



## INHALT:

**Vollzug der Baugesetze – Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheides vom 05.12.2023 betreffend den Neubau Geb. 233 Labor Eurodrohne auf Fl.Nr. 3203, Gemarkung Manching**

## Landratsamt

### Vollzug der Baugesetze;

**Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 05.12.2023 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA VV I 20221535 betreffend den Neubau Geb. 233 Labor Eurodrohne auf Flurnummer 3203 der Gemarkung Manching**

### Der verfügende Teil der Genehmigung:

„Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt folgenden Baugenehmigungsbescheid:

1. Für die o.g. Baumaßnahme wird die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.
2. Der Genehmigung liegen die mit obigem Antrag eingereichten Bauvorlagen, geprüft am 30.11.2023, zugrunde.
3. Bedingungen:
  - 3.1. Standsicherheit/Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile  
Mit der Errichtung von Bauteilen, für die ein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist, darf erst begonnen werden, wenn dieser, einschließlich der dazugehörigen Konstruktions- und Bewehrungspläne, dem Landratsamt geprüft vorliegt und dafür ein Nachtragsbescheid erteilt worden ist.  
Hinweis:  
Ein Verstoß gegen diese Bedingung hat grundsätzlich die Baueinstellung zur Folge!
  - 3.2. Brandschutz  
Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst begonnen werden, wenn die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises durch einen Prüfsachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz bescheinigt ist und die Bescheinigung I Brandschutz mit Brandschutznachweis dem Landratsamt Pfaffenhofen vorliegt.  
Hinweis:  
Ein Verstoß gegen diese Bedingung hat grundsätzlich die Baueinstellung zur Folge!
4. Abweichung:  
Von den Vorschriften der Bayer. Bauordnung oder den auf Grund der Bayer. Bauordnung (BayBO) erlassenen Vorschriften wird folgende Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Halbsatz 1 BayBO erteilt:
  - Abweichung für die Nichteinhaltung der Abstandsflächen des o.g. Vorhabens und der bestehenden baulichen Anlagen (Unterstand für Bodengeräte und Trafogebäude) auf dem Grundstück FlNr. 3203 der Gemarkung Manching zueinander und dadurch Überdeckung der Abstandsflächen.
5. Auflagen:
  - 5.1. Bauordnungsrechtliche Auflagen:
    - 5.1.1. Schnurgerüst  
Mit den Bauarbeiten darf erst nach Abnahme des Schnurgerüsts (Absteckung der Grundfläche der baulichen Anlage und Festlegung der Höhenlage) durch einen Baukontrolleur des Landratsamtes begonnen werden. Die Abnahme ist mindestens 1 Woche vor Baubeginn schriftlich oder telefonisch beim Landratsamt zu beantragen.  
Einer Schnurgerüstabnahme ist die Einmessbescheinigung eines Prüfsachverständigen im Sinne der Verordnung über die Prüfingenieure, Prüferämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) oder einer Person mit ausreichenden Fachkenntnissen gleichgestellt. Aus dieser muss hervorgehen, dass die abgesteckte Grundfläche der baulichen Anlage und die festgelegte Höhenlage auf der Baustelle dem genehmigten Eingabeplan entspricht.
    - 5.1.2. Stellplätze  
Für das beantragte Bauvorhaben sind 14 Stellplätze nachzuweisen (Art. 47 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung). Die Stellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.
    - 5.1.3. Baubeginn  
Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn des Bauvorhabens und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher dem Landratsamt mittels des Formulars „Baubeginnsanzeige“ schriftlich zusammen mit den ggf. erforderlichen Bescheinigungen nach Art. 62a Abs. 2 und Art. 62b Abs. 2 BayBO mitzuteilen bzw. vorzulegen (Art. 68 Abs. 8 BayBO).  
Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst dann begonnen werden, wenn diese Unterlagen dem Landratsamt im Original oder per Fax (lediglich gescannte Dokumente können nicht akzeptiert werden) vorliegen (Art. 68 Abs. 6 BayBO).

### ZWANGSGELDANDROHUNG

Für den Fall, dass die Baubeginnsanzeige bei Beginn der Bauausführung oder Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts nicht oder nicht vollständig vorgelegt wird, wird ein Zwangsgeld in Höhe von € 1.000,00 angedroht. Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf Art. 29, 31 und 36 des Bayer. Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG). Die Höhe orientiert sich am wirtschaftlichen Interesse des Bauherrn; sie erscheint angemessen, um den Bauherrn zur Erfüllung der Verpflichtung anzuhalten. Das Zwangsgeld wird fällig und mittels Kostenrechnung angefordert, wenn die Auflage nicht eingehalten wird (Art. 37 Abs.

1 Satz 1 VwZVG), ohne dass es des Erlasses eines neuen Verwaltungsaktes bedarf. Zwangsmittel können so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist (Art. 37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG).

- 5.2. Wasserrechtliche Auflagen:
- 5.2.1. Allgemein
- 5.2.1.1. Die Anlagen sind grundsätzlich wie in den Antragsunterlagen dargestellt auszuführen und zu betreiben. Sofern sich aufgrund nachfolgender Anforderungen Änderungen ergeben, sind diese zu beachten und einzuhalten.
- 5.2.1.2. Sollten entgegen der Angaben in der Trafoanlage wassergefährdende Stoffe (Öl, Kühlmittel etc.) zum Einsatz kommen, ist die Trafoanlage mit einer ausreichend groß dimensionierten Auffangwanne auszurüsten.
- 5.2.2. Eisspeicheranlage mit Wärmepumpe
- 5.2.2.1. Die Wärmeträgerkreisläufe müssen durch selbsttätige Überwachungs- und Sicherheitseinrichtungen so gesichert sein, dass im Falle einer Leckage die Umwälzpumpe sofort abgeschaltet und ein Alarm ausgelöst wird.
- 5.2.2.2. Lösbare Rohrverbindungen von Leitungen, in denen sich das Wärmeträgermedium befindet, sind in wasserundurchlässigen Schächten anzuordnen.
- 5.2.2.3. Die unterirdischen Rohrleitungen, welche wassergefährdende Stoffe führen, sind doppelwandig auszuführen und müssen mit einem Leckanzeigesystem ausgestattet sein, welches Leckagen selbstständig anzeigt. Alternativ können die Rohrleitungen als Saugleitungen ausgeführt werden, bei denen im Falle von Undichtigkeiten die Flüssigkeitssäule abreist, in den Lagerbehälter zurückläuft und ein Aushebern verhindert wird. Eine weitere Option wäre das Verlegen der Leitungen in einem Schutzrohr oder Kanal, welcher die austretenden Stoffe in einen flüssigkeitsundurchlässigen Kontrollschacht leitet, in dem die Leckagen sichtbar werden.
- 5.2.2.4. Die Wärmepumpe ist auf einer befestigten Fläche ohne Bodenabläufe aufzustellen. Die herzustellende Aufstellfläche muss gewährleisten, dass austretende wassergefährdende Flüssigkeiten sicher erkannt werden und nicht in ungesicherte Bereiche abfließen können.
- 5.2.2.5. Die Anlage muss regelmäßig vom Betreiber auf Dichtheit und auf Funktionsfähigkeit der Sicherheitseinrichtungen kontrolliert werden. Die Eigenüberwachungen sind zu protokollieren und aufzubewahren. Die Protokolle sind auf Verlangen der Behörde sowie dem Sachverständigen nach § 53 AwSV zu den wiederkehrenden Prüfungen vorzulegen.
- 5.2.2.6. Die Anlage muss vor Inbetriebnahme von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) mit fachlicher Spezialisierung auf thermische Nutzung überprüft werden. Darüber hinaus ist die Anlage nach einer wesentlichen Änderung, wiederkehrend alle 5 Jahre sowie bei Stilllegung von einem Sachverständigen nach § 53 AwSV zu überprüfen. Hierfür ist dem beauftragten Sachverständigen insbesondere der Abnahmeprüfbericht des PSW zur Errichtung der Anlage vorzulegen. Die Prüfberichte sind im Anschluss vollständig und unaufgefordert dem Landratsamt Pfaffenhofen vorzulegen.
- 5.2.2.7. Die Errichtung, Reinigung, Instandsetzung sowie Stilllegung der Anlage einschließlich der dazugehörigen Anlagenteile darf nur von einem Fachbetrieb nach § 62 AwSV durchgeführt werden.
- 5.2.2.8. In der Nähe der Wärmepumpe ist an gut sichtbarer Stelle ein Merkblatt zu Betriebs- und Verhaltensvorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach Anlage 4 AwSV dauerhaft anzubringen.
- 5.2.2.9. Es ist eine Anlagendokumentation zu führen, welche die wesentlichen Informationen über die Anlage enthält. Bei einem Betreiberwechsel sind die Dokumente vollständig an den nachfolgenden Betreiber zu übergeben.
- 5.3. Immissionsschutzrechtliche Auflagen:
- 5.3.1. Die Betriebsbeschreibung vom 06.10.2022 (E-Mail) ist Bestandteil der Genehmigung.
- 5.3.2. Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
- 5.3.3. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A. 1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
6. Hinweise: nicht wiedergegeben
7. Kosten:  
Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Für diesen Bescheid werden gemäß beiliegender Kostenrechnung und Anlage Kosten in Höhe von 20.535,50 € erhoben.
8. Gründe: nicht wiedergegeben  
Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) i.V.m. den jeweiligen Tarif-Nummern zum Kostenverzeichnis (KVZ).

#### Rechtsbehelfsbelehrung

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

**Bayerischen Verwaltungsgericht München**  
**Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München**  
**Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München.**

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung des 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 der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Bitte beachten Sie, dass Rechtsmittel von Dritten (z.B. Nachbarklagen) gegen die Zulassung eines Bauvorhabens **keine aufschiebende Wirkung** mehr haben. Das heißt, mit dem Bau kann im Regelfall sofort begonnen werden, aber auf eigenes Risiko.

Zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung (Baustopp) kann beim Verwaltungsgericht München aber ein Antrag nach § 80 a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung gestellt werden.“

Der Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung liegt in der Zeit

**vom 21.12.2023 bis einschließlich 18.01.2024**

im Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Zimmer B105, Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen nach Art. 29 BayVwVfG zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

Dort können Beteiligte Einwendungen vorbringen. Nach Ablauf der Frist von einem Monat nach dieser Bekanntmachung sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen den Bescheid ausgeschlossen. Die Zustellung der Baugenehmigung wird durch diese öffentliche Bekanntmachung ersetzt.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, den 08.12.2023

Albert Gürtner  
Landrat

---

**Tag der Veröffentlichung: 20.12.2023**