

**Titel:**

**Normkontrollantrag gegen Bebauungsplan wegen Beeinträchtigung eines eingetragenen Quellwasserbezugsrechts**

**Normenketten:**

GG Art. 14 Abs. 1 S. 2

VwGO § 47 Abs. 2 S. 1, Abs. 6

BauGB § 1 Abs. 7

WHG § 4 Abs. 3 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 Nr. 1, § 46 Abs. 1 Nr. 1

BGB § 874, § 1018

**Leitsatz:**

**Ein im Grundbuch als Grunddienstbarkeit eingetragenes „Quellwasserbezugsrecht“ wird durch einen Bebauungsplan, der das dienende Grundstück mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant, nicht hinsichtlich seines Inhalts und seiner Schranken ausgeformt. (Rn. 50 – 52)**

**Schlagworte:**

einstweiliger Rechtsschutz im Normenkontrollverfahren, erfolgloser Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen einen Bebauungsplan, fehlende Antragsbefugnis, Grunddienstbarkeit, Quellwasserbezugsrecht, Quellwasserbenützung, Erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung, Normenkontrolle, Bebauungsplan, Beeinträchtigung einer Grunddienstbarkeit, Überplanung des dienenden Grundstücks

**Fundstellen:**

BayVBI 2022, 525

DÖV 2022, 690

LSK 2022, 11358

**Tenor**

I. Die Verfahren 15 NE 22.849 und 15 NE 22.75 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

II. Die Anträge werden abgelehnt.

III. Die Antragsteller tragen die Kosten des jeweiligen Verfahrens.

IV. Der Streitwert wird in beiden Verfahren auf jeweils 10.000 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „K. ...“ der Antragsgegnerin. Sie sehen sich im Falle der Umsetzung des Bebauungsplans in Rechten auf Bezug von Quellwasser aus dem Plangebiet beeinträchtigt.

2

Mit dem streitgegenständlichen Bebauungsplan weist die Antragsgegnerin eine bislang unbebaute, ca. 7.000 m<sup>2</sup> umfassende (im Wesentlichen aus dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung K. ... bestehende) Fläche, die bislang zwei besiedelte Flächen im Ortsteil K. ... voneinander trennt, als allgemeines Wohngebiet mit jeweils acht (über Baugrenzen abgesteckten) Baufenstern sowie einer im Plangebiet mittig (s-förmig) in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) aus. Im südöstlichen Eck des Plangebiets ist in der Planzeichnung i.V. mit der planlichen Festsetzung A.1.6 eine Fläche „GW“ mit der Zweckbestimmung „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Bebauung der Fläche mit Nebengebäude möglich, aber keine Tiefengründung)“ vorgesehen. In diesem Bereich ist in der Planzeichnung auch der Verlauf einer „Wasserleitung unterirdisch z.T. bestehend mit

Leitungsschutzzone, mit Leitungsrecht zu belastende Zone“ als „planlicher Hinweis“ dargestellt, womit in der Sache der mutmaßliche Verlauf einer Quelle abgebildet werden soll.

### 3

Das überplante Grundstück FINr. ... der Gemarkung K. ... (FINr.-Angaben im Folgenden betreffen dieselbe Gemarkung) ist laut Grundbuch mit einer Grunddienstbarkeit („Quellwasserbezugsrecht“) für den jeweiligen Eigentümer der (südöstlich angrenzenden) FINr. ... sowie mit einer weiteren Grunddienstbarkeit („Quellwassermitbenützungsrecht“) für den jeweiligen Eigentümer der westlich an die FINr. ... angrenzenden FINr. ... belastet. Eigentümer der FINr. ... ist laut Grundbuch der Antragsteller des Verfahrens 15 NE 22.849 zusammen mit seiner Ehefrau in Gütergemeinschaft. Eigentümer der benachbarten FINr. ... ist laut Grundbuch Frau V. ... geb. ...; der Antragsteller des Verfahrens 15 NE 22.875 und seine Ehefrau sind Inhaber eines bei Todesnachweis löschbaren Leibgedings an diesem Grundstück.

### 4

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit für das „Quellwasserbezugsrecht“ zugunsten des Eigentümers der (heutigen) FINr. ... erfolgte auf Basis eines notariellen Vertrags vom 29. Januar 1955 zwischen den vormaligen Eigentümern (Eheleute ...) der (heutigen) FINr. ... (= vormals FINr. ...) und den damaligen Eigentümern (Eheleute ...) der vormaligen FINr. ... (damals Wohngrundstück mit der Haus-Nr. ... in K. ..., heute FINr. ... als Nachfolgegrundstück / Ersatz nach Flurbereinigungsverfahren). Die Eintragung der Grunddienstbarkeit für das „Quellwassermitbenützungsrecht“ zugunsten des Eigentümers der (heutigen) FINr. ... erfolgte auf Basis eines notariellen Vertrags vom 21. Februar 1955 zwischen den vormaligen Eigentümern der (heutigen) FINr. ... und den Eheleuten P. ... Herr J. ... war damals Eigentümer der vormaligen FINr. ... als Vorgängergrundstück der heutigen FINr. ... (nach Flurbereinigung).

### 5

Im notariellen Vertrag vom 29. Januar 1955 (zum „Quellwasserbezugsrecht“ zugunsten des jeweiligen Eigentümers der heutigen FINr. ...) heißt es:

### 6

„Auf der Wiesenfläche der Pl.Nr. ... befindet sich eine Quelle, welche von den Eheleuten ... bereits vor längeren Jahren gefasst worden ist und von welcher diese mittels einer unterirdischen Rohrleitung das Wasser zu ihrem Wohnhaus Hs.Nr. ... leiten.

### 7

Vom Wohnhaus Hs.Nr. ... ist die Leitung unterirdisch fortgesetzt zum Wohnhaus der Eheleute J. ... in K. ...

### 8

In Ausführung der vom verstorbenen Vater J. ... begründeten Verpflichtung, räumen hiermit die Eheleute J. den Eheleuten J. und deren Nachfolgern im Besitz des Wohnhauses Hs.Nr. ... in K. ... auf immerwährende Zeiten das Recht ein, aus der Quelle das Wasser zu beziehen und mittels einer Rohrleitung abzuleiten, sowie die Quelfassung und die Rohrleitung zu belassen, sowie zum Zwecke der Instandhaltung der Quelfassung und der Rohrleitung das belastete Grundstück jederzeit in schonender Weise zu betreten und aufzugraben, wobei ein allenfallsiger Flurschaden unverzüglich zu ersetzen wäre.

### 9

Die Eheleute W. ... sind berechtigt, den Eheleuten J. ... und deren Nachfolger im Besitz des Wohnhauses derselben das Recht einzuräumen, von diesem Wasser den vierten Teil für ihr Haus und für ihren Wirtschaftsbedarf zu beziehen und mittels der bereits liegenden Leitung abzuleiten, sowie diese Leitung zu belassen und ferner zu dem Wasserbezug die Quelfassung und die von dieser zu Hs.Nr. ... führende Wasserleitung mitzubeneützen (...).

### 10

Es wird unter Verzicht auf Vollzugsmittelteilung bewilligt und beantragt, dass zur Sicherung des den Eheleuten ... eingeräumten Rechts eine Grunddienstbarkeit an Pl.Nr. 3068 für den jeweiligen Eigentümer der Pl.Nr. ... im Grundbuch eingetragen werde.“

### 11

Im notariellen Vertrag vom 21. Februar 1955 (zum „Quellwassermitbenützungsrecht“ für den jeweiligen Eigentümer der heutigen FINr. ....) ist als „Nachtrag zum Wasserrechtsvertrag vom 29. Januar 1955“ u.a. Folgendes geregelt:

#### 12

„Die Eheleute J. ... .. räumen hiermit den Eheleuten J. ... und ... .. und deren Nachfolgern im Besitz des Wohnhausgrundstücks Pl.Nr. ... auf immerwährende Zeiten das Recht ein, aus der in der Vorurkunde angeführten Quelle ein Viertel des Wassers zu beziehen, das Wasser in der bereits liegenden Leitung mit den Eheleuten ... bzw. deren Nachfolgern abzuleiten, überhaupt das gleiche Recht, wie es in der Vorurkunde den Eheleuten ... eingeräumt worden ist, anteilmäßig auszuüben.

#### 13

Es wird unter Verzicht auf Vollzugsmitteilung bewilligt und beantragt, dass zur Sicherung des heute bestellten Rechts eine Grunddienstbarkeit an Pl.Nr. ... für den jeweiligen Eigentümer der Pl.Nr. ... im Grundbuch eingetragen werde. (...)

#### 14

Schon vor Beginn des Verfahrens der Bauleitplanung hatten sich die Antragsteller beider Verfahren in einem gemeinsamen Schreiben vom 17. April 2019 an die Antragsgegnerin mit dem Hinweis gewandt, auf der FINr. ... befinde sich eine Quelle, die bereits vor Jahren neu gefasst worden sei und die von ihnen genutzt werde. Auf die Quelle werde nicht verzichtet. 1995 sei im Zuge der Errichtung eines Abwasserkanals der Brunnen abgegraben worden. Zur Wiederherstellung bzw. zur neuen Quellfassung sei durch die Antragsgegnerin vormals ein Bagger zur Verfügung gestellt worden. Die nunmehr geplante Bebauung stelle eine erhebliche Gefahr für die Quelle dar.

#### 15

Das eigentliche Verfahren der Bebauungsplanung begann förmlich mit dem Beschluss des Stadtrats vom 16. September 2019, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufzustellen. Die Antragsgegnerin beauftragte zunächst im Frühjahr 2020 ein Gutachterbüro mit einer sachverständigen Untersuchung „Lokalisierung Quellaustritt“ auf der FINr. ... auf Basis einer Ortsbegehung, die sodann am 21. April 2020 unter Teilnahme eines Fachgutachters, zwei Vertretern der Antragsgegnerin sowie der Antragsteller beider Verfahren stattfand. Der Fachgutachter fasste die vorgefundene Situation in einem „Projekttagungsbericht“ wie folgt zusammen:

#### 16

„Die Quellfassung zur Wassernutzung (...) befindet sich ca. 25 m östlich des Gebäudes K. ... .. Die Fassung wurde erstmalig in den 1950er oder 1960er Jahren von Herrn H1. V. errichtet. Der Standort wurde mit Hilfe einer Wünschelrute festgelegt. Der Quellaustritt befand sich wohl in ca. 2,50 m Tiefe. 1995 wurde südlich der Quellfassung, entlang der verlaufenden Straße, ein Kanal errichtet. Während der Bauarbeiten lieferte die Quelle kein Wasser mehr. Daraufhin wurde für eine neue Quellfassung, am gleichen Standort, 4 m tief gegraben. Dies entspricht der Tiefe des Kanals. Zudem wurde während der Bauarbeiten eine Betonabdichtung (Lehmabdichtung reichte nicht) entlang der G. Straße Flurstück eingebracht, um die Tiefbaumaßnahme durchzuführen.

#### 17

Der Aufsatz der Quellfassung entspricht einem Konus DN 800-Ring, darunter sind bis in 4 m Tiefe DN 1000-Betonringe verbaut. Die Quellfassung lässt sich nicht öffnen. Gemäß Herrn H2. und Herr H2. wurde während des Neubaus der Quellfassung kein Festgestein, kein Zersatz oder einzelne Gesteinsbruchstücke festgestellt. Genauere Angaben zur Beschaffung des Untergrundes konnten nicht gemacht werden.

#### 18

Von der Quellfassung laufen unterirdisch PE-Rohre westlich zu den Grundstücken K. und ... Bis 1995 nutzte die Familie ... das gewonnene Wasser als Trinkwasser und Brauchwasser, seit der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung nur noch als Brauchwasser. Herr H2. nutzt das Wasser im Sommer als Brauchwasser für den Garten.

#### 19

Die vor-Ort durch den Gutachter gemessene Schüttung beträgt ca. 0,25 l/s. Gemäß Herrn H2. beträgt die Schüttung im Maximum 16 l/min (= 0,27 l/s). Selbst bei langer anhaltender Trockenheit, ohne Niederschläge, beträgt die Schüttung gemäß Herrn H2. 12 l/min (= 0,20 l/s). Gemäß Herrn H2. weist das

Wasser keine mikrobiologischen und anorganischen Verunreinigungen auf. Der Nitratgehalt beträgt 17 mg/l, obwohl nordwestlich des Baugebietes in regelmäßigen Abständen organisch gedüngt wird.

## 20

Bei einer Begehung des umliegenden Einzugsgebiets kann festgestellt werden, dass sich die Quelfassung inmitten einer Senke befindet. In nördlicher Richtung steigt das Gelände zuerst weniger steil, dann sehr steil an. Auch in südliche Richtung steigt das Gelände steil an. Weniger steil steigt es in östliche Richtung an. Nach Westen hin nimmt das Gefälle ab. Festgestein steht erstmalig im nördlich gelegenen Wald an. Das mögliche Baugebiet soll im nahen nördlichen Einzugsgebiet errichtet werden.

## 21

Weitere Quell- oder Brunnenschächte wurden nördlich des zu bebauenden Gebietes in einem Ackerrandstreifen, bestehend aus Gehölz, festgestellt. Auch im Süden und im Nordosten wurden am Hang Quell- oder Brunnenschächte festgestellt.

## 22

2008 wurde bereits versucht, das Flurstück ... zu bebauen. Das Landratsamt und die Stadt F. ... lehnten eine Ausweisung als Baugebiet aufgrund der ‚Wassersituation‘ ab.

## 23

Herr B. ... schlug vor, eine neue Quelfassung im Norden an der Grenze des Flurstücks ... zu errichten und das Wasser von dort zu den Anschlüssen der Gebäude K. ... .. und K. ... .. zu verlegen. Es wurde daraufhin vorgeschlagen, den Eigentümer der Quell- oder Brunnenschächte (...) nördlich des Flurstücks zu kontaktieren, um zu prüfen, ob es eine vergleichbare Quellschüttung gibt.

## 24

Die Anwohner bestehen darauf, dass sowohl die Quellschüttung als auch die Wasserqualität bei einer neuen Quelfassung der aktuellen entsprechen.“

## 25

Mit E-Mail vom 25. Mai 2020 teilte der Fachgutachter der Antragsgegnerin mit, dass die lokalisierte Quelfassung durch eine Baumaßnahme auf der FINr. ... wahrscheinlich stark beeinträchtigt oder zerstört werde. Eine Erkundung mit Ziel der Errichtung einer neuen Quelfassung im nördlichen Bereich der FINr. ... sei aus Gutachtersicht wenig aussichtsreich und wohl unwirtschaftlich. Die Antragsteller bestünden auf einer gleichbleibenden Schüttung sowie Wasserqualität im Falle einer neuen Quelfassung. Diese Anforderung sei nach bisherigen und vorhandenen Kenntnisstand über die örtlichen Verhältnisse nicht mit Sicherheit zu gewährleisten, sodass eine hydrogeologische Erkundung nicht erfolgversprechend sei.

## 26

Am 18. Juli 2020 wurde im Anschluss an eine Ortsbegehung, an der ein von der Antragsgegnerin beauftragter Wünschelrutengänger, zwei Vertreter der Antragsgegnerin sowie die Antragsteller beider Verfahren teilnahmen, der Quellverlauf im südöstlichen Bereich der FINr. ... von der Antragsgegnerin als Basis der späteren planlichen Festsetzung A.1.6 „festgelegt“.

## 27

Zu der sodann ausgearbeiteten Entwurfsfassung des Bebauungsplans erhoben die Antragsteller im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) zusammen über ein Schreiben ihrer Bevollmächtigten vom 8. Oktober 2021 Einwendungen. Sie ließen vortragen, im Plangebiet befinde sich eine Quelle, für die „sie“ ein „Wasserecht“ hätten. Eine Wasserleitung hierfür verlaufe ebenfalls im Plangebiet. Der Quell- und Leitungsverlauf sei vor ein paar Jahren festgestellt worden, als die Eigentümer des Nachbargrundstücks erstmals eine Baulandausweisung begehrt hätten. Sowohl das Landratsamt als auch die Antragsgegnerin seien damals der Ansicht gewesen, dass aufgrund der Quelle eine Baugebietsausweisung nicht möglich sei. Die jetzige Planung gehe von falschen Voraussetzungen aus. Zwei geplante Parzellen lägen über dem Quellverlauf, den die Eigentümer des überplanten Grundstücks vor einigen Jahren hätten bestimmen lassen. Im Fall der Überbauung würden die Quelle, der Quellverlauf und wohl auch die Quellschüttung massiv beeinträchtigt werden. Hierdurch sei ggf. auch die Wassergüte und -qualität gefährdet. Auf den Hinweis im Ortstermin, dass der Quellverlauf bei einer früheren Untersuchung anders festgestellt worden sei, sei nicht eingegangen worden. Der bestellte Gutachter habe eine Verlaufsbestimmung abgelehnt, weil er das Risiko eines Fehlers als zu hoch eingeschätzt habe. Die Quellschüttung und Qualität des Wassers seien sehr hoch; selbst in den trockenen Zeiten habe es kaum

Einbußen gegeben. Es sei daher wahrscheinlich, dass die Quelle und der Verlauf größer seien, als bisher angenommen. Der seitens des Antragsgegners der Planung nunmehr zugrunde gelegte Quellverlauf sei kaum erklärbar. Soweit ein Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung vorgesehen sei, seien Tiefengründungen außerhalb dieses Bereichs erlaubt. Im Schutzbereich sei das Abtragen des Bodens durch den Bau von Kellern zulässig. Auch sei es erlaubt, Erdwärme zu nutzen. Bodenabtragungen und Bodenveränderungen durch Bohrungen wirkten sich unmittelbar auf die Quelle und den Quellverlauf aus. Dies hätten Kanalbauarbeiten im Jahre 1995 / 1996 gezeigt. Der Bebauungsplan sehe keine Maßnahme vor, die dem entgegenwirke. Den ausgelegten Planunterlagen sei auch nicht zu entnehmen, dass sich mit der Quelle und dem Quellverlauf intensiv auseinandergesetzt worden sei. Quellen böten das ganze Jahr hindurch konstante Umweltbedingungen, auf die hochspezialisierte Tier- und Pflanzenarten angewiesen seien. So beherbergten selbst die unscheinbarsten Quellen besondere Lebensgemeinschaften und seien daher für die Biodiversität von großer Bedeutung. Der Gesetzgeber messe den Quellen als Lebensraum und wegen ihrer Bedeutung für den Gewässerschutz großes Gewicht bei. Aus diesem Grund sehe der geltende Flächennutzungsplan wohl auch eine Grünfläche vor. Insbesondere müsse unbedingt geklärt werden, wo die Quelle genau verlaufe und inwieweit eine Unterkellerung, eine Erdwärmennutzung und eine Tiefenbohrung den Quellverlauf schädigten. Zum Schutz des Quellverlaufs dürften Kanaltiefen 2,00 m nicht überschreiten. Bestehende Ableitungen zu ihren Häusern in einer Tiefe von 2,00 m - 2,20 m müssten berücksichtigt werden. Es seien Schutzmaßnahmen bei der Bebauung durch entsprechenden Abstand zum Quellverlauf zum Brunnen sowie Schutzmaßnahmen beim Straßenbau über die bestehenden Leitungen erforderlich.

## 28

Nach vorhergehender Befassung mit den eingegangenen Stellungnahmen unter Übernahme der von der Stadtverwaltung erstellten Ratsvorlage mit Vorschlägen für die Schlussabwägung beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin in seiner Sitzung vom 15. November 2021 den streitgegenständlichen Bebauungsplan als Satzung. In der übernommenen Beschlussvorlage zur Abwägung heißt es, die Antragsteller verfügten auf der überplanten FINr. ... zwar über grundbuchrechtlich gesicherte Quellwasserbezugsrechte, öffentlich-rechtlich gesicherte wasserrechtliche Rechtspositionen bzw. wasserrechtliche Altrechte seien aber nicht bekannt und seien auch nicht vorgetragen worden. Das vorgetragene Wasserrecht betreffe ausschließlich eine zivilrechtliche Fragestellung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern. Bestehende grundbuchrechtlich gesicherte Rechte würden durch die Bauleitplanung weder verändert noch in Frage gestellt. Die Antragsgegnerin habe als Planungsträgerin dennoch den Zulauf der Quellen untersuchen lassen und zum Schutz des Quellzulaufs entsprechend der Ergebnisse einer Begehung den Zulaufbereich gesondert durch eine planliche Festsetzung gesichert. Es werde daher davon ausgegangen, dass der Planung keine grundbuchrechtlichen Hindernisse entgegenstehen und diese umsetzbar sei. Sollte eine Beeinträchtigung der grundbuchrechtlich gesicherten Wasserbezugsrechte ausgelöst werden, wäre dieser Konflikt eine zivilrechtliche Problematik zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern. Es werde darauf hingewiesen, dass nach besten Möglichkeiten versucht worden sei, die Quellerträge auch durch zukünftig erfolgende Wohnbebauung auf der FINr. ... nicht zu beeinträchtigen. Vorsorglich werde ferner darauf hingewiesen, dass sich in den maßgeblichen zivilrechtlichen Verträgen vom 29. Januar 1955 und 21. Februar 1955 die Wasserbezugsrechte darauf bezögen, dass Wasser aus der Quelle bezogen und abgeleitet werden dürfe und dass die Quelfassung und die Rohrleitung zu belassen seien. Ein Recht auf eine bestimmte Wassermenge oder -qualität sei nicht Inhalt der in den vorgenannten Dokumenten vereinbarten Wasserbezugsrechte. Da keine öffentlich-rechtlich gesicherte wasserrechtliche Rechtsposition bestehe, die beeinträchtigt werden könnte, gebe es keine Veranlassung, weitere Sicherungsmaßnahmen bauleitplanerisch festzusetzen. Die untere Naturschutzbehörde sei am Verfahren beteiligt worden. Für eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der Quellbereiche gebe es keine Anhaltspunkte, zumal es sich um eine künstlich gefasste Quelle handele. Der Einwendung sei kein konkreter Vortrag zu bestimmten naturschutzfachlichen Schutzobjekten zu entnehmen. Da die zivilrechtlich gesicherten Rechtspositionen durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „K. ...“ nicht beeinträchtigt würden, seien weitere Erkundungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder Änderungen der Planung nicht veranlasst.

## 29

Nach Ausfertigung des Bebauungsplans durch Unterschrift des ersten Bürgermeisters am 15. November 2021 wurde der Satzungsbeschluss am 2. Februar 2022 durch Amtstafelanschlag öffentlich

bekanntgemacht. Ebenso erfolgte eine entsprechende Bekanntmachung in der „F. ...“ (142. Ausgabe - Februar 2022).

### **30**

Mit E-Mail vom 14. März 2022 teilte die Bevollmächtigte der Antragsteller der Antragsgegnerin mit, dass am 12. März 2022 ein Wünschelrutengänger die Quelle begutachtet und erneut deren Verlauf festgestellt habe. Der von der Antragsgegnerin zugrunde gelegte Quellverlauf sei unzutreffend. Tatsächlich lägen die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Parzellen 6 bis 8 direkt über den Quellverlauf. Sollte der Bebauungsplan bestehen bleiben, werde ein Normenkontrollverfahren angekündigt. In die Abwägung seien auch dingliche Rechte - wie z.B. Grunddienstbarkeiten - einzustellen. Der Bebauungsplan diene nicht der Konfliktlösung. Mangels richtiger Feststellung des Quellverlaufs fehle es bereits an der richtigen Zusammenstellung des Abwägungsmaterials.

### **31**

Mit ihren am 30. März 2022 beim Verwaltungsgerichtshof eingegangen und auf § 47 Abs. 6 VwGO gestützten Eilanträgen begehren die Antragsteller unter Wiederholung der Argumente aus dem Einwendungsschreiben vom 8. Oktober 2021 eine vorläufige Außervollzugsetzung des streitgegenständlichen Bebauungsplans. Von der schon vor 1955 gefassten Quelle auf der überplanten FlNr. ... führten unterirdische Wasserleitungen zu ihren Wohnhäusern. Der Quell- und Leitungsverlauf an der Quelle, an der sie im Grundbuch eingetragene Bezugsrechte hätten, sei schon vor einigen Jahren festgestellt worden. Damals sei deswegen von einer beabsichtigten Baugebietsausweisung abgesehen worden. Der im Bebauungsplan dargestellte Quellverlauf entspreche nicht den tatsächlichen Verhältnissen, wie auch die von ihnen im März 2022 in Auftrag gegebene Verlaufsfeststellung gezeigt habe. Im Bebauungsplan ausgewiesene Baubereiche überlagerten den tatsächlichen Quellverlauf. Aus sachverständiger Sicht würden ein Kellerbau als auch eine mögliche Tiefenbohrung die Quelle wohl zerstören, zumindest aber schwer beschädigen, zumal Kanalarbeiten bereits im Jahr 1995 zu Einschränkungen bei der Quelle geführt hätten. Sie seien antragsbefugt, weil sie ihr Wasserrecht für den Fall des Überbaus oder der Zerstörung der Quelle nicht mehr nutzen könnten. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB seien fehlgewichtet worden. Zudem werde das Gebot der Konfliktbewältigung verletzt. Die Antragsgegnerin verschiebe die Konflikte auf den Zivilrechtsweg und die zukünftigen Eigentümer. Sie bedenke dabei nicht, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer von der Richtigkeit des Bebauungsplans ausgingen und daher auch von dem dort dargestellten Quellverlauf. Sie - die Antragsteller - seien dadurch genötigt, gegen die zukünftigen Eigentümer vorzugehen. Die Planung gehe von falschen Voraussetzungen aus. Das Abwägungsmaterial sei nicht ordnungsgemäß ermittelt und bewertet worden. Die Antragsgegnerin hätte den Quellverlauf erneut festlegen lassen müssen. Das Quellwasserbezugsrecht sei als dinglich gesichertes Recht ein abwägungserheblicher privater Belang. Ein Abwägungsausfall sei darin zu sehen, dass sich die Antragsgegnerin mit diesem belang nicht hinreichend auseinandergesetzt habe. Im Bebauungsplan seien keine Maßnahmen vorgesehen, um einer Beeinträchtigung der Quelle entgegenzuwirken. Ein schriftliches Gutachten sei nicht eingeholt worden. Der Erlass einer Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO sei dringend geboten. Es lägen hinreichende Anhaltspunkte dafür vor, dass der Bebauungsplan offensichtlich unwirksam sei und sie durch die bereits mit dem im Frühjahr 2022 geplanten Beginn von Erschließungsbaumaßnahmen schwerwiegende Nachteile zu erwarten hätten. Eine Außervollzugsetzung des Bebauungsplans sei daher dringend geboten. Zudem seien die Grundstücke ohne Baugenehmigung bebaubar. Selbst wenn eine Baugenehmigung erteilt werden würde, würden im Genehmigungsverfahren entgegenstehende zivilrechtliche Belange nicht geprüft. Sie müssten damit rechnen, dass der Rechtsschutz in der Hauptsache zu spät komme, weil bereits mit Beginn von Baumaßnahmen die Quelle und deren Verlauf bereits zerstört würden.

### **32**

Die Antragsteller beantragen jeweils,

### **33**

den Bebauungsplan „K. ...“ der Antragsgegnerin vorläufig im Wege der einstweiligen Anordnung außer Vollzug zu setzen.

### **34**

Die Antragsgegnerin beantragt,

### **35**

die Anträge abzulehnen,

### 36

und bringt vor, sie habe nach besten Möglichkeiten die Umstände zum Quellverlauf ermittelt. Der von den Antragstellern geltend gemachte Verlauf sei zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt gewesen und werde einstweilen bestritten. Letztlich führe die Frage des Quellverlaufs jedenfalls nicht zu einem relevanten Planungsfehler, da allein zivilrechtliche Ansprüche im Raum stünden. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Bauleitplanung stehe nicht in Frage. Im Streitfall wäre zivilgerichtlich zu klären, ob die eingetragenen Dienstbarkeiten Maßnahmen untersagten, die möglicherweise den Quellzufluss beeinträchtigen könnten. Vom Inhalt her umfassten die Dienstbarkeiten lediglich das Recht, die vorhandene Quelle zu nutzen, garantierten aber gerade keine bestimmte Menge oder Qualität des Wasserzuflusses. Der Vortrag der Antragsteller könne daher weder die den Erlass einer Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO rechtfertigende Eilbedürftigkeit noch die Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans begründen.

### 37

Der Vertreter des öffentlichen Interesses hat sich am Verfahren nicht beteiligt. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten und auf die vorgelegten Bebauungsplanakten der Antragsgegnerin Bezug genommen.

II.

### 38

1. Die Verfahren werden gem. § 93 Satz 1 VwGO zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

### 39

2. Die Normenkontrollanträge haben keinen Erfolg. Sie sind unzulässig, weil den Antragstellern beider Verfahren die Antragsbefugnis fehlt.

### 40

Nach § 47 Abs. 1 Satz 2 VwGO ist im Normenkontrollverfahren sowie in hierauf bezogenen Eilverfahren gem. § 47 Abs. 6 VwGO jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Die Antragsbefugnis ist wegen einer möglichen Eigentumsverletzung grundsätzlich ohne Weiteres schon dann zu bejahen, wenn sich ein Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Grundstück betreffen. In diesem Fall kann der Eigentümer den Bebauungsplan gerichtlich überprüfen lassen, weil die planerischen Festsetzungen Inhalt und Schranken seines Grundeigentums bestimmen (Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG); die potenzielle Rechtswidrigkeit eines derartigen normativen Eingriffs braucht ein Antragsteller nicht ungeprüft hinzunehmen (BVerwG, U.v. 25.6.2020 - 4 CN 5.18 - BVerwGE 169, 29 = juris Rn. 15). Zudem kann sich auch ein Eigentümer sowie ggf. ein Nutzungsberechtigter eines Grundstücks außerhalb des Plangebiets auf eine mögliche Verletzung des bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) berufen und hiermit u.U. seine Antragsbefugnis begründen. Das Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind. Es verleiht damit Privaten ein subjektives Recht darauf, dass ihre Belange in der Abwägung ihrem Gewicht entsprechend „abgearbeitet“ werden. Der Antragsteller in einem Normenkontrollverfahren kann sich deshalb im Rahmen des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO auch darauf berufen, dass seine abwägungsrelevanten Belange möglicherweise fehlerhaft abgewogen wurden. Für die Antragsbefugnis ist ausreichend, aber auch erforderlich, dass der Antragsteller substantiiert Tatsachen vorträgt, die eine fehlerhafte Behandlung seiner Belange in der Abwägung als möglich erscheinen lassen. Die Abwägungsbeachtlichkeit beschränkt sich dabei auf solche schutzwürdigen - planbedingten - Betroffenheiten, die erstens mehr als geringfügig, zweitens in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und drittens für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Plan als abwägungsbeachtlich erkennbar sind. Für die Prüfung der Antragsbefugnis kommt es grundsätzlich auf die Darlegungen des Antragstellers im Normenkontrollverfahren an. Enthalten sie keine Tatsachen, die die Missachtung eines abwägungserheblichen Belangs im vorgenannten Sinn als möglich erscheinen lassen, ist die Antragsbefugnis zu verneinen (st. Rspr. des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. die Zusammenfassung und die Nachweise bei BayVGH, B.v. 17.5.2021 - 15 N 20.2904 - BayVBl. 2022, 165 = juris Rn. 20).

Im vorliegenden Fall machen die Antragsteller eine Beeinträchtigung von im Grundbuch als Grunddienstbarkeiten gesicherten Wasserbezugsrechten an der überplanten FINr. ... geltend. Nach § 1018 BGB kann ein Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit in der Weise belastet werden, dass der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks es in einzelnen Beziehungen benutzen darf (sog. Benutzungsdienstbarkeit). § 874 BGB lässt zur Entlastung des Grundbuchs eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechtes zu, soweit der wesentliche Inhalt des Benutzungsrechts zumindest schlagwortartig im Grundbuch selbst gekennzeichnet ist. Eine Benutzungsdienstbarkeit ist auch mit einer Kombination verschiedenartiger Befugnisse zur Nutzung des dienenden Grundstücks zulässig (vgl. BGH, U.v. 17.12.2021 - V ZR 44/21 - MDR 2022, 423 = juris Rn. 7, 11 m.w.N.). Da dingliche Rechte an Grundstücken ebenfalls der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG unterfallen, ist dem (zivilrechtlichen) Eigentümer gleichzustellen, wer in eigentumsähnlicher Weise an einem Grundstück dinglich berechtigt ist (BVerwG, B.v. 27.10.1997 - 4 BN 20.97 - NJW 1998, 770 = juris Rn. 4; B.v. 25.9.2013 - 4 BN 15.13 ZfBR 2014, 60 = juris Rn. 3). Dies kann neben einem betroffenen Nießbraucher, Erbbauberechtigten oder dem Käufer eines Grundstücks, auf den der Besitz sowie Nutzungen und Lasten übergegangen und zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen ist, auch für den Inhaber eines sonstigen dinglichen Rechts - wie hier einer Grunddienstbarkeit - an einem im Plangebiet gelegenen Grundstück zu bejahen sein, wenn sich dieser gegen eine bauplanerische Festsetzung wendet, die das belastete Grundstück und zudem unmittelbar das ihm zustehende dingliche Recht betrifft (BVerwG, B.v. 25.9.2013 a.a.O.). Hierfür muss der Inhalt des als betroffen geltend gemachten Rechts durch eine Festsetzung des Bebauungsplans normativ bestimmt bzw. geformt werden (vgl. VGH BW, U.v. 16.11.2016 - 3 S 174/15 - BauR 2017, 265 = juris Rn. 16), d.h. die Ausübung des dinglichen Rechts muss durch die Festsetzungen des inmitten stehenden Bebauungsplans (möglicherweise) Beschränkungen unterworfen werden, sodass (möglicherweise) das betroffene Recht nicht mehr so ausgeübt werden kann, wie es zivilrechtlich eingeräumt wurde (am Beispiel eines im Grundbuch eingetragenen Geh- und Fahrtrechts vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2013 a.a.O.; B.v.17.3.2016 - 4 BN 6.16 - BRS 84 Nr. 186 = juris Rn. 3; B.v. 10.8.2016 - 4 BN 20.16 - BRS 84 Nr. 188 = juris Rn. 8). Mithin ist der Inhaber eines behaupteten durch Grunddienstbarkeit gesicherten Wasserbezugsrechts nur dann im Normenkontrollverfahren antragsbefugt, wenn er hinreichend substantiiert geltend macht, dass Festsetzungen des Bebauungsplans Inhalt und Schranken eines bestehenden und ihm zustehenden (Wasserbezugs-) Rechts bestimmen (BayVGh, U.v. 14.12.2009 - 1 N 09.1654 - juris Rn. 28).

#### 42

a) Gemessen daran steht die Antragsbefugnis der Antragsteller schon in Bezug auf die Inhaberschaft der als verletzt gerügten Rechte in Frage.

#### 43

aa) Die Antragsbefugnis des Antragstellers im Verfahren 15 NE 22.875 dürfte schon deshalb zu verneinen sein, weil er ausweislich der am 19. August 2021 umgesetzten Eintragungen im Grundbuch nicht mehr (Mit-) Eigentümer der FINr. ... und damit nicht Berechtigter i.S. der auf der FINr. ... lastenden Grunddienstbarkeit hinsichtlich des „Quellwassermitbenutzungsrechts“ ist. Es erscheint fraglich, ob allein der Umstand, dass er nur noch Inhaber eines eingetragenen Leibgedings ist, ihn zu einem „Plannachbarn“ macht, der hinsichtlich einer behaupteten Beeinträchtigung des laut Grundbuch nunmehr Frau V. als Grundstückseigentümerin der FINr. ... zustehenden „Quellmitbenutzungsrechts“ antragsbefugt ist (am Beispiel eines Wohn- und Nutzungsrechts an einem dem Plangebiet benachbarten Grundstück vgl. BayVGh, B.v. 17.5.2021 a.a.O. Rn. 21 ff.; zur Ablehnung der Klagebefugnis als „Nachbar“ bei Anfechtung einer Baugenehmigung durch den Inhaber eines Leibgedings mit Wohnrecht vgl. BayVGh, B.v. 12.8.1994 - 26 B 94.1796 - BeckRS 1994, 17359; zum möglichen Inhalt eines Leibgedings vgl. Heinze in Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2021, Vorbemerk. zu §§ 1030 ff. Rn. 57 ff).

#### 44

bb) Die - alleinige - Antragsbefugnis des Antragstellers im Verfahren 15 NE 22.849 steht von vornherein (ohne dass es auf die Frage der möglichen Betroffenheit des geltend gemachten Wasserbezugsrechts ankommt) deshalb in Frage, weil laut Grundbuch das Grundstück FINr. ... nicht in seinem Alleineigentum steht, sondern im Eigentum von ihm und seiner Ehefrau „in Gütergemeinschaft“, wobei sich Letzteres auch auf die Inhaberschaft der im Grundbuch hinsichtlich der FINr. ... eingetragenen Grunddienstbarkeit in Form des Quellwasserbezugsrecht akzessorisch zum Grundeigentum an der FINr. ... („für den jeweiligen Eigentümer“) erstreckt. Vor diesem Hintergrund dürfte aufgrund der bestehenden Gütergemeinschaft und

einer wegen § 1416, § 1421 BGB grundsätzlich beiden Eheleuten gemeinschaftlich zustehenden Verwaltung des Anwesens FINr. ... und der an dieses Grundstück gekoppelten Eigentümerrechte der Antragsteller des Verfahrens 15 NE 22.849 gem. § 1450 Abs. 1 Satz 1 BGB nur gemeinschaftlich mit seiner Ehefrau berechtigt sein, Rechtsstreitigkeiten unter Geltendmachung einer (behaupteten) Beeinträchtigung oder Verletzung des dinglich gesicherten „Quellwasserbezugsrechts“ zu führen (im Fall einer Nachbaranfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung vgl. BayVGH, B.v. 23.6.2017 - 15 ZB 16.920 - BayVBl 2018, 596 = juris Rn. 6 ff. m.w.N.; zur fehlenden Antragsbefugnis des einzelnen Mitglieds einer Wohnungseigentümergeinschaft bei Geltendmachung einer Betroffenheit ausschließlich des Gemeinschaftseigentums vgl. HessVGH, U.v. 11.6.2018 - 3 C 1892/14.N - BauR 2019, 95 = juris Rn. 35 m.w.N.; VGH BW, U.v. 28.12.2016 - 8 S 2442/14 - VBIBW 2017, 298 = juris Rn. 33 ff. m.w.N.), zumal die Einschlägigkeit von Ausnahmetatbeständen (wie etwa § 1452 Abs. 1, § 1454 Satz 2, § 1455 Nr. 6 - Nr. 10 und § 1456 BGB) weder von der Antragstellerseite geltend gemacht worden noch nach Aktenlage ersichtlich ist. Der vorliegende Eilantrag wurde ersichtlich nicht auch im Namen der Ehefrau des Antragstellers des Verfahrens 15 NE 22.849 gestellt. Eine gewillkürte Prozessstandschaft sieht § 47 Abs. 2 VwGO nicht vor (BVerwG, U.v. 27.6.2018 - 10 CN 1.17 - BVerwGE 162, 284 = juris Rn. 22; BayVGH, B.v. 17.5.2021 - 15 N 20.2904 - BayVBl. 2022, 165 = juris Rn. 23; NdsOVG, B.v. 17.6.2011 - 2 MN 31/11 - juris Rn. 7), zumal vom Antragsteller keine Prozessstandschaftserklärung abgegeben wurde. Anders als in der in einem Urteil des Senats vom 15. Juni 2021 (Az. 15 N 20.385 - NuR 2022, 71 ff.) zugrundeliegenden Fallgestaltung vermag es der Senat nicht zu erkennen, auf welchen möglicherweise abwägungserheblichen Belang sich der Antragsteller in seiner Stellung als bloßer (obligatorisch / dinglich) berechtigter Anwohner (mithin unabhängig vom eigentumsbezogenen Quellwasserbezugsrecht) berufen könnte.

#### 45

cc) Der Senat hat im vorliegenden Eilverfahren davon abgesehen, den Beteiligten zu den vorgenannten Fragen zu aa) und bb) Gelegenheit zu Stellungnahme zu geben sowie ggf. bestehende Besonderheiten des Einzelfalls aufzuklären (etwa ob die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und Berechtigungen sich seit den letzten Grundbucheintragungen ggf. geändert haben oder ob in Bezug auf die Verwaltung des Gesamtguts zwischen dem Antragsteller des Verfahrens 15 NE 22.849 und seiner Ehefrau ehevertraglich Abweichungen vereinbart worden sind), weil die Antragsbefugnis der Antragsteller jedenfalls aufgrund der folgenden Erwägungen zu b) und d) fehlt.

#### 46

b) Jedenfalls das „Quellwassermitbenützungrecht“ des Antragstellers des Verfahrens 15 NE 22.875 kann wegen wasserrechtlicher Inhalts- und Schrankenbestimmungen i.S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG von vornherein keine Antragsbefugnis vermitteln.

#### 47

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 WHG berechtigt das Grundeigentum nicht zu einer Gewässerbenutzung, die nach dem Wasserhaushaltsgesetz oder nach den Landeswassergesetzen (in Bayern vgl. Art. 29 BayWG) einer wasserrechtlichen Zulassung (Erlaubnis bzw. Bewilligung) bedarf. Wegen dieser Loslösung der Gewässer vom Grundeigentum kann einem Dritten vom Grundeigentümer mangels Verfügungsbefugnis kein Recht übertragen werden, das diesem selbst mangels wasserrechtlicher Erlaubnis bzw. Befreiung gar nicht zusteht (zum Ganzen: BayVGH, U.v. 14.12.2009 a.a.O. Rn. 31 unter Rekurs auf die sog. Nassauskiesungsentscheidung BVerfG, B.v. 15.7.1981 - 1 BvL 77/78 - BVerfGE 58, 300 ff.; vgl. auch Rossi in Sieder/Zeitler/Dahme/Knopp, WHG, Stand: Juli 2021, § 46 Rn. 7 ff.; Czychowski/Reinhardt, WHG, 12. Aufl. 2019, § 46 Rn. 2, 6; Cormann in Giesberts/Reinhardt, BeckOK Umweltrecht, Stand: April 2021, § 46 WHG Rn. 4). Sollten wasserrechtliche Altrechte betroffen sein - was sich weder aus dem Grundbuch und den vorgelegten Unterlagen ergibt, noch von Antragstellerseite vorgebracht wurde -, hätten diese für ihren Fortbestand nach § 21 WHG (aktuelle Fassung) i.V. mit § 16 Abs. 2 WHG (i.d.F. vom 27.7.1957, BGBl I S.1105) i.V. mit Art. 97 BayWG (i.d.F. 28.7.1962, GVBl S. 143) angemeldet werden bzw. dem Landratsamt vorher bekannt gegeben werden müssen (zum Ganzen vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2021 - 8 ZB 19.2464 - BayVBl. 2021, 632 = juris Rn. 13 ff.; B.v. 7.3.2022 - 1 NE 21.2464 - juris Rn. 13), wozu sich die Antragsbegründung nicht äußert.

#### 48

Anderes ist allenfalls denkbar, wenn Gegenstand des übertragenen Rechts eine Gewässernutzung ist, die gem. § 46 WHG (§ 33 WHG a.F.) zulassungsfrei ist. § 46 Abs. 1 WHG beschränkt im Fall der Nutzung für den eigenen Haushalt die Erlaubnisfreiheit auf Benutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG, also auf das

Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser. Bei den erlaubnisfreien Nutzungstatbeständen gem. § 46 Abs. 1 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG handelt es sich um eng auszulegende Ausnahmeregelungen (BayVGH, U.v. 14.12.2009 - 1 N 09.1654 - juris Rn. 33; VGH BW. U.v. 7.3.1980 - VII 1346/79 - ZfW 1981, 29/30; OVG RhPf, U.v. 22.1.1987 - 1 A 122/85, ZfW 1988, 292/293293; VG München, B.v. 21.2.1980 - M 711 XI 80 - NuR 1980, 173; VG Würzburg, U.v. 10.3.2020 - W 4 K 18.608 - juris Rn. 20; Czychowski/Reinhardt a.a.O. § 46 Rn. 6; Cormann a.a.O. § 46 Rn. 4; Rossi a.a.O. § 46 Rn. 9; Meyer in Landmann/Rohmer, UmwR, Stand: September 2021, § 46 WHG Rn. 6; Knopp in Sieder/Zeitler, BayWG, Stand: Februar 2019, Art. 29 Rn. 17). Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung geht davon aus, dass von § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG (bzw. von dem früheren § 33 Abs. 1 Nr. 1 WHG a.F.) in der Alternative der Wasserentnahme für die Haushaltsnutzung nur die Grundwasserbenutzung für den eigenen Haushalt des Entnehmenden, nicht aber zur Bedarfsdeckung m e h r e r Haushalte erfasst wird (ausführlich, insbesondere unter Rekurs auf die Gesetzesmaterialien vgl. OVG NW, U.v. 17.12.1987 - 20 A 773/86 ZfW 1989, 44 f.; ebenso: OVG NW, U.v. 17.12.1985 - 20 A 831/83 - NuR 1987, 374; VG Schleswig, U.v. 2.6.1999 - 4 A 12/99 - AgrarR 2000, 377/378; Czychowski/Reinhardt a.a.O. § 46 Rn. 11; Cormann a.a.O. § 46 Rn. 7). Der Senat folgt dem aufgrund des im Wortlaut des § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG benutzten Singulars („für den Haushalt“) und aufgrund der gebotenen engen Auslegung der Ausnahmetatbestände des § 46 Abs. 1 WHG (a.A. Rossi a.a.O. Rn. 15 sowie Meyer a.a.O. Rn. 7, die für eine Einzelfallbetrachtung plädieren, bei der es bei einem Wasserbezug durch mehrere Haushalte auf die konkrete Höhe des jeweiligen Grundwasserverbrauchs ankommen soll). Im vorliegenden Fall war das Wasserbezugsrecht von vornherein mit Abschluss der Notarverträge im Januar / Februar 1955 und der hierauf bezogenen grundbuchrechtlichen Bewilligungen und Eintragungen auf eine Versorgung von zwei Haushalten durch Übertragung des „eigentlichen“ Quellwasserbezugsrechts auf den Eigentümer der heutigen FINr. ... sowie Übertragung eines (hierarchisch untergeordneten) „Mitbenützungrechts“ in einem Umfang von ¼ der vorhandenen Wassermenge auf den Eigentümer der heutigen FINr. ... gerichtet. Sieht man nach der Vertragsgestaltung und der Bezeichnung der Grunddienstbarkeiten im Grundbuch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. ... als Inhaber des „Quellwasserbezugsrechts“ als den eigentlich berechtigten Entnehmenden an, und den Eigentümer des Grundstücks FINr. ... als bloßen Inhaber eines hiervon abgeleiteten „Mitbenützungrechts“ (mithin auf tieferer Stufe stehenden weiteren Nutzer) an, scheidet zumindest für Letzteren als „Zweitberechtigten“ die Berufung auf ein möglicherweise verletztes (dinglich gesichertes) Wasserbezugsrecht aus, weil ein weiteres Entnahmerecht für einen zweiten Haushalt von § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG nicht umfasst ist und eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung bzw. ein wasserrechtliches Altrecht weder von Antragstellerseite vorgetragen wurde noch nach Aktenlage ersichtlich ist. Auf eine Verletzung des rein privatrechtlich eingeräumten Wasserbezugsrechts kann sich daher jedenfalls der Antragsteller des Verfahrens 15 NE 22.875 kraft wasserrechtlicher Ausgestaltung des Eigentumsrechts von vornherein nicht berufen.

#### 49

c) Der Senat lässt offen, ob die voranstehenden (wasser-) rechtlichen Erwägungen auch für den Antragsteller des Verfahrens 15 NE 22.849 greifen. Bedenken bestehen insofern auch bei diesem, weil mit der angelegten Quelfassung als technische Einrichtung möglicherweise bereits eine Nutzung in Form des „Aufstauens“ von Grundwasser (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG) vorliegt, die sich in diesem Fall außerhalb der „privilegierten“ Tatbestände des § 9 Abs. 1 Nr. 1 WHG bewegte (vgl. BayVGH, U.v. 14.12.2009 - 1 N 09.1654 - juris Rn. 30; Czychowski/Reinhardt a.a.O. § 4 Rn. 3), mithin zulassungspflichtig wäre und ohne Vorliegen einer wasserrechtlichen Zulassung von vornherein kein abwägungsrelevantes Recht vermitteln könnte. Diesbezüglich bedürfte es weiterer Sachverhaltsaufklärung. Zudem wird für die Rechtsanwendung des § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG eine Auslegung erwogen, wonach der Haushalt, für den das Grundwasser erlaubnisfrei benutzt werden darf, auf dem Grundstück geführt werden müsse, auf dem das Wasser entnommen, zutage gefördert oder abgeleitet wird (zur Vorgängerregelung § 33 Abs. 1 Nr. 1 WHG a.F. vgl. BayVGH, U.v. 14.12.2009 a.a.O.). Dies wäre für beide Antragsteller und damit auch für den Antragsteller des Verfahrens 15 NE 22.849 nicht erfüllt.

#### 50

d) Die vorgenannten Fragen zu c) können dahingestellt bleiben. Denn das im Grundbuch als Grunddienstbarkeit eingetragene „Quellwasserbezugsrecht“ wird - auch wenn unterstellt wird, dass es trotz der überlagernden Regelungen des Wasserhaushaltsrechts tatsächlich fortbesteht und Bestandteil des Eigentumsrechts des Eigentümers der FINr. ... ist und dass der Antragsteller im Verfahren 15 NE 22. 849 dies auch unabhängig von seiner Ehefrau allein aus eigener Rechtsstellung geltend zu machen imstande

wäre [s.o. a) bb) ] - durch die Festsetzungen des streitgegenständlichen Bebauungsplans nicht hinsichtlich seines Inhalts und seiner Schranken ausgeformt und daher durch diese nicht unmittelbar berührt. Dasselbe gilt im Übrigen (ergänzend, als weiteres Argument gegen die Antragsbefugnis des Antragstellers im Verfahren 15 NE 22. 875) auch für das zugunsten des jeweiligen Eigentümers der FINr. ... eingetragene „Quellwassermitbenützungsberechtigung“.

## 51

Die von den Beteiligten zugrunde gelegten Quellverläufe sind bislang nicht empirisch nachvollziehbar ermittelt worden, sondern basieren auf - zumindest fraglichen - Ergebnissen von Wünschelrutengängen. Diesbezügliche tatsächliche Unsicherheiten werden auch der Sache nach in der Schlussabwägung des Stadtrats vor dem Satzungsbeschluss am 15. November 2021 zugrunde gelegt, weil der Stadtrat hier davon ausging, er habe „nach besten Möglichkeiten“ versucht, eine Beeinträchtigung der Quellerträge auszuschließen, dass aber weitergehende Erkundungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht veranlasst gewesen seien, weil die zivilrechtlich gesicherten Rechtspositionen durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt würden. Ungeachtet der genannten Unwägbarkeiten weicht der Quellverlauf, von dem die Antragsgegnerin ausgegangen ist (vgl. die Darstellung in der Planzeichnung), von den Quellverläufen, wie sie im Jahr 2007 (im Auftrag der damaligen Eigentümer der FINr. ....) und zuletzt im März 2022 (im Auftrag der Antragsteller) durch Wünschelrutengänger ermittelt worden sind und auf die sich die Antragsteller berufen, insgesamt nur wenig voneinander ab. Der betroffene „kritische“ Quelleinzugsbereich nach Maßgabe der Quellverlaufsbestimmungen 2007 und März 2022 verläuft von der existierenden Quellfassung im Süden der FINr. ... in Richtung Nordosten auf den ersten 20 m fast parallel zu dem in der Planzeichnung dargestellten Quellverlauf, erstreckt sich sodann aber weiter noch auf 40 m hinter die nördliche Grenze der festgesetzten „GW“-Schutzzone („Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung) in Richtung Nordosten. Überträgt man diesen, von den Antragstellern zugrunde gelegten Verlauf nach den Quellverlaufsbestimmungen 2007 und März 2022 gedanklich in die Planzeichnung des Bebauungsplans, kommt es allenfalls im Bereich des südöstlichen Ecks des festgesetzten Baufensters mit der Parzellen-Nr. 7 zu Überschneidungen mit durch Baugrenzen abgesteckten Baubereichen. Selbst wenn man sicherheitshalber den (vagen) Quellverlauf nach den Ermittlungen 2007 und März 2022 gedanklich noch um einige Meter weiter nordwestlich „verschiebe“ und seinen Verlauf mitten durch das Baufenster mit der Parzellen-Nr. 7 verortete sowie sowohl die Baufenster mit der Parzellen-Nr. 8/9 und 6 als auch den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße im Süden des Plangebiets als tangiert ansähe, ließe sich hieraus eine unmittelbare Beeinträchtigung als bestehend unterstellter Wasserbezugsrechte durch den angegriffenen Bebauungsplan oder seine Anwendung nicht begründen, weil diese nicht durch dessen Festsetzungen eingeschränkt wären (vgl. BayVGH, U.v. 14.12.2009 a.a.O. Rn. 34 f.). Denn von diesen dinglich gesicherten Bezugsrechten ist jedenfalls nicht das Recht umfasst, Dritte von der Benutzung des dienenden Grundstücks als Baugrundstück auszuschließen, soweit hierdurch der Quellwasserbezug bzw. die Quellwassermitbenützung nicht beeinträchtigt wird (vgl. BayVGH, U.v. 5.2.2016 - 1 N 16.237 - juris Rn. 17: Verneinung der Antragsbefugnis eines Geh- und Fahrrechtsberechtigten bei einer dort festgesetzten privaten Verkehrsfläche). Aus den Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans folgt nicht unmittelbar eine Einschränkung resp. eine Inhalts- und Schrankenbestimmung der Wasserbezugsrechte, weil der Bebauungsplan keine Regelungen bzw. Festsetzungen trifft, wonach bauliche Maßnahmen unter Verletzung der eingetragenen Quellwasserrechte erlaubt wären, und auch keine positiven Festsetzungen getroffen hat, bei deren Umsetzung zwangsläufig die genannten Quellwasserrechte beschränkt oder vereitelt würden. Weder beinhaltet der von den Antragstellern angegriffene Bebauungsplan selbst eine Beschränkung der eingetragenen Quellwasserrechte noch ist sein Vollzug hierauf angelegt (Panzer in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Stand: Juli 2021, § 47 VwGO Rn. 50). Insbesondere werden die Eigentümer (künftiger) Baufächen auf der heutigen FINr. ... nicht positiv befugt, Baumaßnahmen mit beeinträchtigender Wirkung auf die Quellwasserrechte durchzuführen, soweit der streitgegenständliche Bebauungsplan nicht entgegensteht. Der Bebauungsplan verpflichtet künftige Bauherrn nicht dazu, bestimmte Abgrabungen, die den Quellwasserbezug gefährden könnten, durchzuführen. Gebäude innerhalb der vorgesehenen Baufenster nach Maßgabe der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ebenso wie Nebengebäude, die auch außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig sind, können z.B. auch ohne tiefere Abgrabungen - etwa unter Verzicht auf Unterkellerung, Tiefgründung o.ä. - errichtet werden. Dasselbe gilt auch für von den Antragstellern befürchtete Tiefenbohrungen für Erdwärme, die der Bebauungsplan zwar nicht ausschließt, zu denen er aber auch nichts positiv regelt. Der Bebauungsplan

verhält sich mithin zu den eingetragenen Wasserbezugsrechten inhaltlich neutral, d.h. er regelt diesbezüglich nichts und überlässt damit dem Bauwilligen einen Umsetzungsspielraum, in dessen Rahmen er diese Rechte - sollten sie fortbestehen - zu respektieren hat, zumal diese auch nach Neuparzellierung auf den Nachfolgefächern der heutigen dienenden FINr. ... bestehen und im Grundbuch eingetragen bleiben.

## 52

Eine negative, beschränkende oder vereitelnde Betroffenheit der eingetragenen Wasserbezugsrechte ist - wie die Schlussabwägung klarstellt - auch nicht durch den Bebauungsplan intendiert (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 47 Rn. 42). Anders als im Fall, in dem etwa ein über Baugrenzen festgesetztes Baufenster positiv als Baufläche ausgewiesen ist und damit zwangsläufig und unmittelbar einem genau dort verlaufenden eingetragenen Geh- und Fahrrecht entgegensteht, gibt die vorliegende Angebotsplanung den (künftigen) Bauherren lediglich einen rechtlichen Rahmen vor, bei dessen Ausnutzung sie im Übrigen gegenüber den privatrechtlich Berechtigten die eingetragenen Quellwasserrechte - sollten sie mit Blick auf die wasserrechtlichen Ausgestaltungsregelungen des Eigentumsrechts überhaupt fortbestehen (s.o.) - zu beachten haben. Ein bloß mittelbarer Zusammenhang dergestalt, dass die (künftigen) Bauherren und Eigentümer auf Teilflächen der heutigen belasteten FINr. ... sich durch den Erlass des Bebauungsplans zu Baumaßnahmen herausgefordert sehen könnten, die eventuell fortbestehende Rechte aus den eingetragenen Quellwasserrechten verletzen, nur weil diese Baumaßnahmen (in rein bauplanungsrechtlicher Betrachtung) nicht in Widerspruch zum Bebauungsplan stünden, genügt für eine unmittelbare Betroffenheit dinglicher Rechte nicht (zu Geh- und Fahrrechten vgl. VGH BW, U.v. 16.11.2016 - 3 S 174/15 - BauR 2017, 265 = juris Rn. 16; zum gebotenen Zurechnungszusammenhang zwischen der angegriffenen Rechtsvorschrift und der geltend gemachten Rechtsverletzung vgl. auch Panzer in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Stand: Juli 2021, § 47 VwGO Rn. 49 ff.; Ziekow in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 47 Rn. 185 ff.). Insofern sind die Wasserbezugsberechtigten nicht mehr und nicht weniger betroffen, als in dem Fall, dass der Bebauungsplan nicht erlassen worden wäre und auf dem Grundstück FINr. ... eine bauplanungsrechtlich an § 35 BauGB zu messende (z.B. privilegierte) Baumaßnahme geplant wäre. Dies gilt nicht nur für die eigentlichen Baukörper, sondern auch für die Phase der Umsetzung des Bebauungsplans durch Bauarbeiten (sowohl für Gebäude und Nebenanlagen als auch für Erschließungsanlagen), zumal Belastungen und Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten als Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung ohnehin regelmäßig nicht zu den Konflikten gehören, die der Bebauungsplan selbst lösen muss (vgl. z.B. BVerwG, B.v. 16.9.2015 - 4 VR 2.15 u.a. - BRS 83 Nr. 58 = juris Rn. 12; B.v. 21.1.2016 - 4 BN 36.15 - BRS 84 Nr. 17 = juris Rn. 20).

## 53

Ergänzend weist der Senat darauf hin, dass sich aus den für die Eigentümer der FINrn. ... und ... eingetragenen Wasserbezugsrechten kein Recht auf eine bestimmte Menge oder Beschaffenheit des Wassers ableiten lässt (aus öffentlich-rechtlicher Sicht vgl. BayVGH, U.v. 14.12.2009 - 1 N 09.1654 - juris Rn. 35; Czychowski/Reinhardt a.a.O. § 46 Rn. 8). § 874 BGB lässt zwar zur Entlastung des Grundbuchs eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechtes zu, der wesentliche Inhalt des Benutzungsrechts muss aber zumindest schlagwortartig im Grundbuch selbst gekennzeichnet sein. Der Rechtsinhalt muss aufgrund objektiver Umstände erkennbar und für einen Dritten verständlich sein, sodass dieser in der Lage ist, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstücks einzuschätzen oder zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum haben kann (zu einem Geh- und Fahrrecht vgl. BGH, U.v. 17.12.2021 - V ZR 44/21 - MDR 2022, 423 = juris Rn. 11 m.w.N.). Von einem Mindestbezugsumfang o.ä. ist aber im Grundbuch (ebenso wie in den zugrundeliegenden notariellen Verträgen) keine Rede. Aufgrund der gebotenen Andeutung im Grundbuch selbst ist zudem fraglich, ob die eingetragenen Wasserbezugsrechte unabhängig von der oben thematisierten (öffentlich-rechtlichen) wasserrechtlichen Dogmatik auch den Bestand an (Alt-) Leitungen umfasst, die von der Quelfassung zu den von den Antragstellern bewohnten Anwesen führen. Auch dies kann dahinstehen, weil bejahendenfalls die Festsetzungen zu der mittig im Plangebiet verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche diese Rechte, auch wenn die Erschließungsstraße in ihrem Mündungsbereich im Süden des Plangebiets diese Leitungen kreuzt, aufgrund der voranstehenden Erwägungen nicht unmittelbar beeinträchtigen. Denn der Bebauungsplan macht für die vorgesehene Erschließungsstraße keine konkreten Höhenvorgaben (z.B. Anlage auf einer bestimmten Höhe ü.N.N.), sodass auch insofern für die Umsetzung ein Spielraum belassen wird und bei der Errichtung des

Straßenkörpers Rücksicht auf bestehende Zuleitungen zu den von den Antragstellern bewohnten Grundstücken genommen werden kann.

**54**

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 und 8 GKG i.V. mit Nr. 9.8.1 und Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der 2013 aktualisierten Fassung (abgedruckt in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, Anhang).

**55**

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