

# LANDKREIS CLOPPENBURG

## DER LANDRAT



Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

Thomas Knipper  
Ziegeleiweg 3  
26169 Friesoythe-Neuscharrel

**60 - Bauamt**  
60.0 Verwaltung, Sonderbauten, Controlling

Dienstgebäude Kreishaus  
Eschstraße 29 · 49661 Cloppenburg  
www.lkclp.de

Sprechzeiten  
Montag bis Freitag 8.30 – 12.30 Uhr  
und nach Vereinbarung  
Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom

Telefon: (0 44 71) 15-0  
Durchwahl: 15-178  
Telefax: (0 44 71) 15-414

Bearbeiter/in: **Frau Meyer**  
Zimmer-Nr.: 3.011  
E-Mail: [ma.meyer@lkclp.de](mailto:ma.meyer@lkclp.de)

Aktenzeichen  
**3455/2021**

(Bei Antwort bitte angeben)

Cloppenburg, 15.10.2021

<b>Bauvoranfrage</b>
Baumaßnahme/n
<b>Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage - 2. Wohneinheit</b>
Baugrundstück
<b>Friesoythe - Neuscharrel, Ziegeleiweg 3</b>
Katasterbezeichnung
<b>Gemarkung Neuscharrel, Flur 5, Flurstück 80/8</b>

### Gelegenheit zur Äußerung

Sehr geehrter Herr Knipper,

nach Prüfung Ihrer eingereichten Bauvoranfrage komme ich zu dem Ergebnis, dass ich Ihrem geplanten Vorhaben nicht zustimmen kann. Ich habe daher die Absicht, Ihre Bauvoranfrage negativ zu bescheiden.

Vor Erteilung eines rechtsmittelfähigen und kostenpflichtigen Bescheides gebe ich Ihnen hiermit gemäß § 28 Abs. 1 VwVfG\* innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe dieses Schreibens Gelegenheit, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

#### Begründung:

Sie haben gemäß § 73 Abs. 1 NBauO\* beantragt, vorweg über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des o. a. Bauvorhabens verbindlich zu entscheiden. Die rechtliche Prüfung hat jedoch ergeben, dass das Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht widerspricht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Friesoythe.

Nach § 30 BauGB\* ist das von Ihnen geplante Bauvorhaben nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Bankkonten  
LzO Oldenburg IBAN: DE36 2805 0100 0080 4155 08  
VR- Bank in Süddoldenburg eG IBAN: DE33 2806 1501 0000 1007 00

SWIFT/BIC: SLZODE22  
SWIFT/BIC: GENODEF1CLP

**OM**  
OLDENBURGER  
MÜNSTERLAND

Der Bebauungsplan setzt unter anderem für den Bereich des geplanten Bauvorhabens ein Mischgebiet fest. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine Baugrenze für den hinteren Grundstücksbereich vor.

Ihr Vorhaben widerspricht diesen genannten Vorgaben. Zum einen überschreitet das geplante Gebäude die festgesetzte Baugrenze in Gänze. Eine Befreiung von der Baugrenze gem. § 31 Abs. 2 BauGB\* kann nicht in Aussicht gestellt werden, da es sich hier um einen Grundzug der Planung handelt. Die Baugrenze ist festgesetzt, um eine lockere und offene Bauweise zu erhalten. Die Baugrenze soll dazu dienen, die hinteren Grundstücksbereiche, die als Ruhebereich dienen von Wohnbebauung freizuhalten. Eine Befreiung widerspräche dieser Zielsetzung.


Zudem sieht der Bebauungsplan ein Mischgebiet vor. Eine weitere hinzutretende reine Wohnbebauung widerspricht diesem Gebietscharakter. Ein Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO\* sieht eine sowohl qualitative als auch quantitative Durchmischung von Wohnnutzung sowie gewerblicher Nutzung im Gleichgewicht vor. Demnach muss ein Gleichgewicht zwischen beiden Nutzungen bestehen. Derzeit liegt dieses nicht vor. Faktisch herrscht ein Übergewicht an Wohnnutzung, sodass ein weiteres Wohngebäude dieses unerwünschte Übergewicht verstärken würde.

Aus den vorstehend dargelegten Gründen kann ich Ihren Antrag nicht positiv bescheiden und bedauere, Ihnen keine günstigere Nachricht geben zu können.

**Hinweise:**

1. Falls Sie den Fall mit mir besprechen möchten, rufen Sie mich bitte an.
2. Sofern Sie sich nicht innerhalb der Anhörungsfrist von 14 Tagen melden, erhalten Sie nach Fristablauf einen schriftlichen kostenpflichtigen Ablehnungsbescheid.
3. Sie haben die Möglichkeit, aus Kostengründen den Antrag innerhalb von 14 Tagen zurück zu nehmen. Für den Fall würden sich die Bearbeitungskosten um die Hälfte reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

  
(Meyer)

**Fundstellen\*:**

Verwaltungsverfahrensgesetz (**VwVfG**)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745)

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Seite 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)