WAIDHOFEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

Prj-Nr.: 2024-030
Dokumentennummer: 3246

Bebauungsplan „GE Diepoltshofen-Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan in Diepoltshofen

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

BEGRÜNDUNG



Übersichtslageplan

Gemeinde Waidhofen, 16.12.2025

1. Bürgermeister
Josef Fuchs

Bayern Gemeinde Waidhofen

Inhaltsverzeichnis

A Begründung 4

A.1 Anlass und Erfordernis 4

A.2 Verfahren 4

A.3 Ausgangssituation 5

A.3.1 Lage und Größe 5

A.3.2 Topographische Verhältnisse 5

A.3.3 Eigentumsverhältnisse 5

A.3.4 Nutzungen 5

A.3.5 Verkehrserschließung 6

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen 6

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan 6

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 7

A.4.3 Naturschutzrecht 7

A.5 Planinhalt 8

A.5.1 Planungsziele 8

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich 8

A.5.3 Art der baulichen Nutzung 8

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung 8

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen 8

A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen 9

A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze 9

A.5.8 Angrenzende Kriesstraße 9

A.5.9 Überschwemmungsbereich 9

A.5.10 Niederschlagswasser 9

A.5.11 Abfallentsorgung 9

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 10

A.6.1 Verkehrserschließung 10

A.6.2 Stromversorgung 10

A.6.4 Wasserversorgung 10

A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung 10

A.6.6 Grundwasser 10

A.6.7 Hochwasser 11

A.6.8 Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH 11

A.6.9 Altlasten 12

A.6.10 Denkmalschutz 12

A.6.11 Immissionsschutz 12

B Rechtsgrundlagen 14

C Anhang 15

Umweltbericht 15
Immissionsschutzgutachten 15

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„GE Diepoltshofen“

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Waidhofen beabsichtigt eine Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Diepoltshofen - Süd“ im Ortsteil Diepoltshofen. Durch die Aufstellung soll den bestehenden Betrieben neue Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt und so eine Betriebsvergrößerung ermöglicht. Im oberen Bereich wird ein neues Fahrsilo ermöglicht, da der bisherige Platz nicht ausreicht. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden neue Hallenflächen ermöglicht. Insgesamt sollen durch diese Maßnahmen Betriebsabläufe verbessert werden.
Die Aufstellung zielt darauf ab, die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Gebiets zu aktualisieren, um eine nachhaltige, wirtschaftlich effiziente und sozial verträgliche Entwicklung zu ermöglichen.

Geplant ist die Aufstellung im Regelverfahren.



Abb. Übersichtslageplan
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024
Das Plangebiet ist rot umkreist.

A.2 Verfahren

Die Gemeinde Waidhofen hat in der Sitzung vom 16.07.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Diepoltshofen-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 02.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.12.2024 bis 20.01.2025 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom 02.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.12.2024 bis 20.01.2025 beteiligt.

Der Entwurf in der Fassung vom 18.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis 25.08.2025 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf in der Fassung vom 18.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis 25.08.2025 beteiligt.

Die Gemeinde Waidhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2025 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet der Gemeinde Waidhofen, OT Diepoltshofen gehört zum Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Es schließt an bereits bebaute Grundstücke an. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen grenzt das Planungsgebiet an die „Strobenrieder Straße“.
Das Gewerbegebiet befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde. Die Autobahn A 9 liegt in einer Entfernung von ca. 20 km. Die B300 Richtung Geisenfeld und Augsburg ist 2,5 m entfernt.
Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 114, 114/1, 114/3, 114/4 und 115/4 Gemarkung Diepoltshofen.

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd ansteigendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 435 m ü. NHN bis ca. 440 m ü. NHN.
Von Ost nach West steigt das Gelände von ca. 432 m ü. NHN bis ca. 438 m ü. NHN an.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

A.3.4 Nutzungen

Das überplante Grundstück wurde bereits zum Großteil bebaut.



Abb. Nutzungen der Flächen im Bestand
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2016

A.3.5 Verkehrserschließung

Erschließung
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die “Strobenrieder Straße”.

Überörtliches Verkehrsnetz
Durch die Bundesstraße B 300 sowie die Autobahn A 9 sind die Verkehrsverbindungen nach Augsburg, Geisenfeld und München gewährleistet.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (10) ordnet die Gemeinde Waidhofen als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, ein, welches bevorzugt entwickelt werden soll. Die Grundsätze der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur stehen als fachliches Ziel hier im Vordergrund (V Wirtschaft, 1/1.1 G).

Das überplante Gewerbegebiet schließt an das bereits bestehende Gewerbe im Norden des Grundstücks an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung.

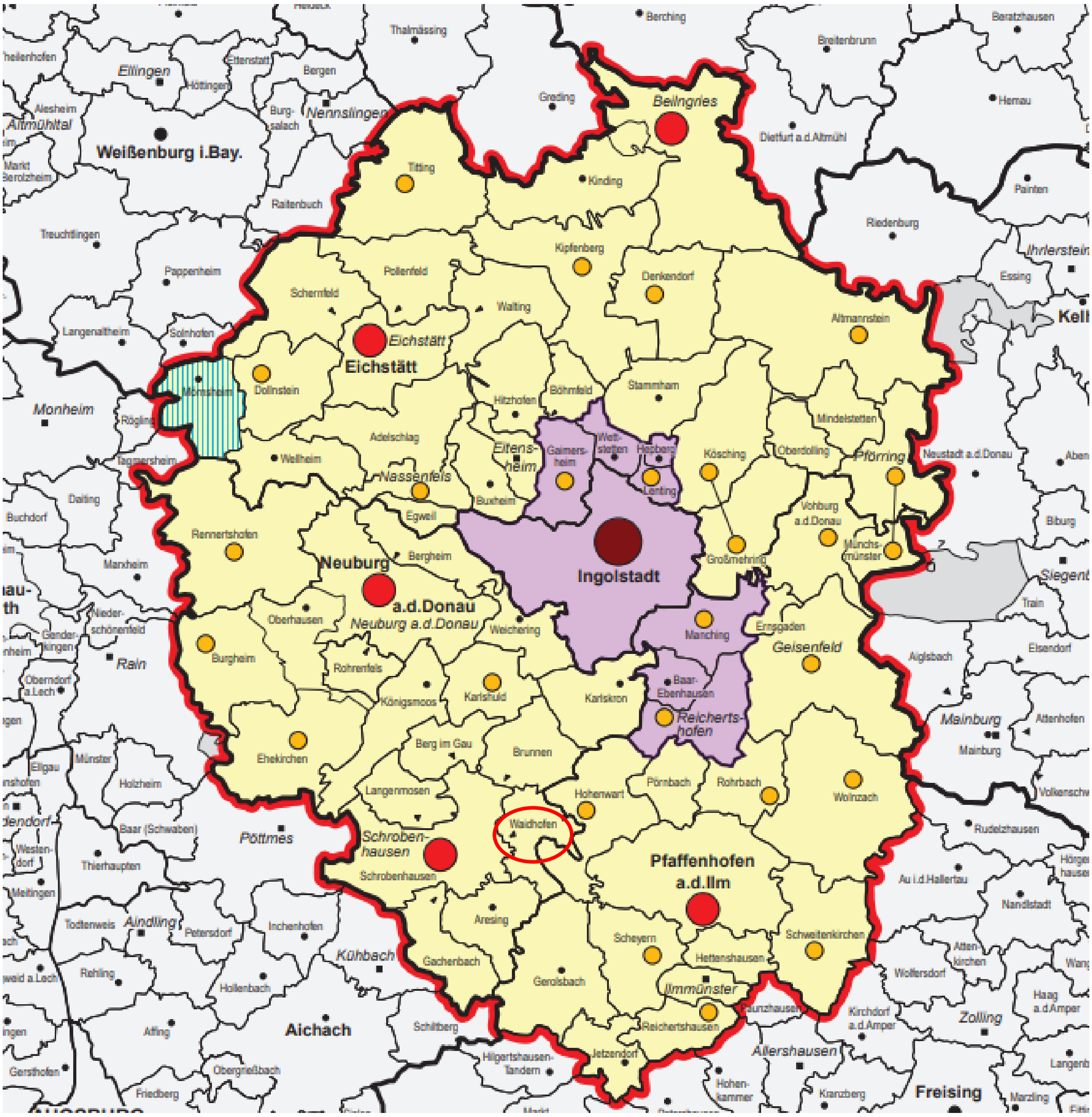


Abb. Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Ingolstadt (10). Die Gemeinde wurde rot eingekreist.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Waidhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.
Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Die Gemeinde Waidhofen beabsichtigt eine Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Diepoltshofen-Süd“ im Ortsteil Diepoltshofen. Durch die Aufstellung soll den bestehenden Betrieben neue Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt und so eine Betriebsvergrößerung ermöglicht werden. Im oberen Bereich wird ein neues Fahrsilo ermöglicht, da der bisherige Platz nicht ausreicht. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden neue Hallenflächen ermöglicht. Insgesamt sollen durch diese Maßnahmen Betriebsabläufe verbessert werden.
Die Aufstellung zielt darauf ab, die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Gebiets zu aktualisieren, um eine nachhaltige, wirtschaftlich effiziente und sozial verträgliche Entwicklung zu ermöglichen.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 114, 114/1, 114/3, 114/4 und 115/4, Gemarkung Diepoltshofen.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Auf dem überplanten Gelände soll ein Gewerbegebiet (GE) entstehen. Einzelhandelsnutzungen werden jedoch ausgeschlossen.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet:

Auf der gesamten Fläche des neuen Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,6 festgesetzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO auf bis zu 0,9 überschritten werden.

Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß in Kombination mit der Festsetzung von zulässigen Dachformen bzw. –neigungen soll im Baugebiet eine Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt mit der Dachhaut.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen

Die zulässige Dachneigung darf eine Neigung von max. 24° Grad bei Satteldächern bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten. Bei Pultdächern gelten max. 15° Grad. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei PV-Anlagen auf den Dächern kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt.

Die Dachformen der Garage und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude nicht zwingend anzupassen. Die Dachneigungen können dabei unter den Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben, dürfen diese aber nicht überschreiten. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände. Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.
Die Stellplätze sind gemäß der aktuellen Bayerischen Stellplatzverordnung zu erstellen. Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

A.5.8 Angrenzende Kriesstraße

Es sind mindestens 15 m zur Fahrbahnkante der im Westen verlaufenden Kreisstraße einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone darf nichts errichtet werden.

A.5.9 Überschwemmungsbereich

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

A.5.10 Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich wird vor Ort durch Versickern in den Untergrund abgeleitet, um das örtliche Kanalisationssystem durch Oberflächenwasser nicht zusätzlich zu belasten.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.
Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird erst im Zuge des Bauvorhabens mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt und abgestimmt.

A.5.11 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende Kreisstraße. Der Müll muss an die Straße gebracht werden und bereit gestellt werden.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Erschließung des Gebietes
Die Zufahrt zum Plangebiet liegt im Westen des Baugebietes.

Überörtliches Verkehrsnetz
Durch die Bundesstraße B 300 sowie die Autobahn A 9 sind die Verkehrsverbindungen nach Augsburg, Geisenfeld und München gewährleistet.

A.6.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die:

Bayernwerke

mit elektrischer Energie versorgt.

A.6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Paartalgruppe sichergestellt.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig ausreichend.

A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Mischsystem über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.
Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus den Dachflächen und befestigten Hof- bzw. Parkflächen sowie Zufahrten aus dem Geltungsbereich wird je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Um die endgültige Lösung der Beseitigung des Niederschlagswassers wird sich vor dem Bauakt gekümmert. Mit Absprache des Wasserwirtschaftsamtes wird entschieden, wie das Niederschlagswasser beseitigt wird.
Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, rasen- oder sandverfugtem Pflaster (jedoch keine Betonsteinverbundpflaster), Rasengitter, Rasenschutzwaben oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.
Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

A.6.6 Grundwasser

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.
Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
Im gesamten Baugebietsbereich sind bei extremen Regenwasserereignissen hohe Grundwasserstände bis nahe an die Geländeoberfläche zu erwarten. Bei sämtlichen Bauvorhaben sind geeignete Maßnahmen gegen die hohen Grundwasserstände zu treffen.

A.6.7 Hochwasser

Das Baugebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

A.6.8 Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH

Die Angaben dazu werden sowohl ergänzt als auch geändert.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen, sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.
Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung sind der Deutschen Telekom Technik GmbH sowohl eigene, wie auch alle bekannten Maßnahmen Dritter, die im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, rechtzeitig mitzuteilen.
Bei positivem Ergebnis der Prüfung ist zu berücksichtigen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Folgende Bedingungen sind für den Zweck zu erfüllen:

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen.

- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB einzuräumen.

- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen. Eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger hat wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, zu erfolgen.

- Die geplanten Verkehrswege dürfen nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- Der Erschließungsträger hat für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufzustellen und bei Bedarf wird er verpflichtet, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik AG im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik AG außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend

erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate von Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH,
Siemensstraße 20
84030 Landshut

A.6.9 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bodenverunreinigungen werden dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht gemeldet. Derzeit wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt.

A.6.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6.11 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 26.11.2024 mit der Auftrags-Nr. 8842.1 / 2024 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.
Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen im nördlichen Bereich des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch

und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im abgerückten Bereich vorgesehen sind.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BverG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der vorhandenen MD-Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegenden Fall nach Angaben der Gemeinde Waidhofen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Waidhofen Ost I - Änderung und Erweiterung“ vom 10.03.1995 sichergestellt.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

C Anhang

Umweltbericht

Immissionsschutzgutachten