

Titel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Verkehrsbelastung, Erdrückende Wirkung, Normenkontrollverfahren, Bebauungsplan, Rücksichtnahmegebot, Abwägungsfehler, Verkehrslärm, Verschattung, Konfliktbewältigung

Normenkette:

VwGO § 47 Abs. 6

Schlagworte:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Verkehrsbelastung, Erdrückende Wirkung, Normenkontrollverfahren, Bebauungsplan, Rücksichtnahmegebot, Abwägungsfehler, Verkehrslärm, Verschattung, Konfliktbewältigung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 40.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller begehren die Außervollzugsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „... ..“, den der Antragsgegner am 14. November 2024 als Satzung beschlossen und am 12. Dezember 2024 ortsüblich bekannt gemacht hat.

2

Die Antragstellerin zu 2 und der Antragsteller zu 3 sind Eigentümer der beiden bebauten Grundstücke FINr., jeweils Gemarkung O. Die Antragstellerin zu 1 betreibt auf den beiden Grundstücken eine Ferienwohnungsvermietung von insgesamt 21 Ferienwohnungen. Beide Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans; sie grenzen westlich an die das Baugebiet erschließende Gemeindestraße an.

3

Der verfahrensgegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant die Grundstücke FINrn. und ... im Südwesten der Marktgemeinde O. mit einer Größe von 1,7 ha. Er legt als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb/Hotel“ gem. § 11 BauNVO, eine maximal zulässige Grundfläche von 7.680 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 850,50 ü. NHN fest. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines 4- bis 5 Sternehotels mit 160 Zimmern, Wellness- und Gastrobereichen und Tagungsmöglichkeiten, einer zweistöckigen Tiefgarage und einem separaten Mitarbeiterwohnhaus (mit Tiefgaragen) vor. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich steile, bewaldete Hangflächen, welche im Süden von der Bundesstraße ... und im Osten von einem Erlebnisbad begrenzt werden. Westlich des Plangebiets befinden sich die beiden Grundstücke der Antragsteller zu 2 und zu 3, nördlich ebenfalls Wohnbebauung. Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke waren mit Ausnahme des Grundstücks FINr. ... bisher mit dem Bebauungsplan „...“, der neben einer privaten Grünfläche hauptsächlich ein „Sondergebiet Klinik“ ausgewiesen hat, überplant. Die ehemalige Akut- und Rehabilitationsklinik, die sich auf diesem Gelände befand, wurde zum 31. März 2016 geschlossen; der Abbruch dieser Klinik fand zwischen September 2020 und April 2021 statt. Seit dem Abriss der Klinik ist das Gelände brachliegend. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat der Antragsgegner ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um das planbedingt hervorgerufene Kfz-Verkehrsaufkommen und dessen verkehrliche Verträglichkeit auf die an das Plangebiet angrenzendestraße ermitteln zu lassen (vgl. Untersuchung von StadtVerkehr).

...*). Zudem hat er eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die schalltechnischen Auswirkungen des Hotelbetriebes prüfen zu lassen (vgl. Gutachten von ... vom*).

4

Am 23. Dezember 2024 erhoben die Antragsteller Normenkontrollklage. Sie machen etliche formelle und materielle Fehler des Bebauungsplanes geltend. Insbesondere sei das Vorhaben ihnen gegenüber rücksichtslos. Der Gewerbebetrieb der Antragstellerin zu 1 werde hierdurch bedroht. Das Gebot der Rücksichtnahme werde verletzt, weil die vorgesehene Bebauung zu einer unzumutbaren erdrückenden und abriegelnden Wirkung führe. Dies gelte sowohl in Bezug auf das Mitarbeiterwohnhaus, aber vor allem in Bezug auf das Hotelgebäude wegen dessen Höhe von 850,50 ü. NHN. Eine weitere Betroffenheit ergebe sich aus der Verkehrslärmzunahme und der daraus resultierenden Belastungen für die beiden Grundstücke der Antragsteller zu 2 und 3, die nicht ausreichend ermittelt worden seien. Die Untersuchung zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz werde in Zweifel gezogen. Defizitär sei auch die Ermittlung des Bestandsverkehrsaufkommens. Aufgrund etlicher der Mängel könne die eingeholte Untersuchung nicht für die Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens und die Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit für die angrenzenden Straßen dienen. Schließlich habe der Antragsgegner auf die Ermittlung der konkret zu erwartenden Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Hotel und zu den Mitarbeiterwohnungen auf die Grundstücke der Antragsteller verzichtet; dies widerspreche den Anforderungen aus § 2 Abs. 3 BauGB. Zudem sei die Abwasserbeseitigung nicht vollständig geklärt, sodass die Antragsteller aufgrund der Hanglage Wasserschäden befürchten müssten.

5

Mit Antrag vom 8. Juli 2026 begehren sie den Erlass einer einstweiligen Anordnung mit dem Inhalt,

6

den streitgegenständlichen Bebauungsplan vorläufig außer Vollzug zu setzen.

7

Zur Begründung berufen sich die Antragsteller vollumfänglich auf die Antragsbegründung im Hauptsacheverfahren. Im Übrigen vertieften sie ihren Vortrag dahingehend, dass der Verkehrslärm an den Grundstücken der Antragsteller zu 2 und 3 durch den planbedingten Verkehrs- und Anlieferungsverkehr in dem der Abwägung zugrundeliegenden Schallgutachten fehlerhaft ermittelt worden sei. Zudem liege ein Ermittlungsdefizit vor wegen der fehlerhaften Ermittlung der planbedingten Verschattung der Grundstücke der Antragsteller.

8

Der Antragsgegner verteidigt den angegriffenen Bebauungsplan und beantragt,

9

den Antrag abzulehnen.

10

Im Übrigen wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

II.

11

Der Antrag nach § 47 Abs. 6 VwGO ist zulässig, aber unbegründet.

12

1. Der Antrag der Antragsteller ist zulässig, sie sind insbesondere 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. Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis ist, dass der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem subjektiven Recht verletzt wird (stRspr vgl. BayVGH, B.v. 28.7.2020 – 2 NE 20.620; BVerwG, U.v. 18.11.2002 – 9 CN 1.02 – juris Rn. 53, BVerwGE 117, 209). Nur dann, wenn eine Rechtsverletzung offensichtlich und eindeutig

nach jeder Betrachtungsweise ausscheidet, kann die Antragsbefugnis verneint werden (vgl. BayVGh, B.v. 30.6.2022 – 2 NE 22 .1132 – juris Rn. 12). Bei Planbetroffenen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegt eine die Befugnis zur Einleitung eines Normenkontrollverfahrens begründende Rechtsverletzung im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO nur dann vor, wenn ein Antragsteller negativ, d. h. verletzend, in einem Interesse betroffen wird oder in absehbarer Zeit betroffen werden kann, das bei der Entscheidung über den Erlass oder den Inhalt dieser Rechtsvorschrift als privates Interesse des Antragstellers im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden musste (vgl. BVerwG, B.v. 17.7.2019 – 3 BN 2.18 – juris Rn. 12; BVerwG, B.v. 9.11.1979 – 4 N 1.78, 4 N 2.79, 4 N 3.79, 4 N 4.79 – BVerwGE 59, 87).

14

Die Antragsteller zu 2 und zu 3 haben substantiierte Einwendungen gegen das von dem Antragsgegner seiner Abwägung zugrunde gelegte Verkehrsgutachten und gegen die schalltechnische Untersuchung, in der die anlagebedingten Immissionen und die Zunahme des Verkehrslärms auf die Grundstücke der Antragsteller ermittelt wurden, erhoben. Es erscheint nicht von vorneherein ausgeschlossen, dass ihr Interesse, von planbedingtem Verkehrs- und Anlagenlärm verschont zu bleiben, abwägungsbeachtlich war und fehlerhaft abgewogen wurde. Das gilt auch für die Antragstellerin zu 1, die auf den Grundstücken der Antragsteller zu 2 und 3 insgesamt 21 Ferienwohnungen vermietet, da durch eine möglicherweise fehlerhafte Abwägung ihr Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, der über Art. 12 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 GG geschützt ist (vgl. BayVGh, U.v. 10.10.2018 – 2 N 16.1285 – juris), verletzt sein kann.

15

2. Der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz ist jedoch unbegründet.

16

Gemäß § 47 Abs. 6 VwGO kann das Gericht auf Antrag eine einstweilige Anordnung erlassen, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist. Prüfungsmaßstab sind regelmäßig zunächst die Erfolgsaussichten des in der Hauptsache anhängigen Normenkontrollantrags, soweit sich diese im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes bereits absehen lassen. Ergibt diese Prüfung, dass der Normenkontrollantrag voraussichtlich unzulässig oder unbegründet sein wird, ist der Erlass einer einstweiligen Anordnung nicht im Sinne von § 47 Abs. 6 VwGO geboten. Erweist sich dagegen, dass der Antrag nach § 47 Abs. 1 VwGO zulässig und (voraussichtlich) begründet sein wird, ist dies ein wesentliches Indiz dafür, dass dessen Vollzug suspendiert werden muss. In diesem Fall kann eine einstweilige Anordnung ergehen, wenn dessen (weiterer) Vollzug vor einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren Nachteile befürchten lässt, die unter Berücksichtigung der Belange des Antragstellers so gewichtig sind, dass eine vorläufige Regelung mit Blick auf die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit einer für den Antragsteller günstigen Hauptsacheentscheidung unaufschiebbar ist. Lassen sich die Erfolgsaussichten des Normenkontrollverfahrens nicht abschätzen, ist über den Erlass einer einstweiligen Anordnung im Wege einer Folgenabwägung zu entscheiden. Gegenüberzustellen sind die Folgen, die eintreten würden, wenn die einstweilige Anordnung nicht erginge, der Normenkontrollantrag aber Erfolg hätte, und die Nachteile, die entstünden, wenn die begehrte einstweilige Anordnung erlassen würde, der Antrag nach § 47 Abs. 1 VwGO aber erfolglos bliebe. Die für den Erlass der einstweiligen Anordnung sprechenden Erwägungen müssen die gegenläufigen Interessen dabei deutlich überwiegen, mithin so schwer wiegen, dass der Erlass der einstweiligen Anordnung – trotz offener Erfolgsaussichten in der Hauptsache – dringend geboten ist (vgl. zum Ganzen BVerwG, B.v. 30.4.2019 – 4 VR 3.19 – juris Rn. 4; B.v. 25.2.2015 – 4 VR 5.14 – juris Rn. 12). Wegen der weitreichenden Folgen, welche die Aussetzung des Vollzugs von Rechtsvorschriften hat, ist dabei in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu § 32 Abs. 1 BVerfGG ein strenger Maßstab anzulegen (vgl. BVerfG, B.v. 5.7.1995 – 1 BvR 2226/94 – BVerfGE 93, 181; BayVGh, B.v. 28.11.2019 – 1 NE 19.1502 – juris Rn. 14).

17

Im vorliegenden Fall wird der Normenkontrollantrag voraussichtlich erfolglos bleiben. Die hiergegen geltend gemachten Einwendungen der Antragsteller greifen bei summarischer Prüfung nicht durch.

18

2.1. Der Bebauungsplan leidet nicht an formellen Fehlern.

19

2.1.1. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. Die öffentliche Bekanntmachung vom 12. Juli 2024 war insbesondere nicht deswegen fehlerhaft, weil die E-Mail-Adresse, an die Stellungnahmen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB gerichtet werden können, in der öffentlichen Bekanntmachung nicht angegeben worden ist.

20

Der Antragsgegner hat in der öffentlichen Bekanntmachung ausgeführt, dass während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen, vorzugsweise elektronisch, abgegeben werden können und bei Bedarf auch eine Abgabe der Stellungnahmen schriftlich per Post oder zur Niederschrift im Rathaus zu den oben genannten Öffnungszeiten möglich ist. Dies entspricht der Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung vom 3. Juli 2023; die Angabe einer E-Mail-Adresse sieht das Gesetz insoweit nicht vor. Zudem hat der Antragsgegner der öffentlichen Bekanntmachung einen QR-Code angefügt, über den die Homepage der Marktgemeinde aufgerufen werden kann und auf der auch die E-Mail-Adresse des Antragsgegners in Erfahrung gebracht werden kann. Hiermit ist es dem mündigen Bürger, von dem die Gemeinde als Adressat der Bekanntmachung ausgehen darf (vgl. BVerwG, B.v. 7.6.2021 – 4 BN 50.20 – juris Rn. 5), möglich, seine Stellungnahmen auch per E-Mail zu versenden.

21

2.1.2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist rechtmäßig erfolgt, auch wenn der Durchführungsvertrag nicht öffentlich ausgelegt wurde.

22

Die Antragsteller beanstanden, dass die Anlagen 7 und 9 des Durchführungsvertrages wesentliche Punkte enthielten, die für den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm von Bedeutung seien und sich nicht aus den nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegten Unterlagen ergäben, weshalb auch der Durchführungsvertrag hätte ausgelegt werden müssen.

23

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne – hier: des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Im Unterschied zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist der Durchführungsvertrag allerdings nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und muss daher in der Regel nicht öffentlich bekanntgemacht werden. Eine Auslegung des Durchführungsvertrages ist nur dann ausnahmsweise notwendig, wenn darin abwägungserhebliche Fragen geregelt werden, die ohne die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit nicht erkennbar wären und die Öffentlichkeit andernfalls ihre Stellungnahmen zu diesen wesentlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll abgeben könnte, also die Anstoßfunktion des § 3 Abs. 2 BauGB ohne Offenlegung nicht erreicht werden könnte (vgl. VGH BW, U.v. 29.3.2023 – 5 S 1291/22 – juris Rn. 73 ff.).

24

Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Entgegen der Ansicht der Antragsteller enthält der Durchführungsvertrag keine Informationen, die für den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm von Relevanz sind und die im Bebauungsplan, in der Begründung oder in den ausgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen nicht zu finden sind. Die für den Schutz der Nachbarn vor Verkehrslärm wesentlichen Tatsachen, die in den von den Antragstellern erwähnten Anlagen 7 und 9 des Durchführungsvertrages enthalten sind, finden sich vielmehr auch in den öffentlich ausgelegten Unterlagen. Die Anlage 7 des Durchführungsvertrages enthält die Baubeschreibung der Fassade des Hotels. Die Gestaltung der Hotelfassade lässt sich aber auch in Grundzügen dem öffentlich ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan entnehmen. Zudem ist die Gestaltung der Fassade des Hotels nur für den Schutz der Hotelgäste vor Einwirkungen des Verkehrslärms durch die südlich gelegene Staats- und Bundesstraße, nicht aber für den Schutz der Nachbarschaft vor von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Lärm von Bedeutung (vgl. S. 58 des Schallgutachtens). Der in Anlage 9 des Durchführungsvertrages enthaltene Stellplatzplan mit der Stellplatzberechnung ist für den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm nur insofern abwägungsrelevant, als es sich um die Anordnung der oberirdischen Stellplätze handelt. Nur durch diese – insbesondere das Türenschließen der Pkw (vgl. hierzu S. 47 des Schallgutachtens) – kann sich eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ergeben. Die Anzahl und Anordnung der oberirdischen Stellplätze – 20 Pkw-Stellplätze vor dem Mitarbeiterhaus und ca. 22 Pkw-Stellplätze für die Hotelgäste – lassen sich jedoch auch dem zeichnerischen Teil des öffentlich ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans entnehmen. Im Übrigen

ergibt sich die Anzahl der Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage des Hotels bzw. des Mitarbeiterhauses aus dem öffentlich ausgelegtem Verkehrsgutachten (Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens und Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit für angrenzende Straßen) vom März 2024.

25

2.1.3. Der Bebauungsplan ist nicht wegen eines gegen Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO verstoßenden Ausfertigungsmangels unwirksam.

26

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) und als solche nach Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO auszufertigen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt entschieden, dass für den Fall, dass eine Satzung aus einem Textteil und einer oder mehreren Planzeichnungen besteht, diese entweder körperlich untrennbar miteinander verbunden sein müssen oder grundsätzlich alle Teile gesondert auszufertigen sind. Die Ausfertigung allein des Textteils oder allein der Planzeichnung genügt in einem solchen Fall nur dann, wenn durch eindeutige Angaben oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit aller Planteile zu der beschlossenen Satzung ausgeschlossen wird. Für diesen Fall hat sich zwischenzeitlich eine gefestigte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs herausgebildet, dass Textteil und Planzeichnung für eine ordnungsgemäße Ausfertigung am Maßstab von Art. 26 Abs. 2 GO durch eine Art „gedanklicher Schnur“ untereinander derart verknüpft sein müssen, dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit des nicht gesondert ausgefertigten Teils zum ausgefertigten Satzungsteil ausgeschlossen ist (vgl. BayVGh, B.v. 28.2.2008 – 1 NE 07.2946 – juris Rn. 36; U.v. 5.2.2009 – 1 N 07.2713 u.a. – juris Rn. 37; U.v. 28.10.2014 – 15 N 12.1633 – juris Rn. 40; U.v. 3.3.2015 – 15 N 13.636 – juris Rn. 11 ff.; U.v. 28.2.2017 – 15 N 15.2042 – juris Rn. 39; BVerwG, U. v. 5.2.2009 – 7 CN 1.08 – NVwZ 2009, 719 = juris Rn. 25). Soweit ein Bebauungsplan als Satzung aus mehreren Teilen besteht und nicht alle Teile – also alle Blätter – mit einem Ausfertigungsvermerk versehen sind, genügt der mit Unterschrift versehene Ausfertigungsvermerk auf lediglich einem Teil – also auf einem Einzelblatt – des Bebauungsplans nur dann für eine wirksame Ausfertigung, wenn die einzelnen Blätter des Bebauungsplans entweder körperlich miteinander verbunden sind oder wenn in dem ausgefertigten Teil mit hinreichender Bestimmtheit auf die übrigen Teile respektive Einzelblätter der Satzung Bezug genommen wird oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Teile zur Satzung ausgeschlossen ist. Im zuletzt genannten Fall muss mithin die notwendige „gedankliche Schnur“ im o.g. Sinne zwischen allen Einzelblättern des Bebauungsplanes bestehen (ebenso: SächsOVG, U.v. 6.6.2001 – 1 D 442/99 – NVwZ-RR 2002, 632 = juris Rn. 35; OVG NRW, U.v. 19.11.2015 – 2 D 57/14.NE – BauR 2016, 772 = juris Rn. 55 ff. m.w.N.; andeutend auch BayVGh, U.v. 28.2.2017 – 15 N 15.2042 – juris Rn. 39; vgl. auch OVG NRW, U.v. 15.2.2012 – 10 D 46/10.NE – BauR 2012, 1080 = juris Rn. 40).

27

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen. Die Blätter des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 11. September 2024 besteht, sind mit einer Spezialbindung zusammen gefügt. Die letzte Seite der Bindung verfügt über eine Einschubtasche für den vom Bürgermeister gesondert ausgefertigten zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf Seite 5 von 47 (Präambel) der Bindung hat der Bürgermeister die Satzung ausgefertigt. Auch wenn die einzelnen Blätter der Satzung ohne Substanzzerstörung voneinander getrennt werden könnten, wurde vorliegend doch eine hinreichend körperliche Verbindung geschaffen. Zudem wird jedenfalls mit hinreichender Bestimmtheit auf die Einzelblätter der Satzung dadurch Bezug genommen, dass auf jeder Seite in der Kopfzeile der vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in der Fußzeile jeder Seite die jeweilige Seite und die Gesamtseitenzahl (z.B. Seite 7 von 47) genannt ist, so dass hierdurch jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Teile zur Satzung ausgeschlossen wird. Die Identitätsfunktion der Ausfertigung nach Art. 26 Abs. 2 GO ist insbesondere auch deswegen hinreichend erfüllt, da es vorliegend nur eine einzige Fassung der textlichen Festsetzung gibt und deswegen nicht die Gefahr besteht, dass im Rahmen der über einen langen Zeitraum erfolgenden Routinearbeit mit dem Planungsakt divergierende Fassungen regelnder Bebauungsplanbestandteile versehentlich ausgetauscht werden (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 28.4.2017 – 15 N 15.967 – juris Rn. 42). Der zur Satzung gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11. September 2024 (angepasst hinsichtlich der Fassade gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 14.11.2024) wurde ebenfalls vom Bürgermeister am 9. Dezember 2024 ausgefertigt.

28

2.1.4. Auch besteht kein Widerspruch zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Bebauungsplan. Ein Widerspruch liegt nicht schon deshalb vor, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan weitergehende, rahmensetzende Festsetzungen vorsieht als der Vorhaben- und Erschließungsplan, solange sich das konkret zu verwirklichende Vorhaben vollständig innerhalb dieses durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens hält und der Vorhaben- und Erschließungsplan die Konkretisierung innerhalb dieses Rahmens vornimmt. Soweit daher die Gebäudehöhen im Vorhaben- und Erschließungsplan hinter den textlichen Festsetzungen der für das Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zurückbleiben, ergibt sich hierdurch kein durchgreifender Widerspruch. Auch soweit der Bebauungsplan eine Zu- und eine Ausfahrt zum Mitarbeiterhaus festsetzt, während im Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich eine Einfahrt zum Mitarbeiterhaus vorgesehen ist, kann hierin kein Widerspruch zwischen den beiden Plänen gesehen werden. Vielmehr ist auch hier der Bebauungsplan lediglich weiter gefasst, eröffnet also die Möglichkeit für die Herstellung zweier getrennter Zufahrten und gibt damit einen Rahmen vor, der durch die Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird.

29

2.2. Der angefochtene Bebauungsplan leidet an keinen zu seiner Unwirksamkeit führenden materiellen Mängeln.

30

2.2.1. Dem Bebauungsplan mangelt es nicht an der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

31

Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung 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 u.a. Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Eine Planung, die durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen ist, darf auch privaten Interessen dienen und durch private Interessenträger angestoßen sein (vgl. BVerwG, B.v. 30.12.2009 – 4 BN 13.09 – BauR 2010, 569). Die Grenzen der unzulässigen Gefälligkeitsplanung sind erst dann überschritten, wenn die Planung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen (vgl. BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 – Vf.5-VII-14 – BayVBI 2017, 153).

32

Entgegen dem Vortrag der Antragsteller handelt es sich vorliegend nicht um eine reine Gefälligkeitsplanung im Interesse des Vorhabenträgers. Denn eine Gemeinde ist nach ständiger Rechtsprechung bei ihrer Planung grundsätzlich nicht gehindert, ein Konzept zur Grundlage ihrer Planung zu machen, das von einem Privaten entwickelt worden ist; sie kann vielmehr hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans nehmen und sich dabei an den Wünschen eines Vorhabenträgers orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Dies gilt erst recht beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der gerade darauf angelegt ist, dass Bauwünsche Privater den Anstoß für die Planung geben (vgl. BayVGH, B.v. 23.8.2018 – 1 NE 18.1123 – juris Rn. 13; VGH BW, U.v. 20.10.2021 – 5 S 3125/20 – juris Rn. 75). Nur wenn die Gemeinde mit ihrer Zielsetzung ausschließlich private Interessen verfolgen würde, würde sie das ihr zur Verfügung gestellte Planungsinstrumentarium des Baugesetzbuchs in zweckwidriger Weise einsetzen, was die Unzulässigkeit einer solchen Gefälligkeitsplanung zur Folge hätte (vgl. BVerwG, B.v. 6.3.2007 – 4 BN 9.07 – juris Rn. 6; OVG RhPf, U.v. 12.1.2021 – 8 C 10362/20 – juris Rn. 69 m.w.N.). Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans (Nummer 3.2 der Begründung) soll durch den Bau des Hotelresorts der regionalen hohen Nachfrage im Tourismusbereich nachgekommen werden. Zudem soll die gegenständliche Planung zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen, wodurch gleichzeitig der ländliche Raum gestärkt und das Ziel der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen erfüllt werden soll. Bei den damit verfolgten Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB) handelt es sich um in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigende Belange und damit um eine legitime städtebauliche Zielsetzung.

33

2.2.2. Es liegt kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, vor.

34

2.2.2.1. Das in Nummer B V I.3 genannte Ziel des Regionalplans Allgäu (16), dass zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere die vorhandenen Baulandreserven und leer stehenden Gebäude genutzt werden sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden sollen, deren Verletzung die Antragsteller rügen, wurde vom Antragsgegner nicht verletzt.

35

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein Gelände, das ursprünglich mit der ehemaligen ... O. bebaut war, die zum 31. März 2016 ihren Betrieb eingestellt hat; seit dem Abbruch der Klinik zwischen September 2020 und April 2021 liegt es brach. Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Es ist in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, dass eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung erst dann ihre den Rahmen mitbestimmende prägende Kraft verliert, wenn sie endgültig aufgegeben worden ist und nach der Verkehrsauffassung mit ihr nicht mehr gerechnet wird (vgl. BVerwG, B.v. 23.11.2016 – 4 CN 2.16 – juris Rn. 18; BayVG B.v. 16.11.2015 – 4 ZB 12.611 – juris Rn. 9) und auch ein Altbestand, der vernichtet worden ist, nicht automatisch die prägende Kraft verliert, von der § 34 Abs. 1 BauGB es abhängen lässt, wie weit der Bezugsrahmen reicht. Die Prägung dauert solange fort, wie mit der Wiederbebauung oder einer Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung zu rechnen ist (vgl. VG BW, U.v. 10.7.2006 – 3 S 2309/05 – ZfBR 2006, 784-788, juris) oder sich eine Verkehrsauffassung dahingehend gebildet hat, dass der jeweilige Siedlungsbereich dauerhaft keiner Bebauung mehr zugänglich sein wird (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2022 – 4 CN 4.19 – juris Rn. 26). Hier wurde die Nutzung des Klinikgebäudes jedenfalls bis zum Jahr 2019 nicht endgültig aufgegeben. Vielmehr wurde zwischen 2016 und 2019 ein neuer Betreiber der Klinik gesucht und überlegt, wie mit dem Klinikgebäude weiter verfahren werden soll. Circa drei Jahre nach der Schließung der ehemaligen Klinik wurde das Grundstück dann im Jahr 2019 an eine Unternehmensgruppe aus ... verkauft, die plante, auf dem Areal ein neues Bauwerk zu errichten. Nachdem ab diesem Zeitpunkt klar war, dass mit einer Wiederbebauung zu rechnen ist, wurde der Bebauungszusammenhang zwischen dem Klinikgelände und dem bebauten Ortsteil auch nicht durch den Abriss der Klinik im Jahr 2020/2021 beendet. Eine Verkehrsauffassung dahingehend, dass das Gelände dauerhaft überhaupt keiner Bebauung mehr zugänglich sein wird, hat sich nie gebildet.

36

Sind aber die überplanten Grundstücke dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen, wird das in Nummer B V I.3 genannte Ziel der Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verletzt.

37

2.2.2.2. Hinsichtlich des von den Antragstellern aufgeworfenen Verstoßes gegen die im Regionalplan Bayern enthaltenen Grundsätze in Nummer B. I 3.4.1 und 3.4.3 (Risikovermeidung und Vorsorge; Schutz vor alpinen Gefahren) wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur in der Abwägung zu beachtende Grundsätze der Raumordnung nach Art. 2 Nr. 3 BayLPIG handelt. Diesen Grundsatz hat der Antragsgegner auch im Rahmen seiner Abwägung (S. 31 der Begründung) berücksichtigt. Er führt aus, in den Bereich des Bestandswaldes werde nicht eingegriffen; in Abwägung mit der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits versiegelten und überbauten Fläche und einer damit verbundenen reduzierten Flächenversiegelung werde der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplatzplätzen der Vorrang eingeräumt. In den im Süden vorhandenen Schutzwald, der im Bebauungsplan als Schutzwald gesichert werde, werde ebenfalls nicht eingegriffen.

38

2.2.3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan leidet auch nicht an einem zur Unwirksamkeit führenden Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 i.V. mit § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) bzw. an einem zur Unwirksamkeit führenden Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

39

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot umfasst

verfahrensrechtlich das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB), inhaltlich stellt es Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 – 4 CN 1.07 – BRS 73 Nr. 31; BayVGh, U.v. 20.4.2011 – 15 N 10.1320 – juris Rn. 110). Über die verfahrensrechtliche Verpflichtung hinaus erweist sich die Abwägung aus materiellrechtlichen Gründen dann als fehlerhaft, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet (stRspr. vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 301/309, juris Rn. 29).

40

(1) Der Antragsgegner hat bei Entscheidung über den Standort des geplanten Hotelkomplexes den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB beachtet. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aus der Bodenschutzklausel folgt, dass die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig in Betracht zu ziehen und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Ihr Zurückstellen bedarf einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Belange Rechnung trägt (vgl. BVerwG, U.v. 12.6.2008 – 4 BN 8.08 – juris Rn. 4, BauR 2008, 1416; BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 – Vf 5-VII-14 – juris Rn. 86).

41

Bei dem verfahrensgegenständlichen Grundstücken handelt es sich entgegen der Ansicht der Antragsteller nicht um eine Entwicklung in den Außenbereich hinein, sondern um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da der Bereich – wie oben dargelegt – innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 BauGB liegt. Damit hat der Antragsgegner den Grundsatz, der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu begegnen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), in nicht zu beanstandender Weise bei seiner Abwägung beachtet. Er hat sich bei der Entscheidung für den verfahrensgegenständlichen Standort maßgeblich von der Überlegung leiten lassen, dass durch den Bebauungsplan eine bereits versiegelte und ehemals überbaute Fläche wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet wird. In Bezug auf den Flächenverbrauch hat er abgewogen, dass die Flächen im Zeitpunkt der Planung Brachland war und dadurch eine reduzierte Flächenversiegelung stattfindet und dass durch die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes wenig Grundfläche für die aus Sicht des Hotelbetreibers erforderliche Anzahl an Zimmern im neuen Hotelkomplex geschaffen wird (S. 30/31 der Begründung). Dabei ist der Antragsgegner unter Zugrundelegung der Stellungnahme der H. ... GmbH (. *) vom 21. Dezember 2003 bei seiner Planung davon ausgegangen, dass eine hohe Nachfrage im Tourismusbereich für ein Hotel in der geplanten Größenordnung besteht. Auch wenn die genehmigte Nutzung des Klinikbetriebes aufgegeben worden ist und die ehemalige ... abgebrochen wurde, wirkt – wie oben dargelegt – hier die ehemalige Bebauung noch nach. Eine Verkehrsauffassung dahingehend, dass der ehemalige Siedlungsbereich dauerhaft keiner Bebauung mehr zugänglich sein wird, hat sich nicht gebildet, nachdem der Antragsgegner von Anfang an deutlich gemacht hat, dass die Fläche wieder neu überplant werden soll.

42

(2) Beim Erlass des Bebauungsplans hat der Antragsgegner auch den Grundsatz, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), berücksichtigt. Er hat dabei insbesondere nicht außer Acht gelassen, dass von der exponierten Lage des Hotels und insbesondere der geplanten Gebäudehöhe eine hohe Fernwirkung ausgeht, welche sich sowohl auf das Landschaftsbild wie auch auf die örtliche Silhouette der Marktgemeinde auswirken wird. Dem Antragsgegner war zudem bewusst, dass die Planung im Spannungsfeld zu den im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan Bayern enthaltenen

Grundsätzen, dass das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden soll (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG) und der Alpenraum so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden soll, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften erhalten bleibt (Nr. 2.3.1 der Anlage 1 zu § 1 LEP), steht. Dennoch hat er sich nach Durchführung eines intensiven Auswahlverfahrens unter Begleitung eines externen Gestaltungsbeirates bewusst für das verfahrensgegenständliche Projekt entschieden, das an die Historie des Ortes insofern anknüpft, als auf den überplanten Grundstücken ehemals eine Burg bzw. ein Schloss stand (Bl. 10 der Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.9.2024 – im Folgenden: Synopse). Für eine verträglichere Einbindung in das dörflich geprägte Orts- und Landschaftsbild wurde im Laufe des Verfahrens die Gebäudehöhe reduziert, eine Holzfassade und grünordnerische Festsetzungen gewählt sowie festgesetzt, dass die bestehenden Waldflächen gesichert und erhalten werden (vgl. S. 30 der Begründung). Dies ist nicht zu beanstanden.

43

(3) Zu Unrecht machen die Antragsteller geltend, der Antragsgegner habe bei seiner Entscheidung unberücksichtigt gelassen, dass der angefochtene Bebauungsplan die Errichtung von Baukörpern ermögliche, die auf ihre Grundstücke eine erdrückende Wirkung habe.

44

In der Bauleitplanung stellt sich das Gebot der Rücksichtnahme als Teil des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 6 BauGB dar (vgl. BayVGh, U.v. 14.11.2002 – 14 N 00.227 – juris Rn. 38; U.v. 16.10.2003 – 14 N 00.2468 – juris Rn. 20). Das Gebot der Rücksichtnahme ist u.a. dann verletzt, wenn das geplante Vorhaben eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung entfaltet. Hauptkriterien bei der Beurteilung einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. BayVGh, B.v. 12.6.2019 – 2 ZB 17.67 – Rn. 9; B.v. 2.10.2018 – 2 ZB 16.2168 – juris Rn. 4; B.v. 1.2.2019 – 1 ZB 16.1046 – juris Rn. 5; B.v. 6.4.2018 – 15 ZB 17.36 – juris Rn. 28). Im Hinblick auf eine möglicherweise erdrückende Wirkung liegt eine Verletzung des nachbarschützenden Gebots der Rücksichtnahme aber auch dann vor, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls – und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen – derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. BayVGh, B.v. 16.1.2023 – 1 CS 22.2399 – juris Rn. 19; B.v. 11.11.2021 – 9 ZB 21.2434 – juris Rn. 10; B.v. 5.11.2019 – 9 CS 19.1767 – juris Rn. 22; B.v. 11.6.2024 – 15 ZB 24.342 – juris Rn. 23; B.v. 10.3.2023 – 15 ZB 22.2583 – juris Rn. 17; B.v. 12.6.2019 – 2 ZB 17.67 – juris Rn. 9; OVG NRW, B.v. 10.1.2013 – 2 B 1216/12.NE – juris Rn. 21). Dabei kommt es bei der Beurteilung einer „abriegelnden“ oder „erdrückenden“ Wirkung entscheidend auf die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls an (vgl. BayVGh, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17; B.v. 8.1. 2025 – 2 ZB 24.432 – juris Rn. 5; B.v. 13.3.2014 – 15 ZB 13.1017 – juris Rn. 11; B.v. 23.4.2014 – 9 CS 14.222 – juris Rn. 11; B.v. 24.8.2016 – 15 ZB 14.2654 – juris Rn. 15; B.v. 7.12.2016 – 9 CS 16.1822 – juris Rn. 21 ff.; B.v. 15.12.2016 – 9 ZB 15.376 – juris Rn. 13; B.v. 15.1.2018 – 15 ZB 16.2508 – juris Rn. 17; B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 26). Eine Verletzung des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB kann demnach dann gerügt werden, wenn ein Bebauungsplan Bebauungsmöglichkeiten zulässt, von denen eine erdrückende Wirkung auf Nachbargrundstücke ausgeht (so auch BayVGh, Urt. v. 3.8.2010 – 15 N 10.358 – juris Rn. 39 f.; Hess. VGh, Urt. v. 8.7.2004 – 3 N 1894/02 – juris Rn. 65; VGh BW, U.v. 15.9.2015 – 3 S 975/14 – juris Rn. 27).

45

Der Antragsgegner hat sich mit den von den Antragstellern im Verfahren insoweit vorgebrachten Einwänden auseinandergesetzt und diese ordnungsgemäß abgewogen (S. 81 der Synopse). Diese Abwägung ist nicht zu beanstanden. Denn nach den genannten Maßstäben wird sich der in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Hotelkomplex aller Voraussicht nach nicht rücksichtslos und erdrückend auf die Grundstücke der Antragsteller zu 2 und zu 3 auswirken. Die optische Präsenz des gesamten Hotelkomplexes wird auf ihren Grundstücken zwar deutlich festzustellen sein, nachdem die Grundstücke

der Antragsteller direkt gegenüber dem Planungsgebiet liegen. Dennoch ist aufgrund des bestehenden Abstandes zwischen den Gebäuden auf den Grundstücken der Antragsteller zu 2 und 3 und dem Mitarbeiterhaus bzw. dem Hotelgebäude, die voneinander durch die gemeinsame Erschließungsstraße getrennt sind, keine erdrückende Wirkung anzunehmen. So besteht zwischen dem westlichsten Teil des Hotelgebäudes und dem Gebäude auf dem Grundstück FINr. ... ein Abstand von knapp 40 m, zwischen dem westlichsten Gebäudeteil des Mitarbeiterhauses und dem Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. ... beträgt der Abstand knapp 20 m. Von daher ist anzunehmen, dass weder das ca. 13,5 m hohe Mitarbeiterhaus noch das Hotelgebäude mit seinem 37 m hohen „Turm“ (gemessen von der Bezugshöhe, dem Eingangsbereich des Hotels, welche bei 813 m über NHN liegt) in ihrer Gesamtheit derart übermächtig wirken werden, dass die Grundstücke der Antragsteller zu 2 und 3 trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen nur noch oder überwiegend wie eine von dem „herrschenden“ Hotelkomplex dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen werden. Vor allem das Hotelgebäude wird voraussichtlich trotz seiner Höhenentwicklung wegen des deutlichen Abstands zu den Grundstücken der Antragsteller zu 2 und 3 von diesen aus nicht so übermächtig in Erscheinung treten, dass von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden könnte; es wird dem Grundstück der Antragsteller zu 2 und 3 nicht gleichsam „die Luft nehmen“ oder das Gefühl des „Eingemauertseins“ entstehen lassen. Soweit die diese vortragen, dass Mitarbeiterhaus finde nach seiner Grundfläche und einer Gebäudehöhe kein Beispiel in der näheren Umgebung, rekurren sie auf die Frage des Einfügens nach § 34 BauGB. Für die Frage, ob von dem Gebäude eine erdrückende Wirkung auf das Grundstück der Antragsteller ausgeht, ist das Kriterium des Einfügens in die nähere Umgebung jedoch nicht unmittelbar von Bedeutung.

46

Die Wertminderung des Grundstücks, die die Antragsteller als Folge der Bebauung der benachbarten Grundstücke befürchten, bildet für sich genommen keinen Maßstab dafür, ob Beeinträchtigungen im Sinne des Rücksichtnahmegebots zumutbar sind oder nicht. Sie kann als Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks im Rahmen der Interessenabwägung von Bedeutung sein. Sie vermag aber selbst nicht eine solche unzumutbare Beeinträchtigung zu begründen (stRspr vgl. BVerwG, B.v. 24.04.1992 – 4 B 60.92 – juris Rn. 9; B.v. 6.12.1996 – 4 B 215.96 – juris Rn. 9).

47

(4) Der Antragsgegner hat die durch das Planvorhaben resultierende Verschattung auf die Grundstücke der Antragsteller zu 2 und 3 nach § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt, die Ermittlungsergebnisse gewürdigt und die Belangen der Antragsteller im Hinblick auf Belichtung und Verschattung ordnungsgemäß mit den Interessen des Vorhabenträgers gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Dabei erweist sich die vom Plangebiet zu erwartende Verschattung des Grundstücks der Antragsteller zu 2 und zu 3 als geringfügig und damit für die Abwägung nicht erheblich.

48

Grundsätzlich kann eine Verschattungsproblematik die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB oder allgemein das Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG betreffen und damit im Einzelfall abwägungserheblich sein (vgl. BVerwG, B.v. 21.12.2010 – 4 BN 44.10 – juris Rn. 9). Jedoch sind Verringerungen des Lichteinfalls bzw. ein Verschattungseffekt als typische Folgen einer Bebauung insbesondere in innergemeindlichen bzw. innerstädtischen Lagen bis zu einer im Einzelfall zu bestimmenden Unzumutbarkeitsgrenze hinzunehmen (vgl. BayVGh, B.v. 30.6.2016 – 1 CS 16.747 – juris Rn. 7 f.; OVG Bremen, B.v. 19.3.2015 – 1 B 19/15 – juris Rn. 19; Sächs.OVG, B.v. 4.8.2014 – 1 B 56/14 – juris Rn. 19). Für die materiellrechtliche Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Auch die verfahrensrechtliche Ermittlungsebene ist insoweit nicht verbindlich geregelt. Vielmehr beantwortet sich diese Frage nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung (vgl. BVerwG, U.v. 23.2.2005 – 4 A 4.04 – juris Rn. 58; OVG NW, U.v. 6.7.2012 – 2 D 27/11.NE – juris Rn. 63; VGh BW, U.v. 28.10.2020 – 3 S 111/20 – juris Rn. 37 ff.; BayVGh, U.v. 31.1.2013 – 1 N 11.2087 u.a. – juris Rn. 41 ff.; OVG Saarl., U.v. 17.12.2020 – 2 C 309/19 – juris Rn. 21, 31 ff.). Da die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen darauf abzielen, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Flächen der Nachbargrundstücke sicherzustellen, bedarf es im Regelfall keiner besonderen Ermittlung, Bewertung und Abwägung zur Frage einer planbedingten Verschattung, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften bei Umsetzung des

Bebauungsplans eingehalten sind (vgl. BayVGh, B.v. 8.5.2019 – 15 BNE 19.551 u.a. – juris Rn. 35 ff.; U.v. 31.3.2021 – 15 N 20.411 – juris Rn. 26; U.v. 25.2.2022 – 15 N 21.2219 – juris Rn. 20; B.v. 9.8.2022 – 15 CS 22.1364 – juris Rn. 33).

49

Diese Maßgaben zugrunde gelegt, erweist sich die potentielle planbedingte Beeinträchtigung der Grundstücke der Antragsteller zu 2 und 3 aufgrund einer Verschattung durch die Bebauung im Plangebiet als offensichtlich geringfügig und damit nicht als abwägungsrelevanter Belang. Um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Verschattung der benachbarten Grundstücke zu untersuchen, hat der Antragsgegner ein Architekturbüro damit beauftragt, den Schattenwurf der Gebäude zu überprüfen. Hierbei wurde eine Sonnenstandsstudie im Wege einer 3-D Modellierung erstellt (vgl. 3.1.2. des Umweltberichtes, S. 81 der Synopse). Aus den Darstellungen dieser Studie lässt sich auch die planbedingte Verschattung der Grundstücke der Antragsteller zu 2 und 3 ersehen. Danach ist eine nur geringfügige Verschattung der nördlich und nordwestlich von dem Überplanungsbereich liegenden Grundstücke vor allem in den Morgenstunden bzw. in den Wintermonaten ab 16:00 h festzustellen. Selbst in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders kostbar empfunden wird, erweist sich diese zusätzliche Verschattung aber als gering; denn selbst im Dezember erfolgt ein Schattenwurf vom Plangebiet auf das Grundstück der Antragsteller erst ab 16 Uhr, wobei im Dezember zu diesem Zeitpunkt alsbald mit einsetzender Dämmerung zu rechnen ist. Die bestehenden Auswirkungen sind deshalb als geringfügig anzusehen; die zu erwartenden Beeinträchtigungen liegen offensichtlich noch im Rahmen dessen, womit Grundstückseigentümer in einer Ortsrandlage aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen müssen. Zwar fehle in dieser Studie, so der Einwand der Antragsteller, eine Darstellung der Verschattung in den Morgenstunden vor 9:00 Uhr, also der Morgenbesonnung, und es sei keine fassadenbezogene Besonnungsdauerbetrachtung erfolgt. Der Antragsgegner hat insoweit aber zutreffend darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der ausreichenden Besonnung und Belüftung der benachbarten Grundstücke bereits durch die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO gewahrt werden und dass die Verschattung durch das geplante Hotel ungefähr dem Schattenwurf entspricht, der auch bei dem abgerissenen Klinikgebäude aufgetreten ist. Der Bebauungsplan verweist in Nr. 1.3. ausdrücklich auf die Geltung der Abstandsregelung nach der Bayerischen Bauordnung, deren Einhaltung auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ggf. dort von den Antragstellern angegriffen werden kann. Im Übrigen hat der Antragsgegner die Auswirkungen des geplanten Vorhabens in seiner Abwägung insofern berücksichtigt, als zugunsten der Nachbarn und aufgrund der Einwendungen im Verfahren die Höhe des „Turms“ um fünf Geschosse und damit 10 m reduziert und auch die Höhe des Mitarbeiterhauses um knapp 4 m verringert wurde.

50

(5) Der Antragsgegner hat schließlich auch den planbedingt von dem Vorhaben ausgehenden Verkehrs- und Anlagenlärm im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebiet fehlerfrei gem. § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt (5.1.) und gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (5.2.)

51

(5.1.) Der Antragsgegner hat hinreichend ermittelt, in welchem Maß sich der bedingt durch das zukünftige Vorhaben zunehmende Verkehr und der damit einhergehende Verkehrslärm erhöhen wird und mit welchen Immissionen die Nachbargrundstücke zu rechnen haben.

52

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. In Bezug auf die Auswirkungen der von der künftigen Bebauung ausgehenden Anlagen- und Verkehrslärm muss daher die Gemeinde klare Vorstellungen von den immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen ihrer Planung haben. Erst dann kann sie abschätzen, ob die Schwelle der Abwägungsrelevanz erreicht ist oder nicht bzw. mit welchem Gewicht eine zu prognostizierende Belastung in die Abwägung einzustellen ist (vgl. BayVGh, B.v. 1.2.2023 – 15 NE 23.56 – juris Rn. 36). Der Satzungsgeber muss sich als Grundlage seiner Abwägungsentscheidung in einer Weise mit den zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen vertraut machen, die es ihm ermöglicht, hieraus entstehende Konflikte umfassend in ihrer Tragweite zu erkennen. Nur wenn dies der Fall ist, kann er zu einer sachgerechten Problembewältigung im Rahmen der Abwägung überhaupt in der Lage sein (vgl. BayVGh, U.v. 27.4.2016 – 9 N 13.1408 – juris Rn. 24; B.v. 3.3.2017 – 15 NE 16.2315 – juris Rn. 26

m.w.N.). Die Einholung von Gutachten bietet sich als ein für diesen Zweck geeignetes Mittel an (vgl. BVerwG, B.v. 19.8.2003 – 4 BN 51.03 – juris Rn. 5; BayVGh, U.v. 27.4.2016 – 9 N 13.1408 – juris Rn. 23)

53

(5.1.1.) Der Antragsgegner hat durch ein solches (Verkehrs) Gutachten (Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens und Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit für die angrenzenden Straßen des Planungsbüros, im Folgenden: Verkehrsgutachten) das planbedingt hervorgerufene Kfz-Verkehrsaufkommen und dessen verkehrliche Verträglichkeit auf die an das Plangebiet angrenzende S. - und B. straße ermitteln lassen. Gegenstand dieser Untersuchung war es, zu prüfen, ob der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehr vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Dabei kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die zukünftige Kfz-Verkehrsbelastung, bestehend aus dem Kfz-Aufkommen des Bestands und der zukünftigen abgeschätzten Kfz-Verkehrsbelastung durch das Vorhaben unterhalb der nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06 empfohlenen maximalen Kfz-Verkehrsbelastung von 400 Kfz/h für Wohnstraßen liegt. Die verkehrlichen Verträglichkeit der anliegenden Straßen sei somit auch weiterhin gewährleistet. Zudem zeige eine Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens der ... vor der Schließung im März 2016 ein nahezu identisches Kfz-Verkehrsaufkommen wie das abgeschätzte Kfz-Verkehrsaufkommen des jetzigen Vorhabens (S. 9 des Gutachtens).

54

Die Einwände der Antragsteller gegen die in dem Gutachten verwendeten Parameter vermögen dessen Ergebnisse nicht infrage zu stellen. Soweit die Antragsteller beanstanden, dass sich in diesem Gutachten sämtliche Angaben auf die Tageszeit bezögen und der Nachtzeitraum überhaupt nicht behandelt worden sei, ist dies damit zu erklären, dass Untersuchungsgegenstand dieses Gutachtens nur war, ob durch den Mehrverkehr der Grenzwert für Wohnstraßen von 400 Kfz/h überschritten wird. Da naturgemäß der Tagesverkehr und damit auch die Spitzenstunde am Tag auftritt und nachts ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen vorliegt, nimmt diese Untersuchung zu der nächtlichen Auslastung der Straßen nicht explizit Stellung. Auch wenn sämtliche Wege der Hotelgäste im Nachtzeitraum mit dem Kfz vorgenommen werden, also in diesem Zeitraum nicht nur von einem MIV (Anteil des motorisierten Individuen Individualverkehrs) von 70% sondern von 100% ausgegangen wird, ist nachts mit einer Überschreitung der Spitzenstunde von mehr als 400 Kfz/h nicht zu rechnen. Aus der im gerichtlichen Verfahren vorgelegten nachvollziehbaren und insoweit nicht substantiiert angegriffenen Stellungnahme des Planungsbüros ... vom 21. Juli 2026 ergibt sich zudem, dass selbst wenn die Hotelgäste sämtliche Wege – also auch am Tag – mit dem Kfz vornehmen würden (100% MIV Anteil), dies immer noch „nur“ zu einer Spitzenauslastung von 219 Kfz/h führen würde. Dieser Wert liegt immer noch deutlich unterhalb des Grenzwertes von 400 Kfz pro Spitzenstunde für eine Erschließungsstraße/Wohnstraße gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06.

55

Auch der Einwand, die Ermittlung des Bestandsverkehrsaufkommens sei defizitär, überzeugt nicht. Das Gutachten hat die Verkehrszahlen zugrunde gelegt, die sich aus der vom Antragsgegner eingeholten Analyse zum integrierten Verkehrs- und Parkraumkonzept durch die Bernard Gruppe vom 16. Mai 2024 (Verkehrs- und Parkraumkonzept) ergeben haben. Im Zusammenhang mit dieser ist eine Durchführung von Verkehrszählungen vorgenommen worden. Die Ergebnisse der Verkehrserhebung sind dem Verkehrsgutachten zugrunde gelegt worden. Damit sind bei der Erstellung der Verkehrs- und Immissionsprognosen als Basis die im Zeitpunkt der Entscheidung verfügbaren Daten und Erkenntnisse herangezogen worden, die ein wirklichkeitsnahes Wahrscheinlichkeitsurteil ermöglichen (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 5.6.2003 – 4 BN 19.03 – juris Rn. 11; VGh BW, U.v. 24.02.2016 – 3 S 1256/15 – juris OS; OVG NW, U.v. 6.2.2014 – 2 D 104/12.NE – BauR 2014, 1914). Dass die dem Verkehrsraumkonzept zugrundeliegende Daten dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen nicht entsprechen, haben die Antragsteller nicht substantiiert geltend gemacht. Allein der Umstand, dass die Verkehrserhebung an einem Donnerstag im Oktober durchgeführt worden ist, angeblich laut Antragsteller einem Tag, an dem erfahrungsgemäß wenig Verkehr herrscht, vermag die Untersuchung nicht in Zweifel zu ziehen. Insoweit hat der Antragsgegner im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (vgl. S. 57 der Synopse vom 11.9.2024) überzeugend erläutert, dass die Verkehrszählung an einem Donnerstag und damit bewusst an einem Wochentag erfolgt sei, um auch den gewerblich induzierten Kfz-Verkehr zu berücksichtigen, sich das Kfz-Aufkommen durch Übernachtungsgäste an einem Wochentag durch z.B.

Ausflugsfahrten nicht signifikant von einem Samstag unterscheiden und zum Zählzeitpunkt mehrere Bundesländer Herbstferien gehabt hätten.

56

(5.1.2.) Der Antragsgegner hat darüber hinaus eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB) prüfen zu lassen. In dem Gutachten vom 18. März 2024 wurden die Geräuschauswirkungen durch die künftige Anlage/Hotelnutzung in der Nachbarschaft geprüft (vgl. S. 4).

57

(5.1.2.1.) Die Untersuchung kommt hinsichtlich der Beurteilung des Gewerbelärms in der Nachbarschaft (Nr. 6.1. der Untersuchung) zu dem Ergebnis, dass tagsüber die Richtwerte der TA Lärm zwar eingehalten, diese aber trotz umfangreicher Schallschutzmaßnahmen im Nachtzeitraum voraussichtlich überschritten werden (S. 46), wobei ursächlich für die Überschreitung insbesondere die Schallabstrahlung durch die oberirdischen Stellplätze sei. Als zusätzliche organisatorische Schallschutzmaßnahmen wurde daher die Sperrung der sechs westlichen oberirdischen Stellplätze an der Tiefgaragenrampe sowie der beiden westlichsten oberirdischen Längsstellplätze des Hotels im Nachtzeitraum zum Beispiel durch automatische Absperrketten oder organisatorische Maßnahmen vorgeschlagen (S. 57 der Untersuchung).

58

Einwände gegen die Ermittlung dieser von den Stellplätzen ausgehenden Emissionen tragen die Antragsteller nicht vor; ob die getroffenen Festsetzungen zur Lösung dieses immissionsschutzrechtlichen Konflikts hinreichend bestimmt sind, ist eine Frage der Abwägung (s.u.).

59

(5.1.2.2.) Hinsichtlich der Immissionen aus anlagenbezogenem Verkehr auf öffentlichen Straßen (Nr. 6.2. der Untersuchung) wurde gemäß Nr. 7.4. TA Lärm das erhöhte Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Verkehrswegen durch den der Anlage zuzuordnenden Verkehr untersucht bzw. bewertet. Die von der Rechtsprechung entwickelten Beurteilungsansätze (vgl. BVerwG, B.v. 23.7.1992 – 7 B 103.92 – juris LS), wonach der unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Straße abgewinkelte Zu- und Abgangsverkehr der Anlage, durch deren Nutzung er ausgelöst wird, dieser zuzurechnen ist, sofern er sich innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist, wurde inzwischen in Nr. 7.4 TA Lärm übernommen und näher konkretisiert (vgl. Dittenberger in Feldhaus/Schenk/Tegeder in: Bundesimmissionsschutzrecht Kommentar, 1.1.2022, Einleitung a); Landmann/ Rohmer UmweltR/Hansmann, 109. EL Januar 2026, TA Lärm 7. Rn. 36, beckonline m.w.N.). Nach Nr. 7.4 TA Lärm sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen. Das Gutachten kommt insoweit zu dem Ergebnis, dass die zusätzliche Belastung durch den der Anlage zuzuordnenden An- und Abfahrtsverkehr zwar theoretisch zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden Verkehrswegen um mehr als 3 dB(A) führt, jedoch unter Betrachtung der Zusatzbelastung aus dieser alleine keine Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV zu erwarten sei (S. 50).

60

Gegen dieses Ergebnis wenden sich die Antragsteller. Sie führen aus, bei der Bewertung der Immissionen aus anlagenbezogenem Verkehr auf öffentlichen Straßen sei fälschlich nur ein kritischer Immissionsort, nämlich die „S. straße ...“ (Tabelle 24 auf S. 50, Nr. 6.2), angesetzt worden, während die B. straße * nicht berücksichtigt worden sei. Dabei übersehen sie, dass das Gutachten auf den maßgeblichen Immissionsort nach Nr. 2.3. TA Lärm abstellt. Danach ist der maßgebliche Immissionsort der zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Auch wenn die Berechnung der Immissionswerte an der B. straße, an denen laut Gutachten mit über 3 dB(A) geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen sei, weder in der schalltechnischen Untersuchung noch in der Anlage AG 8 nachgewiesen wurde, ist der gewählte Immissionsort nachvollziehbar, da das Gebäude B. straße * einen deutlich größeren Abstand zur Straße aufweist als das Gebäude S. straße ... und gleichzeitig die Zusatzbelastung durch den Bestandsverkehr an den beiden Grundstücken gleich hoch ist.

61

Die Antragsteller wenden weiter ein, in der Untersuchung der Immissionen des anlagenbezogenen Verkehr am kritischen Immissionsort sei zu Unrecht der bereits vorhandene öffentliche Verkehr nicht berücksichtigt worden, sondern nur die durch den Hotelkomplex insoweit zusätzlich hervorgerufenen Immissionen. Dies ergebe sich daraus, dass in der Tabelle Nr. 24 (S. 50) die Spalte „Lr öffentlicher Verkehr“ keine bezifferten Angaben enthalte, sodass offenbar die Vorbelastung und damit die für die Abwägung maßgebliche Gesamtbelastung (Bestandsverkehr und Vorhabenverkehr) am Immissionsort nicht ermittelt worden sei. Auch hieraus ergibt sich jedoch kein Ermittlungsdefizit. Die Antragsteller meinen zwar zu Recht, dass bei der Anwendung der Nr. 7.4. TA Lärm zur Prüfung der Beurteilungspegel der Geräusche der insgesamt einwirkende, vorhandene öffentlichen Verkehr und der anlagenbedingten An- und Abfahrtverkehr rechnerisch zu ermitteln ist (vgl. allgemein zu Nr. 7.4. TA Lärm: Dittenheuer in Feldhaus/Schenk/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht Kommentar, e) Die Beurteilung und Bewertung betriebsbedingter Verkehrsgeräusche (An- und Abfahrtsverkehr) auf öffentlichen Verkehrsflächen, Stand 1.1.2022). Aus der Stellungnahme von ... vom 12. August 2026, in der der Gutachter auf Nachfrage des Gerichts detailliert dazu Stellung genommen hat, anhand welcher Berechnungen die Immissionen des anlagenbezogenen Verkehr ermittelt worden sind, ergibt sich zudem, dass in der dem Gutachten ursprünglich zugrunde gelegte Berechnung tatsächlich nur Maximalwerte („Worst-Case Szenario“) und nicht die Zahlen des Bestandsverkehrs eingestellt waren, da dem Gutachter die konkreten Verkehrszahlen im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachters noch nicht vorlagen. Es wurde dort jedoch weiter nachvollziehbar dargelegt, dass es auch bei einer Berechnung unter Zugrundelegung des Bestandsverkehrs, wie er sich aus dem zwischenzeitlich vorgelegten Verkehrsgutachten ... entnehmen lässt, mit hinreichender Wahrscheinlichkeit weder am Tag noch nachts zu einer Überschreitung der Werte der 16. BImSchV kommen werde. Dabei wurde zugunsten der Antragsteller eine Aufrundung/ein Zuschlag von einer Bewegung pro Stunde nachts vorgenommen (Anlage AG 8, S. 6). Nachdem beide verschiedene Arten der Berechnung („Worst-Case Szenario“ bzw. Zugrundelegung der konkreten Verkehrszahlen) zu dem gleichen Ergebnis kommen, geht der Einwand der Antragsteller (Schriftsatz vom 27.8.2026), dem Antragsgegner sei es wegen der defizitären Ermittlungsbasis nicht möglich gewesen, alle unter Lärmgesichtspunkten relevanten Gesichtspunkte sachgerecht abzuwägen bzw. eindeutig „abzuschichten“, mit welchem Gewicht die durch die Nutzung der Erschließungsstraße verkehrsbedingt zu erwartende Lärm-(zusatz-)Belastung in die Abwägung einzustellen war, fehl. Denn die Antragsgegnerin ist jedenfalls zutreffend davon ausgegangen, dass die Vorgaben der Nr. 7.4 TA Lärm und die Werte der 16. BImSchV eingehalten werden.

62

Soweit die Antragsteller darauf verweisen, dass jedenfalls eine Erhöhung der Immissionen am maßgeblichen Immissionsort um 3 dB(A) vorliege, sodass das „Erhöhungskriterium der Nr. 7.4 TA Lärm nach eigener Aussage erfüllt“ sei, beruht dies auf einem falschen Verständnis dieser Vorschrift. Nr. 7.4 TA Lärm regelt, ab welchen Werten die Behörden bei einer Geräuschbelastung des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück Maßnahmen organisatorischer Art zu deren Minderung ergreifen sollen. Solche Maßnahmen werden dann erforderlich, wenn der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht ist, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Diese drei Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Auch wenn die Untersuchung daher zu dem Ergebnis kommt, dass die zusätzliche Belastung durch den der Anlage zuzuordnenden An- und Abfahrtverkehr theoretisch zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen um mehr als 3 dB(A) führt, betont sie gleichwohl, dass nach beiden nachvollziehbaren Berechnungen – unter Heranziehung der tatsächlich ermittelten Verkehrszahlen und auch bei Annahme des ursprünglichen „Worst-Case Szenarios“ – eine Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte des § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV in Höhe von 59 bzw. 49 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort nicht zu erwarten sei. Das Gutachten geht daher in nicht zu beanstandender Weise zutreffend davon aus, dass die Voraussetzungen der Nr. 7.4 TA Lärm nicht vorliegen.

63

Mit Schriftsatz vom 27. August 2026 wenden die Antragsteller ein, dass die zuletzt im Gerichtsverfahren vorgelegte „optimierte Berechnung“ zu dem Ergebnis komme, das die nächtlichen Immissionen den nach der 16. BImSchV zulässigen Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) gerade noch einhalten. Dies würde bedeuten, dass „jede der ungesicherten Stellschrauben (Richtungsaufteilung, Nacht-LKW, Vorbelastung,

Schätzung der anlagenbezogenen Verkehrszunahme gerade in der Nacht) das Ergebnis über diesen Grenzwert bzw. über 3 dB(A) kippen“ lasse. Soweit die Antragsteller damit im Ergebnis sagen wollen, dass bei einer Änderung der in die Berechnung eingestellten Parameter sich auch das Ergebnis – möglicherweise auch zulasten der Betroffenen – verändere, dringen sie nicht durch. Denn naturgemäß führen Änderungen der Berechnungsgrundlagen auch zu anderen Ergebnissen. Die Einwendungen gegen die Berechnungen der Gutachter werden mit diesem Einwand jedenfalls nicht hinreichend substantiiert in Zweifel gezogen.

64

Die Antragsteller führten weiter aus, dass der in der Tabelle 7 der Anlage AG 8 ausgewiesene Gesamtwert von nachts 49 dB(A) sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung von 47 dB(A) und dem anlagebezogenen An- und Abfahrtsverkehr von 46 dB(A) nur dann ergäbe, wenn die tatsächlichen Nachkommawerte, die weder mitgeteilt worden noch mangels vorgelegten Ausbreitungsrechnung überprüfbar seien, in der Summe unter den ausgewiesenen Nennwerten blieben; lägen beide Ausgangsgrößen auch nur bei ihren Nennwerten (47,0 und 46,0 dB(A)), ergäbe sich indes eine Überschreitung. Dieser Einwand vermag die Berechnung nicht in Frage zu stellen. Denn nach Nummer 3.1 der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) müssen die berechneten Gesamtergebnisse (Gesamtbeurteilungspegel) auf volle dB(A) aufgerundet werden. Dies ist hier offensichtlich geschehen, nachdem die Werte in der Tabelle 7 in ganzen Zahlen angegeben sind. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der berechnete Gesamtwert den Wert von 49,0 dB(A) überschreitet, da bei einer (auch nur geringfügigen) Überschreitung des Wertes von 49,0 dB(A) der Wert von 50 dB(A) hätte angegeben werden müssen.

65

(5.2.) Es liegt kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB in Bezug auf die Verkehrssteigerung und Lärmproblematik vor. Der Antragsgegner hat die Ergebnisse der beiden Gutachten berücksichtigt und seiner Abwägung zugrunde gelegt. Insbesondere hat er dabei auch die Einwendungen der Antragsteller berücksichtigt und sich mit diesen auseinandergesetzt. Er hat etliche Maßnahmen festgesetzt, um die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB sicherzustellen, und hat berücksichtigt, dass die zuständige Fachbehörde ihr Einverständnis zur schalltechnischen Untersuchung erklärt hat. Insbesondere die Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung, immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 Buchst. c BauGB genannte Belange (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit) in die Satzung aufzunehmen, wurden in Nummer 1.9.1 der Satzung, in dem Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Anlagenlärm des Hotelbetriebes festgesetzt sind, umgesetzt.

66

Mängel der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB liegen nicht deswegen vor, weil der Konflikt zwischen dem Schutz der Nachbarn vor den Emissionen der westlichen oberirdischen Stellplätze und dem Interesse des Vorhabenträgers an einer hohen Anzahl von Hotelzimmern und den damit erforderlichen Stellplätzen fehlerhaft gelöst wurde. Entgegen dem Einwand der Antragsteller ist die zur Lösung dieses Konfliktes getroffene Festsetzung insbesondere nicht zu unbestimmt. Der Antragsgegner hat auf Anraten der Gutachter in Nummer 1.9.1 der Satzung des Bebauungsplans Folgendes festgesetzt: „Sperrung der 6 westlichen oberirdischen Stellplätze an der TGRampe sowie die beiden westlichsten oberirdischen Längsstellplätze des Hotels im Nachtzeitraum, z.B. durch automatische Absperrketten oder organisatorische Maßnahmen“. Damit werden die durch die Stellplätze resultierenden Überschreitungen der nächtlichen Grenzwerte an den Anwesen der Antragsteller zuverlässig vermieden. Ob hierdurch die Deckung des Stellplatzbedarfs des geplanten Vorhabens infrage gestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären und dort etwa im Wege einer Reduzierung der Anzahl der Gästezimmer oder durch vergleichbare Maßnahmen zu bewältigen. Zwar darf nach dem Gebot der Konfliktbewältigung der Bebauungsplan Konflikte, die er selber schafft, nicht unbewältigt lassen und muss die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich bringen (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – juris Rn. 14; BayVGh, U.v. 10.5.2016 – 9 N 14.2674 – juris Rn. 35). Dies schließt jedoch eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht grundsätzlich aus (vgl. BayVGh, U.v. 27.11.2002 – 2 N 99.632 – juris Rn. 69). Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde – wie hier – Abstand nehmen,

wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist (vgl. BVerwG, U.v. 11.3.1988 – 4 C 56.84 – DVBl 94, 1152).

67

Dies ist hier der Fall. Dies ergibt sich unabhängig von den oben beschriebenen Beispielen bereits daraus, dass nach der aktuellen Fassung der Stellplatzsatzung vom 1. Oktober 2025 nun eine deutlich geringere Anzahl an Stellplätzen erforderlich ist, als nach der im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplan geltenden Satzung vom 21. März 2017. Die Stellplätze, die nach den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nachts gesperrt werden sollten, wären nach der aktuellen Satzung folglich nicht mehr erforderlich. In dem einzureichenden Bauantrag könnte daher der Bauherr auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ohne Verletzung der gemeindlichen Stellplatzsatzung und ohne Verstoß gegen den Bebauungsplan von einer Überplanung der sechs Stellplätze an der Tiefgaragenrampe ebenso wie von der Festsetzung der zwei westlichsten Stellplätze des Hotels ganz absehen. Denn in den örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO ausdrücklich festgesetzt, dass sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze des Hotels nach der Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung des Marktes O. *) in der jeweils aktuellen Fassung bemisst.

68

(6) Der Antragsteller hat im Übrigen auch die Straßenbreite der Erschließungsstraßen ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt. Er führt hierzu in seiner Abwägung vom 11. September 2024 (vgl. S. 40 der Synopse vom 11.9.2024) aus, die S. Straße habe eine Breite von 5,5 m. Dies reiche nach der RAST06 für die Begegnung von Lkw und Pkw bei Tempo 30 aus. In der B. Straße variere die Fahrbahnbreite zwischen 4,50 und 5,50 m, d. h. ein Begegnungsverkehr bis Tempo 40 km/h zweier Pkw nach RAST 06 sei möglich. Das zukünftige Kfz Verkehrsaufkommen sei nahezu identisch mit dem Verkehrsaufkommen während des Betriebes der ... Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung im Bauleitverfahren liegt hier – entgegen der Ansicht der Antragsteller – auch nicht deshalb vor, weil der Antragsgegner die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Probleme auf ein nachgelagertes straßenverkehrsrechtliches Verfahren verlagert hat. Die möglichen verkehrsbedingten Konflikte können auf dieser Ebene voraussichtlich gelöst werden. Der Antragsgegner führt hierzu aus, dass und welche Lösungen vorstellbar wären, um eine ausreichende Begegnung von Lkw und Pkw zu ermöglichen. Die Erforderlichkeit von verkehrsrechtlichen Anordnung oder notwendigen Verkehrszeichen erfolge über die zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde. Dies ist nicht zu beanstanden.

69

(7) Schließlich hat sich der Antragsgegner auch mit den im Winter möglicherweise anfallenden Schneemassen auseinandergesetzt (S. 64 der Synopse vom 11.9.2024). In der Abwägung führt er hierzu aus, dass der Markt grundsätzlich bei schneereichen Wintern Schnee im Ortsbereich O. abfährt und die Abfuhr von sogenannten straßenbegleitenden Schnee je nach Erforderlichkeit durchgeführt werde.

70

(8) Der Einwand der Antragsteller, dass sich der Begründung des Bebauungsplan keine städtebauliche Rechtfertigung dafür entnehmen lässt, warum der Bebauungsplan bei Festsetzung der abweichenden Bauweise (vgl. Nummer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung) von der Grundregel des § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, wonach die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen höchstens 50 m betragen darf, abweicht und nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt, dass die offene Bauweise dahingehend modifiziert wird, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf, führt zu keinem Abwägungsfehler.

71

§ 22 Abs. 1 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Es steht der Gemeinde damit frei, von dem Feststellungsmuster des Absatzes 1 abzuweichen und Varianten der offenen oder geschlossenen Bauweise zu schaffen (vgl. BVerwG, B.v. 13.11.2017 – 4 B 23.17 – juris Rn. 9). Dabei müssen die Merkmale der abweichenden Bauweise lediglich hinreichend bestimmt festgesetzt werden (vgl. BVerwG, B.v. 24.1.1995 – 4 NB 3.95 – juris Rn. 3). Eine ausdrückliche städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung nach § 22

Abs. 4 Satz 1 BauNVO bedarf es daher nicht. Hier hat der Antragsgegner im Rahmen der Abwägung ausgeführt (vgl. S. 44 der Synopse vom 11.9.2024), dass die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge aus dem Grund erfolgt sei, um die Gebäudekubatur für die Unterbringung der erforderlichen Raumkapazitäten zu ermöglichen.

72

(9) Der Antragsgegner hat auch abwägungsfehlerfrei festgesetzt, dass die Anforderung der Ortsgestaltungsatzung nur für den Teilbereich SO 2, nicht dagegen für den Teilbereich SO 1 gelten sollen. Entgegen dem Vortrag der Antragsteller fehlt es insoweit nicht an einer städtebaulichen Begründung. Aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt sich vielmehr (S. 46), dass damit gewährleistet werden soll, dass sich das geplante Mitarbeiterhaus in den Straßenraum sowie die angrenzende Bebauung gestalterisch einfügt. Im Gegensatz dazu hat sich der Antragsgegner im Bereich SO 1 bewusst dafür entschieden, die Gestaltungsatzung nicht anzuwenden, da es sich bei dem geplanten Hotel im Teilbereich SO1 von seiner Dimensionierung her um einen Sonderbau handelt. Dennoch seien, so der Antragsgegner, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan weitreichende, über den normalen Regelungskatalog eines Angebotsbebauungsplan hinausgehende Regelung getroffen worden, welche garantieren, dass die geplanten Baukörper gestalterisch so wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt umzusetzen sind.

73

(10) Der Bebauungsplan ist auch nicht wegen einer fehlenden Konfliktbewältigung mit dem Umgang der Niederschlagswasserentsorgung abwägungsfehlerhaft, wie die Antragsteller einwenden.

74

Eine Konfliktverlagerung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung in ein der Bauleitplanung folgendes (z.B. wasserrechtliches) Erlaubnisverfahren ist nicht zu beanstanden, soweit die Prognose gerechtfertigt ist, dass der Konflikt in diesem nachfolgenden Verfahren tatsächlich einer Lösung zugeführt wird und sich die Gemeinde einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihr – spätestens im Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan – eine diesbezügliche Bewertung erlaubt (vgl. BayVGh U.v. 17.12.2019 – 2 N 18.1804 – juris Rn. 32 ff.; U.v. 12.2.2020 – 15 N 19.389 – juris Rn. 14). Dabei hat die Gemeinde prognostisch zu beurteilen, ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist. Eine unzulässige Konfliktverlagerung darf nicht auf eine nachfolgenden Genehmigungsstufe „ins Blaue hinein“ erfolgen. Soweit im Zeitpunkt der Beschlussfassung die künftige Entwicklung hinreichend sicher abschätzbar ist, darf die Gemeinde dem bei ihrer Abwägung Rechnung tragen (vgl. BVerwG, U.v. 7.5.2014 – 4 CN 5.13 – NVwZ 2014, 1170 = juris Rn. 25; speziell in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung: BayVGh, U.v. 11.2.2014 – 1 N 10.2254 – juris Rn. 37 ff.; VGh BW, U.v. 24.7.2019 – 5 S 2405/17 – juris Rn. 36; OVG MV, U.v. 11.9.2019 – 3 K 376/15 – juris Rn. 40; OVG NW, B.v. 1.12.2021 – 2 B 343/21.NE – juris Rn. 38). Eine Konfliktverlagerung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung in ein der Bauleitplanung folgendes (z.B. wasserrechtliches) Erlaubnisverfahren ist daher z.B. nicht zu beanstanden, wenn die Prognose gerechtfertigt ist, dass der Konflikt in diesem nachfolgenden Verfahren tatsächlich einer Lösung zugeführt wird (vgl. OVG MV, U.v. 11.9.2019 – 3 K 376/15 – juris Rn. 41; vgl. auch BayVGh U.v. 17.12.2019 – 2 N 18.1804 – juris Rn. 32 ff.; U.v. 12.2.2020 – 15 N 19.389 – juris Rn. 14). Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde sicher davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 CN 14.00 – BVerwGE 116, 144, juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 13.4.2018 – 9 NE 17.1222 – juris Rn. 25; OVG NRW, U.v. 18.1.2019 – 7 D 12/18.NE – juris Rn. 23 m.w.N.).

75

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe ist ein Abwägungsfehler des Antragsgegners wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Konfliktbewältigung bei der in diesem Verfahren nur möglichen summarischen Prüfung nicht erkennbar. Der Antragsgegner hat sich mit der Problematik, wie mit dem Niederschlagswasser umgegangen werden kann, auseinandergesetzt. Er hat über das Planungsbüros ... im August 2024 ein Entwässerungskonzept (Trennsystem Entwässerungsplan/Übersichtsplan als Anlage 3/3a zum Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplan) erstellen lassen, welches sicherstellt, dass das Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet werden kann. Das Niederschlagswasser soll über den vorhandenen Regenwasserkanal, welche das Grundstück auch bisher

entwässert hat, in den verrohrten Bach westlich der Stichstraße auf dem Grundstück 156/16 eingeleitet werden. Dabei ist von keiner Mehrbelastung des verrohrten Baches im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung durch die Klinik auszugehen (auf vgl. S. 33 des Umweltberichtes). Auch das Wasserwirtschaftsamt hat in seiner Stellungnahme vom 21. März 2023 aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegenüber dem Bebauungsplan geltend gemacht und lediglich darauf hingewiesen, dass bei Ableitung von nicht sickertfähigem Niederschlagswasser aus befestigten Flächen > 1.000 m² ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen ist. Der Antragsgegner hat daher im Abwägungsverfahren berücksichtigt, dass der konkrete Umgang mit Niederschlagswasser im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber den zuständigen Fachbehörden nachzuweisen ist bzw. von diesen geprüft wird. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist lediglich die grundsätzliche Lösbarkeit dieses Belange nachzuweisen. Der Antragsgegner hat verschiedenen Möglichkeiten aufgeführt, wie auftretenden Problemen im Hinblick auf das Niederschlagswasser begegnet werden kann (vgl. S. 33 Umweltbericht). Nachdem ein Entwässerungsplan Bestandteil des Bauantrags sein wird, sodass im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, welches Entwässerungssystem vorliegend erforderlich ist, besteht nicht die von den Antragstellern heraufbeschworene Gefahr, dass die baulichen Anlagen fertiggestellt und nutzungsreif sind, ohne dass ein vorhandenes und funktionstüchtiges Entwässerungssystem vorliegt.

76

(11) Ein Abwägungsfehler wegen einer fehlenden Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde nach § 9 Abs. 2 FStrG ist nicht zu erkennen. Aus der Abwägung vom 11. September 2024 lässt sich entnehmen, dass das Staatliche Bauamt Kempten am 1. August 2024 mitgeteilt hat, dass eine Zustimmung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 FStrG erteilt werden könne, nachdem das Vorhaben in einem geringeren Abstand als 40 m zur . errichtet werden soll. Dies ist entgegen der Behauptung der Antragsteller die zuständige Stelle i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 FStrG; eine Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes war nicht erforderlich. Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 FStrG erteilt die Oberste Landesstraßenbaubehörde die notwendige Zustimmung, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, soweit dem Bund nicht die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht. Die streitgegenständliche Teilstrecke der ., einer Bundesstraße, befindet sich in der Verwaltung des Freistaates Bayern, das nach Art. 90 Abs. 3 GG in Auftragsverwaltung des Bundes tätig ist. Die Oberste Landesstraßenbaubehörde ist nach Art. 62a Abs. 1 Satz 1 BayStrWG das Staatsministerium. Nach Art. 62a Abs. 5 – i.V.m. § 6 Ziff. 3c der Verordnung über Zuständigkeiten im Verkehrswesen (ZustVVerk vom 22.12.1998, GVBl. S. 1025) wurde die Befugnis der Obersten Landesstraßenbaubehörde nach § 9 Abs. 2 FStrG für die Bundesstraßen auf die Unteren Bauaufsichtsbehörden im Sinne des Art. 53 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO übertragen, die im Einvernehmen mit den Staatlichen Bauämtern entscheiden. Insofern genügt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine positive Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes.

77

(12) Der Antragsgegner hat auch entgegen der Darstellung der Antragsteller die möglichen Geruchseinwirkungen auf die Nachbarschaft in die Abwägung einbezogen. In dem Umweltbericht (S. 20) wird insofern dargestellt, dass und welche Maßnahmen geplant sind, um eine Belästigung der Anwohner durch Abgase und Geruch auszuschließen. So wird die Abluft aus den Müll- und Lagerräumen und der Tiefgarage in den freien Luftstrom mittels Dachventilatoren abgeleitet. Die Fortluftführung für raumlufttechnische (RLT) Zentralgeräte insbesondere aus den RTL Geräten aus dem Wellnessbereich, der Küche und der Gastronomie, welche gering geruchsbelasteten Fortluft aufweist, soll über das Dach erfolgen. Die ausströmende Fortluft soll danach in den freien Luftstrom erfolgen und von der Hauptluftströmung aus dem Westen in Richtung aufgenommen werden. Den im Westen liegenden Grundstücke der Antragsteller zu 2 und 3 droht von daher keine Geruchsbelastung. Sollten weitergehende Maßnahmen notwendig werden, würden erforderliche Unterstützungsventilatoren mit vor- und nachgeschalteten Schalldämpfern eingesetzt. Der Antragsgegner hat insoweit die Interessen der Grundstücksnachbarn vor einer Geruchs- und Abgasbelastung in die Abwägung eingestellt und einer Lösung zugeführt. Substantiierte Einwendungen gegen diese Vorgehensweise haben die Antragsteller nicht vorgebracht.

78

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2 VwGO.

79

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 und 8 GKG.

80

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).