



INHALT:

Vollzug der Baugesetze – Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 21.10.2025 betreffend die Erweiterung einer temporären Containeranlage als Büro, befristet bis 31.12.2028 auf Fl.Nr. 2282/12 der Gemarkung Pfaffenhofen, Niederscheyerer Str. 35, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Allgemeine Vorprüfung einer UVP-Pflicht im Einzelfall – Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) im Rahmen der Erweiterung und Sanierung einer Kläranlage Geroldshausen-Geisenhausen auf den Fl.Nrn. 1370 und 1371 der Gem. Geroldshausen mit anschließender Einleitung in ein Oberflächengewässer (Wolnzach)

Landratsamt

Vollzug der Baugesetze;

Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 21.10.2025 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA VV III 20251542 betreffend die Erweiterung einer temporären Containeranlage als Büro, befristet bis 31.12.2028 auf Flurnummer 2283/12 der Gemarkung Pfaffenhofen, Niederscheyerer Straße 35, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

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, befristet bis zum 31.12.2028, erteilt.
2. Der Genehmigung liegen die mit obigem Antrag eingereichten Bauvorlagen, geprüft am 17.10.2025, zugrunde.
3. **Befreiungen:**
 - 3.1. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ werden folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - 3.2. Dachneigung und Dachform (Ausführung eines Flachdachs statt eines Dachs mit 37 bis 45° bzw. 30-37°)
 - 3.3. Dachdeckung (verzinktes Flachblech statt naturroter Ziegel oder Betonsteine)
 - 3.4. Außenwände (verzinktes Profilstahlblech statt verputzter oder holzverschalter Außenwände)
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. § 3 Abs. 1 der Begründungssatzung der Stadt Pfaffenhofen erteilt: wegen der fehlenden Dachbegrünung
5. **Auflagen:**
 - 5.1. **Bauordnungsrechtliche Auflagen:**
 - 5.1.1. **Stellplätze**

Für das beantragte Bauvorhaben ist 1 Stellplatz nachzuweisen (Art. 47 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung). Er muss bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.
 - 5.1.2. **Fahrradabstellplätze**

Für das beantragte Bauvorhaben sind entsprechend der gemeindlichen Fahrradabstellplatzsatzung 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradabstellplätze 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).

5.1.4. Nach Ablauf der Geltungsdauer dieses Bescheids ist die Anlage ersatzlos und vollständig binnen zweier Monate zu beseitigen.

5.1.5. **ZWANGSGELDANDROHUNG:**

Für den Fall der Missachtung der Auflage Nr. 5.1.4. wird ein Zwangsgeld in Höhe von € 2.000,00 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 Verpflichtungen 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. Der Beurteilungspegel der durch die Erweiterung der temporären Containeranlage als Büro einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück – hervorgerufenen Geräusche darf am nächstgelegenen Immissionsort (836/4 sowie 2282/18, Gemarkung Pfaffenhofen) die um 10 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebietes (WA) von tagsüber 45 dB(A) sowie die eines Mischgebietes (MI) von tagsüber 50 dB(A) nicht überschreiten.

5.2.3. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den nicht reduzierten Immissionsrichtwert tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

5.2.4. Die Betriebsbeschreibung vom 11.09.2025 ist Bestandteil der Genehmigung. Eine Nutzung zur Nachtzeit ist nicht zulässig.

5.2.5. Die Heiz- und Klimageräte an der Außenseite sind – wie angegeben – ausschließlich tagsüber von 7:00 bis 20:00 Uhr zu betreiben.

5.2.6. Die Anlage ist in schalltechnischer Hinsicht dem Stand der Lärminderungstechnik (Nr. 2.5 TA Lärm) entsprechend zu errichten, zu betreiben und zu warten. Geräuschverursachende Verschleißerscheinungen sind durch regelmäßige Wartungsdienste zu vermeiden und erforderlichenfalls umgehend zu beheben.

5.2.7. Die Durchführung der Wartungs-, Instandhaltungs- und Kontrollarbeiten muss durch qualifiziertes Personal unter Berücksichtigung der Herstellerangaben erfolgen. Falls erforderlich ist ein Wartungsvertrag mit einer Fachfirma abzuschließen. Die durchgeführten Wartungs-, Instandhaltungs- und Kontrollarbeiten sind zu dokumentieren (elektronisch oder in Papierform).

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 396,00 € 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 einer Klage ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Erhebung einer Klage 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.

Sanhieter
Sachgebietsleiterin“

Der Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung liegt in der Zeit

vom 04.11.2025 bis einschließlich 03.12.2025

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 27.10.2025

Albert Gürtner
Landrat

Allgemeinde Vorprüfung einer UVP-Pflicht im Einzelfall

Beim Landratsamt Pfaffenhofen wurde eine Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) im Rahmen der Erweiterung und Sanierung der Kläranlage Geroldshausen-Geisenhausen auf den Flurnummern 1370 und 1371 der Gemarkung Geroldshausen mit anschließender Einleitung in ein Oberflächengewässer (Wolnzach) beantragt.

Für die Baumaßnahmen ist es notwendig, Grundwasser in einer Gesamtmenge von ca. 144.000 m³ für die Dauer von bis 8 Wochen abzupumpen.

Im Wasserrechtsverfahren war im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung zu prüfen, ob die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Nr. 13.3.2 der Anlage 1 Spalte 2 zu diesem Gesetz).

Die allgemeine Vorprüfung des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm hat ergeben, dass das genannte Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, da von dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Das Vorhaben wird von allen beteiligten Fachstellen (Untere Naturschutzbehörde, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft) befürwortet bzw. diese erheben keine Einwände.

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem materiellen Umweltrecht wird unbeschadet dessen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens - ohne die zusätzlichen, im Wesentlichen verfahrensrechtlichen Anforderungen des UVPG - überprüft.

Die Unterlagen können beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Sachgebiet Wasserrecht (Zimmer Nr. A114), Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen, während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Feststellung wird hiermit gemäß § 3a Satz 2 2. Halbsatz des UVPG bekannt gemacht. Diese Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.

Diese Bekanntmachung finden Sie auch auf unserer Homepage unter
<https://www.landkreis-pfaffenhofen.de/landratsamt/veroeffentlichungen/amtsblatt/>

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 22.10.2025
Landratsamt

40/6421.15/1096

Albert Gürtner
Landrat

Tag der Veröffentlichung: 03.11.2025