



Landratsamt
Regensburg



Landratsamt Regensburg | Postfach 120329 | 93025 Regensburg

Empfangsbekanntnis
Markt Beratzhausen
Herr
1. Bürgermeister Beer
Marktstr. 33
93176 Beratzhausen

Staatliches Landratsamt
Bauabteilung

Herr Trommer

Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg
Raum 4.014
Telefon 0941 4009-350 oder 4009-0
Telefax 0941 4009-426
bauamt@lra-regensburg.de

Regensburg, 09.06.2022

Az.: S 43-2022-0354-VB

Vorhaben: Voranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Bauherr: Markt Beratzhausen, Herr 1. Bürgermeister Beer, Marktstr. 33,
93176 Beratzhausen
Bauort: Argula-von-Stauff-Str. 1 a, 93176 Beratzhausen
Gemarkung Beratzhausen Flurnr. 886/16

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Beer,

das Landratsamt Regensburg erlässt folgenden

Vorbescheid:

1. Unter Zugrundelegung des mit dem obigen Antrag eingereichten und mit Prüfvermerk vom 08.06.2022 versehenen Lageplans M 1 : 1000 über die Situierung des Vorhabens wird festgestellt, dass das auf dem genannten Grundstück geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Diese Feststellung ergeht unter folgenden Auflagen/Bedingungen:

Die Auflagen und Hinweise sind den Nebenbestimmungen zu entnehmen.

2. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.
3. Es werden folgende Kosten festgesetzt:

Tarifnr.	Gebühren und Auslagen für	Betrag
2.1.1/1.34	Vorbescheid nach Art. 71 BayBO	300,00 €
	Gebührenfrei	-300,00 €

Zu zahlender Betrag (Blattnr. :)	0,00 €
---	---------------

Allgemeine Öffnungszeiten
Mo.–Fr. 08:00–12:00 Uhr
Mo., Di. 13:00–15:30 Uhr
Do. 13:00–17:30 Uhr

Haltestellen des RVV
Isarstraße, Nordgaustraße,
Donaustauffer Straße

www.landkreis-regensburg.de



Seite 1

Nebenbestimmungen zum Vorbescheid Nr. 2022-0354-VB

Folgende Nebenbestimmungen sind Bestandteil dieses Bescheides und zwingend zu beachten, soweit es sich nicht um Hinweise handelt und diese als solche bezeichnet sind. Bei Hinweisen ergibt sich die entsprechende Verpflichtung jedoch häufig unmittelbar aus Rechtsvorschriften oder technischen Bestimmungen:

Auflagen des Bauamtes:

1. Das Vorhaben ist nach dem beigefügten und mit Prüfvermerk versehenen amtlichen Lageplan unter Beachtung der Roteinträge zu situieren.
2. Für das Vorhaben sind Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich. Es müssen alle notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren beantragt und begründet werden.
3. Das Gebäude ist in Bauweise E + D bzw. E + 1 zu errichten. Als Dachform ist ein Satteldach zu wählen. Die Dachneigung ist bis 42° frei wählbar.
4. Die erforderlichen Abstandsflächen sind im abschließenden Baugenehmigungsverfahren mittels eines Abstandsflächenplanes nachzuweisen.

Hinweise des Bauamtes:

- Die endgültige Planung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
- Dieser Vorbescheid stellt nur eine Überprüfung des Vorhabens in planungsrechtlicher Hinsicht dar. Dies bedeutet, dass geprüft wurde, ob das beantragte Vorhaben an dieser Stelle auf dem beabsichtigten Grundstück durchgeführt werden kann. Insbesondere sind somit Fragen der Gestaltung des Vorhabens nicht Gegenstand des Vorbescheides. Diese Prüfung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Davon unberührt bleibt die Auflage Nr. 3.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Nachbarunterschriften im abschließenden Baugenehmigungsverfahren eingeholt werden sollen.

Auflagen des Naturschützes:

5. Die Garage ist so weit wie möglich an der Argula-von-Stauff-Str. zu situieren, so dass der dahinterliegende Gehölzbestand auf der Flurnr. 885/3, Gemarkung Beratzhausen nicht beeinträchtigt wird (Eingriffsminimierung). Das Garagengebäude ist demnach soweit (etwa 2 m) in Richtung Südwesten zu verschieben, dass der erforderliche Stauraum vor den Garagentoren (mind. 3 m) noch eingehalten ist.

6. Der Gehölzbestand darf erst nach erfolgter Baugenehmigung und aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich in der Zeit von 01.10. - 28.02. eines jeweiligen Jahres gerodet werden.

Hinweis des Naturschutzes:

- Gemäß der gesetzlichen Eingriffsregelung ist für dieses Bauvorhaben ein Ausgleich bzw. Kompensation erforderlich. Sinn und Zweck ist es dabei potentielle Ausgleichsflächen naturschutzfachlich sinnvoll aufzuwerten sowie diese dauerhaft zu sichern. Nach Möglichkeit ist der Ausgleich am Eingriffsort zu erbringen. Im vorliegenden Fall ist eine ökologische Aufwertung des Flurstückes 886/16, Gmkg. Beratzhausen im naturschutzfachlich notwendigen Umfang nicht sinnvoll. Daher ist der Ausgleich auf einem weiteren Grundstück des Bauherren in unmittelbarer Nähe zu erbringen und mittels einer Dienstbarkeit zu sichern oder aber es wird eine Ersatzzahlung an den Bayerischen Naturschutzfonds gefordert. Der Kompensationsumfang und ggfs. Höhe der Ersatzgeldzahlung ist zum Bauantrag zu ermitteln und ggfs. mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gründe

I.

Mit dem obigen Antrag wird vorweg ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen begehrt (Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO).

II.

1. Das Landratsamt Regensburg ist zum Erlass dieses Vorbescheides sachlich und örtlich zuständig (Art. 53 Abs. 1 BayBO i.V.m. Art. 3 Abs. 1 BayVwVfG). Dem Antrag war stattzugeben, weil das Vorhaben – soweit es in diesem Verfahren geprüft wurde – unter den in Ziffer 1 getroffenen Entscheidungen den zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.
2. Von einer weiteren Begründung wird abgesehen, da die Voraussetzungen des Art. 71 Satz 4 i. V. m. Art. 68 Abs. 2 Satz 2 BayBO vorliegen.
3. Dieser Vorbescheid gilt 3 Jahre und berechtigt nicht zur Ausführung des Vorhabens.
4. Die Entscheidung, dass Sie die Kosten des Verfahrens zu tragen haben, ergibt sich aus Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1, 4, 6, 8 und 13 Kostengesetz (KG) i. V. m. dem dazugehörigen Kostenverzeichnis (KVz). Sie sind als kommunale Körperschaft gemäß Art. 4 Satz 1 Nr. 2 KG von den Gebühren befreit. Von der Erhebung von Auslagen wird aufgrund der Kleinbetragsregelung in der Anlage zu den VV zu Art. 59 BayHO abgesehen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht in Regensburg,
Postfachanschrift: Postfach 11 01 65, 93014 Regensburg
Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg,

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Einlegung eines Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge einer Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Mit freundlichen Grüßen



Bleicher



Anlagen

1 Baumappe i. R.