

Az.: 1 B 252/25



**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Beschluss

In der Normenkontrollsache

der

– Antragstellerin –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt T.....
vertreten durch den Bürgermeister

– Antragsgegnerin –

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit der Ergänzungssatzung „.....“ OT G..... der Stadt T..... in der Fassung vom März 2025
hier: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Gretschel, den

Richter am Oberverwaltungsgericht Reichert, den Richter am Oberverwaltungsgericht Frenzel und den Richter am Oberverwaltungsgericht Kober

am 26. Januar 2026

beschlossen:

Der Antrag auf Außervollzugsetzung der Ergänzungssatzung „.....“ OT G..... der Stadt T..... vom 11. September 2025 wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert wird auf 15.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 I. Der am 17. Oktober 2025 gestellte Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung (§ 47 Abs. 6 VwGO) gegen die von der Antragsgegnerin am 11. September 2025 beschlossenen Ergänzungssatzung „.....“ OT G..... ist unzulässig.
- 2 1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurstücksnummer der Gemarkung G..... in der Stadt T..... Das Grundstück der Antragstellerin ist mit einem Mehrfamilienhaus, mehreren Garagen sowie einem Wirtschaftsgebäude bebaut und grenzt in südwestlicher Richtung an das Grundstück mit der Flurstücksnummer der Gemarkung G..... in der Stadt T..... mit einer Größe von ca. 953 m² (im Folgenden: Nachbargrundstück).
- 3 Sie wendet sich im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die von der Antragsgegnerin am 11. September 2025 beschlossene und am 17. Oktober 2025 bekannt gemachte Ergänzungssatzung „.....“ OT G..... (im Folgenden: Einbeziehungssatzung).
- 4 Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst allein das Nachbargrundstück, bezieht dieses als Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und setzt ein Baufeld fest (§ 1 Einbeziehungssatzung). Ferner werden durch die Einbeziehungssatzung als Höchstgrenze der Bebauung zwei Vollgeschosse (§ 2 Nr. 1 Einbeziehungssatzung) und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 2 Nr. 2 Einbeziehungssatzung) festgesetzt.
- 5 Die Begründung führt zum Anlass der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept aus:

„Mit Hilfe dieser Satzung soll das Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung (Einfamilienhaus) hergestellt werden.“

6 Zur Erschließung führt die Begründung aus:

„Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung des B.....weges, der auf die F..... Straße mündet.

Für diesen privaten Erschließungsweg auf dem Flurstück liegen zur Sicherung der Erschließung entsprechende Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB) sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten des Landkreises, Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen vor (Wege- und Überfahrrechte bzw. Leitungsrechte gemäß Vereinbarung vom 09.08.2017).

Die Befahrbarkeit und der Ausbauzustand des B.....weges ist für die geplante bauliche Ergänzung als ausreichend zu betrachten.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem grundsätzlich gesichert. Entsprechende Anschlüsse sind vom Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen.

Da für den gesamten Ortsteil keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, muss auch für die ergänzende Bebauung eine entsprechende Einzellösung durch Herstellung einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit Überlauf in den vor Ort vorhandenen Vorfluter (.....) hergestellt werden.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist als Vorzugslösung die Versickerung auf dem eigenen Grundstück soweit wie möglich einzuplanen. Für nicht versickerbares Niederschlagswasser ist, ebenso wie für den Überlauf biologisch gereinigten Abwassers, die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung in den zu beantragen, analog der bereits erteilten Genehmigung für den Bau des Wohngebäudes auf dem Flurstück Die Leitungsführung erfolgt über das Flurstück

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist ein entsprechender Hausanschluss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf kürzestem Weg von der Versorgungsleitung herzustellen. Die Trinkwasserversorgung W.....gruppe berechnet die Kosten für die Herstellung des Hausanschlusses pauschal. Grundlage hierfür ist das Preisblatt Wassertarif.

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag analog der Bestandsbebauung an der F..... Straße bereit zu stellen. Die Entsorgung direkt am Grundstück ist aufgrund fehlender geeigneter Zufahrt und Wendestelle für die Sammelfahrzeuge nicht möglich.“

7 Die Antragstellerin äußerte sich gemeinsam mit weiteren Personen zum Planentwurf in seiner Fassung vom März 2025 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Sie wendete unter anderem ein:

„(...) Der B.....weg ist etwas breiter beginnend und führt nach ca. 30 Metern um eine 90 Grad Kurve (die durch einen Brunnen nach links abgegrenzt wird und einer Breite von ca. 3,5 Metern) nach links. Im hinteren Bereich des B.....weges ist die Durchfahrt durch eine maximale Breite von teilweise nur 2,5 m begrenzt. Nur kleinere Pkw können diesen Weg nutzen.

Vorort-Termin am 06.05. mit einem Vertreter der Feuerwehr der Stadt T..... (S... P.....): Es wird eine Unwägbarkeit für größere Fahrzeuge bescheinigt, u. a. größere Fahrzeuge und auch Feuerwehrfahrzeuge können über den B.....weg das Flurstück..... nicht erreichen. Fraglich war hier auch, über welche Zuwegung der Bau erfolgen soll. (...)

- 8 Konkretisierend führte sie aus, dass die Erschließung nicht im bauplanungsrechtlichen Sinne gesichert sei. Namentlich trug sie vor:

„Es gibt jedoch weitere Gründe, die die Ergänzungssatzung rechtswidrig machen. So muss, um eine Innenbereichsbebauung, insofern eine Ergänzungssatzung überhaupt zuzulassen, das Grundstück so gelegen sein, dass eine Erschließung gesichert ist. Das Grundstück ist momentan ausschließlich zugänglich über den sehr schmalen B.....weg, der teilweise nur eine Breite von max. 2,50 m und eine im Durchmesser begrenzte 90 Grad Kurve aufweist. Fahrzeuge des Rettungsdienstes genauso wie die Feuerwehr erreichen bereits jetzt nicht das Grundstück. Baufahrzeugen im Rahmen der Bebauung, also größeren Fahrzeugen, ist dies ebenfalls nicht möglich. Versorgungsfahrzeuge dürften ebenfalls nicht herankommen. Ein dinglich gesichertes Wegerecht (z. B. als Grunddienstbarkeit) ist eine Voraussetzung, aber nicht hinreichend, um von einer gesicherten Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinne auszugehen. Die Erschließung muss faktisch und technisch möglich und dauerhaft gesichert sein - ein reines Wegerecht genügt nicht, wenn der Weg z. B. baulich oder funktional unzureichend ist. Die oben genannten Mängel bleiben auch mit dem vorhandenen Wegerecht (Grunddienstbarkeit) bestehen. Die Rechtsprechung führt dazu aus: ‚Die Erschließung muss dauerhaft gesichert und technisch möglich sein. Maßgeblich ist nicht allein das zivilrechtliche Wegerecht, sondern die tatsächliche und technische Eignung des Weges.‘ (BVerwG, Urt. v. 16.06.2015 - 4 C 5.14) ‚Ein Wegerecht kann die gesicherte Erschließung nicht ersetzen, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen für eine Erschließung fehlen.‘ (VGH Bayern, Beschl. v. 28.10.2013 - 2 ZB 13.1032) Insofern ist die Erschließung nicht gesichert.“

- 9 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wendete der Landkreis zum Thema „Bauleitplanung“ unter anderem ein:

„Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist für das Anwenden einer Ergänzungssatzung eine gesicherte Erschließung der Fläche notwendig. In der o. g. Ergänzungssatzung kann die verkehrliche Erschließung bislang als nicht eindeutig gesichert verifiziert werden. Sie soll über einen privaten Weg auf dem Flurstück Gemarkung G..... erfolgen, welcher bereits mit einer Grunddienstbarkeit belastet ist. In Bezug auf die Klarstellung und den anzuzeigenden Nachweis einer gesicherten Erschließung wird auf die Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde verwiesen.“

- 10 Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises führte im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Erschließung wiederum konkret aus:

„Mit Verweis auf den privaten Erschließungsweg auf dem Flurstück und die vorliegenden Grunddienstbarkeiten für die Flurstücke und (hier: Wege- und

Überfahrtsrechte gemäß Vereinbarung vom 09.08.2017) wird hinsichtlich der gesicherten Erschließung auf § 2 Abs. 12 Sächsische Bauordnung (SächsBO) verwiesen:

Demzufolge liegt eine rechtliche Sicherung vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder dafür eine Baulast übernommen worden ist.“

- 11 Der Zweckverband führte in seiner Stellungnahme unter anderem aus:

„Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag analog der Bestandsbebauung an der F..... Straße (.....) bereitzustellen. Die Entsorgung direkt am Grundstück ist aufgrund fehlender geeigneter Zufahrt und Wendestelle für die Sammelfahrzeuge nicht möglich.“

- 12 Die Antragsgegnerin fasste am 11. September 2025 den Abwägungsbeschluss und sodann am selben Tag den Satzungsbeschluss. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Ausgabe des Amtsblattes der Antragsgegnerin „.....“ vom 17. Oktober 2025.

- 13 In ihrer Abwägungsentscheidung vom 11. September 2025 führte die Antragsgegnerin in Bezug auf die Erschließung des Nachbargrundstückes und unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landratsamtes aus:

„Das zu bebauende Flurstück hat eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (F..... Straße) und genügt damit den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung. Die entsprechende Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten des Landkreises, Bauaufsichtsbehörde sind im Grundbuch eingetragen.“

- 14 Die Antragsgegnerin stellte in ihrer Abwägungsentscheidung weiterhin darauf ab, dass den Einwänden der Öffentlichkeit nicht gefolgt werden könne. In Bezug auf die gesicherte Erschließung führte sie konkretisierend aus:

„Das zu bebauende Flurstück hat eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt (B.....weg) zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (F..... Straße). Die entsprechende Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten des Landkreises, Bauaufsichtsbehörde sind im Grundbuch eingetragen.“

Auch das bebaute Flurstück wird ausschließlich durch den B.....weg - gesichert lediglich durch eine (private) Grunddienstbarkeit erschlossen. Der Eigentümer des Flurstückes hat sich in diesem Zusammenhang verpflichtet, den B.....weg ‚zur besseren Nutzung des Weges als Zufahrt‘

auszubauen und dabei auch stellenweise auf bis zu 3,20 m bzw. 4,20 m zu verbreitern.

Die Zufahrt für das Flurstück führt zu einem wesentlich kürzeren Teil über den B.....weg und ist zudem auch öffentlich-rechtlich gesichert. Damit bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Befahrbarkeit.

Die Stadt T..... kann daher davon ausgehen, dass der Nachweis der gesicherten Erschließung im Zuge des durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens ohne Weiteres erbracht werden kann und die Satzung damit vollziehbar ist.“

- 15 Mit Antragschrift vom 17. Oktober 2025 - eingegangen beim Oberverwaltungsgericht am selben Tag - hat die Antragstellerin den vorliegenden Eilrechtsschutzantrag und einen Normenkontrollantrag - 1 C 54/25 - gestellt. Auf den Eilrechtsschutzantrag hat die Antragsgegnerin am 11. November 2025 erwidert.
- 16 Die Antragstellerin trägt unter anderem vor, dass ihr Antrag zulässig sei und im Besonderen die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erforderliche Antragsbefugnis vorliege. Sie sei Eigentümerin eines unmittelbar an das von der angegriffenen Einbeziehungssatzung erfasste Nachbargrundstück angrenzenden Grundstücks. Im ersten Obergeschoss des auf ihrem Grundstück belegenen Wohnhauses wohnten ihre Eltern, das Erdgeschoss werde derzeit für eine Vermietung hergerichtet. Damit sei sie nicht nur als Eigentümerin, sondern auch als unmittelbar in der tatsächlichen Nutzung betroffene Nachbarin beschwert. Das Nachbargrundstück werde ausschließlich über den auf ihrem Grundstück verlaufenden, lediglich 2,20 m bis 3,20 m breiten B.....weg erschlossen. Die vorgesehene Bebauung werde zwangsläufig zu einer deutlich erhöhten Inanspruchnahme ihres Grundstücks sowie zu unzumutbaren Verkehrs- und Lärmbelastungen führen. Darüber hinaus sei das Baugrundstück für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nicht erreichbar, sodass im Brand- oder Gefahrenfall auch ihr Grundstück in Anspruch genommen werden müsste. Zudem drohe ihrem Grundstück und seinen baulichen Anlagen Gefahr durch die schlechte Erreichbarkeit des Einsatzortes bei Bränden auf dem Nachbargrundstück. Ferner würde durch die geplante Bebauung die offene Grünfläche, welche bisher den Wohn- und Aufenthaltsbereich ihres Grundstücks prägte, dauerhaft verändern. Letztlich beeinträchtigte die mit der Einbeziehungssatzung ermöglichte Bebauung auch ihr Recht auf Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs und der Eigenart des historischen W..... G....., dessen Erhaltung im Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin ausdrücklich als städtebauliches Ziel benannt sei. Es bestehe daher die konkrete Möglichkeit einer Verletzung nachbarschützender Rechte, insbesondere des Gebots der Rücksichtnahme gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie des Eigentumsrechts nach Art. 14 GG.

- 17 In Bezug auf eine gesicherte Erschließung des Nachbargrundstücks stellt sie konkretisierend darauf ab, dass die Erschließung vorliegend nicht ausreichend gesichert sei, weil das Nachbargrundstück ausschließlich über den sehr schmalen B.....weg erreichbar sei. Im vorderen Bereich verlaufe dieser zwar zunächst gerade. Unmittelbar am Abzweig zu den Grundstücken mit den Flurstücksnummern.... und.... sowie zum Nachbargrundstück nehme sein Verlauf jedoch eine nahezu rechtwinklige Kurve mit einem ausgebauten Innenradius von rund 4,20 m. Im Kurvenbereich befinde sich zudem ein Brunnen, welcher die Verbreiterung der Kurve tatsächlich einschränke. Hinter der Kurve betrage die Fahrbahnbreite etwa 3,00 m und verjünge sich in Richtung des Nachbargrundstücks auf rund 2,20 m. Der B.....weg werde rechts durch einen Zaun und links durch ein leicht ansteigendes Hangstück begrenzt. Eine Erweiterung oder Verbreiterung sei aufgrund der örtlichen Gegebenheiten faktisch ausgeschlossen. Damit genüge die Zufahrt nicht den Anforderungen der DIN 14090, nach welcher Feuerwehrezufahrten eine Mindestbreite 3,50 m ab 12 m Länge, sowie eine Tragfähigkeit von 16 t und einen Innenradius von 11 m aufweisen müssten. Tatsächlich betrage der Innenradius aber lediglich 4,20 m. Daher könnten weder Rettungs- noch Feuerwehr- oder größere Baufahrzeuge das Nachbargrundstück erreichen. Dies werde dadurch bestätigt, dass schon in der Vergangenheit, bei einem Brand auf dem weiteren Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer, die Löscharbeiten über ihr Grundstück haben erfolgen müssen. Ferner habe der zuständige Mitarbeiter der Feuerwehr Herr P..... anlässlich eines Ortstermins am 6. Mai 2025 bestätigt, dass das Nachbargrundstück für Einsatzfahrzeuge nicht erreichbar sei. Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Ortswehrleiters Herrn P..... vom 18. Dezember 2025 zum durchgeführten Ortstermin ist sie weiterhin der Auffassung, dass es - neben dem Umstand, dass normale, größere Einsatzfahrzeuge an das Grundstück herankommen müssten - regelmäßig auch erforderlich sei, dass der Abstand zur Löschwasserentnahmestelle max. 300 m betrage, wohingegen die Ortsfeuerwehr auf eine Entfernung von ca. 400 m abstelle.
- 18 An der nicht ausreichenden Erschließung des Nachbargrundstücks ändere auch die im Grundbuch zu Lasten ihres Grundstücks und zu Gunsten des Nachbargrundstücks eingetragene Grunddienstbarkeit in Bezug auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nichts. Denn diese Eintragung begründe lediglich ein privatrechtliches Nutzungsrecht und stelle keine bauplanungsrechtlich gesicherte Erschließung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB dar. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Widmung oder Baulast bestehe nicht. Bei dem B.....weg handle es sich nämlich nicht um eine historische Straße zur Erschließung von Grundstücken, sondern um einen Privatweg, welcher in den Grünbereich hinter dem Gehöft führe. Nur aufgrund der Teilung des historischen Gehöftgrundstücks habe er für die Erreichbarkeit des weiteren Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer an Relevanz gewonnen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Antragsgegnerin meine, dass im Zuge eines

Baugenehmigungsverfahrens noch bestehende Probleme der Erschließung gelöst werden könnten. Das Wegerecht könne nur das hergeben, was es beinhalte. Vorliegend reiche das Wegerecht objektiv nicht für die notwendige Erschließung aus, so dass es auch keine Grundlage für die Annahme gebe, dass eine gesicherte Erschließung vorhanden bzw. möglich sei.

- 19 Die in der Abwägungsentscheidung in Bezug genommene Verpflichtung zur „Verbreiterung des Weges“ betreffe wiederum ausschließlich das Verhältnis zwischen ihrem Grundstück und dem weiteren Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer Diese Vereinbarung diene der Verbesserung der Zufahrt zu diesem weiteren Nachbargrundstück. Sie sei einvernehmlich vollständig umgesetzt worden und sei abgeschlossen. Sie entfalte jedoch keinerlei Wirkung zugunsten des hier relevanten Flurstücks mit der Nummer Privatrechtlich sei zu Gunsten dieses Nachbargrundstücks nur eine Breite von bis zu 3 m dinglich gesichert. Die Antragsgegnerin stelle in ihrem Abwägungsbeschluss deshalb auch zu Unrecht darauf ab, dass die Zufahrt für das Nachbargrundstück nur zu einem wesentlich kürzeren Teil über den B.....weg führe und öffentlich-rechtlich gesichert sei. Eine ausreichende öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung bestehe gerade nicht.
- 20 Hinzu komme, dass sich die Antragsgegnerin im Abwägungsbeschluss zu Unrecht auf das weitere Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer berufe. Dieses sei zwar ebenfalls über den B.....weg erschlossen, gleichwohl sei die Erschließungssituation der beiden Grundstücke nicht vergleichbar. Das Gebäude auf dem weiteren Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer bestehe seit mehreren Jahrzehnten und sei bereits vorhanden gewesen, als das vormalige Grundstück mit der Flurstücksnummer .. geteilt worden sei. Es handle sich somit um Altbestand, welcher unter Bestandsschutz stehe. Eine damals bereits vorhandene Erschließung könne jedoch nicht zur Begründung einer neuen Bebauung auf einem weiteren, bislang unbebauten Grundstück herangezogen werden. Die Situation sei insoweit rechtlich nicht vergleichbar. Soweit die Antragsgegnerin diesen Umstand gleichwohl in ihre Abwägung einbezogen habe, liege ein Abwägungsfehler vor, weil sie von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen sei. Denn der Bestandsschutz für das weitere Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer könne keine planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines neuen Baugrundstücks bilden.
- 21 Ferner widerspreche die Annahme der Antragsgegnerin, wonach der Nachweis der gesicherten Erschließung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgeholt werden könne, der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die Erschließung bereits zum Zeitpunkt des Satzungserlasses rechtlich und tatsächlich gesichert

sein müsse. Eine nachträgliche Sicherung im Genehmigungsverfahren erweise sich als unzulässig und führe zur Rechtswidrigkeit der Satzung.

- 22 Bei einer Ortsbegehung durch den zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb sei am 15. Oktober 2025 zudem festgestellt worden, dass der B.....weg für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar sei, weil er zu schmal, unbefestigt und an den Wegesrändern nicht standsicher ausgebaut sei. Damit fehle es zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auch an einer gesicherten Möglichkeit zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung. Auf Nachfrage sei der Antragstellerin zudem mitgeteilt worden, dass bislang keine festgelegte Sammelstelle bestehe und eine Abstimmung hierzu erst im Falle einer Bebauung erfolgen würde. Die derzeitige Praxis der Abfallentsorgung basiere ausschließlich auf privater Duldung und erfolge für die weiteren Nachbargrundstücke mit der Flurstücksnummern und.... an der Einfahrt zum B.....weg. Eine rechtliche Sicherung für diese Praxis gebe es indes nicht. Rein faktisch müssten aufgrund fehlender Flächen im Bereich des B.....weges die Mülltonnen, deren Anzahl nach einer Bebauung deutlich zunehmen würde, auf den Weg gestellt werden. Dies werde sie nicht dulden.
- 23 In der Endfassung der Satzungsbegründung tauche erstmals der Hinweis auf, dass die Abfallbehälter am Entsorgungstag analog der Bestandsbebauung an der F..... Straße bereitzustellen seien, da eine Entsorgung direkt am Grundstück aufgrund fehlender geeigneter Zufahrt und Wendestelle nicht möglich sei. Diese Formulierung belege, dass die Stadt selbst von einer fehlenden Anfahrbarkeit der Grundstücksfläche durch Entsorgungsfahrzeuge ausgehe. Soweit die Antragsgegnerin damit selbst einräume, dass die Entsorgung nicht möglich sei, habe sie zugleich bestätigt, dass eine Erschließung des Nachbargrundstücks nicht gesichert sei.
- 24 Ferner sei in diesem Zusammenhang zu beachten, dass dieser Hinweis erst in der Endfassung der Satzungsbegründung eingefügt worden und weder Gegenstand der Entwurfsfassung noch der Abwägung gewesen sei. Damit sei ein wesentlich neuer Umstand nach Abschluss der Beteiligung eingeführt worden, welcher die tatsächliche Erschließungssituation maßgeblich betreffe. Dies stelle zugleich einen Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB dar, weil die Öffentlichkeit keine Gelegenheit gehabt habe, sich hierzu zu äußern. Soweit diese Verpflichtung zur Bereitstellung der Tonnen an der F..... Straße erst im Satzungsbeschluss aufgenommen wurde und im Entwurf nicht enthalten gewesen sei, fehle es zudem an einer Abwägung der Folgen. Auch der zuständige Abfallentsorgungsbetrieb habe diese Passage nicht gekannt.

25 Nachdem die Antragstellerin zunächst die Feststellung beantragt hatte, dass bis zur Entscheidung in der Hauptsache nicht auf Grundlage der angefochtenen Ergänzungssatzung „angenommen werden dürfe, dass das Nachbargrundstück dem Innenbereich zuzuordnen sei und insofern aufgrund dieser Satzung keine Baugenehmigung erteilt werden dürfe und der Antragsgegnerin untersagt sei, bis zur Entscheidung in der Hauptsache eine bauplanungsrechtliche Genehmigung oder Stellungnahme nach § 36 BauGB abzugeben, die von der Einbeziehung des Nachbargrundstücks in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgehe, hat sie ihren Antrag nach rechtlichem Hinweis des Senats wie folgt gefasst und beantragt,

im Wege der einstweiligen Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO den Vollzug der Ergänzungssatzung B.....weg, OT G..... der Stadt T....., beschlossen am 11.09.2025 und bekannt gemacht am 17.10.2025, bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den anhängigen Normenkontrollantrag in der Hauptsache (AZ: 1 B 252/25) auszusetzen.

26 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

27 Sie ist der Auffassung, dass sich der Antrag bereits als unstatthaft erweise, weil das Gericht im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 47 Abs. 6 VwGO nicht feststellen könne, dass keine bauplanungsrechtlichen Genehmigungen oder Einverständniserklärungen nach § 36 BauGB erteilt werden dürften.

28 Darüber hinaus erweise sich der Antrag aber auch als unbegründet. Unter anderem stellt sie darauf ab, dass die Erschließung gesichert sei. Im Besonderen die Zufahrts- und Löschmöglichkeiten der Feuerwehr seien in Bezug auf das Nachbargrundstück tatsächlich und rechtlich gesichert.

29 Sie trägt konkretisierend vor, dass der B.....weg auf Höhe des weiteren Nachbargrundstücks mit der Flurstücksnummer annähernd eine 90°Kurve vollziehe. Anschließend werde er als Privatweg in Richtung Nordwesten fortgeführt. Über ihn werde das Nachbargrundstück verkehrstechnisch erschlossen. Die Erschließung sei auch rechtlich ausreichend dauerhaft gesichert, weil das Wegerecht des Nachbargrundstücks als Grunddienstbarkeit zu Lasten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern und.... eingetragen sei. Eine dauerhafte, dingliche privatrechtliche Sicherung erweise sich als ausreichend. Im Übrigen könnten etwaige Mängel in der Erschließungssituation im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden. Regelungen in der Ergänzungssatzung bedürfe es hierfür gerade nicht.

- 30 Für die Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 komme es zudem nicht auf die Breite der Fahrbahn, sondern auf die lichte Breite der Durchfahrt an. Die Fahrbahnbreite von 3,00 m habe nach links und rechts trotz Zaun und leicht ansteigendem Grund ausreichend Spiel, um eine Feuerwehranfahrt auf gerader Strecke zu ermöglichen. Die Stadtwehrleitung habe der Antragsgegnerin bestätigt, dass die Feuerwehr lediglich mit dem Drehleiterfahrzeug nicht über den B.....weg an die Grundstücke heranfahren könne. Ein Einsatz des Drehleiterfahrzeugs sei jedoch nicht erforderlich, wenn die Oberkante der Rettungswege (Fenster, Balkone, Dachterrassen) nicht höher als 8 m über dem Gelände liege. In der Ergänzungssatzung werde eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen (typischerweise mit einer Höhe von etwa 3 m) festgelegt, sodass die Rettungswege diese maximale Höhe nicht überschreiten würden. Die Feuerwehr könne daher mit einem kleineren Fahrzeug über den B.....weg anfahren und eine Leiter in bis zu 8 m Höhe anlegen. Die Löschwasserversorgung werde im Brandfall von der F..... Straße aufgebaut. Das sei gängige Praxis, welche auch für die Bestandsgebäude auf dem Grundstück der Antragstellerin sowie auf dem weiteren Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer zur Anwendung komme. Seitens der Stadtwehrleitung liege daher kein Ausschlussgrund für einen Neubau vor. Eine konkrete Prüfung der Rettungswege und der konkreten Rettungsmöglichkeiten könne durch die Feuerwehr jedoch erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft werden, wenn eine konkrete Planung vorliege.
- 31 Der weitere Einwand der Antragstellerin, wonach die Abfallbehälter am Entsorgungstag an der F..... Straße zu platzieren seien, weil die Abfallentsorgungsfahrzeuge keine Wendefläche hätten, wirke sich nicht auf die verkehrstechnische Erschließung aus. Der zuständige Abfallentsorgungsbetrieb habe in seiner Stellungnahme vom 4. Juni 2025 keine Einwände gegen das Vorgehen erhoben. Dieser Stellungnahme lasse sich zudem entnehmen, dass auch die Bestandsbebauung ihre Abfallbehälter an der F..... Straße aufstelle. Mithin gebe es auch eine geeignete Sammelstelle. Dieses Vorgehen erweise sich als zulässig und genüge den Voraussetzungen an eine gesicherte Erschließung.
- 32 Letztlich habe sie auch die wesentlichen Belange korrekt in die Abwägung eingestellt und diese ordnungsgemäß durchgeführt. Namentlich sei die Schaffung neuen Wohnraums anhand der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung der Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum gegen die Beeinträchtigung der Wiese durch Versiegelung, die landschaftliche Beeinträchtigung der Hufe und die persönlichen Belange der Antragstellerin abgewogen worden. Im Ergebnis habe die Schaffung neuen Wohnraums überwogen. Die Abwägung stelle eine Ermessensentscheidung dar, welche vom Gericht nur eingeschränkt auf Fehler kontrolliert werden könne.

- 33 Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und auf die beigezogenen Planaufstellungsakten der Antragsgegnerin verwiesen.
- 34 2. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung ist nach § 47 Abs. 6 VwGO unzulässig.
- 35 Ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung ist zulässig, wenn ein - wie hier - in der Hauptsache gestellter Normenkontrollantrag nach § 47 Abs. 1 VwGO voraussichtlich zulässig wäre (vgl. hierzu Ziekow, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 6. Aufl. 2025, § 47 Rn. 387 m. w. N.) und die für das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes geltenden Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 47 Abs. 6 VwGO vorliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.
- 36 Der in der Hauptsache gestellte Normenkontrollantrag nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO gegen die Ergänzungssatzung „.....“ OT G..... der Stadt T..... in der Fassung vom März 2025, beschlossen am 11. September 2025 und bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt T..... am 17. Oktober 2025 - 1 C 54/25 - erweist sich gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO als unzulässig. Die nach dieser Norm erforderliche Antragsbefugnis liegt nicht vor.
- 37 Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann jede natürliche oder juristische Person einen Normenkontrollantrag stellen, die geltend macht, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder verletzt zu werden. Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis ist, dass der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen der Satzungen in einem subjektiven Recht verletzt wird. Ist der Antragsteller durch die Satzung nicht unmittelbar als Eigentümer eines im Plangebiet belegenen Grundstücks, sondern als Plannachbar betroffen, liegt eine die Befugnis zur Einleitung eines Normenkontrollverfahrens begründende Rechtsverletzung i. S. d. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO dann vor, wenn er negativ, d. h. verletzend, in einem Interesse betroffen wird oder in absehbarer Zeit betroffen werden kann, das bei der Entscheidung über den Erlass oder den Inhalt dieser Rechtsvorschrift als privates Interesse des Antragstellers im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden musste. Antragsbefugt ist hiernach, wer sich auf einen abwägungserheblichen privaten Belang berufen kann. Gibt es einen solchen Belang, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde ihn bei ihrer Abwägung nicht korrekt berücksichtigt hat. Abwägungserheblich sind dabei aber nur private Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben und schutzwürdig sind. An letzterem fehlt es bei geringwertigen oder mit einem Makel behafteten Interessen sowie bei solchen, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, oder solchen, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan

nicht erkennbar waren. Die Prüfung, ob ein abwägungserheblicher privater Belang vorliegt, ist nicht unter Auswertung des gesamten Prozessstoffs vorzunehmen. Sie darf nicht in einem Umfang und in einer Intensität erfolgen, die einer Begründetheitsprüfung gleichkommt. Eine Beweisaufnahme zur Klärung etwaiger streitiger Fragen in diesem Zusammenhang hat nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die der Normenkontrollsenat zugrunde legt, grundsätzlich nicht zu erfolgen. Unter welchen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan bewirkte Veränderungen ein nicht unmittelbar betroffenes Grundstück so stark berühren, dass das Interesse des Eigentümers, von diesen Veränderungen verschont zu bleiben, ein abwägungserhebliches Gewicht erlangt, hängt grundsätzlich von einer Würdigung des Einzelfalls ab (Senatsurt. v. 15. Mai 2018 - 1 C 13/17 -, juris Rn. 30 m. w. N.).

- 38 Diese Anforderungen gelten gleichermaßen für einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO (BayVGH, Beschl. v. 28. Mai 2025 - 9 NE 25.638 -, juris Rn. 21 m. w. N.). An die Geltendmachung einer Rechtsverletzung sind grundsätzlich auch dann keine höheren Anforderungen zu stellen, wenn es - wie auch hier - um das Recht auf gerechte Abwägung eigener Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) geht. Auch insoweit genügt es, dass der Antragsteller Tatsachen vorträgt, die eine fehlerhafte Behandlung seiner Belange in der Abwägung als möglich erscheinen lassen. Wegen dieser tatsächlichen Vermutung braucht der Antragsteller keine Tatsachen zu behaupten, die konkret eine fehlerhafte Behandlung seiner abwägungserheblichen Belange durch den Satzungsgeber als möglich erscheinen lassen. Es genügt, wenn er Tatsachen für die Existenz eines möglicherweise verletzten Belangs vorträgt.
- 39 Dieser Prüfungsmaßstab ist auch auf Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB anwendbar, weil auch deren planerische Festsetzungen Nachbarrechte berühren können (vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 34 beck-online Rn. 98, beck-online) und sich aus der Eigenart der Einbeziehungssatzung auch sonst keine Besonderheiten ergeben, welche eine abweichende Prüfung und Beurteilung der Antragsbefugnis gebieten würden.
- 40 Der Senat merkt jedoch an, dass jedenfalls fraglich erscheint, ob bei einer Einbeziehungssatzung, die - wie vorliegend - allein Baufelder, Höchstgrenzen der Bebauung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festsetzt, überhaupt die Möglichkeit einer subjektiven Rechtsverletzung bestehen kann. Denn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens in dem von der Einbeziehungssatzung festgesetzten Baufeld richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, womit eine solche Einbeziehungssatzung gerade keine Vorhaben zulässt, welche gegen das drittschützende Rücksichtnahmegebot verstoßen könnten oder deren Erschließung - mit eigentumsrechtlich unmittelbar belastender Wirkung - nicht gesichert wäre. Vorliegend muss der Senat diese Frage allerdings nicht beantworten,

weil bei Anwendung des oben dargelegten Prüfungsmaßstabes die Antragstellerin hier jedenfalls keine Tatsachen für die Existenz eines möglicherweise verletzten privaten Belangs vorgetragen hat.

- 41 a) Die Antragstellerin wendet als Eigentümerin eines an das Satzungsgebiet angrenzenden Grundstücks zunächst ein, dass ihre privaten Belange in Bezug auf die Erschließung nur unzureichend in die Abwägung eingestellt worden seien. Die Antragsgegnerin habe schon im Ausgangspunkt rechtsirrtümlich eine ausreichende Sicherung der öffentlichen Erschließung über den - ihr Grundstück querenden - B.....weg bejaht (aa). Unabhängig davon erweise sich die Erschließung des Nachbargrundstücks für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr auch aus tatsächlichen Gründen als unzureichend, was dazu führen würde, dass im Brand- oder Gefahrenfall auch ihr Grundstück in Anspruch genommen werden müsste und sich das Brandrisiko für die auf ihrem Grundstück belegenen baulichen Anlagen erhöhe (bb). Letztlich sei auch die Abfallentsorgung auf dem Nachbargrundstück nicht ausreichend gesichert (cc).
- 42 Ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB). Der Begriff der gesicherten Erschließung i. S. v. § 34 BauGB ist ein bundesrechtlicher Begriff, der nicht durch Landesrecht konkretisiert wird. Auch bei den §§ 30 Abs. 1 und 2 sowie §§ 33 und 35 BauGB ist die Sicherung der Erschließung stets Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen sind jedoch für jede Zulässigkeitsregelung aus dem besonderen Regelungszweck her abzuleiten. Für § 34 BauGB reicht hierbei grundsätzlich die Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist. Die Erschließung ist durch eine vorhandene Straße nur gesichert, wenn sie den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen kann. Für die wegemäßige Erschließung eines einzelnen Wohngrundstücks kann die bloße Zugänglichkeit von einer öffentlichen Straße ausreichen, wenn der Zugangsweg nur einige Meter lang ist (Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 34 beck-online Rn. 37 m. w. N.).
- 43 Die Sicherung der Erschließung stellt aber ein ausschließlich dem öffentlichen Interesse dienendes Genehmigungserfordernis dar und vermag grundsätzlich keine Antragsbefugnis eines mittelbar Planbetroffenen zu begründen. Allerdings muss die Gemeinde im Satzungsverfahren auch Belange eines mittelbar Planbetroffenen unterhalb der Schwelle des Drittschutzes einbeziehen und abwägen, wenn sich dies im Einzelfall aufdrängt oder überhaupt erkennbar ist (BayVGh, Beschl. v. 28. Mai 2025 a. a. O., juris Rn. 29 f. m. w. N.).
- 44 aa) Ausgehend von diesem rechtlichen Beurteilungsmaßstab sind keine tatsächlichen Anhaltspunkte für die Annahme ersichtlich, dass die Erschließung des Nachbargrundstücks

über den B.....weg unzureichend gesichert wäre und private Belange der Antragstellerin verletzen könnte.

- 45 In rechtlicher Hinsicht ist zunächst ergänzend festzustellen, dass zum bundesrechtlichen Begriff der gesicherten Erschließung auch deren Sicherung in rechtlicher Hinsicht gehört. Die Erschließung muss auf Dauer zur Verfügung stehen. Einer besonderen rechtlichen Sicherung bedarf es zwar nicht, wenn das Baugrundstück eine unmittelbare Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz besitzt. Fehlt dagegen eine unmittelbare Verbindung zu einer öffentlichen Straße, so muss die Zugänglichkeit abgesichert werden. Im Gegensatz zum Bauordnungsrecht der Länder regelt das Planungsrecht nicht, auf welche Weise die Sicherstellung zu erfolgen hat. Aus der Notwendigkeit, die Erschließung auf Dauer zu sichern, folgt, dass eine rein schuldrechtliche Vereinbarung des Bauherrn mit einem privaten Nachbarn nicht ausreicht. Dagegen bestehen aus bundesrechtlicher Sicht keine Bedenken, eine gesicherte Erschließung nicht nur anzunehmen, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz öffentlich-rechtlich, durch Baulast, gesichert ist, sondern beispielsweise auch dann, wenn sie dinglich, durch eine Grunddienstbarkeit, gesichert ist (BVerwG, Urt. v. 3. Mai 1988 - 4 C 54.85 -, juris Rn. 14 m. w. N.; Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr a. a. O. § 30 beck-online Rn. 26 m. w. N). Dass sich Nachbarn ohne eine sie eigentumsrechtlich unmittelbar belastende Wirkung nicht auf ein etwaiges Fehlen der gesicherten Erschließung berufen können, ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28. Juli 2010 - 4 B 19.10 -, juris Rn. 3 m. w. N.).
- 46 Im vorliegenden Einzelfall erfolgt die Erschließung des Nachbargrundstücks in tatsächlicher Hinsicht über den B.....weg, welcher in seinem für die Erschließung des Nachbargrundstücks erforderlichen Verlauf das Grundstück der Antragstellerin als auch das weitere Grundstück mit der Flurstücksnummer quert. Trotz der Inanspruchnahme des Grundstücks der Antragstellerin erweist sich die Erschließung nach den soeben dargelegten Grundsätzen im vorliegenden Einzelfall auch als rechtlich dauerhaft gesichert, denn diese ist nicht nur über eine schuldrechtliche Vereinbarung, sondern durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks dauerhaft gesichert.
- 47 In Bezug auf den weiteren Verlauf des B.....wegs über das weitere Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer folgt der Senat zwar im Ausgangspunkt der Rechtsauffassung der Antragstellerin. Aus den dem Senat vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für ein schuldrechtlich vereinbartes und rechtlich dauerhaft gesichertes Wegerecht an dem B.....weg zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks. Allerdings ergeben sich aus dem Vortrag der Beteiligten keine

tatsächlichen und rechtlichen Anhaltspunkte für die Annahme, dass ein Wegerecht an diesem Teil des B.....wegs zur Sicherung der Erschließung des Nachbargrundstücks erforderlich wäre. Denn das durch die Grunddienstbarkeit gesicherte Wegerecht an dem B.....weg bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks der Antragstellerin sichert die Erschließung des Nachbargrundstücks entlang dessen Nordgrenze, ausweislich der im Geoportal Sachsen hinterlegten Daten, über eine Gesamtbreite von ungefähr 21,91 m. Für die Annahme, dass zur Sicherung der Erschließung des Nachbargrundstücks auch ein Wegerecht an dem weiteren Verlauf des B.....wegs - über den südwestlichen Grenzpunkt des antragstellerischen Grundstücks hinaus auf einer weiteren Länge von bis zu knapp 9,87 m entlang der Südgrenze des weiteren Nachbargrundstücks - erforderlich wäre, wurden keine substantiierten Anhaltspunkte vorgetragen. Solche Anhaltspunkte ergeben sich auch nicht aus den vorliegenden und vom Senat geprüften Akten.

- 48 bb) Auch in Bezug auf die von der Antragstellerin mit ihrer Antragsbegründung adressierten Brandschutzbelange hat sie keine Tatsachen für die Annahme vorgetragen, dass die Erschließung des Nachbargrundstücks über den B.....weg unzureichend gesichert wäre und ihre privaten Belange verletzen könnte.
- 49 Eingangs ist in rechtlicher Hinsicht zu konkretisieren, dass der planungsrechtliche Begriff der „Erschließung“ den Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur in einem durchaus weiten Sinne beschreibt (BVerwG, Beschl. v. 5. Januar 1996 - 4 B 306.95 -, juris Rn. 6). Er umfasst auch die wegemäßige Anbindung für Polizei, Feuerwehr und Rettungswesen (BVerwG, Urt. v. 30. August 1985 - 4 C 48.81 -, juris Rn. 15) und die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung (vgl. Söfker/Kment, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 159. EL Mai 2025, § 35 beck-online Rn. 546). Art und Umfang der im konkreten Einzelfall gebotenen Erschließung ergeben sich aus den Anforderungen des jeweiligen Vorhabens, um die Zugänglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten und zum anderen, um der Gemeinde keine unangemessenen Erschließungsaufgaben aufzudrängen (BVerwG, Urt. v. 30. August 1985 a. a. O. juris Rn. 14 f.).
- 50 Hiervon ausgehend, ist eine mögliche Verletzung privater Belange der Antragstellerin durch die Erschließung des Nachbargrundstücks über den B.....weg auch unter Brandschutzaspekten nicht ersichtlich.
- 51 Dabei ist zunächst festzuhalten, dass dem baulichen Brandschutz nicht in jeder Hinsicht Drittschutz zukommt. So sind nach § 14 SächsBO bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der

Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Drittschutz entfaltet der Brandschutz nur insoweit, als dass er der Entstehung eines Brandes, der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugen und wirksame Löscharbeiten ermöglichen soll. In Bezug auf die Rettung von Menschen und Tieren bezieht er sich allein auf das jeweilige Grundstück selbst und entfaltet keinen Drittschutz für Nachbarn. Diese bauordnungsrechtlichen Maßstäbe zum brandschutzrechtlichen Drittschutz sind auf das Bauplanungsrecht übertragbar, weil dieser unabhängig von seiner bauplanungsrechtlichen und seiner bauordnungsrechtlichen Dimension sowohl den Schutz von Menschen und Tieren bezweckt, welche sich in den baulichen Anlagen aufhalten, die den Brandschutzvorschriften unterworfen sind, als auch eine Ausbreitung von Feuer und Rauch auf benachbarte bauliche Anlagen verhindern soll.

- 52 Dies vorangestellt und die Gegebenheiten des vorliegenden Einzelfalls beachtend, kommt dem Brandschutz in Bezug auf die Erschließung des Nachbargrundstücks über den B.....weg also nur insoweit Drittschutz zu, als dass die Erschließung wirksame Löscharbeiten ermöglicht, um einer Ausbreitung von Feuer und Rauch - auch auf die baulichen Anlagen der Antragstellerin - vorzubeugen.
- 53 Ob das Nachbargrundstück über den B.....weg mit dem Drehleiterfahrzeug der städtischen Feuerwehr der Antragsgegnerin erreichbar ist oder nicht, ist demnach für das vorliegende Antragsverfahren schon nicht entscheidungserheblich. Denn nach dem unwidersprochenen - und für den Senat angesichts der Drehleiter auch nachvollziehbaren - Vortrag der Antragsgegnerin, dient das Drehleiterfahrzeug der Rettung eingeschlossener Personen in einer Höhe von über 8 m. Das Drehleiterfahrzeug nimmt demnach aber schon nicht an Löscharbeiten teil und verhindert mithin auch nicht die Ausbreitung von Rauch und Feuer. Private Belange der Antragstellerin werden von der Frage nach der ausreichenden Befahrbarkeit des B.....wegs für das Drehleiterfahrzeug der städtischen Feuerwehr der Antragsgegnerin schon deshalb nicht tangiert.
- 54 Soweit die Antragstellerin weiterhin meint, dass im Rahmen der Ortsbegehung am 6. Mai 2025 der Ortswehrleiter, Herr P....., festgestellt habe, dass der B.....weg auch von anderen Feuerwehrfahrzeugen nicht befahren werden könnte, erweist sich dieser Vortrag unter Beachtung dessen diesbezüglicher weiteren Stellungnahme insoweit als zutreffend, als dass im Rahmen der Vorortbegehung tatsächlich festgestellt wurde, dass neben dem Drehleiterfahrzeug auch das Löschgruppenfahrzeug den B.....weg nicht befahren kann. Allein ein Tragkraftspritzenfahrzeug kann den B.....weg befahren. Anders als die Antragstellerin meint, ergeben sich hieraus aber keine tatsächlichen Anhaltspunkte für die Annahme, dass die Erschließungssituation des Nachbargrundstücks wirksame Löscharbeiten behindern und

eine Ausbreitung von Feuer und Rauch - auch auf die baulichen Anlagen der Antragstellerin - begünstigen würde. Denn ausweislich der vorbenannten Stellungnahme erfolgt die Aufstellung der Einsatzfahrzeuge auf der F..... Straße. Eine Befahrung des B.....wegs durch Einsatzfahrzeuge ist insoweit weder notwendig noch überhaupt vorgesehen. Auf die weitere Frage, ob die Beschaffenheit des B.....wegs den Anforderungen der DIN 14090 für Feuerwehrezufahrten genügt, kommt es vor diesem Hintergrund nicht mehr an. Auch der weitere Einwand der Antragstellerin, wonach im Brandfall für Löscharbeiten ihr Grundstück - über den B.....weg hinaus - von der Feuerwehr in Anspruch genommen werden müsste, erweist sich unter Beachtung der vorstehenden Feststellungen als unzutreffend.

- 55 Nichts anderes folgt aus dem Umstand, dass ausweislich der vorbenannten Stellungnahme die Löschwasserversorgung über die Zisterne auf der T..straße in ungefähr 400 m Entfernung sichergestellt werde. Soweit die Antragstellerin in diesem Zusammenhang zunächst vorträgt, dass der Abstand zur Löschwasserentnahmestelle regelmäßig maximal 300 m betragen dürfe, folgt der Senat dieser Rechtsauffassung. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Löschwasserversorgung als Teilaspekt der Erschließung ist dabei im Ausgangspunkt auf die Bestimmungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. mit Stand vom Februar 2008 (im Folgenden: DVGW Arbeitsblatt W405) abzustellen, welches zu den anerkannten Regeln der Technik gehört. Das DVGW Arbeitsblatt W405 enthält Bestimmungen zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Nach Abschnitt 7 DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschbereich normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt, wobei diese Umkreisregelung nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg gilt, welche die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Nach Abschnitt 5 DVGW Arbeitsblatt W405 ist der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr einer Brandausbreitung zu ermitteln, wobei die Differenzierung nach der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO erfolgt. Nach Abschnitt 6 DVGW Arbeitsblatt W405 ist zwischen drei Brandausbreitungsgefahrklassen zu unterscheiden (klein, mittel und groß). Die Abgrenzung dieser Gefahrklassen erfolgt anhand der überwiegenden Bauart von Umfassungen und Bedachungen des Brandobjekts. So geht von Brandobjekten mit überwiegend feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen nur eine kleine Gefahr der Brandausbreitung aus. Von Brandobjekten mit nicht feuerbeständigen oder nicht feuerhemmenden Umfassungen dafür aber harten Bedachungen bzw. Brandobjekten mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen dafür aber weichen Bedachungen geht indes eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung aus. Von Brandobjekten mit nicht feuerbeständigen oder nicht

feuerhemmenden Umfassungen bzw. Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert) und zugleich weichen Bedachungen sowie von Brandobjekten mit stark behinderter Zugänglichkeit oder Häufung von Feuerbrücken und ähnlichem geht wiederum eine große Gefahr der Brandausbreitung aus. Der konkrete Löschwasserbedarf für das Brandobjekt ist ausgehend von dieser Klassifizierung der Brandausbreitungsgefahr sodann anhand der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung zu bestimmen. Anschließend ist zu ermitteln, in welchem Umfang für die Bereitstellung des Löschwassers Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche, oberirdische Gewässer usw. in Frage kommen oder inwieweit die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz möglich ist. Nach Abschnitt 8 DVGW Arbeitsblatt W405 kann die Bereitstellung des Löschwassers auch durch andere Maßnahmen gesichert werden, wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung stehen. So können sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) zusätzliche Deckungsmöglichkeiten für den Löschwasserbedarf aus der Entnahme von Löschwasserteichen und -brunnen, aus Löschwasserbehältern, aus Zierteichen oder Schwimmbecken sowie der Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen oder der Bereitstellung von Löschwasser durch Tanklösch- und Behälterfahrzeuge ergeben. Nach Abschnitt 6 DVGW Arbeitsblatt W405 kann für abgelegene Einzelanwesen in ländlichen Gebieten die Löschwasserversorgung auch dann als ausreichend angesehen werden, wenn das Löschwasser mit nachbarlicher Löschhilfe aus größerer Entfernung z. B. mit Tanklöschfahrzeugen oder mit Behälterfahrzeugen beschafft wird. Anzustreben sind für diese Selbsthilfe oder zur Unterstützung der Feuerwehr unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220, Staumöglichkeiten an nahen Oberflächengewässern oder Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, wobei je Einzelanwesen ein Löschwasservorrat von 30 m³ empfohlen wird.

- 56 Ausweislich der vom Ortswehrleiter Herrn P..... im Rahmen der Ortsbegehung am 6. Mai 2025 getroffenen Feststellungen wurden diese Vorgaben an den Brandschutz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung (noch) nicht erfüllt, soweit als einzige Löschwasserentnahmestelle bislang auf die ungefähr 400 m entfernte Zisterne auf der T..straße abgestellt wird.
- 57 Dieser Umstand lässt es gleichwohl nicht als möglich erscheinen, dass die Antragstellerin durch die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung in einem subjektiven Recht verletzt wird. Denn die Frage, ob im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren eine ausreichende Erschließung unter Aspekten des Brandschutzes gesichert und ein Brandschutznachweis

erteilt werden kann, musste die Antragsgegnerin hier nicht schon im Sitzungsaufstellungsverfahren abschließend klären und beantworten. Denn ausweislich von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können Einbeziehungssatzungen - müssen aber nicht - Festsetzungen i. S. v. § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB treffen. Wie oben dargestellt, kann der Löschwasserbedarf aber nicht ohne Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie unter Berücksichtigung der überwiegenden Bauart von Umfassungen und Bedachungen des Brandobjekts bestimmt und die ausreichende Erschließung gesichert werden. Soweit derartige Festsetzungen nach der tatbestandlichen Systematik des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 2 BauGB für Einbeziehungssatzungen aber gerade nicht zwingend vorgeschrieben sind und die hier zur Prüfung gestellte Einbeziehungssatzung mit ihrem räumlichen Geltungsbereich schon nicht den Löschbereich von 300 m um das einzubeziehende Grundstück umfasst, war eine Vorverlagerung dieser Prüfung der brandschutzrechtlichen Erschließung in das Aufstellungsverfahren über die Einbeziehungssatzung rechtlich nicht geboten. Aus dem von der Antragstellerin - dem Grunde nach zu Recht - erhobenen Einwand einer (derzeit) nicht gesicherten Erschließung des einzubeziehenden Grundstücks unter dem Gesichtspunkt des Brandschutzes ergibt sich daher im Normenkontrollverfahren keine Möglichkeit einer Verletzung drittschützender Belange. Vielmehr ist die Antragstellerin diesbezüglich auf den Nachbarschutz im Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

- 58 Ob etwas anderes gelten kann, wenn bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung abschließend feststeht, dass die Anforderungen an den Brandschutz - und damit auch eine ausreichende Erschließung der von der Satzung einzubeziehenden Grundstücke - im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gar nicht hergestellt werden kann und von vorn herein ausscheidet, muss der Senat vorliegend nicht entscheiden. Denn eine solche Unmöglichkeit ist - unter Beachtung der oben dargelegten vielfältigen Möglichkeiten zur Sicherung der brandschutzrechtlichen Erschließung durch die für den Grundschutz zuständige Gemeinde sowie durch den für den Objektschutz zuständigen Objekteigentümer - im hier zu beurteilenden Einzelfall weder vorgetragen noch ersichtlich.
- 59 Soweit die Antragstellerin darüber hinaus auch eine Befahrbarkeit des B.....weges für Rettungs- und Baufahrzeuge bezweifelt, ist ihr entgegenzuhalten, dass die Anfahrbarkeit des Nachbargrundstücks über den B.....weg für sonstige Einsatz- und Rettungs- sowie Baufahrzeuge ihr gegenüber keinen Drittschutz entfaltet, so dass eine Verletzung ihrer Belange insoweit von vornherein ausscheidet.

- 60 cc) Soweit die Antragstellerin ferner durch eine unzureichend gesicherte Erschließung des Nachbargrundstücks in Bezug auf die Abfallentsorgung ihre privaten Belange verletzt sieht, scheidet die Möglichkeit einer Verletzung auch insoweit aus.
- 61 Voranzustellen ist die Feststellung, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, der gleichermaßen für Einbeziehungssatzungen gilt, grundsätzlich die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind. Daher gehört bspw. die Abwasserbeseitigung zu den Belangen, die regelmäßig in die Abwägung einzustellen sind (BayVGH, Beschl. v. 28. Mai 2025 a. a. O. juris Rn. 27 m. w. N.). Nichts anderes gilt vorliegend für die Abfallentsorgung.
- 62 „Gesichert“ ist diese Erschließung - auch in Bezug auf die Abfallentsorgung -, wenn damit gerechnet werden kann, dass sie bis zur Herstellung des Bauwerks, spätestens bis zu seiner Inbetriebnahme, funktionsfähig angelegt ist, und wenn ferner davon auszugehen ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird. Nicht erforderlich ist indes, dass die im Einzelfall erforderlichen Erschließungsmaßnahmen schon bei Vorlage des Genehmigungsantrags oder, wenn sich ein gerichtliches Verfahren anschließt, bis zu dessen Abschluss verwirklicht sein müssen. Die Erschließung muss auch nicht notwendig von der Gemeinde, sondern darf auch durch den Bauherrn oder einen Dritten vorgenommen werden. Von einer gesicherten Erschließung ist hier nicht erst dann auszugehen, wenn der Bauinteressent oder Dritte die Erschließungsaufgabe vertraglich übernommen hat bzw. haben. Vielmehr genügt es, dass der Gemeinde ein zumutbares Erschließungsangebot vorgelegen hat. Ein solches Angebot hat eine Ersetzungsfunktion. Schon mit seiner Hilfe kann sich der Bauherr die Möglichkeit verschaffen, das Genehmigungshindernis der fehlenden Erschließung zu überwinden (vgl. BVerwG, Urf. v. 20. Mai 2010 - 4 C 7.09 -, juris Rn. 40 m. w. N.).
- 63 Anders als die Antragstellerin meint, muss die Erschließung demnach nicht bereits zum Zeitpunkt des Satzungserlasses tatsächlich und rechtlich gesichert sein. Das von ihr in diesem Zusammenhang in Bezug genommene Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. März 2007 - 9 C 4.06 - betrifft nicht die vorliegende Fallkonstellation einer Erschließung i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, sondern die Erschließung i. S. v. § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Beide Vorschriften weisen aber schon ihrem Wortlaut nach Unterschiede auf, welche einer Übertragung der jeweils maßgeblichen tatbestandlichen Beurteilungsgrundsätze entgegenstehen. So stellt § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausdrücklich auf erschlossene Grundstücke ab, während im Rahmen von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Sicherung der Erschließung ausreichend ist. Mit der vorliegenden bauplanungsrechtlichen Situation einer Einbeziehungssatzung sind die in § 131 BauGB normierten Maßstäbe für die

Verteilung des Erschließungsaufwands deshalb nicht vergleichbar und die von der Antragstellerin in Bezug genommene höchstrichterliche Rechtsprechung nicht übertragbar.

- 64 Davon ausgehend ist die Möglichkeit der Verletzung privater Belange der Antragstellerin durch eine unzureichend gesicherte Erschließung des Nachbargrundstücks in Bezug auf die Abfallentsorgung nicht ersichtlich. Denn die Möglichkeit einer Verletzung des drittschützenden Gebotes der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wäre im vorliegenden Kontext erst dann ersichtlich, wenn die abfallseitige Erschließung des Nachbargrundstücks bis zur Herstellung eines auf ihm belegenen Bauwerks, spätestens jedoch bis zu dessen Inbetriebnahme, nicht funktionsfähig angelegt wäre oder diese nicht auf Dauer zur Verfügung stünde. Beides ist nicht der Fall.
- 65 Wie oben ausgeführt, ist dabei zunächst unschädlich, dass die Einbeziehungssatzung selbst keine konkrete Sammelstelle für die Abfallbehälter bestimmt. Angesichts der entsprechenden Ausführungen in der Begründung der Einbeziehungssatzung selbst und der Stellungnahme des zuständigen Abfallentsorgungsbetriebs im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen zunächst keine tatsächlichen Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Möglichkeit besteht, dass die Bestimmung einer konkreten Sammelstelle für die Abfallbehälter unterbleiben werde, die Abfallentsorgung nicht gesichert sei und in der Folge des Verbleibens etwaiger Abfälle auf dem Nachbargrundstück die drittschützenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Einbeziehungssatzung nur unzureichend berücksichtigt würden.
- 66 Soweit die Antragstellerin in diesem Zusammenhang weiterhin meint, die Verletzung ihrer privaten Belange ergebe sich jedenfalls daraus, dass die derzeitige Praxis der Abfallentsorgung in Bezug auf die weiteren Nachbargrundstücke ausschließlich auf privater Duldung an der Einfahrt zum B.....weg erfolge und rechtlich nicht abgesichert sei, so ergibt sich daraus nichts anderes. Sie meint, dass rein faktisch aufgrund fehlender Flächen im Bereich des B.....weges die Mülltonnen, die nach einer Bebauung deutlich zunehmen, auch auf den Weg selbst gestellt werden müssten und sie dies nicht dulden werde. Sie übersieht insoweit, dass nach der Begründung der Einbeziehungssatzung die Sammelstelle für die Abfallbehälter des Nachbargrundstücks nicht in der Einfahrt des B.....weg, sondern auf der F..... Straße vorgesehen ist. Für die gegenteilige Annahme, dass bis zur Herstellung einer baulichen Anlage auf dem Nachbargrundstück, spätestens jedoch bis zu deren Inbetriebnahme eine Sammelstelle im Einfahrtbereich des B.....weges bestimmt werde, liegen keine tatsächlichen Anhaltspunkte vor. Zumal diese gegenteilige Annahme eine rechtswidrige

Bestimmung der Sammelstelle voraussetzen würde. Tatsächliche Anhaltspunkte für eine rechtswidrige Bestimmung der Sammelstelle für Abfallbehälter liegen ebenfalls nicht vor.

- 67 b) Auch soweit die Antragstellerin eine deutlich erhöhte Inanspruchnahme ihres Grundstücks durch die Befahrung des B.....wegs sowie unzumutbare Verkehrs- und Lärmbelastungen befürchtet, ist die Möglichkeit einer subjektiven Rechtsverletzung der Antragstellerin nicht ersichtlich.
- 68 Wie oben dargestellt, ist die Nutzung des B.....weges in seinem zur Sicherung der Erschließung maßgeblichen Verlauf durch eine Dienstbarkeit rechtlich dauerhaft gesichert. Zwar ist der Antragstellerin zunächst darin zuzustimmen, dass die tatsächliche Inanspruchnahme dieses Wegerechts bei Bebauung des Nachbargrundstücks und anschließender Nutzung zu Wohnzwecken voraussichtlich zunehmen dürfte. Allerdings wäre mit einer solchen Intensivierung der Inanspruchnahme des Wegerechts nicht zugleich die Möglichkeit der Verletzung privater Belange der Antragstellerin verbunden. Es ist nicht ersichtlich, dass das Wegerecht auf eine maximal zulässige Nutzung beschränkt wäre und eine solche Nutzungsbegrenzung durch die Bebauung und anschließende Nutzung des Nachbargrundstücks zu Wohnzwecken überschritten würde.
- 69 Auch das Interesse, von planbedingtem Verkehrslärm verschont zu bleiben, ist nur dann ein abwägungserheblicher Belang, wenn das entsprechende Grundstück über die Bagatellgrenze hinaus betroffen wird. Wann das der Fall ist, lässt sich nicht durch reine Subsumtion ermitteln, sondern nur unter Einbeziehung der konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls beurteilen (BVerwG, Beschl. v. 11. August 2015 - 4 BN 12.15 -, juris Rn. 6 m. w. N.).
- 70 Dies zugrunde gelegt hat die Antragstellerin hier keine Tatsachen vorgetragen, wonach ihr Interesse, von der infolge der Einbeziehungssatzung zu erwartenden Zunahme des Verkehrslärms verschont zu bleiben, abwägungsbeachtlich wäre. Wie oben ausgeführt, wird durch die angegriffene Satzung schon nur ein einzelnes Grundstück einbezogen. Und soweit die Einbeziehungssatzung - ihrer Begründung nach - das Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung, namentlich für ein Einfamilienhaus, herstellen will, ist zusätzlich und ergänzend auszuführen, dass ein solches von vornherein nicht geeignet ist, einen zusätzlichen Verkehr auszulösen, der zu einer die Bagatellgrenze überschreitenden Belastung führt (vgl. BayVGh, Beschl. v. 28. Mai 2025 a. a. O. juris Rn. 25).
- 71 c) Auch ihr Einwand, wonach die infolge der Einbeziehung ermöglichte Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks die offene Grünfläche, welche bisher den Wohn- und Aufenthaltsbereich

ihrer Grundstücks präge, dauerhaft verändern werde, lässt keine Möglichkeit der Verletzung ihrer privaten Belange erkennen.

- 72 Der Sache nach macht die Antragstellerin mit diesem Vorbringen die Möglichkeit einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes als privaten Belang geltend.
- 73 In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes wie der des Senats ist jedoch geklärt, dass die „schöne Aussicht“ baurechtlich regelmäßig nicht geschützt wird (BVerwG, Urt. v. 28. Oktober 1993, NVwZ 1194, 686/688 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 25. Juli 2016 - 1 B 91/16 -, juris Rn. 22). Soweit der Senat in seiner Rechtsprechung (Senatsurt. v. 15. Mai 2018 - 1 C 13/17 -, juris Rn. 34 f. m. w. N.; Senatsbeschl. v. 25. Juli 2016 a. a. O.) Ausnahmen von diesem Grundsatz für den Umgebungsschutz anerkennt, liegen in diesem Sachverhalt keine tatsächlichen Anhaltspunkte für eine solche Ausnahmekonstellation mit Blick auf die privaten Belange der Antragstellerin vor.
- 74 d) Soweit die Antragstellerin durch die Einbeziehungssatzung ihre privaten Belange letztlich auch in Bezug auf die Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs (aa) und der Eigenart des historischen W..... G..... (bb) verletzt sieht, weil dessen Erhaltung im Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin ausdrücklich als städtebauliches Ziel benannt sei, ergeben sich auch aus diesem Vortrag keine tatsächlichen Anhaltspunkte für die Möglichkeit der Verletzung ihrer privaten Belange.
- 75 Hier ist zu berücksichtigen, dass die Aufgabe des Bauplanungsrechts nicht allein darin liegt, das baunachbarliche Beziehungsgeflecht zu regeln. Insbesondere im Bereich der Bauleitplanung sind vielmehr auch andere öffentliche und private Belange einzubeziehen. Dem entspricht es, dass nicht jede rein faktische Auswirkung eines Vorhabens i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB mit Rechtsmitteln erfolgreich verhindert werden kann. Dies ist letztlich auch eine Folge der Rechts-, Sozial- und Standortgebundenheit von Nachbargrundstücken. Es reicht, abgesehen von Sonderfällen, insbesondere bei Umweltverbandsklagen und UVP-pflichtigen Vorhaben, in der Regel nicht aus, wenn ein Vorhaben realisiert wird, das zwar möglicherweise rechtswidrig ist, jedoch keine bestimmten Personen in eigenen Rechten verletzt. Der einzelne Bürger oder auch Zusammenschlüsse von Bürgern (z. B. Bürgerinitiativen) haben grundsätzlich keine durch ein Klagerecht abgesicherte allgemeine Kontrollfunktion gegenüber der Bauverwaltung und gegenüber einzelnen Bauherrn. Erforderlich ist grundsätzlich vielmehr, dass ein Bauvorhaben rechtswidrig ist und der Nachbar, der sich dagegen zur Wehr setzt, durch das Vorhaben zugleich in eigenen Rechten verletzt ist. Aus diesem Grunde muss (abgesehen von Besonderheiten bei

Verbandsklagerechten) für den Drittschutz unterschieden werden zwischen baurechtlichen Vorschriften, die rein objektivrechtlichen Charakter haben und solchen, die subjektiv-öffentliche Rechte vermitteln (Nachbarrechte). Maßgeblich hierfür ist die sogenannte Schutznormlehre. Danach begründet eine materielle Vorschrift des öffentlichen Baurechts dann ein subjektives Nachbarrecht, wenn sie nicht ausschließlich im öffentlichen Interesse einer städtebaulichen Ordnung, sondern - zumindest auch - dem Schutz des Nachbarn dienen soll. Sofern sich dazu nichts ausdrücklich aus der betreffenden Vorschrift ergibt, muss dies im Wege der Auslegung ermittelt werden. Dies gilt auch für die Festsetzungen eines Bebauungsplans. Auch Verfahrensvorschriften können Schutznormen in diesem Sinne sein (Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, vor § 29 beck-online Rn. 15 f. m. w. N.).

- 76 aa) Von diesem rechtlichen Beurteilungsmaßstab ausgehend ist zunächst festzustellen, dass die von der Antragstellerin in Bezug genommene Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs ihr kein subjektives Nachbarrecht vermittelt. Der Sache nach nimmt die Antragstellerin mit diesem Einwand auf die tatbestandlichen Voraussetzungen von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Bezug, wonach einzelne Außenbereichsflächen nur dann in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden.
- 77 Voraussetzung der Einbeziehungssatzung ist nach dem Gesetzeswortlaut, dass der Bereich, der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i. S. v. § 30 Abs. 1 BauGB liegt noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, weil sonst eine Einbeziehung nicht erforderlich wäre. Obwohl ein Bebauungszusammenhang zwischen der einzubeziehenden Außenbereichsfläche und der vorhandenen Innenbereichs-Bebauung nicht besteht, erfolgt eine Einbeziehung nur dann, wenn die vorhandene Bebauung eine prägende Funktion übernehmen kann. Es ist darauf abzustellen, ob die vorhandene Bebauung die Weiterentwicklung bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundfläche wenigstens so mitprägen kann, dass eine Fortentwicklung des Innenbereichs unter Einbeziehung der fraglichen Außenbereichsflächen ggf. auf der Grundlage von einzelnen Festsetzungen gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Es genügt, dass der vorhandenen Bebauung eine prägende Funktion im Innenbereich durch die Ergänzungssatzung zugewiesen wird. Die Grenze ist dort ziehen, wo die angrenzende, im Innenbereich vorhandene Bebauung keine Anknüpfung für die Verbindung der Außenbereichsflächen mit dem Innenbereich bietet und durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen ein Planungserfordernis für eine

Weiterentwicklung durch Bebauungsplan ausgelöst wird (vgl. Spannowsky, in: BeckOK BauGB, 68. Ed. - Stand 1. November 2024, § 34 beck-online Rn. 87 f. m. w. N.).

- 78 Die Fragestellung, ob die vorhandene Bebauung für das Nachbargrundstück eine prägende Funktion übernehmen und die Weiterentwicklung bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundfläche wenigstens so mitprägen kann, dass eine Fortentwicklung des Innenbereichs unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, vermittelt der Antragstellerin keinen Drittschutz. Ob die vorhandene Bebauung das von der Einbeziehungssatzung umfasste Nachbargrundstück ausreichend prägt, berührt sie nicht in eigenen Rechten.
- 79 bb) Nichts anderes gilt für die von ihr in Bezug genommene Erhaltung der Eigenart des historischen W..... G..... Dass nach dem Vortrag der Antragstellerin die Erhaltung des historischen W..... G..... im Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin ausdrücklich als städtebauliches Ziel benannt sei, vermittelt ihr kein subjektives Recht, auf dessen Möglichkeit der Verletzung sie sich im Rahmen der Antragsbefugnis berufen kann. Denn dieses städtebauliche Ziel liegt allein im öffentlichen Interesse und dient nicht zumindest auch dem Schutz der Antragstellerin.
- 80 II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 81 III. Bei der Bestimmung der Höhe des Streitwerts nach § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 und Abs. 8 GKG hat der Senat die Empfehlungen des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit, Fassung 02/2025 (Nrn. 9.7.1 und 1.5) berücksichtigt, wobei der Senat das wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin mit 30.000 € bewertet und dieses zur Bestimmung des Streitwertes im Rahmen des vorliegenden vorläufigen Rechtsschutzverfahrens halbiert hat.
- 82 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5; § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Meng

Gretschel

Reichert

Frenzel

Kober