



VERWALTUNGSGERICHT SIGMARINGEN

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND),
Landesverband Baden-Württemberg e. V.,
vertreten durch den Vorstand,
Marienstraße 28, 70178 Stuttgart

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte Fridrich Bannasch & Partner,
Kartäuserstraße 51a, 79102 Freiburg, Az: 00166/20-LIE/asc

gegen

Stadt Friedrichshafen,
Bauordnungsamt,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen, Az: 00448-19

- Antragsgegnerin -

beigeladen:
Luftschiffbau Zeppelin GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer,
Leutholdstraße 30, 88045 Friedrichshafen

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte Dohle u. Koll.,
Wilhelmstraße 17a, 79098 Freiburg, Az: 007090-21/S/aj

wegen Baugenehmigung,
hier: Antrag gem. § 80 Abs. 5 VwGO

hat das Verwaltungsgericht Sigmaringen - 6. Kammer - durch die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Baudis, den Richter am Verwaltungsgericht Hesselschwerdt und die Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Volino

am 14. Juli 2021

beschlossen:

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs des Antragstellers vom 4. November 2020 gegen die der Beigeladenen am 5. Juni 2020 erteilte Baugenehmigung (Az.: 00448-19) wird angeordnet.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragsgegnerin und die Beigeladene je zur Hälfte mit Ausnahme ihrer eigenen außergerichtlichen Kosten, die sie jeweils selbst tragen.

Der Streitwert wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

Der Antragsteller, ein als Umweltvereinigung nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannter Verein, begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur „Errichtung einer Hotelanlage mit Tiefgarage“.

I.

Die Zeppelin Wohlfahrt GmbH, eine hundertprozentige Tochter der Beigeladenen, ist seit 2015 Eigentümerin des unmittelbar am Bodensee gelegenen Grundstücks F1St.-Nr. 79/1 der Gemarkung Fischbach. Dort befindet sich seit 1907 eine Fabrikantenvilla („Villa Gminder“), die seit 1927 als Diakonissen-Erholungsheim genutzt wurde. 1957 und 1963 wurden westlich und östlich der Villa Erweiterungsbauten als „Erweiterung des Ev. Schwesternheimes“ (BT Nr. 9/57) bzw. „Umbau und Erweiterung des Diakonissenheimes“ (BT Nr. 200/63) genehmigt, des Weiteren 1974 die „Errichtung einer Schwimmhalle mit Nebenräumen“ (BT Nr. 313/74). 1982 erfolgte die Genehmigung der „Errichtung einer Begegnungs- und Schulungsstätte mit 3 Appartementwohnungen sowie Anlage von 17 Kfz-Stellplätzen“. Eine Bauvoranfrage von 1994 auf „Errichtung von Hotel-Appartements als Ergänzung des Schwestern-Erholungsheimes“ wurde später zurückgenommen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Württembergisches Bodenseeufer - Neufassung Teilbereich Friedrichshafen-West“ vom 26. Februar 2004.

Nachdem sie eine erste Bauvoranfrage zu „Herstellung von Ersatzneubauten sowie Sanierung von bestehenden Gebäudeteilen der Villa Gminder Klärung der Bebaubarkeit von Teilflächen des FSt.-Nr. 79/1 (überbaute Fläche, Gebäudehöhen, Geschosszahl, Erschließung, parken und TG, Gebäudestellung)“ zurückgenommen hatte (BT-Nr. 593/16), stellte die Beigeladene, ein zu 90 Prozent unmittelbar und im Übrigen mittelbar der kommunalen Zeppelin-Stiftung der Antragsgegnerin gehörendes Unternehmen, am 1. Oktober 2018 unter dem Betreff „Herstellen von Ersatzneubauten“ vor dem Hintergrund eines Nutzungskonzepts als Hotel mit 60 Doppelzimmern einen neuen Antrag auf Bauvorbescheid mit folgender Fragestellung:

„a.) Allgemein:

- Herstellen von Ersatzneubauten sowie Sanierung von bestehenden Gebäudeteilen der Villa Gminder.
- Klärung der Bebaubarkeit von Teilflächen des Flurstücks 79/1 durch Ersatzneubauten in der dargestellten Form mit:
 - Überbauter/Unterbauter Fläche für die Ersatz-/Ergänzungsgebäude wie dargestellt.
 - Grundflächen der Baukörper wie dargestellt.
 - Gebäudehöhen/Geschosszahl.

b.) Aus naturschutzrechtlicher Sicht: Ist die Planung wie dargestellt aus naturschutzrechtlicher Sicht über eine Erlaubnis so genehmigungsfähig.

c.) Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht: Ist die Planung wie dargestellt aus denkmalschutzrechtlicher Sicht so genehmigungsfähig“

Die Antragsgegnerin führte das Verfahren unter dem Betreff „Errichtung einer Hotelanlage“ und hielt daran auch fest, nachdem die Beigeladene moniert hatte, dass die Liegenschaft bereits seit Jahren als „Hotel-/Tagungshaus“ betrieben werde (vgl. Bauakte Bl. 120), denn die Antragsgegnerin war der Auffassung, die zu ersetzenden Gebäude seien nie als Hotel genehmigt gewesen und die Villa selbst nicht Teil des Voranfrageverfahrens. Für die naturschutzrechtliche Beurteilung sei auch die Nutzung als Hotel wesentlich (Bauakte Bl. 122).

Am 21. Januar 2019 wandte sich der Ortsverband Friedrichshafen des Antragstellers an die Antragsgegnerin mit der Bitte um Akteneinsicht, weil er von einem bevorstehenden Bauvorbescheid erfahren habe (BV-Akte Bl. 136/135). Mit Mail vom 7. Februar 2019 (BV-Akte Bl.140) monierte der Antragsteller u. a. zu hohe Besucherzahlen mit Störungen der Vogelwelt. Mit Schreiben vom 21. Februar 2019 (BV-Akte Bl. 167) teilte die Antragsgegnerin dem Ortsverband des Antragstellers mit, es bestehe kein Mitwirkungsrecht von anerkannten Naturschutzverbänden, weil lediglich eine Erlaubnis,

nicht aber eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung in Aussicht gestellt werde. Die Antragsgegnerin sei jedoch gerne bereit, dem Antragsteller eine Mehrfertigung des Bauvorbescheides zukommen zu lassen und ihm im späteren Genehmigungsverfahren wieder Akteneinsicht zu gewähren.

Unter dem 25. Februar 2019 erteilte die Antragsgegnerin einen Bauvorbescheid wegen „Errichtung einer Hotelanlage“ und stellte die erforderliche Erlaubnis nach der Landschaftsschutzverordnung „Württembergisches Bodenseeufer“ in Aussicht.

Am 19. und 21. März 2019 berichtete die lokale Presse über den Erlass des Bauvorbescheides und die Kritik des Antragstellers an dem Vorhaben (VB-Akte Bl. 181/179, 185/184). Am 26. März 2019 verfasste der Ortsverband Friedrichshafen des Antragstellers eine Stellungnahme zu der Bauvoranfrage (VB-Akte Bl. 202/187). Die Antragsgegnerin teilte ihm daraufhin mit Schreiben vom 4. April 2019 (VB-Akte Bl. 205) mit, im Rahmen der Bauvoranfrage seien lediglich die Fragen nach der Zulässigkeit im Hinblick auf denkmalschutzrechtliche Belange sowie auf Belange des Landschaftsschutzes abgefragt worden. Detailangaben bzw. die teilweise vom Antragsteller genannten Unstimmigkeiten in den Planunterlagen seien für diesen Bauvorbescheid nicht entscheidungsrelevant gewesen. Im Zuge des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens seien konkrete und stimmige Planunterlagen vorzulegen, die in bestimmten - auch vom Antragsteller benannten - Bereichen nachzuarbeiten seien.

Am 12. Juli 2019 stellte die Beigeladene bei der Antragsgegnerin einen Baugenehmigungsantrag für die „Errichtung einer Hotelanlage mit Tiefgarage auf der Grundlage der genehmigten Bauvoranfrage“ (Bau-TB Nr. 448/19). Aus der Nutzungsbeschreibung vom 7. Oktober 2019 mit Ergänzungen vom 15. Januar 2020 (Baugenehmigungsakte [BauG-Akte] Bl. 200/192) geht hervor, dass 62 Doppelzimmer vorgesehen sind, die allerdings zu 60 Prozent im Rahmen der Seminarnutzung nur mit einer Person belegt seien, so dass sich eine Bettenkapazität von 88 Betten ergebe. Zusammen mit Tagungen, externer Restaurantnutzung und Veranstaltungen ergebe sich im Sommer eine Zahl von 207 und im Winter von 121 Gästen pro Tag. Mit E-Mail vom 16. April 2020 (BauG-Akte Bl. 295) wandte sich die Antragsgegnerin an den Architekten der Beigeladenen zur Klärung der Frage, weshalb bei der Stellplatzberechnung der Gast-

raum separat gelistet und sodann getrennt davon aus dem Hotelbereich die notwendigen Stellplätze ermittelt worden seien und ob daraus folge, dass ein öffentliches Restaurant und eine Bar vorgesehen seien.

Am 2. März 2020 meldete sich der Antragsteller wieder bei der Antragsgegnerin und fragte nach dem Stand des Verfahrens (BauG-Akte Bl. 270/269), auch ob „eine Befreiung für das LSG“ erteilt worden sei. Darauf erfolgte am 6. April 2020 eine Mitteilung an den Ortsverband des Antragstellers, derzeit erfolge die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Eine Aussage bezüglich der Erlaubnis nach der Landschaftsschutzverordnung erhalte der Antragsteller von dort.

Unter dem 5. Juni 2020 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung (Az.: 00448-19).

Am 9. September 2020 teilte die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis dem Ortsverband Friedrichshafen des Antragstellers mit, dass von dort das Einvernehmen erteilt worden sei (BauG-Akte Bl. 387 R). In der Folge erhielt der Ortsverband von der Antragsgegnerin Einsicht in die Bauakten.

Mit Telefax vom 4. November 2020 (BauG-Akte Bl. 418/417) legte der Antragsteller Widerspruch gegen die Baugenehmigung und vorsorglich auch gegen den vorangegangenen Bauvorbescheid ein, über den noch nicht entschieden ist.

Nachdem im Februar 2021 Abrissarbeiten auf dem Baugrundstück erfolgt waren, hat der Antragsteller am 15. April 2021 den vorliegenden Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines gegen die Erteilung der Baugenehmigung gerichteten Widerspruchs gestellt. Zur Begründung wird u. a. geltend gemacht, die Antragsgegnerin sei unzuständig, da im Falle von Einwendungen die Zuständigkeit auf das Regierungspräsidium übergehe, eine Vorprüfung zur Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sei nicht (richtig) durchgeführt worden und der Bauvorbescheid entfalte keine Bindungswirkung gegenüber dem Antragsteller. In materieller Hinsicht sei das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig, da es im Außenbereich liege und nicht als maßvolle Erweiterung eines gewerblichen Betriebes privilegiert sei.

Die Antragsgegnerin und die Beigeladene sind dem Antrag entgegengetreten und führen im Wesentlichen aus, dieser sei bereits unzulässig, da der Antragsteller nicht antragsbefugt sei. Eine Vorprüfungspflicht bestehe schon deshalb nicht, weil das Baugrundstück im Innenbereich liege, weshalb im Übrigen auch die Landschaftsschutzverordnung nicht greife. Auch sei der Bauvorbescheid gegenüber dem Antragsteller bestandskräftig geworden, weil seine örtliche Gruppierung diesen hätten kennen können und den Antragsteller über ihn hätte informieren müssen.

Den Antrag des Antragstellers auf Erlass einer Zwischenentscheidung („Hängebeschluss“) hat das Gericht mit Beschluss vom 7. Mai 2021 im Hinblick darauf, dass der Antragsteller bis zur Stellung des Eilantrags mehrere Monate verstreichen lassen hat, abgelehnt.

Dem Gericht liegen die Bauakten der Antragsgegnerin zu Bauvorbescheid und Baugenehmigung sowie 27 Hefte Bauakten zu früheren Genehmigungen auf dem Vorhaben Grundstück und der einschlägige Landschaftsplan vor. Hierauf wird ebenso wie auf die Gerichtsakten wegen des weiteren Sachverhalts und Vorbringens der Beteiligten verwiesen wird.

II.

Der Antrag ist zulässig (1.) und begründet (2).

1. Der Antrag ist nach § 80 a Abs. 3, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in Verbindung mit § 212 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere ist der Antragsteller antragsbefugt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Umwelt-Rechtsbehelfegesetz (UmwRG) kann eine nach § 3 UmwRG anerkannte inländische oder ausländische Vereinigung wie der Antragsteller, ohne eine Verletzung in eigenen Rechten geltend machen zu müssen, Rechtsbehelfe nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung gegen eine Entscheidung nach § 1

Abs. 1 Satz 1 UmwRG oder deren Unterlassen einlegen, wenn die Vereinigung geltend macht, dass diese Entscheidung oder ihr Unterlassen Rechtsvorschriften, die für die Entscheidung von Bedeutung sein können, widerspricht (Nr. 1), wenn sie geltend macht, in ihrem satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes durch die Entscheidung oder deren Unterlassen berührt zu sein (Nr. 2) und wenn die Vereinigung - im Fall eines Verfahrens nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 2 b - zur Beteiligung berechtigt war (Nr. 3 a). Bei Rechtsbehelfen gegen eine Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2a bis 6 UmwRG muss die Vereinigung zudem die Verletzung umweltbezogener Rechtsvorschriften (§ 1 Abs. 4 UmwRG) geltend machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UmwRG).

Die angegriffene Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 5. Juni 2020 ist ein nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz tauglicher Rechtsbehelfsgegenstand, wobei § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a und Nr. 5 dieses Gesetzes in Betracht kommen.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a UmwRG findet das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz Anwendung auf Zulassungsentscheidungen im Sinne von § 2 Abs. 6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) über die Zulässigkeit von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehen kann. Die einschlägige Nummer 18.1.2 der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sieht vor, dass für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer - hier vorliegenden - Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen ist. Für das hier zu beurteilende Vorhaben ist jedoch kein Bebauungsplan erlassen worden. Die zwischen den Beteiligten umstrittene Frage, ob die Vorschrift bei einer nicht auf einen Plan beruhenden Baugenehmigung analog oder gar erst recht anzuwenden ist, bedarf jedenfalls im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes keiner Klärung, weil die in Rede stehende Baugenehmigung jedenfalls die Voraussetzungen des - von der stärkeren Nummer 1 a nicht verdrängten (vgl. z. B. VG Hannover, Beschluss vom 28. März 2019 - 4 B 5526/18 -, juris Rdnr. 65

m. w. N.) - § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG erfüllt, wonach das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz auch anzuwenden ist auf Verwaltungsakte, durch die andere als in den Nummern 1 bis 2 b genannte Vorhaben unter Anwendung umweltbezogener Rechtsvorschriften des Bundesrechts, des Landesrechts oder unmittelbar geltender Rechtsakte der Europäischen Union zugelassen werden.

Das genehmigte Gebäude stellte ohne weiteres ein Vorhaben im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 5 UmwRG dar. Dieser Begriff des Vorhabens orientiert sich an der Legaldefinition in § 2 Abs. 2 UVPG, allerdings ohne die Bezugnahme auf die vorgenannte Anlage 1. Erfasst sind daher die Errichtung und der Betrieb einer technischen Anlage, der Bau einer anderen Anlage oder die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme sowie jeweils deren Änderung bzw. Erweiterung (BVerwG, Urteil vom 2. November 2017 - 7 C 25.15 -, NVwZ 2018, 986). Die Genehmigung ist auch unter Anwendung umweltbezogener Rechtsvorschriften im Sinne von § 1 Abs. 4 UmwRG ergangen. Hierzu gehören auch die Bestimmungen über die bauplanungsrechtliche Zulassung einzelner Vorhaben, weil sie auf eine Veränderung des Bodens gerichtet sind und grundsätzlich Auswirkungen auf die Landschaft, die natürlichen Lebensräume, die Artenvielfalt, die lokale Atmosphäre und auf Gewässer haben können (Schieferdecker in: Hoppe / Beckmann / Kment, UVPG, UmwRG, 5. Aufl. 2018, § 1 UmwRG Rdnr. 116), jedenfalls aber die bei der Genehmigung von Außenbereichsvorhaben oder Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich zu beachtenden Vorschriften (BayVGH, Beschluss vom 10. Dezember 2020 - 9 CS 20.892 -, juris Rdnr. 29), die hier als einschlägig in Betracht kommen.

Dem Antrag steht auch nicht entgegen, dass der Hauptsacherechtsbehelf, dessen aufschiebende Wirkung angeordnet werden soll, offensichtlich unzulässig, insbesondere verfristet, wäre (vgl. hierzu z. B. VG Aachen, Beschluss vom 12. März 2021 - 6 L 417/20 -, juris Rdnr. 28). Der Eilantrag bezieht sich nur auf die Baugenehmigung vom 5. Juni 2020, so dass es für seine Zulässigkeit auch nur auf den hiergegen eingelegten Widerspruch ankommt. Die Frage der Anfechtbarkeit des Bauvorbescheides vom 25. Februar 2019 spielt hingegen allenfalls im Rahmen der Begründetheit eine Rolle. Die Baugenehmigung vom 5. Juni 2020 wurde weder öffentlich bekannt gemacht noch dem Antragsteller gegenüber bekannt gegeben. Nach § 2 Abs. 3 Satz 1 und 2 UmwRG müssen in einem solchen Fall Widerspruch oder Klage binnen eines Jahres erhoben

werden, nachdem die Vereinigung von der Entscheidung Kenntnis erlangt hat oder hätte erlangen können. Widerspruch oder Klage gegen eine Entscheidung nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 oder 6 UmwRG müssen jedoch spätestens binnen zweier Jahre, nachdem der Verwaltungsakt erteilt wurde, erhoben werden.

Vorliegend hat der Antragsteller unwidersprochen vorgetragen, am 9. September 2020 erstmals Kenntnis von der erteilten Baugenehmigung erlangt zu haben (vgl. Gerichtsakte Bl. 100). Der am 4. November 2020 eingelegte Widerspruch ist damit unbedenklich fristgerecht und auch sonst nicht offensichtlich unzulässig, so dass die Anordnung seiner aufschiebenden Wirkung nicht bereits deshalb ausgeschlossen ist.

2. Der Antrag ist auch begründet.

Maßgebliches Kriterium innerhalb der im Rahmen der §§ 80a Abs. 3 Satz 2, 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO vorzunehmenden Interessenabwägung sind regelmäßig die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache. Erweist sich der angefochtene Verwaltungsakt bei der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung als offensichtlich rechtswidrig und wird der Antragsteller hierdurch in einer nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz rügefähigen Rechtsposition verletzt, weshalb er im Hauptsacheverfahren voraussichtlich einen Aufhebungsanspruch erfolgreich durchsetzen können, überwiegt regelmäßig das Aussetzungsinteresse das Vollzugsinteresse. Stellt der Verwaltungsakt sich demgegenüber als offensichtlich rechtmäßig dar oder berührt der Verstoß keine Belange, die der Antragsteller nach seiner Satzung fördert, weshalb der vom Antragsteller eingelegte Rechtsbehelf mit erheblicher Wahrscheinlichkeit in der Hauptsache erfolglos bleiben wird, überwiegt in der Regel das Vollzugsinteresse (auch und gerade der Beigeladenen). Bei alledem stehen sich die Positionen des Antragstellers und gegebenenfalls betroffener Dritter - wie hier der Beigeladenen - zunächst gleichberechtigt gegenüber, wobei sie sich jeweils verstärken, wenn zusätzlich vorhandene öffentliche Interessen in dieselbe Richtung wie die Interessen eines der Beteiligten weisen. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass hinter § 2 Abs. 4 UmwRG auch das öffentliche Interesse an der wirksamen Durchsetzung umweltverfahrensrechtlicher Vorschriften steht (HambOVG, Beschluss vom 23. Juni 2017 - 1 Bs 14/17 -, juris Rdnr. 65). Darüber hinausgehende

Rechtsverletzungen verschaffen dem anfechtenden Dritten keine im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Rechtsposition, weil ihm ein allgemeiner Gesetzesvollziehungsanspruch nicht zukommt (VG Aachen, a. a. O., Rdnr. 37).

Nach diesen Maßgaben überwiegt das Aussetzungsinteresses des Antragstellers, weil der dieser in einem Hauptsacheverfahren voraussichtlich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UmwRG die Aufhebung des Genehmigungsbescheids vom 5. Juni 2020 beanspruchen kann, da dieser gegen umweltbezogene Rechtsvorschriften verstößt und der Verstoß Belange berührt, die zu den Zielen gehören, die der Antragsteller nach seiner Satzung fördert.

a) Das Gericht hat keine Bedenken gegen die formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung vom 5. Juni 2020. Es vermag nach summarischer Prüfung insbesondere nicht der Auffassung des Antragstellers zu folgen, dass nicht die Antragsgegnerin, sondern das Regierungspräsidium für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig gewesen wäre.

Nach § 48 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist grundsätzlich die untere Baurechtsbehörde sachlich zuständig. Dies sind nach § 46 Abs. 1 Nr. 3 LBO die unteren Verwaltungsbehörden. Hierzu gehört die Antragsgegnerin als Große Kreisstadt (§ 15 Abs. 1 Nr. 1 Landesverwaltungsgesetz [LVG]), denn eine Ausnahme von deren grundsätzlicher Zuständigkeit ist hinsichtlich des Baurechts in § 19 LVG nicht bestimmt. Allerdings ist nach § 48 Abs. 2 LBO anstelle einer Gemeinde als Baurechtsbehörde die nächsthöhere Baurechtsbehörde zuständig, wenn es sich um ein Vorhaben der Gemeinde selbst handelt, gegen das Einwendungen erhoben werden. Diese Voraussetzungen dürften hier nicht vorliegen.

Das Gericht teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (Beschluss vom 24. Februar 2021 -3 S 4218/20 -, juris Rdnr. 16), dass es sich nicht nur dann um ein Vorhaben „der Gemeinde selbst“ handelt, wenn die Gemeinde als solche als Bauherrin auftritt, sondern auch dann, wenn das Bauvorhaben von einer juristischen Person des öffentlichen oder privaten Rechts errichtet wird und die Gemeinde auf die Willensentschließung dieses Unternehmens einen entscheidenden Einfluss auszuüben befugt ist, so dass das Vorhaben de facto als ein Vorhaben der

Gemeinde selbst anzusehen ist. Dies dürfte auch dann noch der Fall sein, wenn die Gemeinde nur mittelbar den bestimmenden Einfluss auf die Willensbildung der Bauherrin hat. So dürfte es hier liegen. Die Zeppelin-Stiftung, zu deren Unternehmen die Grundstückseigentümerin und die Beigeladene gehören, ist eine kommunale Stiftung ohne eigene Rechtspersönlichkeit, also rechtsidentisch mit der Antragsgegnerin (vgl. Rechtsanordnung über die Aufhebung der Zeppelin-Stiftung in Friedrichshafen vom 28. Januar 1947 [Amtsblatt des Staatssekretariats für das französisch besetzte Gebiet Württembergs und Hohenzollerns Nr. 13 vom 6. März 1947, S. 397]; Satzung der nicht-rechtsfähigen Stiftung mit dem Namen Zeppelin-Stiftung mit dem Sitz in Friedrichshafen in der Fassung vom 9. Juli 2007 [www.zeppelin-stiftung.de/fileadmin/user_upload/images_fn/Satzungen/Satzung_Zeppelin-Stiftung.pdf]). Die Beigeladene wird zu 90 Prozent von der Zeppelin-Stiftung gehalten, weitere 10 Prozent gehören ihrer (96,25-prozentigen) Tochter Zeppelin GmbH, deren weitere Anteile (3,75 Prozent) von der Zeppelin-Stiftung gehalten werden. Mittelbar hat also die Antragsgegnerin den beherrschenden Einfluss auf die Beigeladene.

Fehlen dürfte es an der weiteren Voraussetzung, dass „Einwendungen“ erhoben wurden. Dieser Begriff ist in § 48 Abs. 2 LBO nicht weiter definiert, dürfte aber in Anbetracht des Zwecks der Vorschrift, Interessenkollisionen zu vermeiden und jeden Anschein der Befangenheit der in eigener Sache tätigen Gemeinde zu vermeiden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24. Februar 2021, a. a. O.), eher großzügig auszulegen sein. Andererseits ist wohl, um eine möglichst eindeutige Zuständigkeitsregelung zu gewährleisten, zu fordern, dass im konkreten Baugenehmigungsverfahren gegen das gemeindliche Vorhaben Einwendungen erhoben worden sind, während Einwendungen im Rahmen eines vorangegangenen Bebauungsplan- oder Bauvorbescheidsverfahrens nicht genügen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 21. Dezember 1998 - 5 S 1548/98 -, BRS 60 Nr. 146).

Hier ist die ausführliche Stellungnahme des Antragstellers vom 26. März 2019 (Vorbescheids-Akte [VB-Akte] Bl. 202/187) nach Erlass des Bauvorbescheides, aber vor Zugang des Baugenehmigungsantrags am 5. August 2019 (BauG-Akte Bl. 13) erfolgt. Zwar hatte die Antragsgegnerin dieses Schreiben an die Beigeladene mit der Bitte um Bereinigung von Unstimmigkeiten in den Bauantragsunterlagen weitergeleitet (VB-

Akte Bl. 204), doch dürfte dies nicht ausreichen, um es als Einwendungen im Baugenehmigungsverfahren zu qualifizieren. Es war vielmehr gerade die Absicht der Antragsgegnerin, die dort erwähnten Probleme aus dem Baugenehmigungsverfahren herauszuhalten. Soweit nach Aktenlage erkennbar, meldete sich der Antragsteller erst wieder am 2. April 2020 bei der Antragsgegnerin (BauG-Akte Bl. 270), teilte Bauarbeiten im Bereich des Mammutbaumes auf dem Vorhabengrundstück mit, fragte gleichzeitig, ob eine Baugenehmigung oder eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung ergangen sei und kündigte für diesen Fall ein Einsichtnahmegesuch nach Umweltinformationsgesetz an. Hierin vermag das Gericht keine Einwendungen zu erkennen; bei dem einzig konkret benannten Objekt „Mammutbaum“ ging es nicht um Aspekte der Genehmigung, sondern um die tatsächliche Ausführung von Tiefbauarbeiten in seiner Nähe.

Liegen damit voraussichtlich keine Einwendungen während des Baugenehmigungsverfahrens vor, so ist auch der Devolutiveffekt nach § 48 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 LBO nicht eingetreten. Die Antragsgegnerin ist zuständige Baurechtsbehörde (geblieben).

b) Materiell-rechtlich dürfte die Baugenehmigung vom 5. Juni 2020 hingegen keinen Bestand haben können. Sie ist bereits nicht hinreichend bestimmt (α) und kann sich nicht auf die Bestandskraft des Bauvorbescheids von 25. Februar 2019 gegenüber dem Antragsteller stützen (β). Schließlich verstößt sie voraussichtlich gegen bauplanungsrechtliche Vorgaben (γ).

Ihre Rechtsgrundlage findet sich in § 58 Abs. 1 Satz 1 und 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), wonach die Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Dabei sind hier alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, die Anforderungen an das Bauvorhaben enthalten und über deren Einhaltung nicht eine andere Behörde in einem gesonderten Verfahren durch Verwaltungsakt entscheidet, denn es liegt hier kein Fall eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 52 LBO) vor.

α) Nach § 37 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) muss ein Verwaltungsakt, wie ihn die Baugenehmigung darstellt, hinreichend bestimmt sein. Vorliegend dürfte es der erteilten Baugenehmigung vom 5. Juni 2020 insoweit an der Bestimmtheit mangeln, als nicht eindeutig erkennbar wird, ob nur die Errichtung und Nutzung eines Hotels (Beherbergungsbetrieb) oder auch einer öffentlichen Gaststätte (Schank- und Speisewirtschaft) genehmigt ist.

Zur inhaltlichen Bestimmtheit einer Baugenehmigung gehört, dass sie Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lässt, damit einerseits der Bauherr die Bandbreite der für ihn legalen Nutzungen und auf der anderen Seite Drittbetroffene das Maß der für sie aus der Baugenehmigung erwachsenden Betroffenheit zweifelsfrei feststellen können. Eine solche, dem Bestimmtheitsgebot genügende Aussage muss der Baugenehmigung selbst - gegebenenfalls durch Auslegung - entnommen werden können, wobei die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen bei der Ermittlung des objektiven Erklärungsinhalts der Baugenehmigung herangezogen werden müssen. Für das nachbarrechtliche Verhältnis ist entschieden, dass eine Baugenehmigung im Regelfall als nachbarrechtswidrig aufzuheben ist, die hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Umstände unbestimmt und infolgedessen die Verletzung von Nachbarrechten bei der Ausführung des Vorhabens nicht auszuschließen ist (OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 22. Dezember 2017 - 1 MB 19/17 -, juris Rdnr. 8; HessVGH, Beschluss vom 30. Januar 2012 - 4 B 2379/11 -, juris Rdnr. 5; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 30. Mai 2005 - 10 A 2017/03 -, BRS 69 Nr. 163). Keine andere Interessenlage besteht nach Auffassung der beschließenden Kammer gegenüber einem nach § 3 UmwRG antragsbefugten Verband, wenn sein satzungsgemäßer Aufgabenbereich berührt ist. Auch dieser muss das Maß der Betroffenheit der von ihm vertretenen Interessen zweifelsfrei feststellen können.

Hieran gemessen lässt die erteilte Baugenehmigung nicht mit hinreichend Sicherheit erkennen, ob sie nur Errichtung und Nutzung eines Hotelbetriebes umfasst oder auch diejenigen einer öffentlichen Gaststätte. Entsprechend §§ 3 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist jedoch zwischen diesen Nutzungen, die unterschiedliche Anforderungen an die Umgebung stellen, zu differenzieren; keinesfalls wird eine öffentliche Gaststätte von einem Hotel als Betrieb des Beherbergungsgewerbes umfasst.

Während das Vorhaben in der zugrunde liegenden Baubeschreibung zum Bauantrag vom 1. Juli 2019 als „Errichtung einer Hotelanlage mit Tiefgarage auf der Grundlage der genehmigten Bauvoranfrage“ bezeichnet wird und als Art der Nutzung „Hotel (62 Zimmer)“ angegeben ist, ergibt sich aus der beigegebenen Stellplatzberechnung, dass 14 notwendige Stellplätze auf eine Gaststätte und 16 auf einen Beherbergungsbetrieb entfallen. Die genehmigten Pläne enthalten auch Gasträume, ohne dass jedoch deutlich wird, ob diese Teil des Hotelbetriebes sind oder einer eigenständigen Nutzung als Gaststätte zugeordnet werden sollen. Die Antragsgegnerin als Baubehörde selbst ging offenbar nicht davon aus, dass eine öffentliche Gaststätte zur Genehmigung gestellt war und bat daher nach Prüfung der Stellplatzberechnung mit E-Mail vom 16. April 2020 um Klärung, ob ein öffentliches Restaurant oder eine Bar beabsichtigt sei. Allerdings erfolgte die Genehmigung des Bauantrages dann jedoch, ohne dass eine weitere Klärung aktenkundig wäre.

Auch die Berufung auf die genehmigte Bauvoranfrage trägt nichts zur Klarstellung bei, denn eine Gaststätte war nicht Gegenstand der Bauvoranfrage. Sie wurde zwar bereits damals in einem vorgelegten Exposé an etwas versteckter Stelle erwähnt (Bauvoranfrage: Bau- / Betreiber- / Nutzungskonzept „Das Zeppelin“, S. 9), fand aber weder Eingang in die Bezeichnung des Vorhabens noch in die vorab zur Klärung gestellten Fragen (VB-Akte Bl. 3).

Aus alledem dürfte folgen, dass der Inhalt der genehmigten Nutzung nicht hinreichend ermittelbar und damit die Baugenehmigung nicht bestimmt genug ist.

Diesem Umstand kommt auch gegenüber dem Antragsteller Bedeutung zu, da die Beeinträchtigung der von ihm wahrgenommenen Interessen auch von der Nutzung und der hierdurch ausgelösten Spannungen, insbesondere in Form des Zu- und Abgangsverkehrs, abhängig ist. Wie die Stellplatzberechnung typisierend zeigt, entfällt auf die Gaststätte knapp die Hälfte des Stellplatzbedarfes und damit ein erheblicher Anteil an potentiellen Störungen durch Kraftfahrzeugverkehr.

β) Voraussichtlich sind keine vorweggenommenen Teile der Baugenehmigung in Form des Bauvorbescheides vom 25. Februar 2019 gegenüber dem Antragsteller bestandskräftig geworden, so dass auch dessen Inhalt nochmals zur Prüfung steht.

Der Bauvorbescheid ist keine bloße Zusage, Ankündigung einer Regelung oder Auskunft über sie, sondern ein vorweggenommener Teil unmittelbar der Baugenehmigung selbst, eine Vorabentscheidung. Er stellt damit einen abgespaltenen Teil der umfassenderen Baugenehmigung dar, der allerdings nur den „feststellenden“, nicht aber den „verfügenden“ (rechtsgestaltenden) Teil der Baugenehmigung vorwegnimmt, da erst die Baugenehmigung die Baufreigabe enthält (vgl. zu alledem mit umfassenden Rechtsprechungsnachweisen: Sauter, LBO, 3. Aufl. Stand November 2019, § 57 Rdnr. 3 f.).

Es wird im vorliegenden Eilverfahren nicht mit letzter Sicherheit geklärt werden können, inwieweit im Einzelnen in dem Bauvorbescheid eine verbindliche Vorabentscheidung getroffen wurde. Insoweit fällt bereits auf, dass der Bauvorbescheid mit der Frage nach Bebaubarkeit mit „Ersatzneubauten“ sowie landschafts- und denkmalschutzrechtlicher Genehmigungsfähigkeit eingereicht wurde (VB-Akte Bl. 3/1), worauf dann die Antragsgegnerin die Bezeichnung in „Errichtung einer Hotelanlage“ änderte, weil eine solche bislang noch gar nicht genehmigt sei (VB-Akte Bl. 120, 122). Offensichtlich ging sie aber davon aus, dass die Sanierung des Bestandes, also der Villa Gminder, nicht Teil des Vorbescheidsverfahrens ist (VB-Akte Bl. 122). Das Landratsamt dürfte im Rahmen seiner Beteiligung als Naturschutzbehörde den Antrag ebenfalls dahingehend verstanden haben, dass es um die grundsätzliche Bebaubarkeit mit einer Hotelanlage geht (VB-Akte Bl. 138/137). Nachdem die Bezeichnung „Errichtung einer Hotelanlage“ auch Teil der Genehmigungsurkunde wurde, dürfte Errichtung und Nutzung als Hotel wohl ebenfalls Gegenstand des Bauvorbescheides sein.

Letztendlich nicht ganz klar wird, ob die Formulierung „Gleichzeitig wird die erforderliche Erlaubnis von der Landschaftsschutzverordnung ... in Aussicht gestellt“ ebenfalls im Sinne einer insoweit bereits verbindlichen Regelung zu verstehen ist. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg führt zu dieser - offensichtlich verbreiteten - Formulierung im Urteil vom 27. Oktober 2000 (Az.: 8 S 1445/00, juris Rdnr. 44) aus, sie verkenne die Rechtsnatur eines Bauvorbescheids als einem vorweggenommenen Teil der Baugenehmigung, kommt dann in dem von ihm entschiedenen Fall jedoch zu dem Ergebnis, der irreführende Wortlaut der Entscheidung ändere jedoch nichts daran, dass die Behörde mit ihr einen verbindlichen Bauvorbescheid erlassen wollte und ei-

nen solchen auch objektiv erlassen habe. Das Gericht hält es zumindest nicht für zwingend, dass dem hier auch so ist, denn neben dem Wortlaut könnten einige Schreiben im späteren Baugenehmigungsverfahren darauf hindeuten, dass die Antragsgegnerin damals noch nicht davon ausgegangen ist, bereits mit dem Bauvorbescheid eine endgültige naturschutzrechtliche Entscheidung getroffen zu haben. So fragt sie noch am 31. März 2020 im Baugenehmigungsverfahren nach der „finalen“ Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (BauG-Akte Bl. 262), worauf diese antwortet (BauG-Akte Bl. 267), das Einvernehmen werde erteilt, wenn die formulierten Belange in die Unterlagen eingearbeitet seien.

Eindeutig nicht Teil des Bauvorbescheides ist die Genehmigung einer Schank- und Speisewirtschaft.

Letztlich kann aber die genaue Abgrenzung zwischen dem Regelungsgehalt des Bauvorbescheides und demjenigen der Baugenehmigung dahinstehen, weil das Gericht zu der Auffassung gelangt ist, dass (auch) hinsichtlich des Bauvorbescheides vom 25. Februar 2019 gegenüber dem Antragsteller keine Bestandskraft eingetreten ist und er daher vollumfänglich in die Prüfung einzubeziehen ist.

Der Bauvorbescheid vom 25. Februar 2019 wurde weder öffentlich bekannt gemacht noch dem Antragsteller gegenüber bekannt gegeben. Nach dem bereits zitierten § 2 Abs. 3 Satz 1 und 2 UmwRG müssen Widerspruch oder Klage binnen eines Jahres erhoben werden, nachdem die Vereinigung von der Entscheidung Kenntnis erlangt hat oder hätte erlangen können. Widerspruch oder Klage gegen eine Entscheidung nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 oder 6 UmwRG müssen jedoch spätestens binnen zweier Jahre, nachdem der Verwaltungsakt erteilt wurde, erhoben werden. Mit dem am 4. November 2020 auch gegen den Bauvorbescheid eingelegten Widerspruch ist die Zwei-Jahres-Frist eingehalten. Eine frühere positive Kenntnis des Antragstellers dürfte ebenfalls ausscheiden, denn dabei ist nicht auf den rechtlich unselbständigen Ortsverband Friedrichshafen, sondern auf die insoweit maßgeblichen für den Antragsteller tätigen Personen, also dessen Vorstand oder derjenigen Mitglieder oder hauptamtlichen Angestellten, die entsprechend beauftragt worden sind (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 17. Dezember 2019 - 10 S 823/19 -, juris Rdnr. 6, OVG Ber-

lin-Brandenburg, Beschluss vom 19. Februar 2019 - 6 N 62.18 -, juris Rdnr. 10) abzustellen. Eine frühere Kenntnis dieser Personen ist nicht ersichtlich, was letztlich zu Lasten der Antragsgegnerin geht (VG Freiburg, Beschluss vom 12. März 2019 - 1 K 3798/18 -, juris Rdnr. 8 a. E.).

Allenfalls in Betracht käme hier daher ein Beginn des Fristlaufes mit dem Zeitpunkt, in dem der Antragsteller von der Entscheidung Kenntnis hätte erlangen können, wobei diese wohl mindestens den Entscheidungstenor umfassen muss (VG Freiburg, a. a. O., Rdnr. 17; a. A. Fellenberg / Schiller in: Landmann / Rohmer, Umweltrecht, Stand 2020, § 2 UmwRG Rdnr. 48). Auch die unter Verletzung der gebotenen Sorgfalt schuldhaft herbeigeführte Unkenntnis setzt die Frist des § 2 Abs. 3 Satz 1 UmwRG in Gang. Hiervon ist auszugehen, wenn sich das Vorliegen der anzugreifenden Entscheidung dem Vorstand oder den von ihm beauftragten Mitarbeitern der klageberechtigten Vereinigung aufgrund objektiver Kriterien aufdrängen muss. Bei Ortsgruppen größerer Naturschutzverbände wird angenommen, dass die Pflicht zur Organisation eines Informationsaustausches mit dem Zentralverein besteht (vgl. dazu: OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 3. November 2014 - 1 B 10905/14 -, juris Rdnr. 16 f.; Fellenberg / Schiller, a. a. O., Rdnr. 48).

Das Gericht sieht hier keine Anhaltspunkte dafür, dass sich dem Vorstand oder von ihm beauftragten Mitarbeitern der Erlass des Bauvorbescheides hätte aufdrängen müssen. Soweit ersichtlich war damals nur der Ortsverband Friedrichshafen mit dem Projekt befasst. Eine Zurechnung kann daher allenfalls dann erfolgen, wenn es diesem im Rahmen des zu fordernden Informationsaustausches oblegen hätte, dem Vorstand oder bestimmten Mitarbeitern Mitteilung zu machen. Dies dürfte in erster Linie dann der Fall sein, wenn eine bindende Entscheidung droht, die zu einem Verlust der Klagerechte des Vereins führen kann.

Zwar hat die Antragsgegnerin dem Ortsverband Friedrichshafen des Antragstellers mit E-Mail vom 21. Februar 2019 (VB-Akte Bl. 167) mitgeteilt, sie sei gerne bereit, ihm eine Mehrfertigung des - damals noch zukünftigen - Bauvorbescheides zukommen zu lassen; eine solche ist dann aber weder übersandt noch eingefordert worden. Vielmehr hat der Ortsverband mit Schreiben vom 26. März 2019 (VB-Akte 202/187) zu der - in diesem Zeitpunkt bereits ergangenen - Bauvoranfrage Stellung genommen. Deren

Eingang hat die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 4. April 2019 (VB-Akte Bl. 205) bestätigt und auf das mangelnde Mitwirkungsrecht des Antragstellers hingewiesen, weshalb seine „Anregungen“ im Rahmen des Bauvorbescheides auch nicht „offiziell“ behandelt worden seien. Im Rahmen der Bauvoranfrage seien lediglich die Fragen nach der Zulässigkeit im Hinblick auf denkmalschutzrechtliche Belange sowie auf Belange des Landschaftsschutzes „abgefragt“ worden. Detailangaben bzw. die vom Antragsteller benannten Unstimmigkeiten in den Planunterlagen seien für den Bauvorbescheid nicht entscheidungsrelevant gewesen. Im Zuge des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens seien hier selbstverständlich konkrete und stimmige Planunterlagen vorzulegen, die in bestimmten Bereichen nachzuarbeiten seien. Eine entsprechende Aufforderung werde bereits im Vorfeld an die Bauherrschaft weitergegeben.

Selbst wenn man hieraus entnehmen könnte, dass inzwischen ein - nach Datum und Inhalt nicht näher bezeichneter - Bauvorbescheid ergangen ist, so hat die Antragsgegnerin mit diesem Schreiben bei dem Ortsverband doch den Irrtum erregt oder aufrechterhalten, dass mit dem Bauvorbescheid, mit dem ja nur Belange „abgefragt“ worden seien, nichts endgültig entschieden und die „Anregungen“ des Antragstellers noch im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden könnten.

Dabei geht das Gericht nicht von einer bewussten Irreführung des Antragstellers aus, denn der Antragsgegnerin war offenbar selbst nicht klar, in welchem Umfang sie mit dem Bauvorbescheid selbst bereits eine verbindliche Regelung geschaffen hatte (vgl. oben S. 13 f.).

Solange allerdings den Mitarbeitern der Baubehörde die Bedeutung und der Umfang des Bauvorbescheides nicht hinreichend deutlich war, kann auch dem Ortsverband des Antragstellers nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass er offenbar nicht erkannt hat, dass mit dem Bauvorbescheid bereits über wesentliche Anliegen des Antragsgegners wie Bebaubarkeit, Nutzung und möglicherweise auch naturschutzrechtliche Erlaubnis verbindlich entschieden war. Es musste sich dem Ortsverband daher auch nicht aufdrängen, den Vereinsvorstand zu informieren und um Rat zu fragen.

Unter diesen Umständen kann jedenfalls im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nicht davon ausgegangen werden, dass der Widerspruch gegen den Bauvorbescheid verfristet erhoben worden ist. Das Vorhaben ist daher in vollem Umfang jedenfalls auf die Verletzung umweltbezogener Rechtsvorschriften zu prüfen.

y) Bei der angezeigten summarischen Prüfung bestehen erhebliche Zweifel an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens (§§ 29 ff. BauGB).

Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin und der Beigeladenen dürfte sich diese nicht nach § 34 BauGB richten, weil es - vorbehaltlich der Einnahme eines dem Hauptsacheverfahren vorbehaltenen Augenscheins - nach allen dem Gericht derzeit zur Verfügung stehenden Informationen (Luftbilder, Lichtbilder, Pläne, Geoportal Baden-Württemberg usw.) nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) liegen dürfte.

Für die Frage eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 - 4 C 2.66 -, BVerwGE 31, 20 [21 f.]). Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 - 4 C 31.66 - BVerwGE 31, 22 [26 f.]). Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Die Gründe für ihre Genehmigung sind unerheblich. Auch Gebäude, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert sind, können zur Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beitragen. Es kommt weder auf die Zweckbestimmung noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an (BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 - 4 C 31.66 -, a. a. O. S. 27).

Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geographisch-mathematischen

Maßstäben, sondern auf Grund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 - 4 C 2.66 -, a. a. O., S. 21; Beschluss vom 15. September 2005 - 4 BN 37.05 -, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 205 m. w. N.). Zur Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehören in der Regel nur bauliche Anlagen, die geeignet sind, dem Gebiet ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, Beschluss vom 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 198 m. w. N.).

Ein Bebauungszusammenhang, der eine weitergehende Beurteilung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglicht, setzt daher voraus, dass das betreffende Grundstück bzw. der betroffene Grundstücksteil durch die Eigenart der näheren Umgebung entsprechend geprägt wird (BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978 - IV C 9.77 -, BVerwGE 55, 369 [380]), dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche am vorgesehenen Standort als zwanglose Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung erscheint. Ein Altbestand, der vernichtet, oder eine Nutzung, die aufgegeben worden ist, verliert nicht automatisch die prägende Kraft, von der § 34 Abs. 1 BauGB es abhängen lässt, wie weit der Bezugsrahmen reicht. Die Prägung dauert fort, solange mit einer Wiederbebauung oder einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist, wobei regelmäßig im ersten Jahr nach der Zerstörung eines Bauwerks stets mit dem Wiederaufbau zu rechnen ist und im zweiten Jahr eine Regelvermutung hierfür spricht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 2. Oktober 2007 - 4 B 39.07 -, BRS 71 Nr. 84, und Urteil vom 18. Mai 1995 - 4 C 20.94 -, BVerwGE 98, 235 [240]). Dies bedeutet hier, dass sie frühestens 2020 abgebrochenen Gebäude im Umfeld der Villa Gminder bei der Beurteilung des Bebauungszusammenhangs noch zu berücksichtigen sind.

In weiterer Anwendung dieser Grundsätze kann der Auffassung der Antragsgegnerin und der Beigeladenen, der Bebauungszusammenhang setze sich von der Bebauung auf Grundstück F1St.-Nrn. 5/1 und insbesondere 79/5 entlang der Stichstraße zur „Villa“ fort, voraussichtlich nicht gefolgt werden. Dies würde zu einer sackartigen Ausstülpung des Innenbereiches führen, zu dessen maßstäblicher Prägung die Umgebungsbebauung wohl nicht in der Lage ist. Trotz des Abstandes von nur rund 37 Me-

tern zwischen dem „Pfortnerhaus“ an der Ziegelstraße (FSt.-Nr.79/5) und dem ehemals nördlichsten Gebäude auf dem Vorhabengrundstück wird entlang des Erschließungsweges kein Bebauungszusammenhang vermittelt, denn vom dem sich eher in die südliche Randbebauung der Ziegelstraße einordnenden „Pfortnerhaus“ dürfte nach Aktenlage keine prägende oder gar Maßstäbe setzende Wirkung auf die südlich davon gelegene Fläche ausgehen. Ähnliches gilt für die Bebauung auf den Grundstücken FSt.-Nrn. 77/3 und 78, welche eher den Eindruck eines südlichen Ortsrandes von Fischbach vermitteln. Die Villa Gminder und die sie umgebenden ehemaligen, aber noch zu berücksichtigenden Gebäude stellen nicht den Baubestand eines nach Süden vorspringenden Ausläufers des Innenbereichs dar, sondern bilden voraussichtlich eine abgeschlossene, kohärente Einheit im Außenbereich. Dies folgt zum einen aus den großen Entfernungen zu der sich östlich erst jenseits der Brunnsach auf Grundstück Fischerstraße 20 in ca. 140 Metern und den westlich mehr als 100 Metern entfernten Gebäuden auf den Grundstücken FSt.-Nrn. 4 und 382/1, vor allem aber daraus, dass aus einer allenfalls kurzen Annäherung an den Innenbereich an der Ziegelstraße nach Aktenlage und Lichtbildern keine Maßstäbe für die Bebauung auf dem Vorhabengrundstück gesetzt werden können. Wie das Luftbild im Geoportal Baden-Württemberg deutlich werden lässt, scharen sich die übrigen Gebäude auf dem Vorhabengrundstück um die Villa und sind untereinander größtenteils baulich verbunden. Sie grenzen sich als Einheit deutlich von der nördlich gelegenen Umgebungsbebauung ab.

Spricht demnach alles dafür, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll - wovon offenbar auch das Stadtplanungsamt der Antragsgegnerin noch im Baugenehmigungsverfahren ausgegangen ist (BauG-Akte Bl. 68) -, so beeinträchtigt es als nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben aller Voraussicht nach öffentliche Belange (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ihm können sämtliche der in § 35 Abs. 3 BauGB - im Übrigen nicht abschließend - aufgeführten Belange entgegengehalten werden, denn es handelt sich auch nicht um ein nach § 35 Abs. 4 BauGB begünstigtes Vorhaben.

Nach dieser Vorschrift kann bestimmten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft be-

einträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Hierzu gehört die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude (Nr. 1), der Abriss und Wiederaufbau abgängiger Wohngebäude zur Nutzung als Dauerwohnung (Nr. 2), der Wiederaufbau zerstörter Gebäudes (Nr. 3), die (Nutzungs-)Änderung von erhaltenswerten Gebäuden zu deren weiterer zweckmäßiger Verwendung (Nr. 4), die angemessene Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes (Nr. 5) und die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist (Nr. 6).

Nach den von der Antragsgegnerin vorgelegten Baugenehmigungen war der Altbestand zunächst als Diakonissenheim und zuletzt als „Begegnungs- und Schulungsstätte“ genehmigt (Baugenehmigung vom 14. Juli 1983 - BT-Nr. 653/82); daneben umfasste die Baugenehmigung auch drei Appartementwohnungen in dem zwischen Hallenbad und „Pförtnerhaus“ gelegenen Gebäude; weitere zwei Wohnungen wurden dort mit Bescheid vom 3. Dezember 1984 (BT-Nr. 359/84) genehmigt.

Die jetzt zur Genehmigung gestellten Hotelgebäude stellen als Beherbergungsbetrieb keine Wohngebäude dar (Stock in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, Baugesetzbuch, Stand Februar 2021, § 3 BauNVO Rdnr. 41), so dass sich die Frage der Anknüpfung an einen früher (eventuell teilweise) als Wohngebäude genehmigten Bestand, etwa nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, von vorneherein nicht stellt.

Die Antragsgegnerin ist zumindest in früheren Stellungnahmen (vgl. BauG-Akte Bl. 68) noch davon ausgegangen, dass das beabsichtigte Hotel nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 Nr. 6 BauGB zu genehmigen ist. Dem vermag das Gericht nach summarischer Prüfung im Eilverfahren nicht zu folgen.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Vornutzung jedenfalls in ihrer letzten genehmigten Form ein gewerblicher Betrieb war, so liegt hier kein Fall einer maßvollen Erweiterung dieses Betriebes vor.

Es spricht bereits vieles dafür, dass keine „bauliche Erweiterung“ eines Gewerbebetriebes stattfindet, wenn nahezu alle vorhandenen Gebäude - mit Ausnahme der denkmalgeschützten Villa Gminder - abgebrochen und der Betrieb im Wesentlichen neu errichtet wird. In der Villa verbleibt nur ein Teil der Küche und der Gasträume, während sämtliche Hotelzimmer neu gebaut werden. Der eigentliche Beherbergungsbereich stellt damit einen kompletten Neubau nach einer eigenständigen Konzeption ohne Bindung an Kubatur und Grundriss der früher dort stehenden Gebäude dar (anschaulich etwa die Darstellung der Beigeladenen zur „Überlagerung Konturen Bestand und Neubauten“, Gerichtsakte Bl. 278). Nachdem somit schätzungsweise mehr als drei Viertel der Hotelanlage komplette Neubauten darstellen, dürfte sich hier das Verhältnis von Neubauten als Erweiterung im Sinne von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zum verbleibenden Altbestand geradezu verkehrt haben (vgl. zur unzulässigen Neuerrichtung des gesamten Betriebes: VGH Baden-Württemberg. Urteil vom 29. Oktober 2013 - 3 S 2643/11 -, juris Rdnr. 36).

Jedenfalls fehlt es aber an einer Nutzungsidentität zwischen dem genehmigten und dem geplanten Zustand.

Wie die Antragsgegnerin offensichtlich zu Recht angemerkt hat (BV-Akte Bl. 122), waren die Gebäude nie als Hotel genehmigt. Auch das Gericht konnte in den älteren Baugenehmigungen nur Beschreibungen wie „Ev. Schwesternheim“ (BT-Nr. 9/57) oder „Diakonissenheim“ (BT-Nr. 200/63) finden, bis dann die zitierte Genehmigung als „Begegnungs- und Schulungsstätte“ (BT-Nr. 653/82) erfolgt ist. Eine 1994 erfolgte Bauvoranfrage für die „Errichtung von Hotel-Appartements als Ergänzung des Schwestern-Erholungsheimes“ (BT-Nr. 11/94) wurde 2003 zurückgenommen. Eine frühere Bauvoranfrage der Beigeladenen (BT-Nr. 593/16) wurde 2019 ebenfalls zurückgenommen. Auch das Gericht vermochte daher keine Genehmigung als Hotel, nach dem System der Nutzungsbegriffe der Baunutzungsverordnung also als Beherbergungsbetrieb, zu finden.

Erst recht gehört keine Gaststätte, nach der Terminologie der Baunutzungsverordnung also eine Schank- und Speisewirtschaft, zum zulässigerweise errichteten und genutzten Bestand. Die gaststättenrechtliche Erlaubnis aus dem Jahre 2015 für eine

„Schankwirtschaft mit der Eigentümlichkeit einer Gaststätte, die nur für wenige einzelne Veranstaltungen öffentlich genutzt wird (keine uneingeschränkte öffentliche Bewirtung)“ ist baurechtlich ohne Relevanz.

Für die Prüfung von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB ist daher von der letzten zulässigen Nutzung, nämlich der eines Erholungsheimes und einer Begegnungs- und Schulungsstätte auszugehen. Die von der Norm erlaubte angemessene Erweiterung ist darauf gerichtet, dem zulässigerweise bestehenden und ausgeübten Betrieb über den bloßen Bestandsschutz hinaus eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen. Nutzungsänderungen sind hiervon nicht erfasst, auch wenn sie nur Teile der Betriebsgebäude betreffen. Genau so wenig ermöglicht die Norm die Erweiterung eines Betriebsgebäudes, wenn damit eine qualitative Betriebsänderung einhergeht (Söfker in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauGB, Stand Februar 2021, § 35 BauGB Rdnr. 162 a).

So liegt es indessen voraussichtlich hier.

Die vom Beigeladenen beabsichtigte „Änderung der Ausrichtung des Hauses von einem Ferien- und Erholungsheim zu einem Hotel für Seminar- und Feriennutzung“ (Bauvoranfrage: Bau- / Betreiber- / Nutzungskonzept „Das Zeppelin“ Bl. 12) führt zur Umwandlung des bisherigen Ferienheimes in einen öffentlichen Hotelbetrieb. Im Rahmen des Eilverfahrens kann offenbleiben, ob dies bereits eine Nutzungsänderung in den Kategorien der Baunutzungsverordnung darstellt, denn jedenfalls liegt in der Ausweitung der Beherbergung in einen der Allgemeinheit offen stehenden Hotelbetrieb eine qualitative, den Rahmen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB sprengende Betriebsänderung und nicht nur eine maßvolle Erweiterung eines Ferien- bzw. Erholungsheimes.

Eindeutig eine Nutzungsänderung im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB stellt die Errichtung einer öffentlichen Gaststätte dar, denn - wie dargelegt - das Bauplanungsrecht unterscheidet zwischen „Beherbergungsbetrieben“ und „Schank- und Speisewirtschaften“.

Liegt damit keine „Teilprivilegierung“ des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 BauGB vor, so ist es an den in Absatz 3 der Norm - nicht abschließend - aufgezählten Belangen zu

messen, wobei es genügt, dass diese nur „beeinträchtigt“ sind, wobei es jeweils einer Abwägung zwischen dem beabsichtigten Vorhaben und den von ihm etwa berührten öffentlichen Belangen bedarf. Im Gegensatz zu privilegierten Vorhaben, die den Vorzug haben, dass sie vom Gesetzgeber dem Außenbereich in einer planähnlichen Art zugewiesen sind, wird das hier zu prüfende sonstige Vorhaben gerade nicht durch eine derartige Aussage unterstützt, sondern soll vielmehr im Gegenteil grundsätzlich im Außenbereich nicht ausgeführt werden (BVerwG, Urteil vom 25. Oktober 1967 - IV C 86.66 -, BVerwGE 28, 148 [151]).

Dieser Unterschied wirkt sich bereits bei der Berücksichtigung des ersten in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB genannten Belanges aus, nämlich dem Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Nr. 1). Die Bedeutung dieses Belangs rechtfertigt sich daraus, dass bei diesen Vorhaben durch den Plan gewissermaßen nur eine Unzulässigkeit bestätigt und konkretisiert wird, die im Ansatz bereits in § 35 Abs. 2 BauGB enthalten ist (BVerwG, Urteil vom 25. Oktober 1967, a. a. O., S. 151 f.).

Der Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad, gegen dessen Wirksamkeit nichts erinnert ist, weist (u. a.) das Baugrundstück als „Grünanlage / Park“ (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) aus, das in einem Landschaftsschutzgebiet liegt und neben einem Naturdenkmal und einem Biotop noch „sonstige Freizeiteinrichtungen / Sondersporteinrichtung“ umfasst. Letzteres bezieht sich zwanglos auf das bisherige Erholungsheim und erfasst keinesfalls einen öffentlichen Hotelbetrieb, noch dazu mit Gaststätte. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind inzwischen nicht obsolet geworden und lassen hier auch im Außenbereich einen so bestimmten Planungswillen erkennen, dass sie weder weiterer Konkretisierung bedürfen noch ihnen lediglich eine „Auffangfunktion“ zukommt. Bei einem sonstigen Vorhaben wie dem vorliegenden führt schon dieser Widerspruch regelmäßig zu einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange und damit zur Unzulässigkeit (Söfker, a. a. O., § 35 Rdnr. 79 f.; Dürr / Leven / Speckmaier, Baurecht Baden-Württemberg, 17. Aufl. 2021, Rdnr. 153).

Ferner wird jedenfalls durch die Tiefgarage die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Der Schutz der natürlichen Eigenart verfolgt den Zweck, die naturgegebene Bodennutzung zu erhalten. Die Landschaft soll in

ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Eine Beeinträchtigung liegt damit vor, wenn durch ein Vorhaben eine Fläche der naturgegebenen Bodennutzung entzogen wird. Es kommt dabei nicht darauf an, ob ein Vorhaben optisch in Erscheinung tritt. Es soll vielmehr jede wesensfremde Nutzung der Landschaft und des Bodens abgewehrt. Eine Tiefgarage ist danach im Außenbereich wesensfremd (VG München, Urteil vom 15. Oktober 2020 - M 11 K 17.4928 -, juris Rdnr. 23 m. w. N.). Sie führt hier zu einem weitgehenden Sperriegel in Nord-Süd-Richtung durch das Grundstück und damit zu einem dauerhaften Verlust von Boden. Auch wenn Teile des Altbestandes bereits unterkellert waren, so geht die Fläche der Tiefgarage über die frühere bauliche Nutzung hinaus.

Schließlich lässt das Bauvorhaben sowohl die Erweiterung als auch die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Eine Splittersiedlung ist eine Ansammlung von baulichen Anlagen, die zum - wenn auch eventuell nur gelegentlichen - Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, denen aber noch nicht das Gewicht eines Ortsteils zukommt, weil es ihnen insbesondere an der Zahl der vorhandenen Bauten und / oder am Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur fehlt. Unter Erweiterung ist die zusätzliche Ausdehnung der Siedlung in die freie Landschaft (BVerwG, Beschluss vom 30. August 2019 - 4 B 8.19 -, ZfBR 2019, 796 [juris Rdnr. 16] m. w. N.), unter ihrer Verfestigung die Auffüllung des schon bisher in Anspruch genommenen räumlichen Bereichs zu verstehen. Sie sind „zu befürchten“, wenn mit ihnen ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird. Hierfür reicht es aus, dass die Gründe, die weiteren Vorhaben entgegengehalten werden könnten, an Überzeugungskraft einbüßen, wenn das jetzt beantragte Vorhaben nicht aus eben den Gründen versagt würde, mit der Genehmigung also ein sog. Berufungsfall geschaffen würde.

Die weitgehende Erneuerung und Konsolidierung der Bebauung mit vergrößerter Kubatur beschränkt sich nicht darauf, den bisher schon in Anspruch genommenen Raum mit einer kompakten Bebauung aufzufüllen. Wie sich aus der von der Beigeladenen vorgelegten Skizze der Konturen von Altbestand und Neubauten (Gerichtsakte Bl. 278) ergibt, erweitert sich die Bebauung gerade in nördlicher Richtung, was im Verwaltungsverfahren zu einer umfangreichen Diskussion geführt hat, wie zu verhindern wäre,

dass durch die sich annähernde Bebauung die Entstehung eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB entstehen könnte. Das Vorhaben verkleinert den Abstand zwischen im Zusammenhang bebautem Ortsteil und der bestehenden Splittersiedlung und gibt damit Anlass zu der Befürchtung, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil durch Bebauung des verkleinerten Zwischenraums zu der vorhandenen Splittersiedlung hin erweitert würde. Dies stellt ebenfalls eine siedlungsstrukturell zu missbilligende Entwicklung dar und beeinträchtigt damit öffentliche Belange (BVerwG, Beschluss vom 11. Oktober 1999 - 4 B 77/99 -, BRS 62 Nr. 118). Die mit dem Vorhaben eingeleitete Vergrößerung des Bestandes in die vorgesehene Richtung lässt damit eine weitere Zersiedlung des Außenbereichs befürchten.

Das Vorhaben dürfte gleichfalls eine Verfestigung der Splittersiedlung herbeiführen. Eine solche ist jedenfalls dann unerwünscht, wenn das hinzutretende Vorhaben mit weitergehenden Ansprüchen verbunden ist und weitere Spannungen auslöst (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27. Februar 1996 - 11 A 1897/94 -, BRS 58 Nr. 92). So dürfte es hier liegen, denn die hinzutretenden Hotel- und Gaststättengebäude ziehen weitere Forderungen an die unmittelbare Umgebung wie beispielsweise Stellplätze nach sich, die zu einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs führen.

Ob darüber hinaus weitere Belange beeinträchtigt sind, kann offenbleiben, da jeder einzelne der in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Belange - unabhängig davon, ob er durch andere noch verstärkt wird - für sich geeignet ist, eine Zulassung des Vorhabens zu verhindern (BVerwG, Beschluss vom 8. November 1999 - 4 B 85.99 -, BRS 62 Nr. 100).

Der somit aller Voraussicht nach vorliegende Verstoß gegen § 35 BauGB berührt auch Ziele, die der Antragsteller nach seiner Satzung fördert (§ 2 Abs. 4 Satz 1 UmwRG). In der Vereinssatzung vom Oktober 2016 (abrufbar unter: www.bund-bawue.de/fileadmin/bawue/Dokumente/Ueber_uns/Satzung_2016neu_Oktober.pdf) wird der Zweck des Landesverbands in § 2 Abs. 2 mit der „Förderung und Durchsetzung des Umwelt- und Naturschutzes im umfassenden Sinne als Schutz auch der Würde und Unversehrtheit des Menschen, der natürlichen Lebensgrundlagen von Menschen, Tieren und Pflanzen und der Existenz von Tieren und Pflanzen sowie der Bewahrung all dieser

Güter vor einer Beeinträchtigung und Zerstörung“ beschrieben und in Absatz 3 im Einzelnen weiter ausdifferenziert (u. a.: „Förderung Ressourcen schonenden, umweltverträglichen Lebens und nachhaltigen Wirtschaftens zum Wohle des Menschen und der Natur“, „Förderung des Naturschutzes insbesondere durch Arten-, Biotop und Tiererschutz“). Die hier angefochtene Baugenehmigung gestattet die Errichtung und den Betrieb einer Hotelanlage im Außenbereich, die mit Auswirkungen auf die vorstehenden satzungsmäßig umschriebenen Ziele verbunden sind.

Selbst wenn man - entgegen der Auffassung der beschließenden Kammer - zu der Auffassung gelänge, der Bauvorbescheid vom 25. Februar 2019 sei gegenüber dem Antragsteller bestandskräftig geworden und daher keiner Prüfung mehr zugänglich, so bliebe es im Ergebnis bei der getroffenen Entscheidung. Jedenfalls die Frage der Genehmigung als öffentliche Schank- und Speisewirtschaft ist nicht Gegenstand des Bauvorbescheides und wäre damit auch nicht von einer - unterstellten - Bestandskraft umfasst. Dieser Teilaspekt wäre auch isoliert geeignet, als nicht unter die Teilprivilegierung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB fallende Nutzungsänderung öffentliche Belange zu berühren, zumal sie - ausweislich der Angaben zu den Gästezahlen und den erforderlichen Stellplätzen - für einen wesentlichen Teil der Nutzungsintensität verantwortlich ist. So sind - wie erwähnt - knapp die Hälfte der notwendigen Stellplätze durch die Gaststätte bedingt. Nachdem sich offensichtlich nicht einmal für die Baubehörde die Raumaufteilung zwischen Gaststätte und Hotel völlig erschließt (vgl. BauG-Akte Bl. 295), könnte es in diesem Falle wegen der mit der Gaststätte untrennbar verbundenen Implikationen für das Gesamtvorhaben (z. B. Stellplatzzahl, erforderliche Küchengröße) auch nicht damit sein Bewenden haben, lediglich hinsichtlich der Gaststätte vorläufigen Rechtsschutz zu gewähren.

Nachdem vorliegend wesentlich mehr dafür als dagegen spricht, dass die Baugenehmigung nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz rügefähige Rechtspositionen des Antragstellers zumindest im Bereich des Bauplanungsrechts verletzt, war die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs anzuordnen. Ob sie gegen weitere umweltbezogene Normen etwa aus dem Bauplanungsrecht nach § 29 Abs. 2 BauGB unberührt bleibenden Naturschutzrecht verstößt, kann daher im vorläufigen Rechtsschutzverfahren dahinstehen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, Abs. 3 VwGO; die hälftige Kostenverteilung zwischen Antragsgegnerin und der Beigeladenen beruht auf § 159 Satz 1 VwGO in Verbindung mit § 100 Abs. 1 ZPO entsprechend.

Der Streitwert wird nach § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 Gerichtskostengesetz in Anlehnung an Ziffern 1.2, 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 auf 10.000 € festgesetzt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung beim Verwaltungsgericht Sigmaringen Beschwerde eingelegt werden. Das Rechtsmittel muss spätestens am letzten Tag der Frist bei Gericht eingehen.

Bei der Einlegung der Beschwerde und vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfeverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen (§ 67 Abs. 4 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung). Wegen der zur Vertretung zugelassenen Personen wird auf § 67 Abs. 4 Sätze 3, 4, 7 und 8 Verwaltungsgerichtsordnung sowie auf §§ 3 und 5 Einführungsgesetz zum Rechtsdienstleistungsgesetz verwiesen.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach der Zustellung der Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Hausanschrift: Schubertstraße 11, 68165 Mannheim; Postanschrift: Postfach 103264, 68032 Mannheim) einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen. Mangelt es an einem dieser Erfordernisse, ist die Beschwerde unzulässig. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg prüft nur die dargelegten Gründe.

Hinsichtlich der in diesem Beschluss enthaltenen Festsetzung des Streitwerts kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes zweihundert Euro übersteigt. Die Beschwerde ist schriftlich oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle beim Verwaltungsgericht Sigmaringen einzulegen. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von 6 Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird; ist der Streitwert jedoch später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Beschlusses eingelegt werden. Die Rechtsmittelschrift muss spätestens am letzten Tag der Frist bei Gericht eingehen.

Für die Streitwertbeschwerde ist die Vertretung durch einen Rechtsanwalt oder andere Prozessbevollmächtigte im Sinne des § 67 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung nicht vorgeschrieben.

Anschriften des Verwaltungsgerichts:

Hausanschrift: Verwaltungsgericht Sigmaringen, Karlstraße 13, 72488 Sigmaringen
Postanschrift: Verwaltungsgericht Sigmaringen, Postfach 16 52, 72486 Sigmaringen.

Baudis

Hesselschwerdt

Dr. Volino