

Titel:

Nachbarklage, heranrückende Wohnbebauung, Bauvorbescheid, Rücksichtnahmegebot, Immissionsschutz, Landwirtschaftlicher Betrieb, Nachbarstreitigkeit, Erweiterungsinteressen, Amtsermittlungsgrundsatz, Erweiterungsabsichten eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Normenkette:

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 .

Schlagworte:

Nachbarklage, heranrückende Wohnbebauung, Bauvorbescheid, Rücksichtnahmegebot, Immissionsschutz, Landwirtschaftlicher Betrieb, Nachbarstreitigkeit, Erweiterungsinteressen, Amtsermittlungsgrundsatz, Erweiterungsabsichten eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 30.10.2025 – 2 K 23.693

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 15.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen die Erteilung eines Bauvorbescheids für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zugunsten des Beigeladenen.

2

Der Beigeladene ist Eigentümer zweier Grundstücke südlich und südwestlich des Grundstücks der Klägerin, auf dem diese einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhält. Bereits 1996 hatte er eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einem (vom größeren Grundstück abgetrennten) Grundstück südlich des Grundstücks der Klägerin erhalten. Mit Bescheid vom 21. März 2023 erteilte ihm das Landratsamt einen Vorbescheid zum Neubau eines (weiteren) Einfamilienhauses mit Doppelgarage südlich des bereits errichteten, 1996 genehmigten Einfamilienhauses. Hiergegen erhob die Klägerin Klage, die mit Urteil vom 30. Oktober 2025 abgewiesen wurde. Zur Begründung führt das Verwaltungsgericht insbesondere aus, dass das Vorhaben gegenüber der Klägerin nicht rücksichtslos sei, da sich die immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen ihr Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage nicht verschlechterten. Dies gelte auch hinsichtlich der geplanten Betriebserweiterungen. Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt die Klägerin, die ihr Grundstück nach Angaben des Beklagten zwischenzeitlich auf ihre Tochter übertragen hat, ihr Begehren weiter.

3

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

4

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die von der Klägerin geltend gemachten Zulassungsgründe liegen nicht vor bzw. sind nicht in einer Weise dargelegt, die den gesetzlichen Anforderungen gem. § 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO genügt.

5

1. Die Übertragung des Grundstücks der Klägerin an deren Tochter bleibt – entgegen der Ansicht des Beklagten – ohne Auswirkungen auf das Verfahren (§ 173 VwGO i.V.m. § 265 Abs. 1, 2 ZPO). Die neue Grundstückseigentümerin hat den Rechtsstreit in der Lage, in der er sich befindet, weder von sich aus übernommen, noch war sie hierzu verpflichtet, da keiner der Verfahrensbeteiligten einen entsprechenden Antrag nach § 173 VwGO i.V.m. § 266 Abs. 1 Satz 1 ZPO gestellt hat (vgl. VGH BW, U.v. 14.8.2025 – 3 S 831/23 – juris Rn. 30; BayVGH, B.v. 16.7.2014 – 15 CS 13.1910 – juris Rn. 14).

6

2. Die Berufung ist nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen. Ob solche bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Klägerin als Rechtsmittelführerin innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Mit dem Zulassungsvorbringen zeigt die Klägerin keinen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme auf.

7

Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen dabei wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Wesentlich ist, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris Rn. 22). Soweit – wie vorliegend – ein Rücksichtnahmeverstoß aufgrund von Immissionsbelastungen geltend gemacht wird, wird zur Konturierung der Zumutbarkeitsschwelle des Rücksichtnahmegebots auf die materiellrechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts, also auf die Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1, § 22 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen (vgl. BVerwG, U.v. 27.6.2017 – 4 C 3.16 – juris Rn. 12; BayVGH, B.v. 5.12.2022 – 15 ZB 22.2118 – juris Rn. 12). Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend ausgegangen (UA S. 7).

8

a) Der Einwand der Klägerin, das Verwaltungsgericht habe dem Schutz privilegierter Landwirtschaft im Außenbereich nicht ausreichend Rechnung getragen, führt nicht zum Erfolg des Zulassungsantrags. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass im Außenbereich auf die Belange der privilegierten forst- und landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (UA S. 8). Aus dem Umstand, dass nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte bauliche Nutzungen generell dem Außenbereich zugewiesen sind, folgt allerdings nicht, dass ein entsprechender Nutzungswunsch eines Landwirts allein schon die Qualität eines Rechts besitzt und deshalb eine mit ihm unvereinbare andere bauliche Nutzung ausschließt (BVerwG, B.v. 5.9.2000 – 4 B 56.00 – juris Rn. 7). Einen grundsätzlichen Anspruch auf Bewahrung des Außenbereichs für privilegierte Betriebe gibt es nicht (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1999 – 4 B 38.99 – juris Rn. 5).

9

b) Entgegen der Ansicht der Klägerin hat das Verwaltungsgericht ihren Betrieb auch nicht zu stark auf den „damaligen Tierbestand“ reduziert. Es hat zur Beurteilung der vom klägerischen Betrieb ausgehenden Emissionen zutreffend auf den Zeitpunkt der Genehmigungserteilung für das angefochtene Bauvorhaben abgestellt. Hiergegen ist nichts zu erinnern (vgl. BVerwG, B.v. 8.11.2010 – 4 B 43.10 – juris Rn. 9). Zudem wurde der bereits genehmigte Offenstall berücksichtigt (UA S. 12).

10

c) Soweit die Klägerin eine fehlerhafte Bewertung ihrer Erweiterungsinteressen beanstandet, bleibt dies ebenfalls ohne Erfolg. Eine heranrückende Wohnbebauung verletzt das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen und emissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen muss (vgl.

BayVGh, B.v. 22.4.2022 – 15 CS 22.874 – juris Rn. 33; B.v. 23.2.2021 – 15 CS 21.403 – juris Rn. 77). Dabei sind konkrete Erweiterungsabsichten des betroffenen Betriebs ebenso in den Blick zu nehmen, wie bestehende Vorbelastungen (vgl. BayVGh, B.v. 29.5.2026 – 15 CS 26.42 – juris Rn. 11). Zu berücksichtigen sind allerdings nur konkret geplante oder bei realistischer Betrachtung naheliegende Entwicklungsmöglichkeiten; nicht ausreichend sind nur vage und unrealistische Erweiterungsinteressen (vgl. BayVGh, B.v. 22.4.2022 – 15 CS 22.874 – juris Rn. 48 m.w.N.).

11

Diese Grundsätze hat das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt (UA S. 7). Es hat darauf abgestellt, dass zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung keine Anträge der Klägerin hinsichtlich der vorgebrachten Erweiterungsvorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde eingegangen waren. Aus den vorliegenden Betriebsbeschreibungen zum Hofladen, der mit Bescheid vom 30. September 2022 genehmigt wurde, ergeben sich die von der Klägerin angeführten zahlreichen Erweiterungsabsichten, insbesondere der Ausbau zum Erlebnisbauernhof, eine „soziale Landwirtschaft“ und „weitere Diversifizierung“ – unabhängig von einer fehlenden Konkretisierung und Bestimmtheit dieser Begrifflichkeiten – nicht. Die Anträge auf Vorbescheid für die Umnutzung eines bestehenden Stall- und Scheunengebäudes zu einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sowie einen Offenstall gingen erst am 12. Juni 2026 und damit zeitlich nach dem Antrag des Beigeladenen (vgl. BayVGh, B.v. 27.2.2025 – 15 CS 24.1814 – juris Rn. 20) beim Landratsamt ein (UA S. 12). Eine grundlegende betriebliche Umstellung ist weder erkennbar, noch zum maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung dargelegt. Soweit sich Erweiterungsabsichten aus den Betriebsbeschreibungen der beiden o.g. Vorbescheidsanträge der Klägerin ableiten lassen sollten, hat das Verwaltungsgericht offen gelassen, ob diese zu berücksichtigen sind, da selbst im Falle einer Umsetzung der geplanten Erweiterungen eine Einschränkung des Betriebs der Klägerin aufgrund der streitgegenständlichen Wohnbebauung nicht zu erwarten sei (UA S. 12). Hiergegen ist nichts zu erinnern, zumal die geplante Wohnbebauung, worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hinweist (UA S. 8, 11), keinen stärkeren Belastungen ausgesetzt wäre, als die bereits vorhandene Wohnbebauung (UA S. 8; BayVGh, B.v. 30.1.2012 – 15 ZB 11.2552 – juris Rn. 9) und zudem vermindert schutzwürdig ist (vgl. BayVGh, B.v. 27.2.2025 – 15 CS 24.1814 – juris Rn. 16). Hiermit setzt sich die Klägerin nicht substantiiert auseinander.

12

d) Die Klägerin legt auch keine fehlerhafte oder unvollständige Immissionsbetrachtung dar. Dass sich das Verwaltungsgericht zu stark auf Geruchsmissionen fokussiert hat, ist nicht ersichtlich. Es hat auch Lärmimmissionen berücksichtigt (UA S. 8) und sich insgesamt auf die Ausführungen des Umweltingenieurs in der mündlichen Verhandlung gestützt. Dieser hat den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb der Klägerin sowie zusätzlichen Fahrverkehr und sonstige Betriebsgeräusche berücksichtigt (vgl. Protokoll v. 30.10.2025, S. 3, 5).

13

Das Verwaltungsgericht hat ferner die Erweiterungsinteressen der Klägerin berücksichtigt und sinngemäß ausgeführt, selbst im Falle einer Umsetzung der geplanten Erweiterungen sei eine Einschränkung des Betriebs der Klägerin aufgrund der streitgegenständlichen Wohnbebauung nicht zu erwarten (UA S. 12). In diesem Zusammenhang blendet die Klägerin aus, dass nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts ihr Betrieb bereits durch die vorhandene Wohnbebauung beschränkt ist und das geplante Wohnbauvorhaben keinen stärkeren Belastungen ausgesetzt wäre, als die bereits vorhandene Wohnbebauung (UA S. 8). Hiermit setzt sie sich durch bloße Entgegensetzung ihrer gegenteiligen Auffassung nicht substantiiert i.S.d. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO auseinander (vgl. BayVGh, B.v. 21.10.2025 – 15 ZB 25.1520 – juris Rn. 10).

14

Das Verwaltungsgericht hat zur Beurteilung der Immissionen den zuständigen Umweltingenieur in der mündlichen Verhandlung ausführlich und umfassend vernommen. Inwieweit diese nach Ansicht der Klägerin verspätete, immissionsschutzfachliche Prüfung die Baugenehmigung rechtswidrig machen soll, ist weder dargelegt noch ersichtlich. Entscheidend ist, dass nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts die maßgeblichen Immissionen das zumutbare Maß der Rücksichtnahme nicht überschreiten (UA S. 7 f.). Dem setzt die Klägerin nichts entgegen.

15

e) Anders als die Klägerin meint, kommt es auch nicht darauf an, ob alternative Standorte auf dem Grundstück des Beigeladenen oder eine – nach ihrer Ansicht – konfliktärmere Situierung – möglich wäre. Eine solche Alternativenprüfung findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht statt (vgl. BayVGh, B.v. 16.10.2024 – 15 ZB 24.1414 – juris Rn. 12; BVerwG, U.v. 13.10.1998 – 4 B 93.98 – juris Rn. 5).

16

2. Die Rechtssache weist auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass der Sachverhalt – auch in Bezug auf die berücksichtigungsfähigen Erweiterungsabsichten – geklärt ist und die aufgeworfenen Rechtsfragen anhand der gesetzlichen Vorschriften beantwortet werden können. Nutzungskonflikte zwischen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben und nicht privilegierter, heranrückender Wohnbebauung gehören regelmäßig zu den üblichen Nachbarstreitigkeiten; darüber hinausgehende Schwierigkeiten zeigt die Klägerin im Hinblick auf die vorhandene höchstgerichtliche Rechtsprechung (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1999 – 4 B 38.99 – juris Rn. 5) nicht auf. Die allein unterschiedliche Bewertung des Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Klägerin genügt für die Darlegung besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten nicht (vgl. BayVGh, B.v. 8.1.2025 – 15 ZB 24.1768 – juris Rn. 11). Mit der angeführten Lärm- und Geruchsprognose hat sich das Verwaltungsgericht der Einschätzung des Umweltingenieurs in der mündlichen Verhandlung angeschlossen und festgestellt, dass dieser schlüssig und nachvollziehbar dargelegt hat, aus fachlicher Sicht sei eine schädliche Umwelteinwirkung des klägerischen Betriebs auf das geplante Wohngebäude nicht zu erwarten (UA S. 8). Dem setzt das Zulassungsvorbringen mit der bloßen Darstellung der gegenteiligen Auffassung der Klägerin nichts Substantiiertes i.S.d. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO entgegen.

17

3. Die Rechtssache hat auch nicht die von der Klägerin geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BVerwG, B.v. 22.1.2019 – 5 B 1.19 D – juris Rn. 2; BayVGh, B.v. 5.9.2025 – 15 ZB 25.1185 – juris Rn. 18).

18

Dem wird das Zulassungsvorbringen, das schon keine verallgemeinerungsfähige, klärungsbedürftige Frage formuliert, nicht gerecht. Die Klägerin wiederholt lediglich das zu § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO Dargelegte, was den Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht genügt.

19

4. Das Urteil des Verwaltungsgerichts leidet auch nicht an Verfahrensfehlern. Die Klägerin ist der Ansicht, das Verwaltungsgericht hätte weitere sachverständige Erkundigungen einholen müssen sowie die Gesamtstruktur ihres Betriebs und dessen Erweiterungsperspektiven weiter aufklären müssen. Sie macht damit eine Verletzung des Amtsermittlungsgrundsatzes (§ 86 Abs. 1 VwGO) geltend, wird allerdings auch hier den Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht gerecht.

20

Bei der Geltendmachung eines Verstoßes gegen § 86 Abs. 1 VwGO muss substantiiert dargelegt werden, hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht gekommen wären und welche tatsächlichen Feststellungen bei Durchführung der unterbliebenen Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2010 – 8 B 125.09 – juris Rn. 23 m.w.N.; B.v. 3.6.2014 – 2 B 105.12 – juris Rn. 26; BayVGh, B.v. 13.2.2025 – 15 ZB 24.2130 – juris Rn. 14). Eine Verletzung von § 86 Abs. 1 VwGO und ein Verfahrensmangel liegen nur vor, wenn ein Beweisantrag zu Unrecht abgelehnt worden ist, die Ablehnung im Prozessrecht keine Stütze findet oder sich dem Gericht eine weitere Beweiserhebung hätte aufdrängen müssen (vgl. BVerwG, B.v. 22.11.2013 – 7 B 16.13 – juris Rn. 4;

BayVGH, B.v. 29.4.2026 – 15 ZB 26.135 – juris Rn. 16). Derartiges lässt sich dem Zulassungsvorbringen nicht entnehmen.

21

Unabhängig davon dient die Aufklärungsrüge nicht dazu, Versäumnisse eines anwaltlich vertretenen Verfahrensbeteiligten zu kompensieren (vgl. BVerwG, B.v. 15.7.2019 – 2 B 8.19 – juris Rn. 9; B.v. 15.9.2014 – 4 B 23.14 – juris Rn. 19). Die Klägerin hat hier weder ihre prozessualen Möglichkeiten ausgeschöpft, noch musste sich dem Verwaltungsgericht angesichts der von ihm als schlüssig und nachvollziehbar bewerteten Ausführungen des Umweltingenieurs, mit denen sie sich zudem nicht substantiiert auseinandersetzt, eine weitere Aufklärung aufdrängen. Dass vielfach das Nachvollziehen von Berechnungen oder technischen Zusammenhängen einen mit der Materie nicht vertrauten Laien überfordert, entbindet den jeweiligen Kläger im Rahmen der ihm obliegenden Mitwirkungspflicht nicht davon, sich selbst sachkundig zu machen und ggf. mit Hilfe selbst eingeholter Sachverständigengutachten, entscheidungserhebliche Mängel aufzuzeigen (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.1992 – 4 B 39.92 – juris Rn. 6; BayVGH, B.v. 6.11.2024 – 15 ZB 24.1582 – juris Rn. 13).

22

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da sich der Beigeladene im Zulassungsverfahren nicht beteiligt hat, entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 163 Abs. 3 VwGO).

23

Der Streitwert ergibt sich aus § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025. Der Senat orientiert sich hierbei am Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung der jeweiligen Instanz (vgl. VGH BW, B.v. 30.10.2025 – 3 S 1631/25 – juris Rn. 36).

24

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).