

Titel:

Gemeindeklage gegen Vorbescheid für Zweifamilienhaus

Normenkette:

BayBO Art. 71

BauGB § 30 Abs. 1, § 36

VwGO § 43

Leitsätze:

1. Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt nicht schon dann, wenn eine Festsetzung in einem Bebauungsplan der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Keine Rechtsverhältnisse im Sinne des § 43 Abs. 1 VwGO sind bloße Vorfragen oder einzelne Elemente von Rechtsverhältnissen, soweit sie nicht selbst den Charakter von Rechten oder Pflichten haben. Zu diesen Vorfragen oder Elementen gehört insbesondere die Frage, ob einzelne Tatbestandsmerkmale einer Norm erfüllt sind oder nicht. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klage einer Gemeinde gegen Vorbescheid, Neubau eines Zweifamilienwohnhauses, Bestimmtheit des Bebauungsplans, Abgrenzung Zweifamilien- und Doppelhaus, (Unzulässige) Feststellungsklage, Einvernehmen mit der Gemeinde, Befreiung, Rechtsverhältnis

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags, für den Beklagten ohne Sicherheitsleistung. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch den Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen einen der Beigeladenen erteilten Vorbescheid für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 382 Gemarkung ...

2

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „H ...str.“ (Bebauungsplan) in der Fassung vom 19. April 1999. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung teilweise ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (Ziffer A.2.1) und teilweise ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO (Ziffer A.2.2) fest. Nach Ziffer A.4.4 des Bebauungsplans sind auf den Grundstücken, in denen „ED“ eingezeichnet ist, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zur Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung dient eine gepunktete Linie (Ziffer A.8.1). In Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans ist geregelt, dass auf dem Grundstück Nr. 5 und 6 die dem Sportplatz zugewandte Haushälfte gewerblich zu nutzen ist. Die nach Westen ausgerichtete Wohnhälfte kann zu Wohnzwecken genutzt werden. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um das Grundstück Nr. 5 und 6, für das „ED“ vorgesehen ist. Es ist mit einer gepunkteten schwarzen Linie vom übrigen Plangebiet abgegrenzt. Südwestlich des Vorhabensgrundstücks ist auf Höhe des W.-Wegs einmal vor und einmal nach der S-Kurve die Festsetzung

„MI“ im Bebauungsplan eingezeichnet. Die Festsetzung „GE“ weist lediglich das Grundstück Nr. 14 (FINr. 380/1 Gemarkung ...) im südöstlichen Teil des Bebauungsplans auf.

3

Unter dem 16. August 2017 reichte die Beigeladene einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 382 Gemarkung ... ein.

4

Mit Beschluss vom 14. September 2017 versagte die Klägerin ihr gemeindliches Einvernehmen, weil dem Vorhaben die Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans entgegenstehen würde. Diese Festsetzung lasse nur eine gewerbliche Nutzung der dem Sportplatz zugewandten Seite zu. Ein Einfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung zum Sportplatz könne nicht errichtet werden.

5

Nachdem der Vorbescheidsantrag beim Landratsamt eingegangen war, stellte die Beigeladene einen geänderten Vorbescheidsantrag, nun gerichtet auf den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 382 Gemarkung ... Dem Vorbescheidsantrag liegt der Eingabeplan vom 8. Februar 2018 zugrunde. Dieser sieht im Vergleich zum ursprünglichen Antrag eine Reduzierung der Dachneigung auf 28 Grad sowie der Verringerung der Wandhöhe auf 6,25 m vor. Die beiden Garagen sollen direkt an das Zweifamilienwohnhaus anschließen und sich teilweise innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenze befinden. Das Zweifamilienwohnhaus soll so aufgeteilt sein, dass sich eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine im 1. Obergeschoss befindet. Im Vorbescheidsantrag wurde danach gefragt, ob das mit „Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ bezeichnete Vorhaben zulässig ist.

6

Das Landratsamt teilte der Klägerin zu dem geänderten Vorbescheidsantrag mit, dass aus ihrer Sicht das Vorhaben bei Erteilung einer Befreiung von den Baugrenzen bauplanungsrechtlich zulässig sei. Die Klägerin wurde gebeten, das Vorhaben im Gemeinderat erneut zu behandeln.

7

Mit Beschluss vom 19. April 2018 versagte die Klägerin ihr gemeindliches Einvernehmen auch zu dem neuen Vorhaben. Die Klägerin stimme zwar der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen zu, bleibe aber bei der Rechtsauffassung, dass dem Vorhaben die Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans entgegenstehe.

8

Mit Bescheid vom 29. Juni 2018 stellte das Landratsamt fest, dass das beantragte Vorhaben gemäß den eingereichten Unterlagen bauplanungsrechtlich zulässig ist (Ziffer A.) und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzen erteilt wird (Ziffer B.).

9

Am 27. Juli 2018 hat die Klägerin Klage erhoben und beantragt,

10

1. Der Bauvorbescheid vom 29. Juni 2018 wird hinsichtlich Ziffer A. aufgehoben.

11

2. Es wird festgestellt, dass das mit Antrag auf Bauvorbescheid zu entscheidende Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „H ...str.“ in der Fassung vom 19. April 1999 im Einklang steht.

12

Zur Begründung wird vorgetragen, dass der Bescheid die Klägerin in ihrer durch Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 BV garantierten Selbstverwaltungshoheit verletze. Die Klägerin habe ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu Recht verweigert. Der Vorbescheid sei rechtswidrig, weil der Beigeladenen kein Rechtsanspruch auf die beantragte Feststellung zustehe. Das Vorhaben stelle ein reines Wohngebäude dar und widerspreche als solches den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die dem Sportplatz zugewandten Wohnräume seien gegenüber dem Sportplatzlärm ungeschützt. Die Festsetzung in Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans sei rechtmäßig und praktikabel, weil sie dazu führe, dass die gewerblich genutzten Räumlichkeiten als Puffer hinsichtlich des Sportplatzlärms dienen. Die Klägerin habe ein Interesse an der Feststellung, dass das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang stehe. Dies zeige bereits die Begründung im streitgegenständlichen Vorbescheid. Das

Landratsamt habe die textliche Festsetzung in Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans offenbar nicht zur Kenntnis genommen und sich im Vorbescheid nicht mit ihr auseinandergesetzt.

13

Der Beklagte beantragt,

14

die Klage abzuweisen.

15

Hierzu wird ausgeführt, dass die Klägerin nicht in ihrer durch Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 BV geschützten Selbstverwaltungshoheit verletzt sei. Die Festsetzung in Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans finde keine Anwendung, weil es sich bei dem beantragten Vorhaben um ein Einzelhaus mit zwei übereinanderliegenden Wohneinheiten handle. Im Hinblick auf die Lärmemissionen sei zu berücksichtigen, dass die Eigentümer eine Immissionsduldungsverpflichtung eingegangen seien. Diese sei im Grundbuch verbrieft. Die Festsetzung eines Mischgebiets stehe der Erteilung des Vorbescheids nicht entgegen. Das Landratsamt habe der Klägerin die Möglichkeit der Stellungnahme zu dem Vorhaben eingeräumt. Da die Klägerin keine Gründe für die Ablehnung des Vorbescheids vorgetragen hätte, sei dieser zu erteilen gewesen.

16

Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

17

die Klage abzuweisen.

18

Zur Begründung wird ausgeführt, dass der Vorbescheid die Klägerin nicht in ihren Rechten verletze, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei. Es bedürfe keines gemeindlichen Einvernehmens, weil das Vorhaben mit Ausnahme der Überschreitung der Baugrenzen den Festsetzungen des Bebauungsplans entspreche. Die Hausform Doppelhaus sei nicht zwingend im gesamten Plangebiet vorgeschrieben. Die Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans entfalte allenfalls bei einem Doppelhaus mit einer Trennwand zwischen den Haushälften in Nord-Süd-Richtung ihre Wirkung, nicht aber, wenn wie hier ein Einzelhaus errichtet werden soll. Die textliche Festsetzung in Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans sei bei Einzelhäusern nicht anwendbar. Der Feststellungsantrag der Klägerin sei bereits unzulässig, weil ein Feststellungsinteresse nicht erkennbar und auch nicht vorgetragen worden sei. Es handle sich nur um die Kehrseite der dem Vorbescheid immanenten Feststellung, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei, also den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspreche.

19

Die Beteiligten erklärten mit Schreiben vom 1. Mai, 4. Mai und 3. Juni 2020 ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung.

20

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten und dem Vorbringen der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichts- und die Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

Über die Klage konnte gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, weil die Beteiligten hierzu ihr Einverständnis erklärt haben.

22

Sowohl die von der Klägerin erhobene Anfechtungs- als auch die Feststellungsklage hat keinen Erfolg.

23

1. Die Anfechtungsklage gegen Ziffer A. des Vorbescheids vom 29. Juni 2018 ist zwar zulässig, aber unbegründet.

24

1.1. Die Klage ist zulässig.

25

Die gegen Ziffer A. des Vorbescheids vom 29. Juni 2018 erhobene Anfechtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO ist statthaft (vgl. Art. 67 Abs. 3 Satz 2 BayBO). Die Klägerin ist auch gemäß § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt. Die Klägerin macht geltend, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Da in einem solchen Fall eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist und die Baugenehmigungsbehörde über diese nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden hat, besteht die Möglichkeit einer Verletzung der Klägerin in ihrer über Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG geschützten gemeindlichen Planungshoheit. Das Einvernehmen ist auch dann einzuholen, wenn es sich - wie hier - um ein Bauvorbescheidsverfahren handelt (vgl. BayVGh, B.v. 24.11.2008 - 1 ZB 08.1462 - juris Rn. 12 ff.; Schoch, NVwZ 2012, 777/779).

26

1.2. Die Klage ist jedoch unbegründet.

27

Die Ziffer A. des Bescheids verletzt die Klägerin nicht in ihrer über Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG geschützten Planungshoheit, weil das Vorhaben mit Ausnahme der Baugrenzen den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

28

Der streitgegenständliche Bebauungsplan ist hinreichend bestimmt und damit wirksam (vgl. unter 1.2.1.). Das Vorhaben widerspricht ferner nicht der Festsetzung in Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans, sodass es keiner weiteren Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bedurfte, über die das Landratsamt nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Einvernehmen mit der Klägerin zu entscheiden hat (1.2.2.).

29

1.2.1. Der Bebauungsplan ist hinreichend bestimmt.

30

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214 und 215 BauGB ankommt. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei zu entscheiden, welches Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen (zum Ganzen vgl. BayVGh, U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636 - juris Rn. 26 m.w.N.). Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vgl. auch BayVGh, B.v. 7.1.2020 - 15 ZB 19.1641 - juris Rn. 8; OVG NRW, U.v. 2.12.2016 - 2 D 121/14.NE - juris Rn. 62 m.w.N.).

31

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe ist der Bebauungsplan im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Den zeichnerischen Festsetzungen kann jedenfalls in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen entnommen werden, welche Art der baulichen Nutzung im Plangebiet festgesetzt wurde. Zwar finden sich neben der Festsetzung „GE“ für das Grundstück FINr. 380/1 Gemarkung ... und den Festsetzungen „MI“, die vor und nach der S-Kurve des W.-Wegs eingezeichnet sind, auch gepunktete schwarze Linien, die nach Ziffer A.8.1 zur Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung dienen. Diese Festsetzung soll jedoch ausweislich der übrigen textlichen Festsetzungen nicht zur Abgrenzung von Gewerbe- und Mischgebiet dienen, sondern vielmehr die

sonstigen Festsetzungen zur Nutzung der einzelnen Baugrundstücke nach Ziffer B.9.6 bis B.9.9 aufgreifen. Diese Auslegung bestätigen insbesondere die textlichen Festsetzungen in Ziffer B.9.6 und B.9.7 des Bebauungsplans. Nach deren Inhalt ist eine Wohnnutzung innerhalb der entsprechenden Bauparzelle zulässig, obwohl sich zwischen der Festsetzung „MI“ und den Grundstücken gepunktete schwarze Linien befinden. Dies zeigt, dass auch für diese Grundstücke ein Mischgebiet festgesetzt sein soll, weil dort Wohngebäude anders als in einem Gewerbegebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind. Aufgrund der unterschiedlichen Regelungswirkungen wird somit weder die Frage, ob für ein mit einer gepunkteten schwarzen Linie umrandetes Baugrundstück eine andere Art der baulichen Nutzung gilt, noch die Frage aufgeworfen, welche Art der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke gilt, wenn mehrere Linien zwischen den Festsetzungen „GE“ und „MI“ liegen. Das Gericht geht daher davon aus, dass für das Grundstück FINr. 380/1 Gemarkung ... ein Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO und im Übrigen ein Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO festgesetzt werden sollte. Für diese Auslegung spricht zum einen, dass das Planzeichen „GE“ in das Grundstück FINr. 380/1 Gemarkung ... gezeichnet wurde, wohingegen die Planzeichen „MI“ außerhalb der weiteren Baugrundstücke zu finden sind. Zum anderen liegen alle anderen Baugrundstücke am W.-Weg, was dafür spricht, dass die Festsetzung „MI“ für alle an die Straße angrenzenden Grundstücke und damit auch für das Vorhabengrundstück gelten soll.

32

1.2.2. Das Vorhaben entspricht mit Ausnahme der Baugrenzen, zu deren Überschreitung die Klägerin ihre Zustimmung erteilt hat, den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es bedurfte daher keiner weiteren Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, über die das Landratsamt nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Einvernehmen mit der Klägerin zu entscheiden hatte.

33

Zunächst ist festzuhalten, dass das Vorhaben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entspricht. Für das Vorhabengrundstück ist ein Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO festgesetzt (vgl. unter 1.2.1.). In einem Mischgebiet ist ein Wohngebäude wie das beantragte Zweifamilienwohnhaus nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Als Einzelhaus mit einer Dachneigung von 28 Grad und einer Wandhöhe von 6,25 m werden ferner auch die Anforderungen aus Ziffer A.4.4, B.2.1 und B.2.6 des Bebauungsplans erfüllt.

34

Das Vorhaben widerspricht nicht der Festsetzung in Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans, weil es nicht von dessen Anwendungsbereich umfasst ist. Nach Ziffer B.9.6 des Bebauungsplans darf die dem Sportplatz zugewandte Seite auf dem Vorhabengrundstück nur gewerblich genutzt werden, wohingegen auf der nach Westen ausgerichteten Haushälfte eine Nutzung zu Wohnzwecken zulässig ist. Die Verwendung des Begriffs „Haushälften“ zeigt, dass die Regelung lediglich für Doppelhäuser gelten soll, weil nur bei diesen typischerweise Haushälften existieren (vgl. BVerwG, U.v. 19.3.2015 - 4 C 12/14 - NVwZ 2015, 1769; U.v. 24.2.2000 - 4 C 12/98 - NVwZ 2000, 1055; BayVGH, B.v. 21.7.2000 - 26 CS 00.1348 - NVwZ-RR 2001, 228; Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 139. EL August 2020, § 22 BauNVO Rn. 27 ff.; Hornmann in Spannkowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, Stand: 15.12.2020, § 22 Rn. 35 ff.; Dirnberger in Jäde/Dirnberger, BauGB und BauNVO, 8. Auflage 2017, § 22 BauNVO Rn. 11). Auch die Klägerin verwendet den Begriff „Haushälften“ im Übrigen an einer anderen Stelle im Bebauungsplan ausdrücklich bei einer Regelung zu Doppelhäusern. So heißt es in Ziffer B.9.9, dass „auf den Grundstücken Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 [...] Doppelhäuser in den Baugrenzen zulässig [sind]. Hierbei muss eine D.H.H. mit einem nicht lärmenden Gewerbe wie z. B. Praxis, Büro etc. ausgeführt werden. Die andere Doppelhaushälfte ist für Wohnzwecke im Zusammenhang mit dem Gewerbeanteil möglich.“ Das Zweifamilienhaus fällt als Einzelhaus mit Wohneinheit im 1. Obergeschoss und im Erdgeschoss bereits nach dem Wortlaut des Bebauungsplans nicht in den Anwendungsbereich der Festsetzung in Ziffer B.9.6. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein Doppelhaus, das über eine dem Sportplatz zu- und eine davon abgewandte Doppelhaushälfte verfügt. Die Festsetzung kann auch nicht dahingehend ausgelegt werden, dass auf dem Grundstück FINr. 382 Gemarkung ... nur Doppelhäuser mit einer Trennung der Haushälften in Nord-Süd-Richtung zulässig sein sollen. Eine solche Auslegung der Festsetzung in Ziffer B.9.6 würde in Widerspruch zu Ziffer A.4.4 i.V.m. den zeichnerischen Festsetzungen („ED“) des Bebauungsplans stehen, wonach auf dem Vorhabengrundstück neben Doppelauch Einzelhäuser zulässig sind. Würde man dies anders sehen, wären Einzelhäuser am Vorhabenstandort zwar nach Ziffer A.4.4 des Bebauungsplans zulässig, könnten aber wegen der entgegenstehenden Festsetzung in Ziffer B.9.6 nicht

verwirklicht werden. Auch die Systematik des Bebauungsplans spricht somit dafür, dass Einzelhäuser nicht von der streitgegenständlichen Festsetzung erfasst sind.

35

Ergänzend weist das Gericht darauf hin, dass die Zulassung eines reinen Wohngebäudes ohne gewerbliche Nutzung dem Sportplatz keine zusätzlichen Pflichten hinsichtlich des Lärmschutzes aufbürdet. Die Sportanlage ist bereits durch die klägerische Festsetzung eines Mischgebiets am Vorhabenstandort dazu verpflichtet, die in § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV festgelegten Immissionsrichtwerte einzuhalten. Ferner differenzieren diese Richtwerte nicht danach, welche konkrete Nutzung in einem Gebäude erfolgt. Die maßgeblichen Immissionswerte richten sich vielmehr nach der Baugebietsart, was bedeutet, dass die einzuhaltenden Lärmwerte innerhalb eines Mischgebiet dieselben sind, und zwar unabhängig davon, ob ein bestimmtes Gebäude oder Teile eines Gebäudes im konkreten Fall zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt werden.

36

2. Die erhobene Feststellungsklage ist unzulässig.

37

Nach § 43 Abs. 1 VwGO kann mit einer Klage die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses oder der Nichtigkeit eines Verwaltungsakts begehrt werden, wenn der Kläger ein berechtigtes Interesse an der baldigen Feststellung hat. Die Feststellung kann gemäß § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO dann nicht begehrt werden, soweit der Kläger seine Rechte durch Gestaltungs- oder Leistungsklage verfolgen kann oder hätte verfolgen können. Als Rechtsverhältnis i.S.d. § 43 Abs. 1 VwGO werden die rechtlichen Beziehungen angesehen, die sich aus einem konkreten Sachverhalt aufgrund einer diesen Sachverhalt betreffenden öffentlich-rechtlichen Norm für das Verhältnis mehrerer Personen untereinander oder einer Person zu einer Sache ergeben. Ferner muss zwischen den Beteiligten dieses Rechtsverhältnis streitig sein, ob eine Seite von der anderen ein bestimmtes Tun oder Unterlassen verlangen kann (vgl. BVerwG, U.v. 28.1.2010 - 8 C 19/09 - BVerwGE 136, 54, juris Rn. 24). Keine Rechtsverhältnisse in diesem Sinn sind bloße Vorfragen oder einzelne Elemente von Rechtsverhältnissen, soweit sie nicht selbst den Charakter von Rechten oder Pflichten haben. Zu diesen Vorfragen oder Elementen gehört insbesondere die Frage, ob einzelne Tatbestandsmerkmale einer Norm erfüllt sind oder nicht (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 43 Rn. 15).

38

Die Klägerin hat beantragt festzustellen, dass das Vorhaben der Beigeladenen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang steht. Ziel des Antrags ist es festzustellen, dass es für das Vorhaben neben der Befreiung von den Baugrenzen (vgl. Ziffer B des Vorbescheids) einer weiteren Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bedurft hätte, über die das Landratsamt nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur im Einvernehmen mit der Klägerin hätte entscheiden dürfen. Da die Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 31 BauGB ein Tatbestandsmerkmal des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB darstellt, handelt es sich lediglich um eine Vorfrage zu einem Rechtsverhältnis i.S.v. § 43 Abs. 1 VwGO.

39

Die Klage ist auch deshalb unzulässig, weil die Klägerin ihre Rechte mit einer Anfechtungsklage verfolgen kann. Wie aus der obigen Prüfung (vgl. unter 1.2.2.) ersichtlich, ist die Frage, ob das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, bereits Prüfungsgegenstand der Anfechtungsklage. Da die Anfechtungsklage rechtsschutzintensiver ist, weil sie unmittelbar auf die Aufhebung der Ziffer A. des streitgegenständlichen Vorbescheids gerichtet ist, scheidet die Feststellungsklage zudem an der Subsidiaritätsklausel des § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO.

40

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1 und 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht billigem Ermessen, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten von der Klägerin erstattet erhält, weil sie einen Antrag auf Klageabweisung gestellt hat und sich damit dem Kostenrisiko nach § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

41

4. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung richtet sich für den Beklagten nach § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 und 2 ZPO, für die Beigeladene nach § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 und 2 ZPO.