



Bebauungsplan Nr. 500/3 „Gewerbe- und Surfpark Stade“ unwirksam und Beschwerden gegen vorläufigen Baustopp erfolglos

LÜNEBURG. Der 1. Senat des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts hat mit Urteil vom 2. Oktober 2024 den Bebauungsplan Nr. 500/3 „Gewerbe- und Surfpark Stade“ der Hansestadt Stade für unwirksam erklärt (Az.: 1 KN 34/23) und die Beschwerden gegen den vom Verwaltungsgericht Stade mit Beschluss vom 29. April 2024 angeordneten vorläufigen Baustopp für das Kernstück des Surfparks (Surfbecken mit Technikbereich) zurückgewiesen (Az.: 1 ME 71/24; Vorinstanz: VG Stade, Az.: 2 B 175/24).

Der Bebauungsplan Nr. 500/3 „Gewerbe- und Surfpark Stade“ sieht auf einer Fläche von knapp 17 ha die Entwicklung eines Sondergebiets „Surfpark und freizeitbezogenes Gewerbe“ sowie eines Gewerbegebiets vor. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt westlich an den bestehenden Kreisverkehrsplatz der Kreisstraße 30 an. Die Antragsteller, der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Landesverband Niedersachsen e.V., und ein benachbarter Landwirt, wenden sich mit diversen Einwänden gegen diesen Bebauungsplan. Sie halten die Planung insbesondere im Hinblick auf den Wasser- und Energiebedarf des Surfparks sowie naturschutzrechtliche Belange für fehlerhaft.

Der 1. Senat hat den Bebauungsplan aus verschiedenen Gründen für unwirksam erklärt: Zunächst sei der Plan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nach dem maßgeblichen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade 2013 (RROP) sei das Plangebiet Teil eines ca. 160 ha großen Vorranggebiets für industrielle Anlagen und Gewerbe. Für dieses sehe das RROP die Ansiedlung insbesondere großindustrieller Anlagen des Produzierenden Gewerbes - hierzu zählen beispielsweise die Chemische Industrie oder der Maschinen- und Fahrzeugbau - vor. Die von dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen, zu denen auch Übernachtungsangebote gehörten, schränkten die Möglichkeiten der Ansiedlung von solcher Großindustrie erheblich ein. Damit beeinträchtigte der Plan die Verwirklichung der Ziele des RROP. Darüber hinaus habe die Hansestadt die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild falsch eingeschätzt, indem sie von einem nicht erheblichen Eingriff ausgegangen sei. Zwar könne dies auch der Fall sein, wenn - wie hier - ein Landschaftsbild mittlerer Bedeutung vollständig umgestaltet werde. Erforderlich seien dafür aber hinreichende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, an denen es hier fehle. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild folge vorliegend vielmehr insbesondere daraus, dass der Plan auf eine vollständige Eingrünung des Plangebiets verzichte. Zudem habe die Hansestadt ausweislich ihrer Abwägung in der Begründung des Plans Bordelle und bordellartige Betriebe ausschließen wollen, mit dem Ziel, deren nachteilige Effekte zu verhindern. Dies habe sie aber mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen nicht umgesetzt, so dass ein Abwägungsfehler vorliege.

Im Beschwerdeverfahren hat der Senat mit Beschluss vom 2. Oktober 2024 den vom Verwaltungsgericht Stade angeordneten Baustopp aufrechterhalten. Aufgrund der Unwirksamkeit des zugrundeliegenden Bebauungsplans sei der Surfpark im Außenbereich unzulässig, weil er umweltbezogene öffentliche



- 2 -

Belange namentlich des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt. Soweit das Verwaltungsgericht den Baustopp demgegenüber auch mit der fehlerhaften Behandlung des Artenschutzrechts und der Belange des Klimaschutzes begründet hat, hat der Senat zwar erhebliche Zweifel an dieser Argumentation. Aufgrund der anderweitigen Unwirksamkeit des Bebauungsplans hat er diese Fragen jedoch letztlich offengelassen.

Im Normenkontrollurteil wurde die Revision zum Bundesverwaltungsgericht nicht zugelassen. Dagegen kann innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils Beschwerde eingelegt werden, über die das Bundesverwaltungsgericht entscheidet.

Der Beschluss im Beschwerdeverfahren ist unanfechtbar.

Die Entscheidungen werden zeitnah in der kostenfrei zugänglichen Rechtsprechungsdatenbank der niedersächsischen Justiz (<https://voris.wolterskluwer-online.de>, dort unter Inhaltsverzeichnis und Rechtsprechung) veröffentlicht.