



INHALT:

Vollzug der Baugesetze – Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheides vom 31.07.2024 betreffend die 3. Tektur zum Neubau eines Brauereigebäudes mit Gastronomie als Erweiterung zum bestehenden Gewerbebetrieb Müllerbräu. Umbau eines Teilbereichs des bestehenden Brauereigebäudes für Nutzung als Verwaltungsgebäude und Betriebsleiterwohnung. Neubau von 3 Außensilos. Teilabbruch „Müllerbräu Saal“. Neubau Carport für 10 PKW. Neubau Schallschutzwand auf Fl.Nrn. 56 und 1 der Gemarkung Pfaffenhofen, Kellerstraße 21, 85276 Pfaffenhofen;

Vollzug der Baugesetze – Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheides vom 01.08.2024 betreffend die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit Garagen auf Fl.Nr 1396/3 der Gemarkung Pfaffenhofen, Hörstraße 49, 85276 Pfaffenhofen;

Vollzug der Wassergesetze und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) – Verlängerung des Durchlasses unter der Kreisstraße PAF 10 mit teilweiser Verlegung des Grabens im Auslaufbereich;

Landratsamt

Vollzug der Baugesetze;

Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 31.07.2024 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA BG III 20240100 betreffend die 3.Tektur (zu Genehmigungen Az. 20200003, 20202348 und 20222500, betrifft nur die Änderung zum Carport im 1. Bauabschnitt) zum Neubau eines Brauereigebäudes mit Gastronomie als Erweiterung zum bestehenden Gewerbebetrieb der Brauerei Müllerbräu, Umbau eines Teilbereichs des bestehenden Brauereigebäudes für Nutzung als Verwaltungsgebäude und Betriebsleiterwohnung. Neubau von 3 Außensilos. Teilabbruch "Müllerbräu Saal". Neubau Carport für 10 PKW, Neubau Schallschutzwand. auf Flurnummern 56 und 1 der Gemarkung Pfaffenhofen, Kellerstraße 21, 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 26.07.2024, zugrunde.
3. **Sanierungsrechtliche Genehmigung:**
Die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 145 BauGB wird erteilt.
4. **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:
 - 4.1. Von Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 BayBO wegen der Nichteinhaltung der Abstandsflächen zwischen dem Carport und dem Bestandsgebäude (Übergabestelle Fernwärme; südliche Abstandsfläche des Carports)
 - 4.2. Von § 4 Abs. 1 der Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen, weil die auf der Ostseite nachzuweisende Begrünung stattdessen auf der Südseite ausgeführt wird
5. **Auflagen:**
 - 5.1. **Wasserrechtliche Auflagen:**
Auf die wasserrechtlichen Auflagen aus Ziffer 6.2 und die wasserrechtlichen Hinweise aus Ziffer 7.2 des Erstgenehmigungsbescheids Az. 30/602 BV III 20200003 vom 18.05.2020, geändert unter Ziffern 6.2 und 7.2 im Bescheid Az. 30/602 BA BG III 20222500 vom 21.08.2023, wird verwiesen.
 - 5.2. **Immissionsschutzrechtliche Auflage:**
Die immissionsschutzrechtlichen Auflagen aus Ziffer 6.3.4 des Baugenehmigungsbescheids vom 18.05.2020 (Az. 30/602 BV III 20200003) gelten in der in Ziffer 6.3 des Baugenehmigungsbescheids vom 21.08.2023 (Az. 30/602 BA BG III 20222500) geänderten Fassung weiter.
 - 5.3. **Denkmalschutzrechtliche Auflage:**
Auf die denkmalschutzrechtlichen Auflagen aus Ziffer 6.4 des Erstgenehmigungsbescheids vom 18.05.2020, Az. 30/602 BV III 20230003, wird verwiesen.
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 1.103,50 € 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.

Sonja Neufeld“

Der Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung liegt in der Zeit

vom 13.08.2024 bis einschließlich 12.09.2024

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 06.08.2024

Albert Gürtner
 Landrat

Vollzug der Baugesetze;

Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 01.08.2024 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA VV III 20240030 betreffend die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit Garagen
Errichtung eines Mehrparteienhauses mit Garagen. auf Flurnummer 1396/3 der Gemarkung Pfaffenhofen, Hörstraße 49, 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 31.07.2024, zugrunde.
3. **Auflagen:**
 - 3.1. **Bauordnungsrechtliche Auflagen:**
 - 3.1.1. **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, 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.
 - 3.1.2. **Stellplätze**
 Für das beantragte Bauvorhaben sind 7 Stellplätze nachzuweisen (Art. 47 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung). Die Stellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.
 - 3.1.3. **Fahrradabstellplätze**
 Für das beantragte Bauvorhaben sind entsprechend der gemeindlichen Fahrradabstellplatzsatzung 10 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradabstellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.
 - 3.1.4. **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).

3.2 **Naturschutzrechtliche Auflagen:**

3.2.1 *Der biotopkartierte Gehölzbestand westlich des geplanten Baufelds ist vollständig zu erhalten. Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme (z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, Rückschnitte, Ablagerungen etc.) sind während der gesamten Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen auszuschließen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920.*

3.2.2 *Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist das abzubrechende Bestandsgebäude vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person (Biologe, Landschaftsplaner o. ä.) auf eine Nutzung durch europäische Vogelarten oder Fledermäuse zu untersuchen. Der unteren Naturschutzbehörde ist vor dem Gebäudeabriss eine Einschätzung durch den jeweiligen Fachgutachter schriftlich vorzulegen. Sollte sich bei der Inaugenscheinnahme des Gebäudes eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch besonders oder streng geschützte Arten herausstellen, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen.*

3.2.3 *Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Fällung, auf den Stock setzen und Schnitt von Gehölzen (z.B. Bäume, Sträucher, älteres Efeu) grundsätzlich nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit erfolgen. Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind somit nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen, so dass keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden.*

4. **Hinweise: nicht wiedergegeben**

5. **Kosten:**

Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Für diesen Bescheid werden gemäß beiliegender Kostenrechnung und Anlage Kosten in Höhe von 2.550,50 € erhoben.

6. **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.

Sonja Neufeld*

Der Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung liegt in der Zeit

vom 13.08.2024 bis einschließlich 12.09.2024

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 06.08.2024

Albert Gürtner
Landrat

**Vollzug der Wassergesetze und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG);
Verlängerung des Durchlasses unter der Kreisstraße PAF 10 mit teilweiser Verlegung des Grabens im Auslaufbereich
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles**

Der Landkreis Pfaffenhofen beabsichtigt den Ausbau der Kreisstraße PAF 10 zwischen Jebertshausen und Rudertshausen. In diesem Rahmen beantragt der Landkreis den Gewässerausbau zur Verlängerung des bestehenden Durchlasses und Verlegung/Anpassung des bestehenden Grabens im Auslaufbereich.

Für dieses Vorhaben ist gemäß § 7 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit Ziffer 13.18.1 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, welche die Frage klärt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Merkmale des Vorhabens, des Standorts des Vorhabens sowie der Merkmale seiner möglichen Auswirkungen, insbesondere unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien kommt das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu dem Schluss, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Menschen, Wasser, Boden, Landschaft, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter und Tiere und Pflanzen, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu erwarten sind, die nicht durch entsprechende Nebenbestimmungen einer Plangenehmigung vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG ist daher nicht erforderlich.

Das Vorhaben wird von allen beteiligten Fachstellen (Untere Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Markt Wolnzach, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen, Landesfischereiverband) befürwortet bzw. erheben diese bei Einhaltung der Auflagen 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, nach Terminabsprache eingesehen werden.

Die Feststellung wird hiermit gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 UVPG bekannt gemacht.

Auf die zusätzliche Bekanntmachung im Internet wird verwiesen:

www.landkreis-pfaffenhofen.de/landratsamt/veroeffentlichungen/amtsblatt

Diese Feststellung ist nicht selbstständig anfechtbar.

Pfaffenhofen a.d.Ilm, 06.08.2024
Landratsamt

42/641/12

Albert Gürtner
Landrat

Tag der Veröffentlichung: 12.08.2024