**Titel:**

## Sondergebiet für einen Beherbergungsbetrieb, Erforderlichkeit der Bauleitplanung, Anforderungen an die Rügeobliegenheit, Keine Fehler im Abwägungsergebnis, Normenkontrollverfahren, Antragsbefugnis, Sondergebietsfestsetzung, Abwägungsgebot, Verhinderungsplanung, Eigentumsschutz

**Normenketten:**

VwGO § 47
BauNVO § 11
BauGB § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 S. 1

**Schlagworte:**

Sondergebiet für einen Beherbergungsbetrieb, Erforderlichkeit der Bauleitplanung, Anforderungen an die Rügeobliegenheit, Keine Fehler im Abwägungsergebnis, Normenkontrollverfahren, Antragsbefugnis, Sondergebietsfestsetzung, Abwägungsgebot, Verhinderungsplanung, Eigentumsschutz

## Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Tatbestand

1
Der Antragsteller wendet sich gegen den im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassenen einfachen Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Baumgartner straße und Faller straße“, den die Antragsgegnerin am 13. Juni 2023 als Satzung beschlossen und am 20. Oktober 2023 bekannt gemacht hat.

2
Das größtenteils bebaute Plangebiet liegt in südlicher Randlage der Gemeinde. Im Nord- und Südwesten wird es durch landwirtschaftliche Flächen und im Süd- und Nordosten durch Wohnbebauung begrenzt. Der streitgegenständliche Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest, in dem Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen sind, sowie ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb, in dem Fremdenzimmer, Räume für Kureinrichtungen sowie Betriebsleiter- und Personalwohnungen zulässig sind. Mit der Planung soll eine städtebaulich vertretbare Wohnbebauung mit gesunden Wohnverhältnissen ermöglicht und geschaffen werden sowie eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen und das vorhandene Beherbergungsgewerbe gesichert werden. Zum Erhalt der Gemeinde als Tourismusgemeinde soll der Umwandlung von Gästebetten in Wohnungen entgegengewirkt werden. Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

3
Der Antragsteller ist Eigentümer des im Plangebiet liegenden Grundstücks FlNr. …2, Gemarkung B** K* …, das mit einem Beherbergungsbetrieb bebaut ist.

4
Am 8. März 2024 stellte der Antragsteller beim Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag und beantragte zuletzt,

5

den am 13. Juni 2023 beschlossenen und am 20. Oktober 2023 in Kraft getretenen einfachen Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Baumgartner straße und Faller straße“ für unwirksam zu erklären, soweit das Sondergebiet betroffen ist.

6
Die Festsetzung eines Sondergebiets sei, wie schon mit Einwendungsschreiben vom 2. Mai 2023 vorgetragen, städtebaulich nicht erforderlich, weil nicht geprüft worden sei, ob die festgesetzten Nutzungsausschlüsse geeignet seien, einen Beitrag zur Förderung der Planungsziele zu leisten. Der Ausschluss einzelner in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen stehe nicht im planerischen Belieben der Gemeinde, wenn sich die Planungsziele lediglich auf den Status quo ausrichten würden. Die Antragsgegnerin habe ihre Planung nicht weiter begründet. Der Bebauungsplan sei auch abwägungsfehlerhaft. Die Abwägungsgrundlagen beruhten im Wesentlichen auf unbelegten und nur behaupteten Annahmen. Es liege ein vollständiger Ausfall bezüglich des Abwägungsmaterials und des Abwägungsergebnisses vor. Hinzu komme, dass es nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ohne weiteres möglich sei, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Beherbergungsbetriebe generell zuzulassen. Der Festsetzung eines beschränkenden Sondergebiets habe es daher nicht bedurft. Ohne das festgesetzte Sondergebiet käme er erneut in das ursprüngliche Nutzungsgefüge, auf dem Grundstück jede Nutzung nach § 4 BauNVO realisieren zu können. Die Planung beschränke ihn in unzulässiger Weise in seinem Eigentumsrecht.

7
Die Antragsgegnerin beantragt,

8
den Antrag abzulehnen.

9
Es fehle nicht an der Planerforderlichkeit. Ziel der Planung sei es, eine städtebaulich vertretbare Wohnbebauung zu ermöglichen, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen sowie das vorhandene Beherbergungsgewerbe festzuschreiben. Damit würden legitime Ziele im Sinn von § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 4 und 8 BauGB verfolgt, die mit den getroffenen Festsetzungen auch ohne Weiteres erreicht werden könnten. Inwieweit der Ausschluss von Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ungeeignet sein solle, einen Beitrag zur Förderung der Planungsziele zu leisten, erschließe sich nicht. Der behauptete Abwägungsausfall liege nicht vor. Das Vorbringen des Antragstellers sei in der Gemeinderatssitzung vom 13. Juni 2023 berücksichtigt worden. Dabei sei nicht zu beanstanden, dass ihrem planerischen Ziel, das bestehende Beherbergungsgewerbe zum Erhalt der Gemeinde als Tourismusgemeinde abzusichern, gegenüber dem Interesse des Antragstellers, das Beherbergungsgewerbe (teilweise) in eine allgemeine Wohnnutzung umzuwandeln, der Vorrang eingeräumt worden sei. Der Kur- und Tourismusbetrieb stelle den maßgeblichen Wirtschaftszweig der Gemeinde dar. Derzeit seien im Gemeindegebiet ca. 2.500 Gästebetten vorhanden, ca. 80% der Arbeitsplätze stünden im Zusammenhang mit dem Kur- und Tourismusbetrieb. Die Aufrechterhaltung und Stärkung des Tourismusbetriebs werde von der Gemeinde jährlich mit über 700.000,00 Euro gefördert. Der Erhalt des Tourismusbetriebs sei von immenser Bedeutung und rechtfertige die damit verbundene Einschränkung der Nutzungen des Grundstückeigentümers im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Soweit nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet die nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe allgemein zugelassen werden könnten, entspreche dies nicht ihrem planerischen Willen. Mit der Festsetzung des Sondergebiets solle das schon vorhandene Beherbergungsgewerbe gesichert und erhalten werden.

10
Der Bevollmächtigte des Antragstellers wurde mit gerichtlichen Hinweisen vom 10. und 13. April 2026 auf die Rügeanforderung in Bezug auf bestimmte Mängel (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen. Der Bevollmächtigte der Antragsgegnerin teilte mit Schreiben vom 21. April 2026 mit, dass keine Rügeschreiben Dritter vorlägen.

11
Für den Verlauf der mündlichen Verhandlung vom 28. April 2026 wird auf das Protokoll verwiesen. Im Übrigen wird ergänzend auf die Gerichtsakte und die Normaufstellungsakten Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

12
Der Normenkontrollantrag hat keinen Erfolg.

13
1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist der 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. Der Antragsteller muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. An die Geltendmachung einer möglichen Rechtsverletzung sind keine höheren Anforderungen zu stellen als an die Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO. Eine die Antragsbefugnis begründende subjektive Rechtsposition ist vor allem das im Plangebiet befindliche Grundeigentum, dessen Inhalt und Schranken durch die planerischen Festsetzungen eines Bebauungsplans unmittelbar und rechtssatzmäßig bestimmt und ausgestaltet werden (vgl. BVerwG, U.v. 16.6.2011 – 4 CN 1.10 – BVerwGE 140, 41 – juris Rn. 13). Die Antragsbefugnis ist grundsätzlich zu bejahen, wenn sich ein Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks gegen eine bauplanerische Festsetzung wendet, die unmittelbar sein Grundstück betrifft (vgl. BVerwG, B.v. 8.2.2024 – 4 BN 28.23 – juris Rn. 4; U.v. 10.3.1998 – 4 CN 6.97 – NVwZ 1998, 732 – juris Rn. 10 f.). 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 – juris Rn. 5).

14
Damit ist die Antragsbefugnis des Antragstellers als Eigentümer eines Grundstücks, für das der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, gegeben.

15
Der Zulässigkeit des Antrags steht nicht entgegen, dass mit dem Normenkontrollantrag zuletzt nur der Teilbereich des Sondergebiets angegriffen wird. Die Beschränkung des Antrags auf den als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich erfolgt im Einklang mit der Rechtsprechung, wonach einem Normenkontrollantrag das Rechtsschutzbedürfnis fehlt, wenn der Antragsteller auch solche ihn nicht berührende Teile des Bebauungsplans miteinbezieht, die sich schon aufgrund vorläufiger Prüfung offensichtlich und auch für den Antragsteller erkennbar als abtrennbare und selbständig lebensfähige Teile einer unter dem Dach eines einheitlichen Bebauungsplans zusammengefassten Gesamtregelung darstellen (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 – 4 CN 1.07 – BVerwGE 131, 100 – juris Rn. 13; B.v. 20.9.2007 – 4 BN 20.07 – juris Rn. 11; B.v. 18.7.1989 – 4 N 3.87 – BVerwGE 82, 225 – juris Rn. 26 ff.; BayVGH, U.v. 23.7.2024 – 1 N 20.1299 – juris Rn. 19; B.v. 16.7.2018 – 1 N 14.1510 – juris Rn. 17; U.v. 16.6.2006 – 1 N 03.2347 – BayVBl 2007, 371 – juris Rn. 19). Ein Bebauungsplan, in dem die Gemeinde unterschiedliche Baugebiete festgesetzt hat, ist an den Gebietsgrenzen teilbar, wenn das jeweilige Baugebiet mit den weiteren für dieses Gebiet geltenden Festsetzungen für sich betrachtet eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan für nur eines der Baugebiete beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 a.a.O. Rn. 15; B.v. 8.8.1989 – 4 NB 2.89 – BauR 1989, 695 – juris Rn. 15 f.). Hier sind die Bereiche allgemeines Wohngebiet einerseits und Sondergebiet andererseits gebietsmäßig getrennt, es werden jeweils eigenständige, auf den jeweiligen Gebäudebestand abgestimmte, städtebauliche Zielsetzungen zur Steuerung der jeweiligen Nutzungen verfolgt. Bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets stand insbesondere die gewünschte Nachverdichtung im Vordergrund, die mit der Festsetzung von Bauräumen auch erreicht werden kann, und bei der Festsetzung des Sondergebiets die Sicherung bestehender Beherbergungsbetriebe sowie der Erhalt von Gästebetten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Antragsgegnerin auch bei Kenntnis der Unwirksamkeit des Sondergebiets die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet getroffen hätte. Dass die Antragsgegnerin ursprünglich (nur) einen Bebauungsplan für den Hotelbetrieb des Antragstellers geplant hat, steht dieser Einschätzung nicht entgegen, da eine Gemeinde nicht gehindert ist, die Planung an aktuelle städtebauliche Zielsetzungen anzupassen. Die Gemeinde darf die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet bestimmen und sich dabei grundsätzlich von „gemeindepolitischen“ Motiven, die sich jederzeit ändern können, leiten lassen (vgl. BVerwG, U.v. 19.2.2004 – 4 CN 16.03 – BVerwGE 120, 138 – juris Rn. 23 m.w.N.). Im Übrigen sieht auch der Antragsteller, wie sich aus der Begründung seines Normenkontrollantrags und des Rügeschreibens vom 10. Juni 2024 ergibt, die Beeinträchtigung seiner Belange nur in der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb.

16
2. Der Antrag ist nicht begründet. Der einfache Bebauungsplan ist städtebaulich erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (2.1.). Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Beherbergungszweck ist von § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gedeckt (2.2.). Es liegen auch keine beachtlichen Abwägungsfehler vor, wobei die Prüfung eines Bebauungsplans auf die innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gerügten sowie auf die von dieser Vorschrift nicht erfassten Mängel beschränkt ist (2.3.). Das Abwägungsergebnis ist nicht zu beanstanden (2.4.).

17
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 – juris Rn. 13; U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537 – juris Rn. 11; U.v. 27.3.2013 – 4 C 13.11 – BVerwGE 146, 137- juris Rn. 12; U.v. 26.3.2009 – 4 C 21.07 – BVerwGE 133, 310 – juris Rn. 18 ff.). 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 – juris Rn. 11).

18
Die Antragsgegnerin verfolgt mit ihrer Planung städtebauliche Ziele. Sie will die Tourismusregion Ammergauer Alpen, in deren Bereich die Gemeinde liegt und deren Grundlage das Gesundheitswesen ist, erhalten und stärken. Mit dem Bebauungsplan soll neben der Schaffung einer städtebaulich vertretbaren Wohnbebauung mit gesunden Wohnverhältnissen sowie einer maßvollen Nachverdichtung insbesondere der bestehende Beherbergungsbetrieb gesichert und der Umwandlung von Gästebetten zu einer überwiegenden Wohnnutzung entgegengetreten werden (vgl. BayVGH, U.v. 29.11.1991 – 1 B 90.2688 – BayVBl 1992, 721 – juris Rn. 21, wonach auch der Gesetzgeber mit § 22 BauGB deutlich gemacht habe, dass das Bestreben, einer Strukturänderung eines traditionellen Fremdenverkehrsortes entgegenzuwirken, eine Aufgabe des Planungsrechts sei). Die Antragsgegnerin verfolgt daher ein zulässiges und damit auch im Sinn von § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 4 und 8 BauGB erforderliches und gerechtfertigtes Planungsziel, das mit dem festgesetzten Sondergebiet gefördert wird und auch erreicht werden kann. Mit diesem Planungsziel stünde demgegenüber die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für das gesamte Plangebiet und die allgemeine Zulassung von nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetrieben nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ersichtlich nicht im Einklang, weil damit die beabsichtigte Sicherung des bestehenden Beherbergungsbetriebes nicht durchsetzbar ist. Soweit eine derartige Bauleitplanung eine bislang vorhandene Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränkt sowie die Frage aufwirft, ob mit der zugelassenen baulichen Nutzung ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept verwirklicht werden kann, ist dies dagegen 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 – juris Rn. 10; B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – NVwZ 1999, 1338 – juris Rn. 4). Dafür ist das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich, das im Hinblick auf die gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerbeachtlichkeit und heranzuziehenden Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für die städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden.

19
Bei der Ausweisung des Sondergebiets handelt es sich auch nicht um eine unzulässige Verhinderungs- bzw. Negativplanung. Die Antragsgegnerin verfolgt mit Blick auf ihre Bedeutung als Fremdenverkehrsort in einer Tourismusregion das positive Ziel der Erhaltung des vorhandenen Beherbergungsbetriebs und der Verhinderung der Umwandlung von Gästebetten. Eine Verhinderungsplanung ist nur dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (vgl. BVerwG, B.v. 18.1.2012 – 4 BN 25.11 – juris Rn. 4; B.v. 27.1.1999 – 4 B 129.98 – BayVBl 1999, 410 – juris Rn. 9). Das ist hier nicht der Fall. Dass die Antragsgegnerin als Auslöser für die Planung die Bauvoranfrage des Antragstellers zu einer (Teil-)Nutzungsänderung von Beherbergungsbetrieb zu Betreiberwohnung und Wohnnutzung, auch für Mitarbeiter, zugrunde gelegt hat, macht die Planung nicht zu einer unzulässigen Verhinderungsplanung. Die Gemeinden können solche Vorgänge zum Anlass nehmen, um ihre städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen in Bebauungsplänen festzuschreiben (vgl. BVerwG, U.v. 19.2.2004 – 4 CN 16.03 – BVerwGE 120, 138 – juris Rn. 23 m.w.N.). Es ist insbesondere zulässig, dass eine Gemeinde mit der Bauleitplanung auch städtebauliche Ziele verfolgt, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung zielen (vgl. BVerwG, B.v. 18.1.2012 – 4 BN 25.11 – juris Rn. 4; VGH BW, B.v. 30.9.1993 – 8 S 1676/92 – ZfBR 1994, 104 – juris Rn. 21). Auch die räumliche Begrenzung des Sondergebiets auf das Grundstück des Antragstellers begründet keine unzulässige Negativplanung. Der Antragsgegnerin ging es nicht allein um die Verhinderung der konkreten Bauvoranfrage des Antragstellers, sondern vielmehr um das von ihr verfolgte planerische Konzept, einer schleichenden Umwandlung von Beherbergungsbetrieben in Wohnungen entgegenzuwirken (vgl. BayVGH, U.v. 29.11.1991 – 1 B 90.2688 – BayVBl 1992, 721 – juris Rn. 21). Genauso wie eine Gemeinde Bauanfragen zum Anlass nehmen kann, eine Veränderungssperre zu erlassen, durfte sie das Sondergebiet auf den Bereich beschränken, in welchem sie eine ihrer Planungskonzeption zuwiderlaufende Entwicklung befürchtet. Da für andere Grundstücke, auf denen sich ein Beherbergungsbetrieb befindet, keine Veränderungswünsche konkretisiert wurden und deshalb auch kein akuter Handlungsbedarf bestand, konnte der räumliche Geltungsbereich des Sondergebiets ohne Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit und das Verbot der Negativplanung auf das Grundstück des Antragstellers begrenzt werden (vgl. BVerwG, B.v. 23.6.1992 – 4 B 55.92 – NVwZ-RR 1993, 456 – juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 29.11.1991 a.a.O. Rn. 25). Im Übrigen besitzt die Gemeinde für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit ein sehr weites planerisches Ermessen. Sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben. Einer konkreten Bedarfsanalyse (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02 – BVerwGE 117, 58 – juris Rn. 39 f.; B.v. 14.8.1995 – 4 NB 21.95 – juris Rn. 3) oder eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (vgl. BVerwG, U.v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – juris Rn. 13; Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, Stand Februar 2026, § 1 Rn. 26 ff.) bedarf es insoweit nicht.

20
Soweit der Antragsteller schließlich beanstandet, dass es für den Ausschluss sämtlicher Nutzungen im Sondergebiet mit Ausnahme eines Beherbergungsbetriebs an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehle, kann die Gemeinde in einem Sondergebiet – ausgehend von der im Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmung – besondere Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung treffen. Die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, liegt bei der Gemeinde (vgl. BVerwG, U.v. 3.4.2008 – 4 CN 3.07 – BVerwGE 131, 86 – juris Rn. 16). Die vorliegend zugelassenen Nutzungen stehen, auch soweit Räume für Kureinrichtungen zugelassen werden, mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets in Einklang, da neben touristischen Nutzungen auch gesundheitstouristische Nutzungen ermöglicht werden sollen.

21
2.2. Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Beherbergungszweck ist von § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gedeckt.

22
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 allgemeine Zwecksetzung des Baugebiets ist das entscheidende Kriterium dafür, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinn der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der jeweiligen „abstrakten“ allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Dagegen scheidet die Festsetzung eines Sondergebiets aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO verwirklicht werden kann, die allerdings insoweit begrenzt sind, als die festgelegte allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstypus gewahrt bleiben muss (vgl. BVerwG, B.v. 9.6.2016 – 4 B 8.16 – ZfBR 2016, 699 – juris Rn. 4; U.v. 11.7.2013 – 4 CN 7.12 – BVerwGE 147, 138 – juris Rn. 12, jeweils m.w.N.). Die Gemeinde kann die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die ihr in § 1 Abs. 5 ff. BauNVO eröffnet werden, 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, U.v. 3.4.2008 – 4 CN 3.07 – BVerwGE 131, 86 – juris Rn. 16). 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.

23
Gemessen an diesen Maßstäben ist die Festsetzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb zulässig. Nach § 2 Nr. 1 Satz 3 der textlichen Festsetzungen sind dem vorliegenden Zweck entsprechend Fremdenzimmer, Räume für Kureinrichtungen sowie Betriebsleiter- und Personalwohnungen zugelassen. Das festgesetzte Sondergebiet 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 auf bauliche Nutzungen, die sowohl Übernachtungsmöglichkeiten bieten, als auch auf gesundheitliche Zwecke ausgerichtet sind. Damit soll gewährleistet werden, dass der bestehende Beherbergungsbetrieb erhalten bleibt, um die notwendigen Strukturen einer touristischen und gesundheitstouristischen Nutzung in der Gemeinde zu sichern. Mit der Beschränkung auf Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter soll gleichzeitig eine Umwandlung des Gebiets zu einer überwiegenden Wohnnutzung vermieden werden, wie dies etwa nach der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets für dieses Gebiet vorgesehen ist. Das eigene Gesicht des Baugebiets zeigt sich somit in seiner „Monostruktur“ mit Beschränkung auf eine touristische und gesundheitstouristische Nutzungsstruktur und einem damit verbundenen (betrieblichen) Wohnen. Der Einwand des Antragstellers, dass es in der vorliegenden Situation nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO (auch) möglich gewesen wäre, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe generell zuzulassen, greift dagegen nicht durch, weil auch bei einer allgemeinen Zulassung nur einer der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO der Zweck des Gebietes nicht mit einem allgemeinen Wohngebiet in Deckung gebracht werden kann. Denn die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Beherbergungsbetriebe sind wegen ihres Ausnahmecharakters nicht Ausdruck der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets (vgl. BVerwG, U.v. 7.9.2017 – 4 C 8.16 – BVerwGE 159, 322 – juris Rn. 7 m.w.N.) und können nur zugelassen werden, wenn die Nutzung gebietsverträglich ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 – BVerwGE 116, 155 – juris Rn. 12 m.w.N.). Dies ist auch bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zu beachten, weil auch insoweit durch das Erfordernis der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets sichergestellt wird, dass der in der Baugebietsfestsetzung zum Ausdruck kommende Grundsatz, nach dem die Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten nach Baugebietsarten unterschieden und typisiert festgelegt ist, nicht beeinträchtigt wird (vgl. HessVGH, U.v. 28.10.2019 – 4 C 2447/17.N – NVwZ-RR 2020, 622 – juris Rn. 52). Im Übrigen fehlt es nicht bereits an der Voraussetzung des § 11 Abs. 1 BauNVO, wenn die Nutzungen, für die das geplante Baugebiet offen ist, auch in einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden könnten. Kann die planerische Zielsetzung der Gemeinde mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete – wie hier – nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich wesentlich und den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO ist damit entsprochen.

24
Die Beschränkung des (Teil-)Bereichs des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf das Grundstück des Antragstellers schließt die Festsetzung eines Sondergebiets nicht aus. Insoweit setzt die Festsetzung eines Sondergebiets nicht – in quantitativer Hinsicht – ein bestimmtes Mindestgewicht der in dem Gebiet zulässigen Bebauung voraus, da eine „echte“ strukturelle Unterscheidung auch dann erreicht wird, wenn der räumliche Geltungsbereich des Sondergebiets zwar – wie hier – relativ klein ist, aber nur eine auf einen bestimmten Zweck ausgerichtete Nutzung zugelassen ist (vgl. BayVGH, U.v. 29.11.1991 – 1 B 90.2688 – BayVBl 1992, 721 – juris Rn. 19 m.w.N.).

25
2.3. Ein beachtlicher Abwägungsfehler liegt nicht vor.

26
2.3.1. Die Prüfung des Bebauungsplans ist – bei ordnungsgemäßem Hinweis gemäß § 215 Abs. 2 BauGB bei Inkraftsetzung des Bebauungsplans – auf etwaige Verfahrensmängel und/oder Mängel des Abwägungsvorgangs, die innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, sowie auf die von dieser Vorschrift nicht erfassten Mängel beschränkt. Zwar ist eine Rüge innerhalb der Jahresfrist (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB), die mit der Bekanntmachung am 20. Oktober 2023 zu laufen begann, erfolgt; der am 8. März 2024 beim Verwaltungsgerichtshof eingegangene Schriftsatz wurde im streitgegenständlichen Verfahren der Antragsgegnerin mit gerichtlichem Schreiben vom 11. März 2024 übermittelt (vgl. zur Rügeerhebung im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberger/Krautzberger, BauGB, Stand November 2025, § 215 Rn. 33) und das Rügeschreiben vom 10. Juni 2024 ging ihr per Einwurfschreiben zu. Vorliegend spricht alles dafür, dass in beiden – fast inhaltlich identischen Schriftsätzen – aber im Wesentlichen lediglich die im Aufstellungsverfahren (dortiges Schreiben vom 2. Mai 2023) erhobenen Einwendungen wörtlich und jeweils unter Ziff. III nochmals zusammenfassend wiedergegeben werden, womit die inhaltlichen Anforderungen an eine derartige Rüge nicht erfüllt sind. Sollen Ermittlungs- und Bewertungsmängel im Sinn von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB bzw. Mängel des Abwägungsvorgangs (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) gerügt werden, 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 (vgl. BVerwG, B.v. 11.9.2019 – 4 BN 17.19 – NVwZ 2019, 1862 – juris Rn. 7; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberger/Krautzberger, BauGB, § 215 Rn. 34). 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 – juris Rn. 6). Gleiches muss gelten, wenn mit dem Normenkontrollantrag nicht auf die erhobenen Einwendungen verwiesen und deren fehlerhafte Abwägung dargelegt wird, sondern diese lediglich 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 – juris Rn. 4; B.v. 2.1.2001 – 4 BN 13.00 – BauR 2001, 1888 – juris Rn. 5 f.; BayVGH, U.v. 15.9.2021 – 1 N 20.151 – BayVBl 2022, 419 – juris Rn. 16).

27
Gemessen an diesen Maßstäben sprechen gewichtige Gründe dafür, dass die von § 215 BauGB bezweckte Anstoßfunktion zur Einleitung eines Verfahrens zur Fehlerbehebung nicht erreicht ist. Die Antragsgegnerin hat sich mit dem Einwendungsschreiben des Antragstellers und seinen konkreten Nutzungsabsichten – hier Teilumwandlung von Gästebetten – befasst; die Begründung für die Beibehaltung der Planung aus der Beschlussvorlage der Verwaltung war Bestandteil des Beschlusses des Gemeinderats vom 13. Juni 2024. Mit der ausschließlichen Wiedergabe des Inhalts des Einwendungsschreibens wird der Anstoßfunktion der Rüge nicht Rechnung getragen. Es hätte dafür einer Auseinandersetzung mit der vorgenommenen Abwägung bedurft. Allein der Umstand, dass bestimmten Einwendungen nicht Rechnung getragen wurde und die pauschale Behauptung einer fehlerhaften Abwägung reichen dafür nicht aus. Soweit der Antragsteller die fehlende Erforderlichkeit der Festsetzung eines Sondergebiets nur für sein Grundstück

rügt, macht er im Ergebnis schon keinen Abwägungsfehler geltend, sondern einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. oben 2.1.), auch wenn er in diesem Zusammenhang das Abwägungsgebot erwähnt. Ob die generelle Bezugnahme auf den Bestandsschutz als ausreichend angesehen werden kann, erscheint mangels Konkretisierung ebenfalls äußerst fraglich. Wenn überhaupt kann allenfalls im Hinblick auf die Beschränkung der Bebaubarkeit eine den inhaltlichen Anforderungen des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechende Rüge in Betracht gezogen werden, unter Einbeziehung der insoweit im Verfahren erhobenen Einwendungen (vgl. zur Bezugnahme BVerwG, B.v. 11.9.2019 – 4 BN 17.19 – NVwZ 2019, 1862 – juris Rn. 7).

28
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 erforderlichen Hinweise.

29
2.3.2. Ungeachtet dessen, dass nach den vorstehenden Ausführungen einiges dafür spricht, dass die Antragsgegnerin nicht in rechtlich erheblicher und beachtlicher Weise durch eine unzureichende Berücksichtigung der (Eigentums-)Belange des Antragstellers gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen zur vollständigen Ermittlung der berührten öffentlichen und privaten Belange sowie ihrer gerechten Abwägung gegen- und untereinander verstoßen hat, liegt ein solcher Abwägungsfehler auch sonst nicht vor.

30
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 – juris Rn. 5). 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 – juris Rn. 14; B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573 – juris Rn. 17; U.v. 12.12.1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 301 – juris Rn. 29). 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 – juris Rn. 18 ff.). 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 – a.a.O. Rn. 17; B.v. 16.1.1996 – 4 NB 1.96 – ZfBR 1996, 223 – juris Rn. 7 f.).

31
Nach diesen Maßgaben ist die Abwägungsentscheidung fehlerfrei erfolgt. Die Antragsgegnerin hat die notwendigen Ermittlungen und Bewertungen für die bekannten Nutzungen im (Teil-)Planbereich vorgenommen und berücksichtigt, dass die vorhandenen Gebäude bereits als Beherbergungsbetrieb genutzt werden. Sie hat sich zudem mit dem Einwendungsschreiben des Antragstellers und seinen konkreten Nutzungsabsichten befasst und auch erkannt, dass Baurecht nach § 34 BauGB besteht und der Antragsteller durch die Festsetzung eines Sondergebiets und den damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen in seinem Eigentumsrecht deutlich eingeschränkt wird. Die Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats vom 13. Juni 2024 verdeutlicht, dass die Antragsgegnerin das Thema

Umwandlung von Gästebetten bereits in verschiedenen Sitzungen des Gemeinderats diskutiert hat und eine Umwandlung im Hinblick auf die Bedeutung der gewerblichen Fremdenverkehrsbetriebe für den Erhalt der Tourismusregion ablehnt. Angesichts der in vielen Fremdenverkehrsorten zu beobachtenden, allgemein bekannten und vom Gesetzgeber in § 22 BauGB aufgegriffenen Gefahr der Umwandlung vorhandener Beherbergungsbetriebe mit ihren negativen Folgen für traditionelle Fremdenverkehrsorte dürfen die Anforderungen an die Ermittlungs- und Dokumentationspflichten für die Gemeinden insofern nicht überspannt werden (vgl. dazu auch BayVGH, U.v. 20.11.1991 – 1 B 90.2688 – BayVBl 1992, 721 – juris Rn. 29). Im Übrigen wurde diese drohende Entwicklung vom Antragsteller nicht substantiiert in Zweifel gezogen. Eine alternative Planung mit einer ausnahmsweisen Zulassung von Beherbergungsbetrieben in einem allgemeinen Wohngebiet musste die Antragsgegnerin angesichts der entgegenstehenden Planungsziele (vgl. oben 2.1.) nicht in Betracht ziehen. Dass die (Teil-)Umwandlung vorhandener Beherbergungsbetriebe letztlich zum Verlust des Charakters als Fremdenverkehrsort führt, ist eine Entwicklung, die – wie vorstehend ausgeführt – in traditionellen Fremdenverkehrsorten auch ohne weitere Ermittlungen allgemein bekannt ist. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine Rentabilität der zulässigen Nutzungen auf Dauer nicht erwartet werden kann und es daher der Einholung weiterer Einschätzungen wie z.B. zu dem Standort- und Marktpotential des Grundstücks für eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb, eines städtebaulichen Rahmenplans oder der Ermittlung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Fortbestand touristischer Betriebe – auch in anderen Bereichen des Gemeindegebiets – bedurft hätte, wurden nicht dargelegt. Sie sind angesichts der Überplanung und Sicherung einer Bestandsnutzung auf nur einem Grundstück auch nicht ersichtlich. Gleiches gilt auch für die künftige Nachfragesituation sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Fortbestand touristischer Betriebe.

32
Die Belange des Antragstellers wurden im Rahmen der Abwägung auch nicht fehlgewichtet. Soweit er durch die Festsetzung des Sondergebiets eine zu seinem Nachteil unverhältnismäßige Einschränkung seines Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) geltend macht, ohne eine solche jedoch näher zu belegen, hat die Antragsgegnerin bei der Abwägung die Grundstückssituation des Antragstellers und die durch den Bebauungsplan resultierende Beschränkung seines Baurechts hinreichend berücksichtigt. Für die Einschränkung seiner abwägungserheblichen privaten Belange, insbesondere dem Wunsch nach einer Umwandlung von Gästebetten in Wohnnutzung, konnte die Antragsgegnerin die Bedeutung des Tourismus, der angesichts von ca. 2.500 Gästebetten in der Gemeinde und einem Anteil von 80% der Arbeitsplätze in den gewerblichen Fremdenverkehrsbetrieben (Hotels, Pensionen, Rehakliniken, Sanatorien) ein wichtiger Wertschöpfungsfaktor für die Gemeinde ist, den sie jährlich mit über 700.000,00 Euro fördert, berücksichtigen. Ihre Überlegungen hat die Antragsgegnerin in verschiedenen Sitzungen des Gemeinderats diskutiert sowie im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung ihrer planerischen Entscheidung zugrunde gelegt und berücksichtigt, dass angesichts der Verknüpfung mit dem Tourismus und dessen Bedeutung für die Gemeinde sowie der aus einer Umwandlung von Gästebetten allgemein bekannten drohenden Gefahr für einen Fremdenverkehrsort eine Umwandlung von Gästebetten nicht in Betracht kommt. Zur Bestärkung dieser Haltung hat die Antragsgegnerin zudem eine Veränderungssperre erlassen. Soweit der Antragsteller vorträgt, dass auch eine Planung mit einer ausnahmsweisen Zulassung von Beherbergungsbetrieben in einem allgemeinen Wohngebiet möglich gewesen wäre und es daher der Festsetzung eines Sondergebietes nicht bedurft hätte, vermag er keinen Abwägungsfehler aufzeigen. Eine solche Planung steht erkennbar in Widerspruch zu den von der Antragsgegnerin verfolgten städtebaulichen Zielen. Sie ist vor allem nicht geeignet, den beabsichtigten Erhalt des bestehenden Beherbergungsbetriebes sicherzustellen. Dazu wird auf die Ausführungen unter 2.1. verwiesen.

33
Soweit der Antragsteller pauschal Zweifel an der Wirtschaftlichkeit seines Beherbergungsbetriebes behauptet, ohne dies wiederum konkret zu belegen, beseitigen diese nicht die als absolute Grenze anzusehende Privatnützigkeit des Eigentums, wenn der Eigentümer – wie hier – 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. dazu auch BayVGH, U.v. 20.11.1991 – 1 B 90.2688 – BayVBl 1992, 721 – juris Rn. 29). Das trägt weder der Antragsteller substantiiert vor noch ist dies im Hinblick auf die zugelassenen Nutzungen im Sondergebiet ersichtlich. Die Antragsgegnerin hat mit der Zulassung von Wohnungen für Betriebsleiter und Personal sowie Räumen für Kureinrichtungen dem Anliegen des Antragstellers im Hinblick auf die Umwandlung von Gästebetten – soweit es mit ihrem Planungsziel vereinbar war – jedenfalls teilweise

Rechnung getragen. Unabhängig davon ist eine fehlerhafte Gewichtung der wirtschaftlichen Interessen des Antragstellers nicht schon dann gegeben, wenn sich andere, aus Sicht des Antragstellers wirtschaftlichere Festsetzungen denken lassen, wie z.B. die von ihm angestrebte reine Wohnnutzung. Art. 14 GG begründet keinen Anspruch des Antragsstellers darauf, bei Überplanung seines Grundstücks eine seinen (wirtschaftlichen) Vorstellungen in jeder Hinsicht gerecht werdende Festsetzung zu erreichen, die möglicherweise auch städtebaulich vertretbar wäre, jedoch nicht den planerischen Vorstellungen der Antragsgegnerin entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 31.8.2000 – 4 CN 6.99 – BVerwGE 112, 41 – juris Rn. 24).

34
2.4. Auch ein Mangel im Abwägungsergebnis, der stets beachtlich ist (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537 – juris Rn. 15), besteht nicht.

35
Ein solcher Mangel im Abwägungsergebnis ist – ausnahmsweise – nur anzunehmen, wenn die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten sind, wenn also eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil anderenfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht, und deshalb ohne die Möglichkeit eines „Wegwägens“ die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten sind (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537 – juris Rn. 15; U.v. 22.9.2010 – 4 CN 2.10 – BVerwGE 138, 12 – juris Rn. 22; BayVGH, U.v. 14.11.2024 – 1 N 22.1110 – juris Rn. 38). Ist ein angegriffener Bebauungsplan bzw. eine angegriffene Festsetzung trotz eines eventuellen Abwägungsfehlers städtebaulich vertretbar, liegt kein „Ewigkeitsfehler“ im Abwägungsergebnis, sondern nur ein den §§ 214 f. BauGB unterfallender Fehler im Abwägungsvorgang vor. Das gilt selbst dann, wenn ein vollständiger Abwägungsausfall gegeben ist (BVerwG, U.v. 22.9.2010 a.a.O.).

36
Hieran gemessen ist ein Mangel im Abwägungsergebnis weder dargelegt noch ersichtlich. Dass die Antragsgegnerin die allgemeine touristische Nachfrage, die Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde und die damit verbundene Festsetzung eines Sondergebiets höher bewertet hat als die Interessen des Antragstellers, eine (teilweise) Umwandlung von Gästebetten in Wohnnutzung vorzunehmen, stellt kein unverhältnismäßiges Abwägungsergebnis dar. Die Antragsgegnerin hat damit an der bisher verfolgten und vielfach diskutierten Strategie festgehalten und ist – unter Berücksichtigung der Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde – bei ihrer ablehnenden Haltung zur Umwandlung von Gästebetten geblieben. Es stellt auch kein unverhältnismäßiges Abwägungsergebnis dar, wenn die Antragsgegnerin bei ihrer Planung dem städtebaulichen Interesse am Erhalt bzw. an der Sicherung touristischer und gesundheitstouristischer Einrichtungen der damit verbundenen Einschränkung der Baufreiheit des Grundstückseigentümers im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorzug einräumt. Es kann zudem zur Ausgewogenheit eines Abwägungsergebnisses beitragen, wenn die Gemeinde genehmigte oder ausgeübte Nutzungen bauplanungsrechtlich festsetzt.

37
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 ZPO.

38
Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.