

Titel:

Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans wegen nicht gesicherter Erschließung

Normenketten:

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 7, § 2 Abs. 3

VwGO § 47 Abs. 6

Leitsätze:

1. Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung mangels gesicherter verkehrlicher Erschließung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist, verstößt gegen das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. (Rn. 21 – 28) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Gemeinde verletzt das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, wenn sie die Eigentumsbelange von Nachbarn, deren Grundstücke durch die Planung in Anspruch genommen werden sollen, nicht hinreichend ermittelt und bewertet. (Rn. 29 – 36) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das bauplanungsrechtliche Konfliktbewältigungsgebot verlangt, dass die Frage der Erschließung bei projektbezogenen Bebauungsplänen im Plan selbst gelöst und nicht auf nachfolgende Verfahren verlagert wird. (Rn. 37 – 41) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweiliger Rechtsschutz im Normenkontrollverfahren, Bebauungsplan, Verkehrliche Erschließung, Umfang eines eingetragenen Geh- und Fahrrechts, Fehlende Vollzugsfähigkeit, Ermittlung und Abwägung der Eigentumsbelange, Konfliktbewältigungsgebot, Normenkontrolle, einstweiliger Rechtsschutz, Erschließung, Erforderlichkeit, Abwägungsgebot, Eigentumsbelange, Konfliktbewältigung

Tenor

I. Der Bebauungsplan „Am S. II“ der Antragsgegnerin, bekannt gemacht am 23. Mai 2025, wird bis zur Entscheidung des Gerichts über den Normenkontrollantrag der Antragsteller außer Vollzug gesetzt.

II. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand

I.

1

Die Antragsteller begehren die vorläufige Außervollzugsetzung des am 23. Mai 2025 bekannt gemachten Bebauungsplans „Am S. II“ der Antragsgegnerin.

2

Die Antragsteller sind Miteigentümer des mit einem Wohnhaus und einer Scheune sowie weiteren Nebengebäuden bebauten Grundstücks ..., das unmittelbar an den südlich davon gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S. II“ angrenzt. Aufgrund notarieller Urkunde vom 20. Juli 2021 ist hinsichtlich des Grundstücks der Antragsteller im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. ... eingetragen.

3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S. II“ umfasst die westliche Teilfläche des Grundstücks FINr. ... mit einer Größe von ca. 2.616 m², das bislang in Ortsrandlage als Grünlandfläche genutzt wurde. Im östlichen Bereich ist das Grundstück FINr. ... mit einem (grenzständigen) Wohngebäude sowie Nebengebäuden bebaut. Südlich des Bebauungsplangebiets verläuft der Seehausbach. Die Antragsgegnerin beabsichtigt mit der Planung die südliche Ausdehnung der bestehenden Siedlungsbebauung (vgl. Begründung S. 3). Mit dem Bebauungsplan setzte die Antragsgegnerin ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest. Auf der durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten, einer

Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Weiter ist festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu schaffen sind. Auf dem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstück der Antragsteller FINr. ... ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche eingezeichnet, die durch die an der Südseite des Grundstücks gelegene Scheune der Antragsteller führt. Das entsprechende Planzeichen wird unter den „planlichen Festsetzungen“ unter Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB erklärt. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb solle im Norden durch eine private Zufahrt auf der FINr. ... erfolgen; hier sei bereits ein Leitungs- und Wegerecht notariell eingetragen (S. 15 der Begründung). Laut Nr. 15.1 der textlichen Hinweise sei zu beachten, dass die geplante Durchfahrt durch die bestehende Scheune die Erfüllung spezifischer bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen erfordert; die Bauleute seien verpflichtet, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Durchfahrt zu erfüllen.

4

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am S. II“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Antragsgegnerin vom 9. Mai 2022 gefasst und am 29. Juli 2022 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 9. August 2022 bis 9. September 2022. Vom 3. Juni 2024 bis 3. Juli 2024 wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 27. Mai 2024 bis 28. Juni 2024. Die Antragsteller erhoben mit Schreiben vom 26. Juni 2024 Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 28. April 2025 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Bebauungsplan „Am S. II“ als Satzung beschlossen. Nach Ausfertigung durch den ersten Bürgermeister der Antragsgegnerin am 2. Mai 2025 wurde die Satzung am 23. Mai 2025 bekannt gemacht.

5

Mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 11. November 2025 stellten die Antragsteller einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan „Am S. II“, der unter Aktenzeichen 9 N 25.2158 geführt wird und über den noch nicht entschieden ist.

Gründe

6

Am 23. Dezember 2025 stellten die Antragsteller einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus, sie seien als Eigentümer des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks antragsbefugt, da sie sich auf einen abwägungserheblichen privaten Belang berufen könnten. Nach den Planunterlagen solle die Erschließung des Plangebiets über ihr Grundstück und durch eine auf ihrem Grundstück befindliche Scheune erfolgen. Damit setze die Planung für die erstmalige Nutzung des Plangebiets eine dauerhafte verkehrliche Inanspruchnahme des Grundstücks der Antragsteller voraus. Der Bebauungsplan leide an beachtlichen formellen Fehlern. So sei das Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept (HWRK) von Dezember 2023, auf das sich die Antragsgegnerin laut Abwägungsvorlage hinsichtlich der planerischen Bewältigung der Hochwasserproblematik entscheidend gestützt habe, im Rahmen der öffentlichen Auslegung entgegen § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht zur Verfügung gestellt worden. Auch genüge die Auslegungsbekanntmachung nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, weil darin weder das HWRK noch die Schlagworte Hochwasser- und Überflutungsrisiken oder Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet genannt würden. Der Bebauungsplan sei wegen fehlender Erschließung nicht vollzugsfähig, so dass es an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehle. Die Festsetzung zur Erschließung des Plangebiets betreffe das Grundstück der Antragsteller, das nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehöre, und gehe daher rechtlich ins Leere. Auch sei die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts unbestimmt, da der konkrete Verlauf der Zuwegung und die tatsächliche Ausgestaltung der Durchfahrt durch die bestehende Scheune planerisch unklar blieben. Zudem sei die Erschließung zivilrechtlich nicht im erforderlichen Umfang gesichert. So bestünden bereits erhebliche Zweifel, ob das Geh und Fahrrecht wirksam entstanden sei. Jedenfalls würden Inhalt und Umfang der eingetragenen Dienstbarkeit nicht den Zweck einer dauerhaften Wohnerschließung tragen. Da unklar bleibe, was der Bebauungsplan regeln wolle und wie die Erschließung umgesetzt werden solle, liege ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Konfliktbewältigungsgebot vor. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung als Dorfgebiet handele es sich um einen unzulässigen Etikettenschwindel. Die bauliche Ausnutzung des Plangebiets sei vollständig auf die Errichtung eines Einzelhauses mit bis zu zwei Wohneinheiten zugeschnitten und lasse keinen Raum für sonstige Nutzungen

aus der Nutzungsbreite des § 5 Abs. 1 BauNVO, so dass die Entwicklung einer für ein Dorfgebiet prägenden Nutzungsdurchmischung ausgeschlossen sei. Die Festsetzung diene nicht der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, sondern ziele ausschließlich auf die Ermöglichung eines einzelnen Wohnbauvorhabens ab und stelle sich daher als Gefälligkeitsplanung dar. Überdies leide der Bebauungsplan an beachtlichen Abwägungsfehlern. Im Rahmen der Behördenbeteiligung habe das Landratsamt Schweinfurt darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im faktischen Überschwemmungsgebiet befinde und die wasserrechtlichen Belange nach § 77 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in die planerische Abwägung einzustellen seien. Die Antragsgegnerin stelle in der Planbegründung aber maßgeblich darauf ab, dass die Festsetzung der Baugrenzen außerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebiets liege. Es bestünden Bedenken, ob das Plangebiet tatsächlich hochwassersicher und für eine Wohnbebauung geeignet sei. Auch habe die Antragsgegnerin die Eigentumsbelange der Antragsteller nicht hinreichend ermittelt und gewürdigt, da sie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets maßgeblich auf das Geh- und Fahrrecht über das Grundstück der Antragsteller gestützt habe, ohne sich mit Inhalt und Zweck der Dienstbarkeit sowie den tatsächlichen Verhältnissen auseinanderzusetzen. Indem sie die Frage der Erschließung offengelassen und auf die Vollzugsebene verlagert habe, habe die Antragsgegnerin gegen das Konfliktbewältigungsgebot verstoßen. Der Erlass einer einstweiligen Anordnung sei zur Abwendung schwerer Nachteile dringend geboten. Die Antragsteller hätten ein Interesse, die Schaffung irreversibler Fakten mit erheblichen Folgen für öffentliche und private Belange zu verhindern, die auf der Grundlage einer voraussichtlich unwirksamen Rechtsvorschrift geschaffen würden. Der Bauherr habe den Antragstellern mitgeteilt, er beabsichtige, das auf dem Grundstück der Antragsteller lastende Geh- und Fahrrecht künftig mit Pkw und sonstigen Fahrzeugen zu nutzen und Anfang März 2026 mit Erschließungsarbeiten (Kanal, Wasser, Strom) auf dem Grundstück der Antragsteller zu beginnen. Damit stehe eine unmittelbare Inanspruchnahme des Grundstücks der Antragsteller konkret bevor und es drohe die Schaffung vollendeter Tatsachen.

7

Die Antragsteller beantragen,

8

durch Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 BauGB den am 23. Mai 2025 öffentlich bekannt gemachten Bebauungsplan „Am S. II“ bis zur Entscheidung über den mit Schriftsatz vom 11. November 2025 erhobenen Normenkontrollantrag der Antragsteller (9 N 25.2158) außer Vollzug zu setzen.

9

Die Antragsgegnerin beantragt,

10

den Antrag abzulehnen.

11

Zur Begründung führt die Antragsgegnerin im Wesentlichen aus, der Erlass einer einstweiligen Anordnung komme nicht in Betracht, da weder evidenten Bedenken gegen die Gültigkeit des Bebauungsplans bestünden noch die Folgenabwägung zwingend zugunsten der Antragsteller ausfalle. Der Bebauungsplan leide nicht an offensichtlichen Fehlern. Bei dem HWRK handele es sich nicht um eine umweltbezogene Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, sondern um ein überörtliches interkommunales Fachkonzept, das nicht speziell für das vorliegende Bebauungsplanverfahren erarbeitet oder als Stellungnahme abgegeben worden sei, sondern lediglich der fachlichen Einordnung der Hochwassersituation gedient habe. Indem die Auslegungsbekanntmachung stichwortartig die verfügbaren umweltbezogenen Informationen benenne, u.a. den Umweltbericht, das Schutzgut Wasser und die wasserrechtlichen Stellungnahmen des Landratsamts und des Wasserwirtschaftsamts, sei die Anstoßfunktion des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB erfüllt. Die Gebietsfestsetzung als Dorfgebiet diene der Einfügung des Plangebiets in den dörflich geprägten Bestand, der durch unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen gekennzeichnet sei. Die zur Wahrung des Gebietscharakters erforderliche landwirtschaftliche Prägung könne auch durch unmittelbar angrenzende Nutzungen vermittelt werden. Ein Etikettenschwindel liege nicht vor. Auch handele es sich nicht um eine Gefälligkeitsplanung, vielmehr diene der Bebauungsplan ausweislich seiner Begründung der Schaffung von Bauland zur Deckung eines örtlichen Eigenbedarfs, der Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Sicherung vorhandener Infrastrukturen. Die Erschließung müsse im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht gesichert sein,

vielmehr sei es ausreichend, dass die Gemeinde von einer rechtlich und tatsächlich möglichen Erschließung ausgehen durfte. Das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht sei eine geeignete rechtliche Grundlage für eine verkehrliche Erschließung. Soweit auf die Zufahrt durch die bestehende Scheune Bezug genommen werde, setze der Bebauungsplan insoweit keine neue Grunddienstbarkeit fest, sondern beschreibe lediglich die vorgesehene Erschließungssituation. Ob und unter welchen Voraussetzungen die Durchfahrt bauordnungs- und zivilrechtlich zulässig sei, sei eine Frage der späteren Vorhabenzulassung. Überdies habe die Antragsgegnerin die konkrete Durchführung der Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrags auf den Bauherrn übertragen. Eine solche vertragliche Ausgestaltung stelle eine zulässige Grundlage dar, um im Zeitpunkt der Planung von einer rechtlich möglichen Erschließung auszugehen. Die privaten Belange der Antragsteller, insbesondere im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets über ihr Grundstück, seien im Verfahren erkannt worden. Soweit die Antragsteller geltend machten, die mit der Erschließung verbundenen Nutzungskonflikte seien unzumutbar oder überschritten den ursprünglich vorgestellten Nutzungsumfang des Wegerechts, betreffe dies in erster Linie die konkrete Ausgestaltung und Durchsetzung privatrechtlicher Rechtsverhältnisse. Auch mit der Hochwassersituation setze sich der Bebauungsplan ausreichend auseinander und treffe entsprechende Schutzmaßnahmen. Die Folgenabwägung falle zulasten der Antragsteller aus. Der Bebauungsplan treffe keine verbindlichen Festsetzungen, die Erschließungsmaßnahmen auf fremden Grundstücken anordnen, erlauben oder legitimieren würden, und begründe keine Befugnis zur Inanspruchnahme des Grundstücks der Antragsteller. Die Darstellung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche entfalte keine normative Wirkung, da sie nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen worden sei. Etwaige Erschließungsmaßnahmen würden allein auf privatrechtlichen Berechtigungen oder gesonderten bau- oder ordnungsrechtlichen Genehmigungen beruhen.

12

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, auch im Verfahren 9 N 25.2158, sowie die vorgelegte Normaufstellungsakte Bezug genommen.

II.

13

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO hat Erfolg.

14

1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere sind die Antragsteller antragsbefugt.

15

Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann jede natürliche oder juristische Person einen Normenkontrollantrag stellen, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Die Verletzung eines derartigen subjektiven Rechts kann auch für Plannachbarn aus einem Verstoß gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Abwägungsgebot folgen. Dieses Gebot hat hinsichtlich solcher privater Belange drittschützenden Charakter, die für die Abwägung erheblich sind. Antragsbefugt ist also, wer sich auf einen abwägungserheblichen privaten Belang berufen kann; denn wenn es einen solchen Belang gibt, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde ihn bei ihrer Abwägung nicht korrekt berücksichtigt hat (vgl. BVerwG, U.v. 30.4.2004 – 4 CN 1.03 – juris Rn. 9).

16

Die Antragsteller haben eine mögliche Verletzung in eigenen Rechten hinreichend dargelegt. Das unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Grundstück der Antragsteller ist ausweislich der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplans zur erstmaligen Erschließung des Plangebiets für die Bebauung mit einem Wohnhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen. Diese Betroffenheit der Antragsteller in ihrem Eigentumsrecht ist abwägungserheblich.

17

2. Der Antrag hat auch in der Sache Erfolg.

18

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 bei einem Bebauungsplan sind zunächst die Erfolgsaussichten des

Normenkontrollantrags in der Hauptsache. Erweist sich der Normenkontrollantrag als voraussichtlich unzulässig oder unbegründet, ist der Erlass einer einstweiligen Anordnung nicht im Sinne von § 47 Abs. 6 VwGO zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten. Erweist sich dagegen der Antrag nach § 47 Abs. 1 VwGO als zulässig und voraussichtlich begründet, ist dies ein wesentliches Indiz dafür, dass der Vollzug des Bebauungsplans bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache suspendiert werden muss. In diesem Fall kann eine einstweilige Anordnung ergehen, wenn der (weitere) Vollzug des Bebauungsplans vor einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren Nachteile befürchten lässt, die unter Berücksichtigung der Belange des Antragstellers, betroffener Dritter und/oder der Allgemeinheit 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 Normenkontrollantrags nicht abschätzen, ist über den Erlass einer beantragten einstweiligen Anordnung im Wege einer Folgenabwägung zu entscheiden (vgl. 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).

19

Dies zugrunde gelegt ist der Erlass einer einstweiligen Anordnung dringend geboten.

20

a) Der von den Antragstellern im Hauptsacheverfahren mit einem Normenkontrollantrag fristgerecht innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO angegriffene Bebauungsplan erweist sich nach der im Eilverfahren nur möglichen und gebotenen summarischen Prüfung als voraussichtlich rechtswidrig.

21

aa) Der Senat hat erhebliche Zweifel an der Erforderlichkeit des Bebauungsplans, insbesondere an der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans.

22

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag und deshalb gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung verstößt. Eine Planung, deren Umsetzung objektiv vor nicht überwindbaren Hindernissen steht, verfehlt ihren gestaltenden Auftrag. Dieser Maßstab verlangt als Prognose keine letzte Gewissheit, dass der Vollzug der Regelung unter allen Umständen ausgeschlossen sein wird, sondern die von den konkreten Einzelfallumständen abhängige Prüfung, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen realistisch umgesetzt werden können (vgl. BayVGH, U.v. 3.6.2025 – 9 N 22.2217 – juris Rn. 31). In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung dem Grunde nach eine erste, strikt bindende Schranke (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 CN 14.00 – BVerwGE 116, 144 = juris Rn. 9 f.).

23

Es spricht viel dafür, dass das im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbaugrundstück auf unabsehbare Zeit verkehrlich nicht erschlossen werden kann. Damit dürfte es dem Bebauungsplan an der Vollzugsfähigkeit fehlen.

24

Soweit die Erschließung des Plangebiets laut der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplans über eine private Zufahrt auf dem Grundstück der Antragsteller erfolgen soll, bestehen erhebliche Bedenken, ob sich dies als tragfähig erweist. Zwar ist im Grundbuch hinsichtlich des Grundstücks der Antragsteller ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. ... eingetragen. Dieses Geh- und Fahrrecht dürfte jedoch nicht die durch den Bebauungsplan ausgelöste erstmalige Erschließung des Plangebiets für eine Wohnbebauung tragen.

25

Zur Ermittlung des ursprünglichen Inhalts einer Dienstbarkeit ist vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt; Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen jedoch insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Zu den bei der Auslegung einer Grundbucheintragung zu berücksichtigenden ohne weiteres erkennbaren Umständen gehören die tatsächlichen Verhältnisse der beteiligten Grundstücke, insbesondere die Lage und Verwendungsart des herrschenden Grundstücks. Allerdings liegen Inhalt und Umfang einer zeitlich unbegrenzten Dienstbarkeit nicht in jeder Beziehung von vornherein für alle Zeiten fest, sondern sind gewissen Veränderungen unterworfen, die sich aus der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ergeben. Maßgeblich ist nicht die augenblickliche, bei Bestellung der Grunddienstbarkeit gerade bestehende Nutzung; es kommt vielmehr auf den allgemeinen, der Verkehrsauffassung entsprechenden und äußerlich für jedermann ersichtlichen Charakter des betroffenen Grundstücks an sowie auf das Bedürfnis, von der Dienstbarkeit in diesem Rahmen Gebrauch zu machen. Dementsprechend kann der Umfang einer Dienstbarkeit mit dem Bedürfnis des herrschenden Grundstücks wachsen, wenn sich die Bedarfssteigerung in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung dieses Grundstücks hält und nicht auf eine zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht vorhersehbare Benutzungsänderung zurückzuführen ist (vgl. BayVGh, B.v. 19.2.2007 – 1 ZB 06.3008 – juris Rn. 17 unter Verweis auf BGH, U.v. 11.4.2003 – V ZR 323/02 – juris Rn. 10 ff.).

26

Dem Wortlaut der Grundbucheintragung sind keine Anhaltspunkte für Inhalt und Umfang des dem Eigentümer des Grundstücks FINr. ... eingeräumten Geh- und Fahrrechts zu entnehmen. Laut der Eintragungsbewilligung vom 20. Juli 2021 ist die Bestimmung des Ausübungsortes der tatsächlichen Ausübung unter Berücksichtigung der Lage der in der Natur vorhandenen Zuwegungen überlassen. An der südlichen Grenze des Grundstücks FINr. ... steht eine grenzständig errichtete Scheune. Eine offene Zufahrt zu dem Grundstück FINr. ... existiert demnach nicht. Auch enthält die Eintragungsbewilligung keine Regelung zu einer etwaigen Durchfahrt durch die bestehende Scheune.

27

Des Weiteren ergibt sich aus der notariellen Urkunde vom 20. Juli 2021, dass die Bewilligung des Geh- und Fahrrechts im Zuge der Veräußerung des Grundstücks FINr. ..., das nachfolgend dem Grundstück FINr. ... zugeschrieben wurde, vom damaligen Eigentümer des Grundstücks FINr. ... an den Eigentümer des Grundstücks FINr. ... erfolgte (vgl. Bl. 479 ff. der Normaufstellungsakte). Im Zeitpunkt der Eintragungsbewilligung und der Grundbucheintragung handelte es sich bei dem Teil des herrschenden Grundstücks, der dem veräußerten Grundstück FINr. ... entspricht, um ein unbebautes Grundstück, das als Grünlandfläche genutzt wurde. Eine Wohnbebauung war zu diesem Zeitpunkt für diesen Grundstücksteil nicht absehbar. Dies wird durch die schriftliche Erklärung des damaligen Eigentümers des Grundstücks FINr. ... vom 23. September 2022 bestätigt, wonach der Verkauf des Grundstücks FINr. ... als Grünland erfolgt sei und das Geh- und Fahrrecht zu dem Zweck eingeräumt worden sei, dem Grundstückseigentümer den Zugang zu ermöglichen, um das Grundstück zu mähen, zu pflegen oder in sonstiger Weise ordnungsgemäß instand zu halten (vgl. Bl. 79 der Gerichtsakte). Die verkehrliche Bedarfssteigerung infolge der durch den Bebauungsplan erstmals ermöglichten Nutzung des Grundstücks zur Wohnbebauung mit zwei Wohneinheiten dürfte die Grenze dessen übersteigen, was nach der Rechtsprechung als entwicklungsbedingte Anpassung des Inhalts der Dienstbarkeit möglich ist. Weder handelt es sich um eine der Art nach gleichbleibende Nutzung des Grundstücks noch war die Nutzungsänderung von Grünland zu Wohnbebauung im Zeitpunkt der Bestellung des Geh- und Fahrrechts vorhersehbar. War bei Bestellung des Geh- und Fahrrechts davon auszugehen, dass es lediglich an wenigen Tagen einer Inanspruchnahme des Geh- und Fahrrechts für die Pflege und Instandhaltung des als Grünlandfläche genutzten Grundstücksteils bedarf, so führt die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung dazu, dass das Geh- und Fahrrecht voraussichtlich mehrmals täglich durch Fahrzeuge der Bewohner und deren Besucher sowie im Bedarfsfall durch Rettungsfahrzeuge in Anspruch genommen wird. Der Umstand, dass das herrschende Grundstück über das Grundstück FINr. ... nur erreicht werden kann, indem die an der Grenze stehende Scheune der Antragsteller durchquert wird, verschärft die mit der Nutzungsänderung einhergehende Intensivierung der Inanspruchnahme des Geh- und Fahrrechts zusätzlich.

28

Eine andere absehbare Möglichkeit zur Erschließung des Bebauungsplangebiets ist angesichts des im Süden verlaufenden Seehausbachs und der im Osten angrenzenden Bebauung nicht ersichtlich. Die Planung einer Nutzung, die von jeglicher Erschließung abgeschnitten ist, weil dem Grundstück die zur plangemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar; sie erzeugt einen städtebaulichen Missstand (vgl. BVerwG, B.v. 25.2.2015 – 4 VR 5.14 – juris Rn. 17). Indem die Antragsgegnerin im Bebauungsplan keine tragfähige Erschließungsmöglichkeit geregelt hat, spricht viel dafür, dass sie mit der Ausweisung eines Baugebiets für ein Wohnbauvorhaben einen städtebaulichen Missstand erzeugt hat. Die Lösung des durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikts der verkehrlichen Erschließung dürfte wohl auch nicht auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren oder mittels eines Erschließungsvertrags auf den Bauwerber abgewälzt werden können (vgl. nachfolgend unter bb (2)).

29

bb) Davon abgesehen spricht viel dafür, dass der Bebauungsplan an beachtlichen Ermittlungs- und Abwägungsfehlern leidet.

30

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses materiellrechtliche Abwägungsgebot wird durch § 2 Abs. 3 BauGB ergänzt, wonach die abwägungserheblichen Belange zu ermitteln und zu bewerten sind. Zu ermitteln und zu bewerten sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen (vgl. BVerwG, B.v. 30.6.2014 – 4 BN 38.13 – juris Rn. 6). Für die Abwägung ist gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgeblich. Das Abwägungsgebot ist nach ständiger Rechtsprechung verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität) (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 301 = juris Rn. 29).

31

Daran dass der Bebauungsplan der Antragsgegnerin diesen Anforderungen gerecht wird, bestehen erhebliche Zweifel. So spricht viel dafür, dass die Antragsgegnerin die Eigentumsbelange der Antragsteller nicht hinreichend ermittelt und bewertet hat. Auch dürfte der Bebauungsplan nicht dem in § 1 Abs. 7 BauGB verankerten Gebot der Konfliktbewältigung genügen.

32

(1) Es spricht viel dafür, dass die Antragsgegnerin die Eigentumsbelange der Antragsteller nicht hinreichend ermittelt und bewertet hat.

33

Das unter den Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG fallende Eigentum gehört im Rahmen einer hoheitlichen Planungsentscheidung selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen. Das gilt nicht nur für das Grundeigentum im Plangebiet, dessen Inhalt und Schranken durch die planerischen Festsetzungen unmittelbar und rechtssatzmäßig bestimmt werden. In der Abwägung zu berücksichtigen sind auch die Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der Nachbarschaft des Plangebiets bzw. in der Umgebung des Planvorhabens liegt und belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird. Auf diese Weise vermittelt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot den Anwohnern in der Umgebung des Plangebiets einen eigentumsrechtlichen Drittschutz, soweit die planbedingten Beeinträchtigungen in einem adäquatkausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind. Art. 1 Abs. 7 BauGB verleiht ihnen einen Rechtsanspruch auf Beachtung und gerechte Abwägung ihrer Eigentumspositionen (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 CN 14.00 – BVerwGE 116, 144 = juris Rn. 14).

34

Die Antragsteller sind als Eigentümer des unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücks FINr. ... durch den Bebauungsplan in ihrem Eigentumsrecht betroffen, da die verkehrliche Erschließung des Plangebiets laut Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans über das Grundstück der Antragsteller und durch die an der Grundstücksgrenze gelegene Scheune der Antragsteller erfolgen soll. Indem der Bebauungsplan erstmals eine Wohnbebauung des Plangebiets ermöglicht, wird das Grundstück der Antragsteller, für das ein Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer des Plangrundstücks eingetragen ist, im Vergleich zu der bisherigen Nutzung des herrschenden Grundstücks als Grünland in weitaus höherem Maße in Anspruch genommen. Überdies hätte eine verkehrliche Erschließung des Plangebiets für eine Wohnbebauung, die durch die an der Grundstücksgrenze gelegene Scheune der Antragsteller führt, zur Folge, dass die Scheune (zumindest im Bereich der Durchfahrt) dauerhaft nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck zur Lagerung von Gegenständen sowie als Unterstand für Maschinen und Fahrzeugen verwendet werden kann.

35

Die Antragsgegnerin ist davon ausgegangen, dass aufgrund des eingetragenen Geh- und Fahrrechts eine Erschließung des Plangebiets über das Grundstück der Antragsteller möglich ist, ohne den Inhalt und Umfang des Geh- und Fahrrechts zu ermitteln und sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob die ursprünglich für ein als Grünland genutztes Grundstück eingetragene Dienstbarkeit auch die verkehrliche Erschließung für die durch den Bebauungsplan erstmals ermöglichte Nutzung zur Wohnbebauung mit zwei Wohneinheiten trägt. Auch hat sich die Antragsgegnerin mit der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahme der Antragsteller, dass bei der eingezeichneten Zuwegung der mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belasteten Fläche keine Durchfahrtsmöglichkeit bestehe, inhaltlich nicht auseinandergesetzt. Vielmehr hat sie ausweislich der Abwägungsvorlage im Rahmen des Billigungs- und Satzungsbeschlusses vom 28. April 2025 lediglich die bereits im Bebauungsplanentwurf getroffene Behauptung wiederholt, dass die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb im Norden über eine private Zufahrt auf dem Grundstück FINr. ... erfolgen soll und hierfür bereits ein notariell eingetragenes Leitungs- und Wegerecht gesichert sei, das die verkehrstechnische Anbindung des Baugrundstücks gewährleiste (vgl. Bl. 316 der Normaufstellungsakte). Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die Antragsgegnerin die Eigentumsbelange der Antragsteller ausreichend ermittelt und bewertet hat, so dass sich die Abwägung schon aus diesem Grund als defizitär erweisen dürfte.

36

Liegt ein solches Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor, stellt dies eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dar. Ein solcher Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB hätte auf das Abwägungsergebnis Einfluss, weil die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne den Mangel anders ausgefallen wäre. Dass die durch die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten ihres Grundstücks und ihrer Scheune betroffenen Eigentumsinteressen der Antragsteller abwägungserheblich sein dürfte, ergibt sich aus den obigen Ausführungen; sie betreffen damit auch „wesentliche Punkte“ i.S.d. § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Mangel bei der Ermittlung und Bewertung dieser Belange dürfte offensichtlich sein, da er auf objektiven Umständen beruht (vgl. BayVGH, U.v. 27.6.2019 – 9 N 12.2648 – juris Rn. 23). Da der Mangel innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Antragsgegnerin geltend gemacht worden ist, ist er auch nicht nachträglich unbeachtlich geworden, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Ist von einer defizitären Berücksichtigung und Gewichtung der Eigentümerbelange auszugehen, würde sich dies auch als beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB darstellen.

37

(2) Auch hat der Senat erhebliche Zweifel, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf die wohl ungeklärte Frage der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets für eine Wohnbebauung mit zwei Wohneinheiten dem in § 1 Abs. 7 BauGB verankerten Gebot der Konfliktbewältigung genügt.

38

Löst der Bebauungsplan von ihm aufgeworfene Konflikte nicht, obwohl ein Konfliktlösungstransfer unzulässig ist, so führt dies zur Fehlerhaftigkeit der Abwägungsentscheidung. Lässt sich die planerische Lösung der Gemeinde unter keinem denkbaren Gesichtspunkt begründen, fehlt es mithin an der Begründbarkeit der gemeindlichen Planung, dann führt dies zu einem Fehler im Abwägungsergebnis. Denn ein solcher Fehler ist dann anzunehmen, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen

Abwägungsentscheidung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil andernfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht, mithin die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschreiten würden. Ein solcher Mangel im Abwägungsergebnis ist stets beachtlich und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – juris Rn. 15).

39

Fragen der verkehrlichen Erschließung planbetroffener Grundstücke sind im Regelfall im Bebauungsplan zu klären. Denn das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verankerte Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass die vom Plan aufgeworfenen Konflikte grundsätzlich auch vom Plan selbst zu lösen sind. Ein Konflikttransfer ist nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf der Stufe der Planverwirklichung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indessen überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird (vgl. BVerwG, B.v. 25.2.2015 – 4 VR 5.14 – juris Rn. 18; U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – juris Rn. 14).

40

In welchem Umfang ein Bebauungsplan für einen Konflikttransfer offen ist, hängt von seinem Detaillierungsgrad ab: Je genauer der Bebauungsplan regelt, umso mehr ist die Gemeinde auch verpflichtet, die von der Planung bewirkten Konflikte bereits in der Planaufstellung zu lösen. Strengere Anforderungen gelten bei projektbezogenen Planungen, die eine (oder mehrere) konkrete, bereits bekannte Nutzung(en) im Plangebiet ermöglichen sollen. Bei solchen Planungen muss bereits im Planungsstadium hinreichend abgeschätzt werden, ob sich die Nutzung am vorgesehenen Standort auch realisieren lässt (vgl. Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage 2021, Rn. 792 f.).

41

Der Senat hat erhebliche Zweifel daran, dass sich der durch den Bebauungsplan ausgelöste Konflikt der Erschließung des Plangebiets für ein Wohnbauvorhaben mit zwei Wohneinheiten im Baugenehmigungsverfahren sachgerecht lösen lassen. Auch dürfte dieser Konflikt nicht durch einen Erschließungsvertrag auf den Bauwerber abgewälzt werden können. Wie bereits ausgeführt, bestehen erhebliche Bedenken daran, ob das im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück FINr. ... nach seinem Inhalt und Umfang die erstmalige Erschließung des Plangebiets für eine Wohnbebauung trägt. Auch eine andere Möglichkeit der Erschließung des Plangebiets ist angesichts des im Süden verlaufenden Seehausbachs und der im Osten angrenzenden Bebauung nicht ersichtlich. Vor diesem Hintergrund spricht viel dafür, dass es der Klärung des durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikts der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets für eine Wohnbebauung im Bebauungsplan selbst bedarf, zumal es sich um einen Bebauungsplan handelt, der auf Anregung des Bauwerbers sowie aufgrund eines städtebaulichen Vertrags mit dem Bauwerber aufgestellt wurde und lediglich ein einziges Bauvorhaben ermöglicht (vgl. städtebaulicher Vertrag vom 4.7.2022, Bl. 6 f. der Normaufstellungsakte).

42

cc) Da der Senat bereits aus diesen Gründen erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans hat, kommt es auf die weiteren von den Antragstellern geltend gemachten Mängel nicht mehr an.

43

b) Der Umstand, dass der Normenkontrollantrag in der Hauptsache voraussichtlich Erfolg haben wird, ist ein wesentliches Indiz dafür, dass der Vollzug des Bebauungsplans bis zur Hauptsachenentscheidung suspendiert werden muss. Ein Vollzug des Bebauungsplans vor einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren wäre mit gewichtigen Nachteilen für die Antragsteller verbunden. Bei einer vorläufigen Weitergeltung des Bebauungsplans müssen die Antragsteller bereits vor einer Entscheidung in der Hauptsache befürchten, dass ihr Grundstück und ihre Scheune für die Erschließung des Plangebiets für eine Wohnbebauung in einem Umfang in Anspruch genommen wird, die von dem im Grundbuch eingetragenen Geh- und Fahrrecht nicht gedeckt sein dürfte. So hat der Eigentümer des Grundstücks FINr. ... mit Schreiben vom 19. Dezember 2025 (Bl. 111 der Gerichtsakte) den Antragstellern mitgeteilt, er erwarte, dass die Zufahrt jederzeit vollständig und ohne Einschränkungen nutzbar sei. Die Erschließungsarbeiten (Kanal, Wasser, Strom) auf dem Grundstück FINr. ... würden voraussichtlich Anfang

März 2026 beginnen und ca. zwei bis vier Wochen andauern. Während der gesamten Dauer dieser Arbeiten müsse die Zufahrt von beiden Seiten uneingeschränkt nutzbar sein. Dies stellt einen Nachteil im Sinne von § 47 Abs. 6 VwGO dar, dem hier nach Lage der Dinge angesichts der sich nach summarischer Prüfung ergebenden Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans mit der vorläufiger Außervollzugsetzung des Bebauungsplans zu begegnen ist.

44

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 und 8 GKG und orientiert sich an den Nrn. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

45

In entsprechender Anwendung des § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 VwGO hat die Antragsgegnerin die Nummer I der Entscheidungsformel in derselben Weise zu veröffentlichen wie die angefochtene Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB).

46

Dieser Beschluss ist unanfechtbar, § 152 Abs. 1 VwGO.