. Eine solche liegt nicht schon deswegen vor, weil die Gemeinde die Planung aus Anlass eines konkreten, bisher zulässigen Vorhabens betreibt, das sie verhindern will, oder weil sie das Ziel verfolgt, eine Ausweitung bestimmter bisher zulässiger Nutzungen zu verhindern, selbst wenn dies jeweils den Hauptzweck einer konkreten Planung darstellt (stRspr. vgl. etwa BVerwG, B.v. 8.9.2016 – 4 BN 22.16 – juris Rn. 5). Einer Gemeinde ist es nicht verwehrt, auf Bauanträge mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zu reagieren, der diesen die materielle Rechtsgrundlage entzieht. Von einer Verhinderungsplanung ist erst auszugehen, wenn der Bebauungsplan keine positive Planungskonzeption hat oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um das eigentliche und alleinige Ziel, nämlich einen Bauwunsch zu durchkreuzen, zu verdecken (vgl. BayVGH, U.v. 23.7.2025 – 9 N 24.144 – juris Rn. 27; OVG NW, U.v. 19.5.2025 – 2 D 60/23.NE – juris Rn. 41). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Die planungsrechtlichen Vorstellungen der Antragsgegnerin erschöpfen sich nicht in der Verhinderung des von der Antragstellerin geplanten Businesshotels, sondern es liegt der 6. Planänderung ausweislich der Planbegründung die (positive) städtebauliche Konzeption zugrunde, mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet in Ansehung von Flächenknappheit vornehmlich für gewerbliche Nutzungen wie Produktionsstandorte, Büros und – wie in der Abwägung dargelegt – sonstige „typische Gewerbenutzungen“ vorzuhalten sowie immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen. Hierbei handelt es sich um hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange, die einen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich rechtfertigen können (vgl. zu Nutzungsausschlüssen zugunsten des produzierenden Gewerbes BVerwG, B.v. 1.7.2013 – 4 BN 11.13 – juris Rn. 4; B.v. 25.4.2002 – 4 BN 20.02 – juris Rn. 6; B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – juris Rn. 4).

21
2.2.2. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erweist sich auch als geeignet, einen Beitrag zur Förderung der Planungsziele zu leisten. Er wirkt einer Flächenkonkurrenz zwischen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und des produzierenden Gewerbes entgegen und reduziert die Möglichkeiten für das Entstehen (neuer) immissionsschutzrechtlicher Konfliktpotentiale insbesondere während der Nachtzeit. Soweit die Antragstellerin beanstandet, dass nicht sämtliche im Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen wurden, die mit den Planungszielen der Antragsgegnerin ebenfalls nicht in Einklang stehen, steht dies der städtebaulichen Erforderlichkeit des Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben nicht entgegen. Auf eine vollständige Verwirklichung der Planungsziele kommt es – wie dargelegt – nicht an. Es ist im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde im Hinblick auf ein von ihr formuliertes planerisches Ziel nur solche Festsetzungen trifft, für die in der gegebenen Planungssituation Anlass besteht, weitergehende, aber ebenfalls der Zielverwirklichung dienende Festsetzungen jedoch unterlässt, weil sie hierfür aktuell keinen Handlungsbedarf sieht. Ein Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geboten (vgl. BVerwG, U.v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16 – juris Rn. 18). Ist es das erklärte Ziel der Gemeinde, mit Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauGB dem produzierenden Gewerbe ein größeres Maß an Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, so hängt die Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB auch nicht von dem Nachweis ab, dass

hierfür deshalb ein unabweisbares Bedürfnis vorhanden ist, weil von Seiten des produzierenden Gewerbes ein spürbarer Nachfragedruck besteht. Eine bauleitplanerische Regelung ist nicht nur dann erforderlich, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet, und damit einer Fehlentwicklung in Zukunft vorzubeugen (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – juris Rn. 5). Unerheblich ist insoweit auch, dass sich, wie die Antragstellerin kritisiert, seit Inkrafttreten der 6. Planänderung auf unbebauten Grundstücken Gewerbebetriebe angesiedelt haben, die nicht dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind. Soweit die Antragstellerin argumentiert, der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sei ohne einen Ausschluss auch von betriebsbezogenem Wohnen nicht geeignet, immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für Betriebe während der Nachtzeit zu verhindern, da in Gewerbegebieten, in denen betriebsbezogenes Wohnen (ausnahmsweise) zulässig sei, an sämtlichen unbebauten Grundstücken nach der Regelung unter A.1.3 lit. b) des Anhangs zur TA Lärm ein zu berücksichtigender Immissionsort anzusetzen und der Nachtwert von 50 dB(A) einzuhalten sei, ist dem nicht zu folgen. Die Regelung unter A.1.3 lit. b) des Anhangs zur TA Lärm ist vor dem Hintergrund des Schutzzweckes des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, das der Gefahrenabwehr, mithin der Abwehr hinreichend wahrscheinlicher schädlicher Umwelteinwirkungen dient, bei gesetzeskonformer Auslegung auf bloß denkbare künftige Bauvorhaben nicht anwendbar. Ist ein Grundstück unbebaut, aber grundsätzlich bebaubar, ist die Untersuchung als Immissionsort nur dann geboten, soweit in Betracht kommende künftige Bauvorhaben hinreichend konkret sind und die Bauausführung in überschaubarer Zukunft zu erwarten ist (vgl. BayVGH, B.v. 21.1.2022 – 9 ZB 19.747 – juris Rn. 6; U.v. 20.10.2020 – 22 A 16.40009 – juris Rn. 146; OVG NW, U.v. 16.4.2021 – 2 D 67/19.NE – juris Rn. 41; VGH BW, U.v. 15.10.2015 – 5 S 2020/13 – juris Rn. 75).

22
2.2.3. Der 6. Planänderung ist die städtebauliche Erforderlichkeit auch nicht im Hinblick darauf abzusprechen, dass die Antragsgegnerin noch in drei weiteren Gewerbegebieten durch Bebauungsplanänderungen Beherbergungsbetriebe nachträglich ausgeschlossen hat. Mit dem Vortrag, in den betreffenden Gewerbegebieten seien mehr (insgesamt neun) und deutlich größere unbebaute Grundstücke vorhanden als im zugrunde liegenden Gewerbegebiet, weshalb ein Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in diesem nicht erforderlich sei, setzt die Antragstellerin ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen an die Stelle der elementaren Entscheidung der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Rahmen des ihr zukommenden planerischen Gestaltungsspielraums.

23
2.2.4. Schließlich vermag die Antragsstellerin die städtebauliche Erforderlichkeit der 6. Planänderung auch nicht mit dem Vortrag in Zweifel zu ziehen, es hätte aufgrund der langen Zeitspanne seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans das Gesamtgefüge im Plangebiet nochmals in den Blick genommen werden müssen. Soweit sie in diesem Zusammenhang bemängelt, dass im Plangebiet eine Erschließungsstraße errichtet worden sei, ohne dass die Fläche bauplanerisch als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen worden sei, berührt dies die städtebauliche Erforderlichkeit des streitgegenständlichen Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben nicht.

24
2.3. Die 6. Planänderung leidet auch nicht an den von der Antragstellerin gerügten Abwägungsfehlern.

25
Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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 zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG, B.v. 28.12.2005 – 4 BN 40.05 – juris Rn. 4). Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ein wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit und als solches der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle entzogen. Diese beschränkt sich

im Rahmen des Abwägungsgebots daher auf die Frage, ob die planende Gemeinde die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob sie – auf der Grundlage des derart zutreffend ermittelten Abwägungsmaterials – die aufgezeigten Grenzen der ihr obliegenden Gewichtung eingehalten hat (vgl. BVerwG, U.v. 25.5.2023 – 7 A 7.22 – BVerwGE 179, 30 – juris Rn. 46). Hierfür kommt es maßgeblich auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan an (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Nach diesen Grundsätzen ist die Abwägung der Antragsgegnerin rechtlich nicht zu beanstanden.

26
2.3.1. Dass über den Satzungsbeschluss gemeinsam mit dem Beschluss zur Abwägung und die Abwägung insgesamt im enbloc-Verfahren abgestimmt worden ist, begründet keinen Abwägungsfehler. Die Vorgehensweise ist weder im Hinblick auf Art. 51 GO zu beanstanden, noch stellt sie sich als Abwägungsausfall dar.

27
2.3.2. Auch im Hinblick auf die Eigentumsbelange der Antragstellerin liegen keine Abwägungsfehler vor. Die Antragsgegnerin war sich bewusst, dass sie mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben Grundeigentum einschränkt. Sie hat die privaten Interessen der Antragstellerin an einer Beibehaltung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben entsprechend ihrem Gewicht in die Abwägung eingestellt und fehlerfrei abgewogen. Dass die Antragsgegnerin ihren Planungszielen, die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet aufgrund von Gewerbegebietsflächenknappheit vornehmlich für gewerbliche Nutzungen wie Produktionsstandorte, Büros und sonstige „typische Gewerbenutzungen“ vorzuhalten sowie immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen, den Vorrang eingeräumt hat, überschreitet die Grenzen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit nicht. Entgegen der Auffassung der Antragsstellerin steht die Einschränkung der Grundstücksnutzung nicht außer Verhältnis zu den von der Antragsgegnerin verfolgten Planungszielen.

28
Der Einwand, um das Planungsziel zu erreichen, unbebaute Flächen im Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Büros vorzuhalten, hätte die Antragsgegnern sämtliche im Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausschließen müssen, die diese Zielsetzung gefährden könnten, wie etwa Tankstellen, Waschanlagen oder Fitnessstudios, woraus sich eine Fehlgewichtung ergebe, bleibt ohne Erfolg. Nachdem durch die 1. und 2. Planänderung bereits Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden, um unter anderem dem produzierenden Gewerbe in Ansehung von Gewerbeflächenknappheit mehr Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, hat die Antragsgegnerin aufgrund des Bauantrags der Antragstellerin zur Errichtung eines Businesshotels im Plangebiet, in dem ein solches bereits vorhanden ist, das Risiko einer Ausbreitung von Beherbergungsbetrieben zu Lasten des produzierenden Gewerbes gesehen. Dass sie sich vor diesem Hintergrund (nur) des bauplanungsrechtlichen Mittels eines nachträglichen Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben nach § 1 Abs. 9 BauGB bedient hat, um damit der Gefahr entgegenzuwirken, dass Beherbergungsbetriebe auf Kosten von Betrieben des produzierenden Gewerbes überhandnehmen, ohne noch weitere im Gewebegebiet allgemein oder ausnahmsweise Nutzungen im Plangebiet auszuschließen, bei denen sie ein solches Risiko zum Zeitpunkt des Satzungserlasses nicht in vergleichbarem Maße erkannt hat, stellt sich als nachvollziehbar dar und mindert das Gewicht des Planungsziels – falls überhaupt, so jedenfalls – nicht entscheidend. Im Übrigen umfasst dieses auch die Sicherung von Flächenpotentialen für Büros und sonstige „typische Gewerbenutzungen“.

29
Ebenso wenig liegt eine Fehlgewichtung des Planungsziels, immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen, vor. Entgegen dem Vortrag der Antragstellerin ergibt sich eine solche nicht daraus, dass im Plangebiet bereits drei Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind und die Antragsgegnerin davon abgesehen hat, auch betriebsbezogenes Wohnen auszuschließen. Das planerische Anliegen, die Möglichkeit des Entstehens (neuer) immissionsschutzrechtlicher Konfliktpotentiale insbesondere während der Nachtzeit für die Zukunft zu begrenzen, verliert hierdurch nicht an Gewicht. Dass die Antragsgegnerin in der allgemeinen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ein ungleich größeres Risiko für etwaige künftige immissionsschutzrechtliche Konfliktherde im Plangebiet gesehen hat als in der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen ist – auch im Hinblick auf ihre unterschiedliche Größe und damit einhergehende Zahl an zu berücksichtigen Immissionsorten – nicht zu beanstanden. Auch unterliegt

es keinen Bedenken, dass die Antragsgegnerin etwaigen Lärmkonflikten von vornherein vorbeugen möchte, auch wenn sie davon ausgeht, dass diesen auch in nachgelagerten Verwaltungsverfahren Rechnung getragen werden könne. Das gilt umso mehr, als Nutzungskonflikte grundsätzlich im Planungsverfahren gelöst werden sollen und nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen die Lösung in ein nachgelagertes Verwaltungsverfahren verschoben werden darf.

30
Einen Abwägungsfehler zeigt die Antragstellerin auch nicht mit dem Vortrag auf, dass der Flächenverbrauch durch das von ihr geplante Businesshotel gering sei, sich eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe auf den in ihrem Eigentum stehenden Flächen aufgrund deren Größe von lediglich ca. 3639 m², eines Geländeversprungs von bis zu 1,85 m und der Überspannung eines Teils der Fläche mit einer Hochspannungsleitung, die dadurch nur als Parkplatz genutzt werden könne, nicht verwirklichen lasse und Einschränkungen für gewerbliche Emissionen bereits durch vorhandene benachbarte Betriebsleiterwohnungen gegeben seien. Die Antragsgegnerin hat diesbezüglich im Rahmen der Abwägung ausgeführt, dass die Summe möglicher Hotels auf den noch unbebauten Flächen einen hohen Flächenverbrauch verursachen könne und die Umsetzung ihrer Planungsziele nicht zwingend eine großflächige Gewerbenutzung voraussetze. Auch könnten sich Veränderungen durch Eigentümerwechsel und Grundstückszusammenlegungen ergeben. Die Gegebenheiten innerhalb des Gewerbegebietes seien ihr hinreichend bekannt. Durch architektonische Lösungen könnten auch für die Flächen der Antragstellerin Lösungen gefunden werden, die eine Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben, eventuell mit Anlieferbereichen etc., zuließen. Durch die im Bestand vorhandenen Betriebsleiterwohnungen ergäben sich für die zur Bebauung verfügbaren Flächen kaum Einschränkungen aus Immissionsschutzgründen. Zudem sei der Antragsgegnerin an einer langfristigen städtebaulichen Ordnung gelegen, so dass die derzeitige Grundstücks- und Nutzungsstruktur es nicht erfordere, vom generellen Planungsanliegen abzusehen. Diese Erwägungen sind rechtlich nicht zu beanstanden und lassen keine Fehlgewichtungen erkennen.

31
2.3.3. Entgegen der Rechtsauffassung der Antragstellerin hat die Antragsgegnerin auch frei von Abwägungsfehlern von einer Festsetzung eines sog. erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den im Plangebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb abgesehen. Die Antragsgegnerin hat die Möglichkeit einer sog. Fremdkörperfestsetzung für den vorhandenen Beherbergungsbetrieb nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Erwägung gezogen, sich jedoch unter Berücksichtigung der Eigentümerbelange und etwaiger Entscheidungsansprüche dafür entschieden, den Betrieb auf passiven Bestandsschutz zu setzen, mit der Begründung, dass es sich um einen erst kürzlich errichteten Beherbergungsbetrieb handele, bei dem bauliche Änderungen und Erneuerungen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten seien und bauliche Erweiterungen des Beherbergungsbetriebes von ihr nicht gewünscht seien, um negative Auswirkungen auf die von ihr verfolgten Planungsziele zu verhindern. Hiergegen ist rechtlich nichts zu erinnern.

32
3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

33
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 173 VwGO i.V.m. §§ 708ff. ZPO.

34
Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.