# CZASCH
## ANWALTSKANZLEI

**Anwaltskanzlei Czasch** | Robert-Bosch-Straße 6 | 68519 Viernheim
**Anwaltskanzlei Czasch** | Augustaanlage 22 | 68165 Mannheim

**Vorab per E-Mail und Fax**
Stadt Lampertheim
Fachdienst 60-3 - Stadtplanung
Römerstraße 102
68623 Lampertheim

| Ihr Zeichen: | Unser Zeichen: | Datum |
|---|---|---|
| | 86/21-BA-EMC | 23.07.2021 |
| | (✉ Bitte stets angeben!) | |

**Miftari ./. Stadt Lampertheim**

**Vorhaben:** **Bebauungsplan Nr. 094-00 „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“**
**Hier:** **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.06.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Pagelkopf,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich die Vertretung der rechtlichen Interessen von Herrn Herrn Visar Miftari sowie der S.A.W.I. Management GmbH, jeweils in der Bensheimer Str. 5 in 68623 Lampertheim, an. Ordnungsgemäße Vollmachten anbei.

Meine Mandanten wenden sich fristgemäß nach § 3 Abs. 1 BauGB gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 094-00, „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ in der zuletzt am 20.05.2021 beschlossenen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim.

Meine Mandanten sind Pächter der Fläche des Bäderbetriebes, auf dem eine Strandbar betrieben wird, die Saranda-Beach Bar. Auf diesem Grundstück betreiben meine Mandanten einen Kiosk samt genannter Beach Bar seit dem 15.05.2018 aufgrund rechtsgültigen Pachtvertrags.

**ESTHER MARIA CZASCH**
Rechtsanwältin

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Lehrbeauftragte an der DHBW Mannheim

**Tätigkeitsschwerpunkte:**
- privates Baurecht
- Architektenrecht
- Immobilienrecht
- Mietrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Nachbarrecht
- Vergaberecht
- öffentliches Baurecht

**Viernheim***
Robert-Bosch-Straße 6
68519 Viernheim
**Telefon:** 06204 – 705 4114
**Telefax:** 06204 – 704 82 89

**Mannheim****
Augustaanlage 22
68165 Mannheim
**Telefon:** 0621 – 432 91 232
**Telefax:** 0621 – 432 91 233

**E-Mail:** kontakt@anwaltskanzlei-czasch.de

**Internet:**
www.anwaltskanzlei-czasch.de

* Kanzleisitz
** Zweigstelle

** In Bürogemeinschaft mit
**KÜHNER & LÖFFLER**

Grundlage des Betriebes ist der rechtsgültige zivilrechtliche Pachtvertrag zwischen meiner Mandantin und der Biedensandbäder Lampertheim GmbH vom 15.05.2018. Bei Bedarf und zum Nachweis kann dieser Pachtvertrag vorgelegt werden.

Nach der Planungskonzeption und dem am 20.05.2021 gefassten Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim, soll nun das in der jetzigen Form betriebene Unternehmen meiner Mandanten nur noch als Rumpf erhalten bleiben dergestalt, dass der Kioskbetrieb in der Nutzung vom Bebauungsplan umfasst und erhalten sein soll, die Strandbar samt Aufschüttung jedoch als illegale Nutzung nicht genehmigt wird.

Meine Mandanten wünschen jedoch ausdrücklich die Einbeziehung des Gebietes rund um die Saranda Beach-Bar in das Plangebiet, da hierfür ausreichende sachliche Gründe sprechen. Dieser Gewerbebetrieb meiner Mandanten liegt mit den weiteren Bebauungen in der Umgebung des Bäderbetriebes und dem Grundstück in der festgesetzten Ortsrandlage, sodass eine umfassende Planung hiervon umfasst sein kann und auch sinnvoll wäre.

Gegen den Planaufstellungsbeschluss in der derzeitigen Form wenden sich meine Mandanten, da der vorgesehene Beschluss meine Mandanten in deren Rechtsposition unzumutbar beeinträchtigt und in schützenswerten Rechten tangiert, Art. 14 GG.

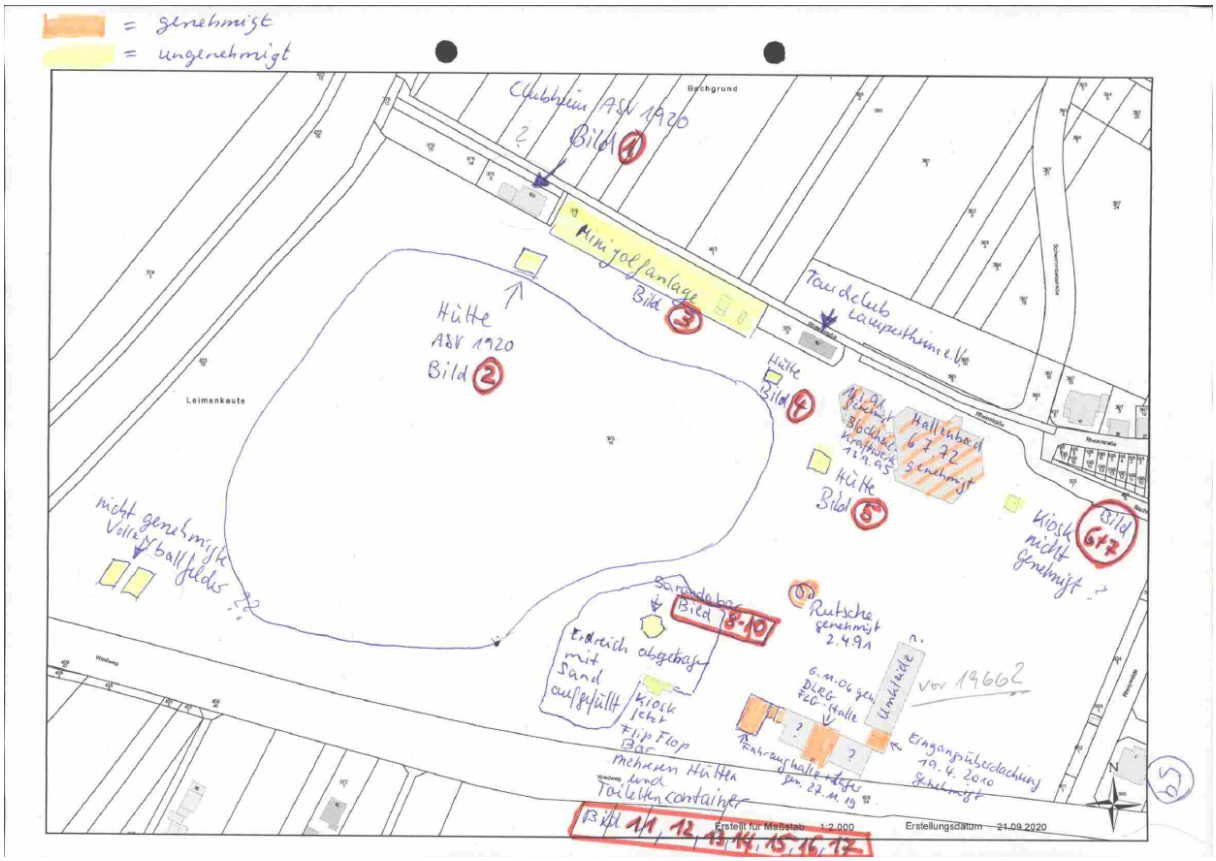
Weiterhin lassen die Ausführungen in dem Bebauungsplan Verstöße gegen § 1 Abs. 3 BauGB erkennen, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sowie gegen § 1 Abs. 7 BauGB, der festlegt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Auslagen sind diese Grundsätze jedoch nicht beachtet worden.

**1. Zunächst zur Vorgeschichte**

Mit schriftlichem Antrag meiner Mandantin vom 25.03.2020 wurde der Antrag auf Erweiterung der bis dahin auf dem Gelände betriebenen Beach Bar Flip-Flop gestellt dergestalt, dass drei Pavillons aufgestellt werden sollen sowie eine Auffüllung der restlichen Fläche mit Sand. Nach Eingang des Antrages wurden sodann weiter Nachforschungen angestellt und Prüfung. Dabei stellte sich die Frage, ob es sich um genehmigungspflichtige oder genehmigungsfreie Vorhaben handelt und ob sich diese im Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Im Zuge der Prüfung wurde festgestellt, dass dieser Bereich bisher nicht städtebaulich geordnet wurde und sämtliche in dem Bereich befindlichen Anlagen, wie

der Bäderbetrieb oder der Wohnmobilplatz, im als Außenbereich einzustufenden Areal errichtet wurde, obwohl derartige Anlagen nach § 35 BauGB nicht zulässig sind und nicht privilegiert. Daraufhin wurden Untersuchungen und Feststellungen von der Gemeinde getroffen.

In der im Zuge der rechtlichen Prüfung angeforderten Bauakte bei dem Kreis Bergstraße, Az.: BK-2020-2561, ist im Zuge einer Ortsbesichtigung im September 2020 auf S. 59 der Bauakte folgender handschriftlicher Plan erstellt worden:




Wie man ersehen kann, sind folgende, teils langjährige Bebauungen, ohne rechtsgültige Baugenehmigungen, somit nach jetzigem Stand der Dinge, als Schwarzbau, errichtet worden:

- Minigolfanlage,
- diverse Hütten,
- Volleyballfeld sowie die
- Beach-Bar.

Bei diversen anderen baulichen Anlagen befindet sich ein Fragezeichen, u.a.

- Clubheim ASV 1920 und
- Umkleiden.

Aufgrund der vorgefundenen Situation beschloss sodann die Gemeinde ein Baugenehmigungsverfahren nach § 1 Abs. 3 BauGB durchzuführen, da hierfür ein öffentliches Bedürfnis besteht und die Lage teils ungeklärt sei, vor allem für den Betrieb meiner Mandanten.

In der nunmehr der Öffentlichkeit vorgelegten Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde folgender Anlass der Planung angegeben, dort S. 4:

> *„Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung bestehender Anlagen und die Aufrechterhaltung des Betriebs als Badesee sowie Frei- und Hallenbad auf dem vorhandenen Gelände der von der Biedensand Bäder GmbH betriebenen Anlage im Südwesten der Stadt Lampertheim zu schaffen. Eine Nutzung der Fläche als Badeanstalt besteht schon seit Jahrzehnten, dennoch ist bisher kein Bebauungsplan für den Bereich der Biedensand Bäder vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ wird die vorhandene Nutzung planungsrechtlich aufgegriffen und die planungsrechtliche Grundlage für eine Modernisierung und Aufrechterhaltung des Betriebs der Badeanstalt geschaffen.*
> *Innerhalb der Fläche des Frei- und Hallenbads mit Badesee (Teilgeltungsbereich A) befinden sich neben den Gebäuden und Anlagen für die Nutzung als Frei- und Hallenbad auch Gebäude der DLRG (Fahrzeug- und Gerätehalle, Übungsräume), des ortsansässigen Tauchclub Lampertheim e.V. (Clubhaus), des Angelsportvereins 1920 Lampertheim e.V. und eine Minigolfanlage. Durch die Bauleitplanung soll auf Wunsch der Stadt und nach der politischen Meinungsbildung, die durch ein Pachtverhältnis entstandene illegale Erweiterung der Strandbar zurückgenommen werden. Ein Betrieb als Kiosk innerhalb der Freibadnutzung soll weiterhin möglich sein. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen soll jedoch ein Betrieb außerhalb der Öffnungszeiten des Freibades nicht mehr vorgesehen werden. Um den Tourismus der Stadt Lampertheim zu fördern, sollen neben den in Teilgeltungsbereich A bereits vorhandenen Wohnmobilstellplätzen, noch weitere Stellplätze entwickelt werden. (…)“*

Letzter Stand der Dinge ist, dass die Erweiterung der Nutzung über den Kiosk als Saranda Beach Bar nicht vom Planungsentwurf genehmigt werden soll.

Hiergegen wende ich mich nun im Namen und Auftrage meiner Mandanten. Aus nachfolgenden Gründen ist die Entscheidung der Stadt Lampertheim fehlerhaft und zu korrigieren:

**2. Unzureichende Ermessensbegründung**

In der Begründung zum Planaufstellungsbeschluss heißt es u.a. auf S. 4:

> *„Um den Tourismus der Stadt Lampertheim zu fördern, sollen neben den in Teilgeltungsbereich A bereits vorhandenen Wohnmobilstellplätzen, noch weitere Stellplätze entwickelt werden. Vorgesehen ist hierfür eine wassernahe Fläche etwas nördlich der Badeanstalt (Teilgeltungsbereich B). Die derzeitige landwirtschaftliche Fläche grenzt an das Grundstück des Restaurants „Fährhaus“ an. Dieser Standort scheint für einen Wohnmobilstellplatz ideal, durch seine Nähe zu den Freizeitanlagen und touristischen Zielen der Stadt Lampertheim. Der Tourismus soll außerdem die Restauration im „Fährhaus“ unterstützen.“*

Insofern erschließt sich nicht, warum die in erheblichem Maße betriebene Nutzung des Camping-Wohnplatzes, die ebenfalls ohne Baugenehmigung und damit illegal erfolgt ist, aus touristischen Gründen erlaubt werden soll, hingegen die Erweiterung der Beach-Bar meiner Mandanten nicht auch unter dem Aspekt der touristischen Gründe erlaubt werden soll. Im Rahmen der zu erstellenden Ermessenserwägungen bei der Aufstellung des Planaufstellungsbeschlusses fehlt eine ausreichende Ermessenserwägung dahingehend, warum gerade der Bereich meiner Mandanten ausgeklammert werden soll, obwohl die anderen Bauten ebenfalls illegal errichtet worden sind und hiernach keine Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlung vorliegt. Es wird die Verletzung von Art. 3 GG gerügt sowie eine unzureichende Ermessensausübung.

Es wird nicht verkannt, das zur Beurteilung der Frage, was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich ist, sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde bestimmt (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a.a.O., § 1 Rn. 30 m.w.N.). Die Gemeinde besitzt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit ein sehr weites planerisches Ermessen; sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben (st. Rspr., vgl. nur BVerwG, Beschluss v. 14.08.1995 - 4 NB 21.95 -, juris [LS 3]; OVG Hamburg, Urteil v. 10.04.2013 - 2 E 14/11.N - juris [Rn. 76] m.w.N.). Nicht erforderlich ist ein Bebauungsplan deshalb nur dann, wenn er einer positiven Planungskonzeption entbehrt oder ersichtlich der Förderung von Zielen dient, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind, oder wenn ihm auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen die Vollzugsfähigkeit fehlt (vgl. zum Ganzen OVG Hamburg, Urteil v. 10.04.2013, a.a.O.).

Weiter sind nach § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die genannte Vorschrift enthält somit die Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne diese genannten Belange zu ermitteln. Fehler bei der Ermittlung führen zu Mängeln im Abwägungsvorgang. Die als Abwägungsmaterial erheblichen privaten Interessen beschränken sich daher nicht nur auf subjektiv-öffentliche Rechte, sondern auch Rechtsposition, die sich aus einer schuldrechtlichen Anwartschaft oder aus schuldrechtlichen Verträgen ergeben, insbesondere auch dann, wenn darauf ein durch Art. 14 GG geschützter eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb beruht.

Insbesondere der genannte eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb, der im vorliegenden Falle meiner Mandanten zum Tragen kommt, kommt bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zum einen hinsichtlich seines Substanz- und Bestandsschutzes in Betracht, und auch hinsichtlich der Erhaltung und gegebenenfalls Erweiterung von Erwerbschancen. Insofern sind diese Belange umfassend mit einzubeziehen und in die Abwägung zu werten.

Gemessen an diesen Grundsätzen lässt die Begründung zum Planaufstellungsbeschluss hierzu keine ermessensgerechten Gründe erkennen, die diese Interessen meiner Mandanten berücksichtigen. Es wird vielmehr lediglich pauschal und allgemein davon gesprochen, dass die Nutzung illegal sei, weil keine Baugenehmigung vorliegt. Jedoch wird im Zuge der Begründung vergessen, dass die anderen nunmehr nachträglich zu genehmigenden Bauten ebenfalls ohne Baugenehmigung gebaut wurden und daher auch illegal sind. Hier wird jedoch keine Notwendigkeit gesehen, umfassende Nachforschungen zu betreiben oder den Betrieb zu illegalisieren, wie es bei meinen Mandanten der Fall ist. Insofern erschließt sich nicht die Begründung der Gemeinde, warum diese Differenzierung vorgenommen wird. Es erscheint vielmehr so, als ob die im gemeinwirtschaftlichen Interesse liegenden Genehmigung von Anlagen und solche, die für die Gemeinde profitabel sind, eher genehmigt werden soll als die privaten Belange eines Geschäftsmanns, von dem die Gemeinde nur indirekt mittelbar profitiert. Dies ist jedoch kein erheblicher relevanter Belag, der den Ausschluss des Gewerbebetriebs meiner Mandanten bedingt. Vielmehr ist dies ein offensichtlicher Ermessensausfall, der eindeutig zu einer fehlerhaften Entscheidung führt.

Vielmehr werden nur vorgeschobene Abwägungsgründe mitgeteilt, die jedoch derart pauschal und allgemein gehalten sind, dass diese für eine beliebige Anzahl an alternativen Planaufstellungsbeschlüssen verwendet werden können. Diese Begründungen sind derart

verallgemeinerungsfähig und übertragbar, dass hieraus keine ersichtliche Darlegung und Bewertung mit der vorliegenden Situation meiner Mandanten stattgefunden hat.

Vielmehr wird deutlich, dass zur Genehmigung des Wohnmobilstellplatzes eine umfassende Bewertung stattgefunden hat, wohl aus subjektiv individuellen Interessen einzelner Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung, die als Öffentlichkeit angesehen werden und sich dieser Funktion als verallgemeinerungsfähig ansehen. So heißt es in der Begründung hierzu:

> *„Die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes im Teilgeltungsbereich B wurde durch einen konkreten Wunsch der Tourismusförderung der Stadt Lampertheim angestoßen. Der Standort eignet sich aufgrund der direkten Lage zum Restaurant Fährhaus. Der Standort in direkter Nähe zum Altrhein hat eine hohe touristische Qualität. Die touristischen Ziele der Stadt Lampertheim sind von dort in kurzen Wegen zu erreichen. Alternativen für diese Fläche ergeben sich in der Erschließung. Zunächst sollte die Erschließung über den direkt am Rhein gelegenen Deichverteidigungsweg westlich der bestehenden Gebäude erfolgen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Verkehrsfläche und in diesem Zusammenhang mit der Breite von Wohnmobilen eignet sich diese Möglichkeit der Erschließung nicht. Es geht eine zu große Havariegefahr von den Wohnmobilen aus, ein Begegnungsverkehr wäre nicht möglich. Eine Möglichkeit Begegnungsverkehr zu verhindern bestände im Ausbau der Erschließung über die Rheinstraße an den Biedensandbädern vorbei entlang des derzeitigen Rad- und Fußwegs auf der Landseite des Deiches bis hin zur Biedensandstraße. So wäre ein Einbahnstraßenverkehr möglich. Diese Variante der Erschließung bringt einen langen Zufahrtsweg zum Wohnmobilstellplatz mit sich, die Baumaßnahmen für diese Erschließungsvariante wären unwirtschaftlich und würden den Verlust des Naherholungscharakters entlang des Altrheins bedeuten.“*
> *(Unterstreichungen nicht im Original)*

Aufgrund dieses offensichtlichen und eindeutigen Begründungsmangels ist die vorliegende Planung unvollständig und wäre aufzuheben. Eine solche Aufhebung, gegebenenfalls durch das Verwaltungsgericht, kann jedoch vorgebeugt werden, wenn noch im Nachhinein eine ordnungsgemäße Bewertung des Gewerbebetriebes meiner Mandanten erfolgt mit allen relevanten Punkten, die bereits im Vorfeld eingebracht wurden. Diese werden im nachfolgenden näher erörtert.

**3. Zusicherung seitens der Gemeinde**

Zugestehen ist im Namen meiner Mandanten, dass die vorgenommenen Bauten und Erweiterungen der Beach Bar sowie die vorgenommene Aufschüttung ohne rechtsgültige Baugenehmigung vorgenommen wurde. Diese Handlung erfolgte jedoch nur, weil von Seiten der damaligen Entscheidungsträger, insbesondere dem Geschäftsführer des Verpächters sowie dem damaligen Ersten Stadtrat, in damaliger Person bei Herrn Klinger vereinigt, eine eindeutige Zusage kam, dass meine Mandanten dergestalt handeln können und die Gemeinde das Vorhaben meiner Mandanten unterstützen und billigen wird. Im Nachhinein kam jedoch eine 180° Wende und die vorher festen Zusagen, an die sich meine Mandanten gebunden gefühlt haben und auch berechtigterweise halten durften, wurden verkehrt. Dies wird nun im Rahmen der Abwägung und der Darlegung vollkommen außer Acht gelassen.

Dies wie folgt: Es gab ein erstes Gespräch mit Herr Klingler, Frau Hartmann (Sekretärin von Herr Klingler), Herr Miftari und Frau Heiser (Sekretärin von Herr Miftari) am 26.02.2020 im Büro von Herr Klingler. Hierbei wurde das Konzept und die Vorstellung der Erweiterungsmaßnahmen für die Beach Bar besprochen. Herr Klingler war nach Vorstellung des Vorhabens meiner Mandanten diesem positiv eingestellt und bat um weitere Details. Der Architekt meiner Mandanten, Herr Hans Letsch, wurde sodann mit der Erstellung eines visuellen Plans beauftragt. Dieser wurde am 04.03.2020 Herr Klingler vorgelegt. Am 25.03.2020 wurden Herr Müller von Gewerbeamt und Herr Brewi vom Bauamt über die Umgestaltungsmaßnahme informiert (siehe **Anlage 1**). Am 24.04.2020 erfolge eine Pachtvertragsverlängerung seitens des Verpächters (siehe **Anlage 2**). Herr Patrick Görling, Mitarbeiter der Biedensand Bäder GmbH, setze zusammen mit meinem Mandanten sodann Begrenzungsstäbe vor Ort ein. Hintergrund hierfür war, dass der Abstand zu den umliegenden Bäumen 3 Meter betragen musste. Wie aus der weiteren **Anlage 3** ersichtlich ist, waren ursprünglich das Aufstellen von 3 Pavillons geplant, aus Kostengründen reduzierte sich dies aber auf einen Pavillon, der jetzigen Saranda Bar reduziert. Alle diese Maßnahmen fanden nicht mit Zustimmung des Verpächters statt.

Weiterhin können auch Zeugenaussagen hierzu angeboten werden, die den Hergang der Gespräche bestätigen. Aus dem Bereich meiner Mandanten können als Zeugen benannt werden:

- Herr Visar Miftari
- Frau Christa Heiser
- Frau Camelia Elena Diaconu
- Herr Jürgen Eberle
- Herr Hans Letsch
- Firma Mula, Herr Basri Mula

- Firma GM Planen und Bauen GmbH, dort Pajazit Miftari und Gani Miftari

Die von der Behörde hierzu erwähnten Zeugen sind ebenfalls noch zu berücksichtigen.

In einer E-Mail von Herrn Klingler vom 9. Dezember 2020 an meine Mandanten sowie dessen Planer wird sodann mitgeteilt, dass der Aufsichtsrat der Biedensandbäder der Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Areal der Bäder, einschließlich der Beach Bar meiner Mandanten, zugestimmt hat, **Anlage 4**. Diese schriftliche Zusicherung in der E-Mail beruhte auf vorhergehenden Gesprächen zwischen meinem Mandanten, dessen Planer sowie Herrn Klingler und war aus objektiver Sicht und der Sicht meiner Mandanten dahingehend zu verstehen, dass hierüber bereits eine feste Einigung im Zuge der Stadtverordnetenversammlung und der politischen Gremien erreicht worden ist. Dies stellte sich jedoch im Nachhinein als unrichtig dar.

Die Aussage von Herrn Klingler und nochmalige schriftliche Bestätigung ist insoweit als Zusicherung zu werten, auf die meine Mandanten vertrauen konnten.

Auch wenn aus Ihrer Sicht hieraus möglicherweise keine Zusicherung entnommen werden kann, kann dieser Umstand jedoch dahingehend zu werten sein, dass durch Herrn Klingler und die Gemeinde in unmissverständliche Art und Weise zu erkennen gegeben wurde, dass der Betrieb und der Bau einer solchen Anlage genehmigt wird.

Hier wird in Bezug auf den zu nennenden Vertrauensschutz zu berücksichtigen sein, dass auch wenn sich eine Behörde nicht deutlich äußert im Sinne einer Zusicherung, kann ein behördliches Verhalten Anknüpfungspunkt für ein schutzwürdiges Vertrauen sein kann. Eine derartige Schutzwirkung ergibt sich nach der gesetzlichen Regelung für baugenehmigungspflichtige Vorhaben erst aus der erteilten Baugenehmigung. Davon abweichend kann nach allgemeiner Meinung regelmäßig nur eine qualifizierte Duldung ein schutzwürdiges Vertrauen darauf rechtfertigen, der illegale Zustand werde weiterhin hingenommen. Dies setzt voraus, dass die zuständige Behörde in unmissverständlicher Art und Weise zu erkennen gibt, ob, in welchem Umfang und ggf. über welchen Zeitraum die Duldung des illegalen Zustands erfolgen soll, wenn nicht darüber hinaus eine schriftliche Erklärung erforderlich ist (vgl. OVG Nordrh.-Westfalen, Beschluss vom 20. Januar 2015, a.a.O.; Sommer, Zur behördlichen Duldung im öffentlichen Baurecht, JA 2017, S. 567, 568 ff.). Solch eine Duldung ergibt aus den bereits angeführten Gesprächen und Telefonaten mit meinen Mandanten.

**4. Politische Lage**

Dass die Entscheidung keine rechtliche Begründung hat, wird auch aus der politischen Diskussion im Rahmen der Beschlussfassung deutlich. Hieraus wird ersichtlich, dass angebliche Gründe nur vorgeschoben werden, die gegen eine Zulässigkeit und Genehmigung der baulichen Anlagen meiner Mandanten sprechen.

In der Niederschrift über die 1. Sitzung des Stadtentwicklung-, und Bauausschusses vom 11.05.2021 wurde unter Tagesordnungspunkt 5 der hiesige Aufstellungsbeschluss besprochen.

Durch den Ersten Stadtrat Schmidt wurde darauf hingewiesen, dass eine baurechtliche Überprüfung des Schwimmbadgeländes gefordert wird, und es wurde auf die vertraglichen Vereinbarung mit dem Pächter des Strandbargeländes, mithin meiner Mandanten, verwiesen, in dem die Nutzungen geregelt sind. Dies vor dem Hintergrund, dass die weiteren Bauten auf dem Schwimmbadgelände ebenfalls ohne Baugenehmigung errichtet wurden und daher ebenfalls illegal zu bezeichnen sind, wie das Vorhaben meiner Mandanten.

Durch den Stadtverordneten Ringel wurde auf die Entwicklung und Förderung der Tourismusbranche verwiesen und welche positiven Zwecke die in dem betreffenden Areal stehenden Bauten haben.

Von dem Vorsitzenden wurde daraufhin mitgeteilt, dass er die Nutzung als Strandbar kritisch sehe und die Vorlage eines Nutzungskonzept verlange. Hierauf erwiderte Frau Wicke, dass die Nutzungen in dem Pachtvertrag festgelegt sind. Auch weitere Mitglieder betonten, dass Informationen notwendig sein. Der 1. Stadtrat Schmidt betonte nochmals die Unternehmerinteressen.

Insofern ist aus der Niederschrift deutlich erkennbar, dass hier deutlich geworden ist, dass die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung zum einen keine genaue Kenntnis und Vorstellungskraft über die durchgeführten Anlagen und das Betreiberkonzept meiner Mandanten hatten und weitergehende Informationen forderten. Solche Informationen sind zulässig und können berechtigterweise gefordert werden, um sich ein umfassendes Bild über die Bewertung zu verschaffen.

Jedoch wurde diese Möglichkeit der Informationsbeschaffung und Vorlage des Nutzungskonzept nicht weiter erörtert, sondern einfach der Bereich meiner Mandanten für den

Planaufstellungsbeschluss schlichtweg ausgenommen. Trotz des Hinweises von weiteren Informationen und Nachfragen wurde von der Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht. Das zeigt deutlich, dass die gefasste Entscheidung der Mitglieder des Ausschusses auf keiner ausreichenden Informationsbasis beruht und man sich anmaßt, trotz unvollständiger Kenntnis des Sachverhaltes eine finale Entscheidung zu treffen. Das ist ein erheblicher Ermessensfehler.

Sachliche Gründe finden sich in der politischen Diskussion in der hiesigen Niederschrift nicht. Es ist deutlich geworden, dass hier zum einen das unternehmerische Interesse vollkommen ungehört geblieben ist, zum anderen auch keine sachlichen Gründe gefunden wurden, die einen Ausschluss zur Folge haben könnten. Allein politisch motivierte Gründe lassen deutlich darauf schließen, dass hier eine Missbilligung gegen das Geschäftsmodell meiner Mandanten vorliegt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinweisen, dass mein Mandant und sein Unternehmen langjährig bereits in Lampertheim angesiedelt sind und erfolgreiche Geschäfte betreiben. Die damit verbundenen Einnahmequellen für die Gemeinde sind unverkennbar. Mit diesem Konzept wird zum einen aus wirtschaftlicher Sicht eine weitere Einnahmequelle für die Gemeinde geschaffen, die durch die verbotene Nutzung komplett versiegelt werden könnte. Zum anderen wäre die weitere Gefahr, dass Interessen jüngerer Bürgerinnen und Bürger der Stadt Lampertheim komplett unberücksichtigt gelassen werden. In dem betreffenden Areal gibt es sonst keine wirklichen Einrichtungen und Stätten, an denen sich Bürgerinnen und Bürger jüngeren Alters hinwenden können. Auch die Nutzer der sonstigen umliegenden Anlagen und auch Wohnhäuser sind Besucher der Beach Bar. Dass diese auch Besucher außerhalb des Gemeindegebiets von Lampertheim anzieht, ist ebenfalls bekannt.

Meine Mandanten haben auch nichts ungetan gelassen und eine Unterschriftenliste zwecks Petition erstellt. Diese ist noch weiter am Laufen. Anhand der als **Anlage 5** beigefügten Liste, Stand 21.07.2021, ist jedoch ersichtlich, dass bis dahin 669 Unterschriften gesammelt werden konnten, allein 287 von Bürgerinnen und Bürgern aus Lampertheim. Die Unterschriftenlisten im Original befinden sich bei meinen Mandanten, so dass eine jederzeitige Kontrolle und Nachprüfbarkeit der Echtheit und Verifizierung möglich ist. Diese Unterschriftenliste wird nach Ende des Zeitraums ebenfalls noch dem Bürgermeister und der Gemeinde vorgelegt.

**5. Schallschutztechnische Aspekte**

Schließlich würden auch keine umwelttechnischen, insbesondere schallschutztechnischen Erwägungen gegen die Einbeziehung der Beach Bar in den Planaufstellungsbereich sprechen.

In dem Vorentwurf zum Bebauungsplan gab es eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Betriebs der Strandbar vom 20. April 2021. Auffällig ist, dass in dem nunmehr vorgelegten und veröffentlichten Planaufstellungsbeschluss und den dazugehörigen Anlagen dieser Bericht - wissentlich? - nicht aufgeführt ist.

Daher wird die Vorlage des Berichts zur Verdeutlichung nochmals vorgelegt, **Anlage 6**.

Prüft und liest man den Bericht, so zeigt sich deutlich, dass hieraus auch keine anderslautenden Argumente gegen die Genehmigung des Betriebes meiner Mandanten sprechen. So wird zusammengefasst, dass der Betrieb einer allgemein zugänglichen Strandbar für bis zu 300 Personen auf dem Freizeitgelände in der Zeit zwischen 8 bis 22:00 Uhr zulässig ist und auch eine Beschallung mit Hintergrundmusik einen Schalldruckpegel von 50 dB (A) nicht übersteigt. Weiter wird auf Seite 12 vom Gutachter festgehalten, dass selbst wenn der vorhabenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrsaufkommens führen würde, die Wohnbebauung entlang des Weidwegs die Emissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten wären. Von daher wären auch bei erhöhten Verkehrsaufkommen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des An- und Abfahrverkehrs des geplanten Vorhabens auszugehen.

Interessant ist, dass nur hinsichtlich der Beach Bar solch ein Gutachten eingeholt wurde, nicht jedoch hingegen bzgl. des nach wie vor als illegal einzustufenden Badebetriebes. Gerade durch den damit verbundenen Lärm durch Kinder sowie die Geräuschentwicklung fühlen sich gerade die Anwohner in der umliegenden Wohnbebauung mehr als belästigt. Hier wurden jedoch keine umfangreichen schallschutztechnischen Messungen und Untersuchungen vorgenommen, obwohl diese unerlässlich wären, um den gesetzlich festgelegten Schallschutz einzuhalten. Auch dies zeigt deutlich, dass hier politisch motivierte Gründe dahinterstehen, und der Betrieb der Beach Bar zwingend politisch gewollt ist, der Betrieb des Unternehmens meiner Mandanten hingegen nicht.

Dies ist wiederum ein eindeutiger Aspekt für einen erheblichen Ermessensausfall und eine Nichterhebung von Ermessenserwägungen im Zuge der Planaufstellung. Vor dem Aspekt fragt sich, warum von Seiten der Gemeinde kein schallschutztechnisches Gutachten für die anderen als illegal einzustufenden Vorhaben eingeholt wird. Ausreichende Begründungen hierzu wurden nicht vorgelegt. Das Vorliegen eines Ermessensausfalls ist mehr als eindeutig und würde gegebenenfalls im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ebenfalls bestätigt werden.

Die Einleitung eines solchen gerichtlichen Verfahrens würde nur dann von Seiten meiner Mandanten unterbleiben, wenn der Betrieb meiner Mandanten nachträglich mit in den Planaufstellungsbeschluss aufgenommen wird. Das hiergegen keine sachlichen Gründe sprechen, wurde mehr als ausreichend dargelegt.

**6. Wirtschaftlicher Schaden**

Nicht zuletzt darf nicht unberücksichtigt gelassen werden, dass bei dem bestehenden Planaufstellungsbeschluss und unter der Prämisse, dass bei Nichteinbeziehung des Geschäftsbetriebs meiner Mandanten der Betrieb nicht weiter betrieben werden darf, ein enormer wirtschaftlicher Schaden entsteht, sowohl auf Seiten meiner Mandanten als auch gegenüber dem Verpächter, der Biedensandbäder Lampertheim GmbH, und schließlich auch der Gemeinde selbst.

Durch eine komplette Verweigerung der Genehmigung des Gewerbebetriebs meiner Mandanten würde die damit einhergehende Existenzvernichtung einen enormen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen. Im Zuge der Niederschrift über die Beschlussfassung zum Planaufstellungsbeschluss war die diesbezügliche Forderung meines Mandanten noch nicht vorliegend, sodass die Ausschussmitglieder auch keine genaue Vorstellung darüber hatten, welches enorme wirtschaftliche Ausmaß die Nichtgenehmigung des Betriebes meiner Mandanten zur Folge hat. Mit Schreiben meiner Mandanten vom 17. Mai 2021 wurde vielmehr der zivilrechtliche Anspruch nunmehr betitelt.

Das Schreiben wird als **Anlage 7** beigefügt.

Insgesamt sind die zu erwartenden Kosten für den Rückbau und die entstehenden entgangenen Gewinnausfälle gerechnet auf die nächsten 5 Jahre, solange wie auch der Pachtvertrag Gültigkeit hat, aufgrund 1.059.000,00 € zu beziffern.

Die Wahrung der wirtschaftlichen Interessen meiner Mandanten, insbesondere der Schutz der bestehenden getätigten wirtschaftlichen Aufwendungen, gebietet die Einbeziehung des Areals in das Plangebiet. Nur auf diese Weise kann ein umfassender Interessenausgleich innerhalb des Gebietes erreicht werden.

Unter Berücksichtigung dieser wirtschaftlichen Situation und der finanziellen Lage der Gemeinde Lampertheim ist dies ein Aspekt, der keinesfalls unberücksichtigt gelassen werden kann. Vielmehr wird deutlich, dass der enorme wirtschaftliche Schaden auf Seiten meiner

Mandanten im Rahmen der Beschlussfassung überhaupt nicht zur Geltung kam und angesprochen wurde, weil dies nicht berücksichtigt wurde. Dies deutet umso mehr darauf hin, dass über die wirtschaftlichen Folgen und die Konsequenzen eine Ablehnung der beantragten Nutzung meiner Mandantin als illegal keine Ermessenserwägungen stattgefunden haben. Auch dies spricht eindeutig für einen Ermessensausfall und eine nicht ausreichende Ermessensausübung, da das Abwägungsmaterial ersichtlich unvollständig war.

**7. Zusammenfassung**

Die Gesamtheit der vorgebrachten Einwendungen zeigt deutlich, dass die vorgenommene Prüfung keinesfalls umfassend und als ausreichend zu bewerten ist. Es sprechen vielmehr gewichtige und triftige Gründe dafür, die aufzeigen, dass hier erhebliche Ermessensfehler begangen wurden und bedeutende Rechtspositionen meiner Mandanten verletzt wurden. Diese würden auch im Rahmen eines gerichtlichen Verwaltungsverfahrens ohne weiteres zur Nachprüfung gestellt werden.

Diesen Weg scheuen meine Mandanten keinesfalls, falls es nicht im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zu einer Lösung kommt. Eine solche Lösung könnte sein, dass im Zuge der nächsten Sitzung des Bauausschusses der Bereich der Beach-Bar ebenfalls mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird, sodass dies alles legalisiert wird und sich keine weiteren Probleme mehr diesbezüglich stellen. Meine Mandanten sind stets gesprächsbereit gewesen und haben dies auch deutlich signalisiert. Von Seiten der Gemeinde und der beteiligten Planungsträger wurde dies jedoch nicht in Erwägung gezogen und keine Anstalten gemacht, hier eine Lösung zu finden. Wie bereits mitgeteilt und geschildert, wurde meinen Mandanten vielmehr die berechtigte Hoffnung gemacht, dass diese Frage ohnehin bereits hinreichend geklärt sei und es keine weiteren Probleme diesbezüglich gebe. Dies hat sich jedoch im Nachhinein als unrichtig dargestellt.

Insofern soll keinesfalls der Planaufstellungsbeschluss in Gänze als unwirksam gekippt werden. Es soll vielmehr eine sachgerechte und den beiderseitigen Interessen ordnungsgemäße Wahrnehmung erfolgen. Im Zuge dieser Prüfung sind jedoch auch die Interessen meiner Mandanten mit einzubinden. Dies ist jedoch erkennbar bislang nicht erfolgt. Von daher wird zur Überprüfung und Nachprüfung die Berücksichtigung der Einbeziehung der Beach Bar sowie der Aufschüttung mit in den Bebauungsplan gestellt mit dem Ziel, weitergehende rechtliche als auch wirtschaftliche Nachteile für beide Seiten zu verhindern.

Für vermittelnde Kompromissgespräche sind meine Mandanten nach wie vor bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Esther Maria Czasch
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht