Gemeinde Reppenstedt
Der Gemeindedirektor

Reppenstedt, 01.04.2026

Verantwortlich: Hannes Leppin
Amt: Bauamt

S I T Z U N G S V O R L A G E R/2026/12

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	14.04.2026	8	ja
Verwaltungsausschuss	16.04.2026	5	nein

Bebauungsplan Nr. 32 „Reppenstedt Ost“ der Gemeinde Reppenstedt
Hier: Befreiungsantrag über die Abweichungen von der festgesetzten Grundstücksmindestgröße, von der mind. Grundstücksfläche je Wohnung und von der Bauweise

---

Sachverhalt:

Der Bauherr plant, auf seinem Grundstück „Hasenwinkler Weg 30“ in Reppenstedt ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus zu errichten. Der Bauherr gibt an, dass die Grundstücksfläche ca. 370 m² beträgt. Nach eigenen Messungen und unter Berücksichtigung des Bebauungsplans beträgt die überbaubare Grundstücksfläche jedoch nur ca. 330 m². Der verbleibende Bereich des Grundstücks ist gemäß Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Das geplante Gebäude soll im Anschluss an die im vorderen Teil des Grundstücks bestehende Garage errichtet werden. Aufgrund der geringen Breite des Baugrundstücks von etwa 9 m ist eine Bebauung nur durch eine Grenzbebauung an die südwestlich angrenzende Nachbargrenze möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde beim Landkreis Lüneburg eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Reppenstedt Ost“ (Kategorie 1 - Bauflächen an vorhandener öffentlicher Straße). Festgesetzt ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² sowie eine Mindestgrundstücksfläche von 450 m² je Wohneinheit. Zudem entspricht die im Plangebiet vorherrschende Struktur einer offenen Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Vorhaben weicht hiervon ab, da die Mindestgrundstücksgröße und die Mindestgröße je Wohneinheit unterschritten und eine Grenzbebauung vorgesehen ist. Hierfür beantragt der Bauherr eine Befreiung gemäß § 31 BauGB.

Das Vorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die geplante Grenzbebauung ist durch die geringe Grundstücksbreite sachlich begründet.

Die Bauvoranfrage ist im Rahmen des kommunalen „Bau-Turbos“ zuzuordnen.

Die Verwaltung bereitet derzeit ein Rahmenkonzept zur Anwendung des Bauturbo-Verfahrens vor und hat hierzu bereits die Planungsleistungen beauftragt.

Die Siedlungsentwicklung soll die besondere Eigenart des Ortes wahren und gewachsene Strukturen des Orts- und Landschaftsbildes unter Beachtung der städtebaulichen Erfordernisse behutsam weiterentwickeln. Diese Zielsetzung ist im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgeschrieben.

Das beantragte Vorhaben fügt sich trotz der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich verträglich in das Umfeld ein.

Im vorliegenden Einzelfall wird vorgeschlagen, bereits vor Fertigstellung des Rahmenkonzepts eine positive Entscheidung in Aussicht zu stellen, um eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen. Die endgültige Genehmigungsentscheidung obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Lüneburg).

Beschlussempfehlung:

1. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße, zur Mindestgröße je Wohneinheit sowie zur Bauweise wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.
2. Dem Vorhaben zur Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Reppenstedt Ost“ wird die gemeindliche Zustimmung erteilt. Das Vorhaben ist mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

Anlage(n):

- Lageplan mit Einzeichnungen