



Verantwortlich: Nicole Brackelmann
Amt: Bauamt

SITZUNGSVORLAGE

R/X/211

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	21.08.2025	9	ja
Verwaltungsausschuss	27.08.2025		nein

Bebauungsplan Nr. 35 „Westerfelde West“ **Hier: Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück „Im Westerfelde 61“ soll ein Reihenhauses mit vier Wohneinheiten mit separater Stellplatzanlage entstehen.

Das Grundstück „Im Westerfelde 61“ liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Westerfelde West“. Es wird eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 beantragt. In diesen wird geregelt, dass die Grundstücksfläche je Wohnung mindestens 450 m² beträgt.

Das Grundstück ist 2.373 m² groß, es wurde bereits eine Baugenehmigung für die Umgestaltung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten erteilt. Somit würde die Errichtung des Reihenhauses mit vier Wohneinheiten die im einfachen Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße je Wohnung nicht einhalten.

Aus diesem Grund wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB beantragt.

Die Gemeinde Reppenstedt ist durch die Nds. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt i. S. des § 201a BauGB als Kommune mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt.

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall gem. § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Von der festgesetzten Grundstückgröße weicht das Bauvorhaben ab, um die Nachverdichtung umsetzen zu können. Die Nachverdichtung zielt darauf ab, die vorhandene Nutzung innerhalb des bestehenden Baugebiets zu erweitern, um den Bedarf an Wohnraum zu decken und die Nutzungspotenziale des Grundstücks optimal auszuschöpfen.

Bereits im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Lüneburg ist das Flächensparziel eine wichtige Vorgabe, um eine nachhaltige Flächennutzung sicherzustellen. Dabei sollen insbesondere die bestehenden Siedlungsflächen optimal genutzt und Flächenverbrauch für neue Bauvorhaben auf ein Minimum beschränkt werden. Auch das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen gibt grundsätzlich vor, dass die Nachverdichtung im Innenbereich stets Vorrang hat gegenüber der Außenentwicklung.

Für das Bauvorhaben richtet sich die Zulässigkeit für die zukünftige Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und darüber hinaus nach § 34 BauGB. Ausgleichsmaßnahmen bei weiterer Nachverdichtung (z. B. Inanspruchnahme von Gartenfläche für neue Wohnbebauung) werden gemäß

§ 1a (3) BauGB nicht erforderlich, denn eine Nachverdichtung wäre auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 34 (1) BauGB zulässig.

Die geplante Maßnahme ist so gestaltet, dass sie die städtebauliche Eigenart des Gebietes wahrt und keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die Nachbarschaft oder die Infrastruktur hat. Zudem sind die Eingriffe in die bestehende Bebauung und die Umgebung verhältnismäßig gering und stehen im Einklang mit den Zielen der Nachverdichtung, die eine nachhaltige und effiziente Nutzung des bestehenden Raumes fördern. Der in der Anlage beigefügte Entwurf zeigt eine eingeschossige Reihenhausanlage mit vier Wohnungen, mit Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dach mit 35 Grad Dachneigung und Flachdachgauben ausgebildet ist. Das Gebäude soll ortstypisch mit rotbunten Ziegeln verblendet werden und eine Dacheindeckung aus anthrazitfarbenen Dachziegeln erhalten.

Die im einfachen Bebauungsplan Nr. 35 „Westerfelde West“ festgesetzte GRZ I wird eingehalten, die GRZ II wird geringfügig durch die neu hinzukommenden Stellplätze überschritten (unter 10 %).

Beschlussempfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt stimmt der Befreiung gem. § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie der geringfügigen Überschreitung der GRZ II zu.

Anlage(n):

- Lageplan
- Grundrisse