

**Titel:**

**Erfolgreiche Nachbarklage eines Landwirts gegen Nutzungsänderung einer Vollbauernstelle in ein Wohnhaus – keine unzulässigen Geruchsmissionen**

**Normenketten:**

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3, Abs. 4

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

**Leitsatz:**

**Ist ein Bauvorhaben im Außenbereich (vorliegend: Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Vollbauernstelle in ein Wohnhaus mit Nebengebäuden) keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch einen anderen, benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ausgesetzt - wobei im Streitfall auch die vom Nachbarn im Rahmen einer Bauvorbescheidsanfrage eingereichten Pläne und Zahlen (Neubau eines offenen Schweinestalls mit 13 Boxen zu je 28 Schweinen, insgesamt 364 Schweine) berücksichtigt wurden - , hat der Nachbar keinen Abwehranspruch aus dem Rücksichtnahmegebot des § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB wegen am Baugrundstück entstehender unzulässiger Geruchsmissionen. (Rn. 24 – 25) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Drittanfechtung, Gebot der Rücksichtnahme, Heranrückende Wohnbebauung im Außenbereich, heranrückende Wohnbebauung im Außenbereich, Anfechtungsklage, Immissionen, Nachbar, Wohnhaus, Rücksichtnahmegebot, Nutzungsänderung, Außenbereich, landwirtschaftlicher Betrieb, Baugenehmigung, Nachbarklage, heranrückende Wohnbebauung, Geruchsmissionen

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Gerichtsbescheid ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht vorher in gleicher Höhe Sicherheit geleistet wird.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger wendet sich als Nachbar gegen eine vom beklagten Landratsamt Miltenberg den Beigeladenen erteilte bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Vollbauernstelle in ein Wohnhaus mit Nebengebäuden.

**2**

Der Kläger ist Eigentümer u. a. der Fl.Nr. ...5 und Fl.Nr. ...2 der Gemarkung M\* ... Diese Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Der Kläger betreibt darauf einen landwirtschaftlichen Betrieb als Vollerwerbslandwirt. Nordwestlich, ca. 250 m vom Wohnhaus des Klägers entfernt, befindet sich das Grundstück mit der Fl.Nr. ...1 der Gemarkung M\* ... Eigentümer dieses Grundstücks sind Frau B\* ... K\* ..., Herr H\* ... K\* ... und Herr He\* ... K\* ... Auf diesem Grundstück befindet sich das streitgegenständliche Gebäude mit Nebengebäuden.

**3**

Mit Unterlagen vom 27. März 2023, eingegangen beim Landratsamt Miltenberg am 25. Mai 2023, beantragten die Beigeladenen die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzungsänderung, Vollbauernstelle in Wohnhaus mit Nebengebäuden“ auf dem Grundstück Fl.Nr. ...1 der Gemarkung M\* ... Die Nachforschungen des Landratsamts ergaben, dass das Anwesen seinerzeit als landwirtschaftliche

Hofstelle genehmigt und errichtet wurde. Die Landwirtschaft wurde allerdings schon vor über 40 Jahren aufgegeben.

**4**

Mit Bescheid vom 19. März 2024 erteilte das Landratsamt Miltenberg den Beigeladenen für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung, Vollbauernstelle in Wohnhaus mit Nebengebäuden“, S\* ..., M\* ..., die Baugenehmigung. Die Genehmigung gelte zugleich als Ersatzvornahme in Bezug auf das nicht erteilte gemeindliche Einvernehmen.

**5**

Unter dem 18. April 2024 ließ der Kläger Klage erheben und beantragte die Baugenehmigung des Beklagten vom 19. März 2024 aufzuheben.

**6**

Zur Begründung wurde ausgeführt, der Kläger sehe sich durch die erteilte Baugenehmigung in der Nutzung seines landwirtschaftlichen Betriebs beeinträchtigt, da nunmehr eine Wohnnutzung im Außenbereich zugelassen werde. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Immissionen ließen sich mit einer angrenzenden reinen Wohnnutzung nicht in Übereinstimmung bringen. Die von dem Beklagten erteilte Baugenehmigung führe zu einem zusätzlichen Konflikt. Zudem berufe sich der Kläger auf den Gebietserhaltungsanspruch. Das Gebot der Rücksichtnahme werde verletzt. Der Kläger habe zum Ausdruck gebracht, dass er zur Sicherung seiner landwirtschaftlichen Nutzung die Erweiterung eines Schweinestalls benötige. Eine entsprechende Bauvoranfrage sei vom Kläger bereits eingereicht worden. Des Weiteren werde darauf hingewiesen, dass dem Kläger ein gastronomischer Nebenbetrieb auf seiner Hofstelle genehmigt worden sei. Die insoweit erlaubte Ausrichtung von größeren Feierlichkeiten ließen sich nicht mehr verwirklichen, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft eine Wohnnutzung stattfände.

**7**

Der Beklagte beantragte mit Schreiben vom 7. August 2024 die Klage abzuweisen.

**8**

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei. Für ehemals landwirtschaftlich privilegiert zugelassene Vorhaben ermögliche die Vorschrift des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, dass vorhandene landwirtschaftliche Anwesen, die in ihrer eigentlichen Zweckbestimmung aufgegeben wurden, unter erleichterten Bedingungen einer Nachfolgenutzung zugeführt werden könnten. Die Erschließung sei gesichert. Dem weiter vorgebrachten Aspekt einer Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs des Klägers sei entgegenzuhalten, dass eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Beurteilung im Rahmen der Genehmigungsprüfung erfolgt sei. Hier wurde der durch den Kläger am 14. November 2023 gestellte Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für das Bauvorhaben „Neubau Schweinestall“ entsprechend berücksichtigt. Gemäß dem Antragsgegenstand sei die Errichtung eines offenen Schweinemaststalles mit insgesamt 346 Mastschweineplätzen beabsichtigt. Im Rahmen des hiesigen Genehmigungsverfahrens sei eine Prüfung erfolgt, ob dadurch auf das Vorhaben der Beigeladenen unzulässige Geruchsmissionen einwirkten. Die untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg habe in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass nicht zu erwarten sei, dass durch das geplante Vorhaben, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Tierhaltungen, für einen im Außenbereich liegenden Immissionsort unzulässige Geruchsmissionen entstünden.

**9**

Der Beigeladenenvertreter beantragte ebenfalls,

die Klage abzuweisen.

**10**

Am 17. Juni 2025 hat die Kammer einen Augenscheintermin durchgeführt. Im Rahmen des Augenscheins erklärten alle Beteiligten, dass auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet werde.

**11**

Außerdem wurden die Parteien zum Erlass eines Gerichtsbescheids gehört.

**12**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die beigezogenen Behördenakten und die Gerichtsakte Bezug genommen, ebenso auf das im Rahmen des Augenscheins gefertigte Protokoll.

## Entscheidungsgründe

### 13

Über die Klage entscheidet die Kammer ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid, da die Streitsache keine besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art aufweist und der Sachverhalt hinreichend geklärt ist (vgl. § 84 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Ein Einverständnis der Parteien ist nicht erforderlich.

### 14

1. Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren ist der Bescheid des Landratsamts Miltenberg vom 19. März 2024, mit dem den Beigeladenen unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens die Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Vollbauernstelle in ein Wohnhaus mit Nebengebäuden erteilt wurde. Der Kläger begehrt mit der vorliegend erhobenen Klage die Aufhebung dieses Bescheids. Die Klage ist zwar zulässig, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 19. März 2024 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger deshalb nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

### 15

2. Ein Abwehrrecht und damit ein Rechtsanspruch auf Aufhebung einer erteilten Baugenehmigung stehen einem Nachbarn nicht schon dann zu, wenn eine Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist. Vielmehr müssen durch den Rechtsverstoß zugleich nachbarliche Rechte verletzt werden. Das ist dann der Fall, wenn die verletzte Norm zumindest auch dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt ist, mithin drittschützende Wirkung hat. Eine Baugenehmigung ist demnach im Rahmen einer Anfechtungsklage des Nachbarn nur daraufhin zu untersuchen, ob sie gegen Vorschriften verstößt, die dem Schutz des um Rechtsschutz nachsuchenden Nachbarn dienen. Der Nachbar kann sich nur auf solche Interessen berufen, die das Gesetz im Verhältnis der Grundstücksnachbarn untereinander als schutzwürdig ansieht (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94 – juris; BVerwG, B.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84 – juris). Gegen solche nachbarschützenden Normen verstößt die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 19. März 2024 allerdings offensichtlich nicht.

### 16

3. Da es sich bei der vorliegenden Nutzungsänderung um keinen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt, prüft die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 59 BayBO im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 ff. BauGB, den Vorschriften über die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO, beantragte Abweichungen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie andere öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder ausgeschlossen wird.

### 17

4. Ein Verstoß gegen drittschützende bauplanungsrechtliche Vorschriften gemäß §§ 29 ff. BauGB liegt offensichtlich nicht vor. Im Außenbereich ist die Geltendmachung eines Gebietserhaltungsanspruchs, worauf der Klägervertreter auch schon im Rahmen des Augenscheintermins hingewiesen wurde, wie in durch Bebauungsplänen festgesetzten Baugebieten oder faktischen Baugebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB, nicht möglich (vgl. VGH BW, B.v. 24.1.2012 – 3 S 20/11- juris m.w.N.).

### 18

5. Der Nachbar hat des Weiteren keinen allgemeinen Abwehrensanspruch gegen eine objektiv rechtswidrige Zulassung eines Bauvorhabens im Außenbereich (vgl. Söfker/Kment in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 157. EL November 2024, § 35 Rn. 185). Die objektivrechtlichen Vorgaben zur planungsrechtlichen Zulässigkeit im Außenbereich dienen nach ihrem Normzweck der Bewahrung des Außenbereichs für die Allgemeinheit und gerade nicht dem individuellen Schutz der Nachbarn. Gegen Vorhaben im Außenbereich kann daher Nachbarschutz allein über das Gebot der Rücksichtnahme gewährt werden (vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, Vorbem. §§ 29 – 38 Rn. 72).

### 19

6. Das genehmigte Bauvorhaben verstößt auch nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme kommt im Einzelfall nachbarschützende Wirkung insoweit zu, als in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Insoweit müssen die Umstände des Einzelfalles eindeutig ergeben, auf wen Rücksicht zu nehmen und inwieweit eine besondere rechtliche Schutzwürdigkeit des Betroffenen anzuerkennen ist (vgl. BVerwG, U.v. 5.8.1983 – 4 C 96.79 – juris).

## 20

Bei einem Bauvorhaben, dessen Zulässigkeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, ist das Gebot der Rücksichtnahme in der Vorschrift des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB enthalten (stRspr., vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22.75 – BVerwGE 52, 122).

## 21

Das Gebot der Rücksichtnahme kann zu einer Unzulässigkeit des Bauvorhabens im Einzelfall führen, wenn von dem konkreten Vorhaben Beeinträchtigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart der Umgebung unzulässig sind. Dabei müssen die Interessen im Einzelfall abgewogen werden. Der Umfang der dem Nachbarn des Bauvorhabens aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung zuzumutenden Beeinträchtigungen und Störungen bestimmt sich unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Umgebung und ihrer planungsrechtlichen Prägung sowie den tatsächlichen oder planerischen Vorbelastungen (vgl. BVerwG, U.v. 14.1.1993 – 4 C 19/90 – juris).

## 22

Danach vermittelt § 35 Abs. 3 Satz 3 Nr. 3 BauGB Drittschutz sowohl für den Fall, dass ein Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann, als auch dann, wenn es derartigen Einwirkungen ausgesetzt wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine heranrückende Wohnbebauung sich im Außenbereich schädlichen Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG aussetzt. Der emittierende Betrieb im Außenbereich hat gegen ein solches Vorhaben einen Abwehranspruch, wenn sich dieses Heranrücken als unzumutbar im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme darstellt (vgl. BVerwG, B.v. 5.9.2000 – 4 B 56.00 – juris).

## 23

Gemessen hieran kann sich ein Landwirt, von dessen vorhandenem Betrieb Immissionen ausgehen, auf die Unzulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich, das dadurch schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt würde (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB), berufen (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22.75 – juris). Maßgeblich sind dabei neben gegenwärtigen Immissionen auch solche, die von bestimmten Betriebserweiterungen zu erwarten sind. Berücksichtigungsfähig sind insoweit jedoch allenfalls solche Erweiterungsvorstellungen, die auch in einer Bauleitplanung abwägungsbeachtlich wären. Dies ist das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebserweiterung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung, nicht jedoch eine unklare und unverbindliche Absichtserklärung hinsichtlich der Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebs. Erst recht braucht bei der Zulassung eines Vorhabens im Außenbereich nicht schon auf vage Erweiterungsinteressen eines Landwirts Rücksicht genommen werden (vgl. BVerwG, B.v. 5.9.2000 – 4 B 56.00 – juris).

## 24

Gemessen hieran ist das streitgegenständliche Bauvorhaben keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Dies ergibt sich eindeutig aus der Einschätzung des sachkundigen Mitarbeiters des Beklagten vom 26. Februar 2024. Nach diesen Ausführungen ist, selbst unter Berücksichtigung der vom Kläger im Rahmen einer Bauvorbescheidsanfrage eingereichten Pläne und Zahlen (Neubau eines offenen Schweinestalls mit 13 Boxen zu je 28 Schweinen, insgesamt 364 Schweine), nicht zu erwarten, dass unzulässige Geruchsmissionen am Baugrundstück entstehen, sodass ein Abwehranspruch des Klägers auch nicht in Betracht kommt. Der Kläger hat diese Einschätzungen der Immissionsbehörde weder substantiiert bestritten noch in Frage gestellt. Auch die Kammer sieht keinen Anlass an diesen Ausführungen zu zweifeln, denn zu Recht wird dort auf die Geruchsmissionsrichtlinie abgestellt, die zwar für das Gericht keine Bindungswirkung entfaltet, aber im Einzelfall im Rahmen der trichterlichen Bewertung der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen durchaus als Orientierungshilfe herangezogen werden kann (vgl. zum Ganzen: BVerwG, B.v. 28.7.2010 – 4 B 29.10 – juris m.w.N.).

## 25

Nach alledem bedarf es auch nicht der Klärung der Frage, ob beim Kläger überhaupt eine konkrete Absicht vorhanden ist, den landwirtschaftlichen Betrieb weiterzuentwickeln. Erhebliche Zweifel daran bestehen seitens des Gerichts schon deshalb, da der Kläger gemäß den dem Gericht vom Beklagten vorgelegten Akten die mit Schreiben vom 16. Januar 2024 vom Landratsamt Miltenberg geforderten Unterlagen und Angaben offensichtlich bis heute nicht beantwortet bzw. vorgelegt hat.

## **26**

7. Soweit der Klägervertreter rügt, dass auch der Brandschutz nicht ausreichend geprüft worden sei, führt auch dies nicht zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung, denn die Prüfung des Brandschutzes gehört nicht zum Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 59 Satz 1 BayBO. Auch hierauf wurde bereits im Rahmen des Augenscheinstermins hingewiesen.

## **27**

8. Nachdem weitere substantiierte Einwendungen seitens des Klägervertreters nicht vorgetragen wurden, war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

## **28**

9. Die Beigeladenen haben einen eigenen Klagabweisungsantrag gestellt und sich insofern einem Kostenrisiko gemäß § 154 Abs. 3 VwGO unterworfen. Es entspricht der Billigkeit im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass der Kläger auch ihre außergerichtlichen Kosten trägt.

## **29**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung erfolgt gemäß § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.