



INHALT:

Vollzug der Baugesetze – Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 06.06.2025 betreffend die Änderung der Innenaufteilung der Gaststätte und Erhöhung der Sitzplatzanzahl im Gastraum sowie auf der Terrasse, Anpassung des Betriebstyps (Restaurant) auf Flurnr. 1095/1 der Gemarkung Pfaffenhofen, Sparkassenplatz 11 – 13, 85276 Pfaffenhofen;

Landratsamt

Vollzug der Baugesetze;

Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 06.06.2025 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA VV III 20250590 betreffend die Änderung der Innenaufteilung der Gaststätte und Erhöhung der Sitzplatzanzahl im Gastraum sowie auf der Terrasse, Anpassung des Betriebstyps (Restaurant) auf Flurnummer 1095/1 der Gemarkung Pfaffenhofen, Sparkassenplatz 11 -13, 85276 Pfaffenhofen

Der verfügende Teil der Genehmigung:

„Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt folgenden Baugenehmigungs-Bescheid:

1. Für die o.g. Baumaßnahme wird die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.
2. Der Genehmigung liegen die mit obigem Antrag eingereichten Bauvorlagen, geprüft am 28.05.2025, zugrunde.
3. **Sanierungsrechtliche Genehmigung:**
Die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 145 BauGB wird erteilt.
4. **Abweichung:**
Von den Vorschriften der Bayer. Bauordnung oder den auf Grund der Bayer. Bauordnung erlassenen Vorschriften wird folgende Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. § 1 Abs. 2 Versammlungsstättenverordnung (VStättV) erteilt:
Für die Nichtanwendung der VStättV bzw. der Berechnungsformel nach § 1 Abs. 2 VStättV wird eine Abweichung erteilt, da entsprechend der in den Planunterlagen dargestellten Bestuhlung sowie der beabsichtigten Nutzung im Gastraum nur ein gleichzeitiger Aufenthalt von maximal 70 Besuchern vorgesehen ist.
5. **Auflagen:**
- 5.1. **Bauordnungsrechtliche Auflagen:**
- 5.1.1. **Brandschutznachweis/Bauüberwachung**
Der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes vom 25.04.2025, erstellt von Eichenseher Ingenieure, Wolfgang Eichenseher, Luitpoldstraße 2a, 85276 Pfaffenhofen, geprüft am 28.05.2025, sowie die zugehörigen Brandschutzpläne sind Bestandteil der Baugenehmigung und sind einzuhalten.
Sie sind allen an der Baumaßnahme beteiligten Firmen vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.
Der Einbau brandschutzrelevanter Bauteile ist dem Landratsamt Pfaffenhofen vom Bauherrn oder seinem Beauftragten mindestens drei Tage vor Einbaubeginn mitzuteilen.
Der Bauherr hat sich von allen Firmen, die brandschutzrelevante Bauteile ausführen und/oder einbauen, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten und die Übereinstimmung mit dem geprüften Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes bestätigen zu lassen (siehe Anlage „Unternehmererklärung“). In der jeweiligen Bestätigung muss insbesondere enthalten sein, dass die jeweils geltenden EN/DIN-Normen, Zulassungsbestimmungen und Hersteller-Einbauanleitungen eingehalten sind.
Der Bauherr hat außerdem allen am Bau beteiligten Firmen den geprüften Brandschutznachweis vor Beginn der Baumaßnahme zur Kenntnis zu geben und dies zu bestätigen (siehe Anlage „Bauherrenerklärung“).
Vor Aufnahme der Nutzung ist eine Begehung durch das Landratsamt Pfaffenhofen erforderlich. Diese ist von Ihnen als Bauherr mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufnahme der beabsichtigten Nutzung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen, Sachgebiet Bautechnik, zu vereinbaren. Bei der Begehung vor Aufnahme der Nutzung sowie auf Anforderung sind die o. g. Bestätigungen dem Landratsamt vorzulegen.
- 5.1.2. **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. **Immissionsschutzrechtliche Auflagen:**

- 5.2.1. *Es gelten die Bestimmungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. F. vom 26.08.1998 (GMBI 1998 S: 503 ff), geändert durch Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).*
- 5.2.2. *Es sind – wie angegeben – jeweils maximal 70 Gastplätze im Innen- und Außenbereich zulässig.*
- 5.2.3. *Der Betreiber hat sicherzustellen, dass sich die Gäste im Außenbereich bzw. beim Verlassen der Gaststätte zur Nachtzeit ruhig verhalten und keine unzumutbaren Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft verursacht werden (z. B. durch lautes grölendes Verhalten etc.).*
- 5.2.4. *Bei Aufforderung durch das Landratsamt Pfaffenhofen ist innerhalb von 3 Monaten anhand Schallpegelimmisionsmessungen bzw. Berechnungen nachzuweisen, dass die o.g. Anforderungen erfüllt sind. Der Gutachter ist aufzufordern, die Ergebnisse dem Landratsamt Pfaffenhofen unverzüglich und unaufgefordert vorzulegen. Sollten Messungen durchgeführt werden, ist eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle zu beauftragen. Wird der Nachweis per Berechnung bzw. Prognose erbracht wird eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle empfohlen.*

6. **Bauordnungsrechtliche 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 1.336,50 € erhoben.

8. **Gründe: nicht wiedergegeben**

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.*

Neufeld“

Der Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung liegt in der Zeit

vom 17.06.2025 bis einschließlich 16.07.2025

im Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Zimmer B210, 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 05.06.2025

Albert Gürtner
 Landrat

Tag der Veröffentlichung: 16.06.2025