A M T S B L A T T

Landratsamt Pfaffenhofen – Hauptplatz 22 – 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm,
www.landkreis-pfaffenhofen.de, Ausgabe Nr. **31/2026**
Kontakt: E-Mail: amtsblatt@landratsamt-paf.de, Tel. 08441/27394

Landkreis PFAFFENHOFEN a.d.Ilm

INHALT:

Vollzug der Baugesetze – Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 22.10.2026 betreffend den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Gewerbeeinheiten und Tiefgarage auf Flurnr. 2400 der Gemarkung Pfaffenhofen, Fliederstraße 3, 85276 Pfaffenhofen;
Abwasserzweckverband Gerolsbach-Ilm – Bekanntmachung der Haushaltssatzung für das Haushaltjahr 2026;
Sparkasse Pfaffenhofen – Aufgebot von Sparurkunden;

Landratsamt

Vollzug der Baugesetze;
Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 22.10.2026 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA VV III 20261465 betreffend den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Gewerbeeinheiten und Tiefgarage auf Flurnummer 2400 der Gemarkung Pfaffenhofen, Fliederstraße 3, 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 05.10.2026, zugrunde.*

3. ***Bedingungen:***
3.1. *Brandschutz Mittelgarage:*
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!

3.2. *Diese Genehmigung wird erst wirksam, wenn die Dienstbarkeit für die drei Besucherstellplätze gemäß § 6 Abs. 6 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung (Sicherung der Besucherstellplätze als Teil des Gemeinschaftseigentums durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. §§ 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für den Freistaat Bayern und die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde) bestellt wurde. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erfüllung der Bedingung begonnen werden.*
Hinweis:
Ein Verstoß gegen diese Bedingung hat grundsätzlich die Baueinstellung zur Folge!

4. ***Befreiung:***
Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 157 „Pfaffelleiten“ (1. Änderung) wird folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
Auf Grund der Nichteinhaltung der Festsetzung Ziffer E.1, da im Erdgeschoss an der Südseite auch Wohnungen angeordnet sind

5. ***Zulassung:***
Es wird folgende Zulassung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO erteilt:
Überschreitung der Baugrenze durch die Eingangsüberdachung

6. ***Abweichungen:***
Von den Vorschriften der Bayer. Bauordnung oder den auf Grund der Bayer. Bauordnung erlassenen Vorschriften werden folgende Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erteilt:
- *Von Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO wegen der Nichteinhaltung der westlichen Abstandsfläche der Tiefgaragenabfahrt*
- *Von § 6 Abs. 10 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen wegen der Nichteinhaltung des erforderlichen Stauraumes von 5 m zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen (geplant 3 m)*

7. ***Auflagen:***
7.1. ***Bauordnungsrechtliche Auflagen:***
7.1.1. *Schnurgerüst*
Mit den Bauarbeiten darf erst nach Abnahme des Schnurgerüstes (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, Prüfämter 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.

7.1.2. *Stellplätze*
Für das beantragte Bauvorhaben sind 23 Stellplätze nachzuweisen (Art. 47 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung). Die Stellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.

7.1.3. *Fahrradabstellplätze*
Für das beantragte Bauvorhaben sind entsprechend der gemeindlichen Fahrradabstellplatzsatzung 49 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradabstellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.

7.1.4. *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).

7.2. ***Auflagen der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft:***
7.2.1. *Sofern hydraulische Aufzugsanlage eingebaut werden sollen, müssen diese Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so beschaffen sein und errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung von Gewässern und deren Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), dem WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere TRwS 779 (Technische Regel wassergefährdender Stoffe), sind hierbei zu beachten und einzuhalten.*

7.2.2. *Die hydraulischen Aufzugsanlagen sind auf einer medienbeständigen und dichten Bodenfläche aufzustellen und mit einem flüssigkeitsdichten und medienbeständigen Auffangraum auszurüsten, sodass austretende Leckagen von Hydrauliköl zuverlässig und vollständig zurückgehalten werden können. Dies ist z. B. durch eine Aufkantung der Raumöffnungen im Maschinenraum zu gewährleisten. Die Dichtfunktion muss dabei auch an den beaufschlagten Wänden uneingeschränkt vorhanden sein. Fugen sind hierfür mit einem geeigneten Fugendichtstoff auszukleiden.*

7.2.3. *Die Dichtflächen sind so auszuführen, dass alle ölführenden Anlagenteile der Aufzugsanlagen vollständig von diesen erfasst werden.*

7.3. ***Auflage des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt:***
Durch die im Bebauungsplan vorgegebene Mindesthöhe entsteht entlang der nördlichen Grenze ein Wall. Es muss sichergestellt sein, dass dieser Wall auch bei einem 100-jährlichen Regenereignis standsicher und entsprechend wasserdicht errichtet wird.

7.4. ***Immissionsschutzrechtliche Auflagen:***
7.4.1. *Verkehrslärm – Wohnen*
Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau") sind einzuhalten. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße der Bauteile liegt im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers bzw. des Bauherrn. Dabei sind die Lärmpegelbereiche für Parzelle 2 gem. Anlage 4 der dem Bebauungsplan Nr. 157 „Pfaffelleiten“ zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit der Projekt-Nr.: 1493-2019/Bericht V01 vom 14.06.2019 zu Grunde zu legen. Passive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Innenwerte von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts bei teilweise geöffneten Fenstern sind vorzunehmen.

7.4.2. *Tiefgarage*
7.4.2.1. Die Wände und die Decke der Innenseite der Zufahrtsrampe sind hochabsorbierend zu verkleiden.

7.4.2.2. Die Entwässerungsrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend auszuführen (z.B. verschraubte Gusseisenplatten als Abdeckung der Regenrinne, Auflagerung auf Hartgummiprofil).

7.4.2.3. Das Tiefgaragentor muss ohne Ein- und Aussteigen vom KFZ aus mittels einer Torautomatik zu öffnen sein (kein akustisches Signal). Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlage ist zu achten.

7.4.3. *Laden für Nahversorgung*
7.4.3.1. 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 (GMBl 1998 S: 503 ff), geändert durch Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

7.4.3.2. Der Beurteilungspegel der vom gesamten Betrieb ausgehenden Geräusche darf in den betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109:2018 im selben Gebäude keinen höheren Innenpegel tag/nachts als 35/25 dB(A) gemäß Nr. 6.2 der TA-Lärm erzeugen.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

7.4.3.3. Die Anforderungen der DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ sind zum Schutz vor Lärmimmissionen in den betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen im selben Gebäude vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

7.4.3.4. Die Betriebsbeschreibung vom 27.07.2026 ist Bestandteil der Genehmigung. U.a. gilt Folgendes:
- *Die Betriebszeiten bzw. Öffnungszeiten sind – wie angegeben – nur zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr zulässig.*

- *Es sind – wie angegeben – nur Lieferungen für den Laden mit Sprintern bzw. Pkw zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig. Eine Anlieferung bzw. Abholung von Waren mittels Lkw ist nicht zulässig.*
- *Der Abladevorgang von Waren ist – wie angegeben – nur per Hand zulässig.*

7.4.3.5. *Bei Aufforderung durch das Landratsamt Pfaffenhofen ist innerhalb von 3 Monaten anhand Schallpegelimmissionsmessungen 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.*

7.5. ***Naturschutzrechtliche Auflagen:***

7.5.1. *Die im geprüften Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen sind nach Inbetriebnahme des Gebäudes innerhalb der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) fachgerecht auszuführen.*

7.5.2. *Syringa vulgaris ist durch eine heimische Strauchart zu ersetzen.*

7.5.3. *Die Fertigstellung der Pflanzungen ist der unteren Naturschutzbehörde durch die Übersendung des Lieferscheins der Baumschule, sowie anhand von Fotos anzuzeigen.*

7.5.4. *Die Pflanzungen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.*

7.5.5. *Ausfälle sind noch in der Pflanzperiode zu ersetzen, in der sie auftreten. Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.*

7.5.6. *ZWANGSGELDANDROHUNG:*
Für den Fall der Missachtung der Auflage Nrn. 7.5.1., 7.5.2, 7.5.4. und 7.5.5 wird ein Zwangsgeld in Höhe von je € 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 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).

8. ***Hinweise: nicht wiedergegeben***

9. ***Kosten:***
Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Für diesen Bescheid werden gemäß beiliegender Kostenrechnung und Anlage Kosten in Höhe von 5.000,50 € erhoben.

10. ***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.

Neufeld“

Der Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung liegt in der Zeit

vom 04.11.2026 bis einschließlich 03.12.2026

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 28.10.2026

Albert Gürtner
Landrat

Abwasserzweckverband Gerolsbach-Ilm

**Bekanntmachung der Haushaltssatzung des Abwasserzweckverbandes Gerolsbach-Ilm,
Sitz Scheyern (Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm),
für das Haushaltsjahr 2026
nach Vorlage bei er Rechtsaufsichtsbehörde**

I.

Aufgrund der Verbandssatzung und der Art. 34 Abs. 2 Nr. 3 und Art. 40 Abs. 1 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) in Verbindung mit Art. 63 ff. der Gemeindeordnung (GO) hat der Zweckverband am 01.10.2026 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2026 beschlossen, die hiermit gem. Art. 24 Abs. 1 KommZG in Verbindung mit Art. 65 Abs. 3 GO bekannt gemacht wird:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt
in den Einnahmen und Ausgaben mit **802.000,00 EUR**

im Vermögenshaushalt
in den Einnahmen und Ausgaben mit **1.610.000,00 EUR**

ab.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

(1) **Verwaltungskostenumlage**
Der durch Gebühren und sonstige Einnahmen nicht gedeckte Bedarf zur Finanzierung von Ausgaben im Verwaltungshaushalt (Umlagesoll) wird auf **5.000,00 EUR** festgesetzt und auf die Verbandsmitglieder umgelegt.
Der Umlegungsschlüssel ergibt sich nach § 20 Abs. 1 und 3 der Verbandssatzung und ist:

Gemeinde Scheyern	44,60%	=	2.230,00 EUR
Gemeinde Hettenshausen	32,30 %	=	1.615,00 EUR
Gemeinde Ilmmünster	23,10 %	=	1.155,00 EUR

(2) **Unterhaltungskostenumlage**
Der durch Gebühren und sonstige Einnahmen nicht gedeckte Bedarf zur Finanzierung von Ausgaben im Verwaltungshaushalt (Umlagesoll) wird auf **707.000,00 EUR** festgesetzt und auf die Verbandsmitglieder umgelegt.
Der Umlegungsschlüssel ergibt sich nach § 20 Abs. 1 und 4 der Verbandssatzung.

(3) **Investitionsumlage**
Der durch Beiträge und sonstige Einnahmen nicht gedeckte Bedarf zur Finanzierung von Ausgaben im Vermögenshaushalt (Umlagesoll) wird auf **1.600.000,00 EUR** festgesetzt und auf die Verbandsmitglieder umgelegt.
Der Umlegungsschlüssel ergibt sich nach § 20 Abs. 1, 2 und 5 der Verbands-satzung.

§ 5

Der Höchstbetrag der **Kassenkredite** zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **25.000,00 EUR** festgesetzt.

§ 6

Weitere Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

§ 7

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2026 in Kraft.

II.

Diese Haushaltssatzung wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm vorgelegt. Sie enthält keine genehmigungspflichtigen Bestandteile.

III.

Die Haushaltssatzung mit Ihren Anlagen wurde in der Gemeindeverwaltung Scheyern, Rathausplatz 1, 85298 Scheyern –Kämmerei, Zi.Nr. 04- niedergelegt und zur öffentlichen Einsicht bis zur nächsten amtlichen Bekanntmachung einer Haushaltssatzung innerhalb der allgemeinen Geschäftsstunden bereitgelegt. (Art. 65 Abs. 3 Satz 3 GO i.V.m. Art. 26 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 KommZG).

Scheyern, 14.10.2026

Dr. Johannes Baumeister
Verbandsvorsitzender

Sparkasse Pfaffenhofen

Aufgebot von Sparurkunden;
Auf Antrag wir der derzeitige Urkundeninhaber aufgefordert, die Sparurkunde innerhalb einer Frist von drei Monaten bei dem Vorstand der Sparkasse Pfaffenhofen a.d.Ilm unter Geltendmachung eventueller Ansprüche einzureichen, andernfalls wird die Sparurkunde für kraftlos erklärt.

Pfaffenhofen a.d.Ilm, 26.10.2026

Sparkasse Pfaffenhofen
-Der Vorstand-

Tino Müller Ingrid Stocker

Tag der Veröffentlichung: 03.11.2026