



Große Kreisstadt Schwandorf

Niederschrift

über die

1. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstag:

10.02.2026

Sitzungsort:

Sitzungssaal des Rathauses, Spitalgarten 1,
92421 Schwandorf

Sitzungsdauer:

Öffentlicher Teil:

Von 16:00 Uhr bis 17:22 Uhr

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Namen der Stadtratsmitglieder:		
Anwesend waren:		
Name, Vorname		Bemerkung
Vorsitzender		
Feller, Andreas	CSU	
Ausschusssprecher		
Braun, Alfred	SPD	
Glamsch, Jochen, Dr.	UW	
Juniec-Möller, Marion	Bündnis 90/	
Die Grünen		
Sieß, Hans	CSU	
Ausschussmitglied		
Dietl, Sonja	CSU	
Koller, Robert	CSU	
Kuhn, Matthias	SPD	
Merl, Alfred	CSU	
Wilhelm, Peter		
stellv. Ausschussmitglied		
Deutscher, Thomas	AfD	Vertretung für Hr. Werner Reimer
Außerdem anwesend waren		
Boxhorn, Klaus, Dipl-Verwaltungswirt (FH)		
Architekturbüro HGS Architekten, Hr. Gruber		anwesend bis Ö2
Hellerbrand, Barbara, Dipl.-Ing. (FH)		
Kern, Michael, Architekt Dipl.-Ing. (FH)		anwesend bis Ö2
Landschaftsarchitektur Neidl + Neidl, Fr.		anwesend bis Ö2
Mikuta, Landschaftsarchitektin		
Schade, Reinhard, Baudirektor		
Niederschriftführer		
Koch, Kristina		

Abwesend waren:		
Name, Vorname		Bemerkung / Abwesenheitsgrund
Ausschusssprecher		
Reimer, Werner	AfD	vertreten durch Hr. Thomas Deutscher

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1) Niederschrift über den öffentlichen Teil der 7. Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2025;
hier: Genehmigung der Niederschrift
- 2) Errichtung einer Offenen Ganztagesesschule an der Grundschule Ettmannsdorf
hier: Vorstellung und Billigung der Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung
- 3) EU-Strukturfondsförderung 2021-2027 – Verbesserung der Energieeffizienz bei kommunalen Infrastrukturen (Programm IBW 2021-2027 Maßnahmengruppe 2.2),
(Maßnahmenbeschluss Stadtrat 24.04.2023)
hier: Umfangserweiterung der Maßnahme für den Bereich Grüne Fassade Westflügel (Maßnahmebeschluss Westflügel)
- 4) Kenntnisnahme von Bauantragseingängen seit der 7. Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2025
- 5) Vollzug der Baugesetze: Zustimmung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (je 5 WE) mit 16 Stellplätzen und 2 Garagen, Ettmannsdorfer Str. 56, BV-331-2025
- 6) Mitteilungen der Verwaltung
- 7) Anfragen aus dem Gremium

Vor Eintritt der Tagesordnung begrüßt **Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU)** alle Anwesenden und erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Öffentliche Sitzung

Beschluss Nr.	öffentliche Sitzung		Betreff
1			Niederschrift über den öffentlichen Teil der 7. Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2025; hier: Genehmigung der Niederschrift
Anwesend	Ja	Nein	
	Stimmen		
11	11	0	

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bauausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die oben genannte Niederschrift ohne Einwände.

Beschluss Nr.	öffentliche Sitzung		Betreff
2			Errichtung einer Offenen Ganztageschule an der Grundschule Ettmannsdorf hier: Vorstellung und Billigung der Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung
Anwesend	Ja	Nein	
	Stimmen		
11	11	0	

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.11.2022 den Maßnahmenbeschluss für die Errichtung der Offenen Ganztageschule an der Schule Ettmannsdorf gefasst.

Die Planung wurde zwischenzeitlich nach erfolgten Beratungsgesprächen mit den zuständigen Fachstellen der Regierung der Oberpfalz hinsichtlich deren Anforderungen und Anregungen hin optimiert.

Der Grundriss ist dahingehend angepasst, dass nun ein direkter Übergang vom Bestandsgebäude der Schule zur neu errichteten Offenen Ganztageschule möglich ist, die Räume wurden zudem auf Wunsch der Regierung flexibler gestaltet und ermöglichen nun vielfältigere Nutzungsvarianten.

Das Architekturbüro hgs architekten sowie das Büro für Landschaftsarchitektur Neidl + Neidl haben zwischenzeitlich die Planung mit dem angepassten Entwurf weitergeführt.

Das Gebäude wird an der Nordseite des vorhandenen Grundstückes als eigenständiger Baukörper entlang der Grenze zur benachbarten Förderschule errichtet.

Die Kubatur des Neubaus orientiert sich an den angrenzenden Bauteilen der Schule. Der Foyer-/Koch- und Essbereich befindet sich in dem Gebäudeteil des begehbaren Flachdaches, die Aufenthalts- und Ruheräume sind im 2-geschossigen Bereich mit Pultdach angesiedelt.

Die Verbindung zwischen Alt- und Neubau erfolgt über ein neu errichtetes Foyer, das sowohl als Übergangsbereich fungiert als auch als separater Zugang zum neuen

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Gebäude.

Das Foyer geht nahtlos in den Bereich des Speisesaales über, der mittels faltwand bei Bedarf mit dem Foyer-/Flurbereich zusammengeschaltet werden kann.

Bedient wird der Speisesaal über die Ausgabeküche. Bei der Verpflegung der Schüler wird aufgrund der Anzahl der Essensteilnehmer von einem Mehrschichtbetrieb ausgegangen.

Der Speisesaal kann aufgrund seines flexiblen Grundrisses zudem für schulische Veranstaltungen genutzt werden und ist hierfür medientechnisch entsprechend ausgestattet (Leinwand, Beamer, Anschlüsse für Lautsprecher, etc.).

Im Anschluss an den Speisesaal folgt das Treppenhaus, von dem aus das Obergeschoss erschlossen wird. Es dient zudem als Zugangs-/Foyerbereich zu den nachfolgenden Aufenthaltsräumen, die ebenfalls mittels faltwand sowohl einzeln als auch gemeinsam genutzt werden können.

Das Obergeschoss beinhaltet jeweils 2 Aufenthalts- und Ruheräume unterschiedlicher Größe.

Alle Aufenthaltsräume sind von Größe und Ausstattung her so konzipiert, dass sie zudem als Klassenzimmer für den Unterricht verwendet werden können.

Die Räume erhalten eine Lüftungsanlage, als Energieträger für die Heizung wird Fernwärme verwendet.

An die Räumlichkeiten des Obergeschosses grenzt die teilweise überdachte Dachterrasse. Diese steht den Schülern ganztägig zur Verfügung, da sie auch über eine an den Pausenhof angrenzende Außentreppe erreichbar ist.

Die Dachterrasse wird in einem Teilbereich mit einem Sonnensegel überspannt. Unter dem Sonnensegel und als Ergänzung zur „normalen“ Bestuhlung werden mit EPDM-Belag gestaltete „Sitzhügel“ errichtet. Eingerahmt ist der Sitzbereich von Pflanzbeeten mit extensiver Begrünung aus verschiedenen Sträuchern und Büschen. Im Erdgeschoss werden die Außenanlagen ergänzt durch eine großzügige, teilweise überdachte Terrasse vor den dort befindlichen Aufenthaltsräumen. Es werden altersgerechte Spielgeräte und ein großzügiges Sonnensegel über dem bereits bestehenden Atrium errichtet.

Aus der Kostenberechnung ergeben sich für die Gesamtkosten der Baumaßnahme rund 3,59 Mio. Euro (incl. MwSt.). In diesen Gesamtkosten sind die Errichtung einer Photovoltaikanlage (rd. 85 Tsd €) sowie die Errichtung einer barrierefreien Bushaltestelle und einiger zusätzlicher Stellplätze (rd. 60. Tsd €) an der St.-Vitalis-Str. enthalten.

Der Entwurf wurde mit der Schulleitung abgestimmt.

Folgende Förderungen sind für die Offene Ganztageschule möglich:

FAG+15: ca. 70 % der förderfähigen Kosten (Förderbetrag ca. 1,5 Mio €)

Investitionskostenpauschale (6.000,00 € für jeden als bedarfsnotwendig anerkannten Platz möglich, mindestens 10% Eigenanteil)

Ausstattungspuschale (1.500,00 € je als bedarfsnotwendig anerkannten Platz möglich, mindestens 30% Eigenanteil)

Herr Gruber vom Architekturbüro hgs architekten und **Frau Mikuta** vom Büro für Landschaftsarchitektur Neidl + Neidl stellen die Planung vor.

Stadtrat Dr. Jochen Glamsch (UW) will wissen, wie die Beete auf der Dachterrasse geplant seien.

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Frau Mikuta erklärt, dass ein Dachsubstrat sowie eine Drainagematte geplant seien. Für die Bewässerung sei ein Außenwasserhahn geplant. Das Gießen solle der Hausmeister übernehmen. Bei der Auswahl der Pflanzen werde darauf geachtet, dass diese sonnenverträglich seien.

Stadtrat Dr. Jochen Glamsch (UW) stellt die Frage, welche Pflastersteine bei der Feuerwehrezufahrt verbaut werden. Er gibt an, dass erfahrungsgemäß bei Glatteis das Streusalz von den Pflastersteinen in die Fugen rutsche.

Frau Mikuta antwortet, dass im Abstand von drei Zentimetern abwechselnd Betonstein und Fuge geplant sei. Dieses Pflaster werde häufig verbaut. Probleme beim Streuen der Fläche seien ihr nicht bekannt. Die Fugen könnten mit Oberboden und Rasen oder mit Substrat gefüllt werden. Das Pflaster hätte eine gute Wasserdurchlässigkeit und der Beton sei rutschhemmend. Der Bereich in dem diese Ausführung geplant sei, diene als Feuerwehrezufahrt. In der Anlieferzone der Küche werde ein Betonpflaster verbaut.

Stadtrat Hans Sieß (CSU) erfragt, ob es bereits Erfahrungswerte bezüglich der Gestaltung der Dachterrasse gäbe oder ob dies das erste derartige Projekt sei.

Frau Mikuta gibt an, dass bereits mehrere derartige Dachterrassen geplant wurden. Ihr seien keine im Nachgang aufgetretenen Probleme bekannt.

Stadtrat Robert Koller (CSU) will wissen, ob bei den Türen für die Belieferung der Küche darauf geachtet wurde, dass diese ausreichend breit seien, um dort mit den Rollcontainer zu passieren.

Herr Kern informiert, dass die Ausführung wie bei der Kindertagesstätte „Lindenblüten“ geplant sei. Auf eine ausreichende Breite der Türen werde geachtet.

Stadtrat Peter Wilhelm fragt, wie der Flucht- und Rettungsweg von der barrierefreien Dachterrasse aus geplant sei.

Herr Gruber gibt an, dass die Dachterrasse schwellenlos geplant sei. Der barrierefreie Bereich beschränke sich auf das Erdgeschoss. Der Flucht- und Rettungsweg erfolge über Treppen im und an der Außenwand des Gebäudes. Ein Aufzug sei in Abstimmung mit der Regierung für diesen Bereich nicht geplant.

Stadtrat Peter Wilhelm stellt die Frage, ob bekannt sei, wer die Belieferung der OGTS übernehme. Er habe Bedenken, dass sich bei der zunehmenden Nachfrage möglicherweise kein Lieferant finden werde.

Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) erklärt, dass dies eine Angelegenheit des Betreibers sei. Dies sei nicht Gegenstand der Bauplanung. Bei der Planung wurde berücksichtigt, dass die Möglichkeit bestehe einen Cateringservice zu beauftragen.

Bürgermeisterin Marion Juniec-Möller (Bündnis 90/Die Grünen) lobt die Planung. Dennoch finde sie es schade, dass das Obergeschoss nicht barrierefrei sei. Ihrer Ansicht nach sollte jede Schule barrierefrei sein.

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Herr Gruber antwortet, dass die Raumaufteilung in beiden Geschossen identisch sei. Im Erdgeschoss gebe es einen ebenerdigen Pausenhof. Die Dachterrasse sei als Erholungsort gedacht und nicht zum Spielen.

Herr Kern teilt mit, dass in Abstimmung mit der Regierung kein Aufzug für diesen Gebäudeteil geplant wurde, da die Raumaufteilung in beiden Geschossen gleich sei. Es bestehe zudem vom Neubau zum Altbau ein Höhenunterschied, so dass kein barrierefreier Übergang möglich sei. Bei einem Aufzug im Altbau würde die ganze Schule, bis auf den Neubau, barrierefrei sein. Dies wäre auch im Sinne der Regierung.

Stadtrat Dr. Jochen Glamsch (UW) erkundigt sich, ob bekannt sei wie viele Kinder derzeit in dieser Schule auf einen Rollstuhl angewiesen seien.

Herr Kern verneint dies.

Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) merkt an, dass Kinder die auf einen Rollstuhl angewiesen seien oder Schwierigkeiten beim Treppensteigen hätten, mit ihrer Klasse ein Klassenzimmer im Erdgeschoss bekämen. Dahingehend gab es in der Vergangenheit keine Probleme.

Stadtrat Alfred Braun (SPD) bittet um Auskunft, ob bei der Fassade, ähnlich wie bei der OGTS in Fronberg, eine Ausführung mit Holz geplant sei. Zudem will er wissen, ob für die Beschattung des Außenbereichs größere Bäume vorgesehen seien.

Frau Mikuta erklärt, dass für das bestehende Atrium ein Sonnensegel vorgesehen sei. Die Beschattung der Terrasse erfolge durch das Vordach. Es sei zudem ein Baum vorgesehen. Dieser trage jedoch nur bedingt zur Beschattung bei.

Herr Gruber sagt, dass das Gebäude, mit Ausnahme des Dachstuhls, in konventioneller Massivbauweise mit Putzfassade geplant sei. Die Fassade könne optisch aber auch anders gestaltet werden.

Herr Kern fügt hinzu, dass die bisherige Entwurfsstruktur beibehalten werden solle. Da bereits diverse Anbauten erfolgten, wurde sich optisch an dem Bestand orientiert. Der Bereich liege zudem im Überschwemmungsgebiet, so dass Bedenken bei einem Holzbau bestehen.

Stadtrat Robert Koller (CSU) erkundigt sich, ob es möglich sei einen Aufzug mit zwei Türen in den Neubau zu bauen, so dass trotz Höhenunterschied der beiden Bauten barrierefrei erreicht werden könnten.

Herr Kern antwortet, dass dann ein Rettungsaufzug nötig sei und das dritte Stockwerk des Altbaus trotzdem nicht barrierefrei erreichbar sei. Ein Aufzug im Altbau sei zudem nicht nur für die Schüler, sondern auch für die Lehrkräfte und Angestellte von Vorteil.

Herr Gruber erläutert abschließend die Kostenberechnung.

Der Bauausschuss fasst folgenden

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Beschluss

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Billigung der Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung.

Beschluss Nr.	öffentliche Sitzung		Betreff
3			EU-Strukturfondsförderung 2021-2027 – Verbesserung der Energieeffizienz bei kommunalen Infrastrukturen (Programm IBW 2021-2027 Maßnahmengruppe 2.2), (Maßnahmenbeschluss Stadtrat 24.04.2023) hier: Umfangserweiterung der Maßnahme für den Bereich Grüne Fassade Westflügel (Maßnahmebeschluss Westflügel)
Anwesend	Ja	Nein	
	Stimmen		
11	10	1	

Sachverhalt:

Im Rahmen des Operationellen Programms „Investitionen in Beschäftigung und Wachstum“ Bayern 2021-2027 wird aus den Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) das Vorhaben gefördert. Die Landesmittel werden vom Bayerischen Landtag zur Verfügung gestellt. Die Auszahlungen erfolgen vorbehaltlich zur Verfügung stehender Ausgabemittel. Die Regierung der Oberpfalz stimmt der Umfangserweiterung für die Grüne Fassade am Rathaus Westflügel zu.

Die Zuwendung dient der Fassadenbegrünung und Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes des Rathauses. Die Wirkung der grünen Fassade ist aber nicht nur für die Innenräume des Rathauses wichtig, auch der Stadtraum profitiert als äußeres, sichtbares und lebendiges Zeichen eines nachhaltigen Konzeptes. Die Verbesserung des Mikroklimas in der immer heißer werdenden Altstadt, die Bindung von Feinstaub und Stickoxiden, die Schutzwirkung der Fassade und die Förderung der Artenvielfalt (Nisthilfen für z. B. Vögel), können als weitere positive Aspekte benannt werden. Ergänzt wird das Projekt mit einer Wasserrückhaltung, die im Sommer auch als Zisterne genutzt werden kann.

Die Kosten für die Umfangserweiterung (Grüne Fassade und Regenwasserzisterne für den Westflügel) sind auf ca. 350.000,00 EUR geschätzt. Diese Kosten sind mit einem Anteil von ca. 80% förderfähig. Insgesamt stehen so voraussichtlich für das Projekt „Rathaus Westflügel“ ca. 275.000,00 EUR zur Verfügung, falls nach Maßgabe des künftigen Verfügungsrahmens Städtebaufördermittel von 76.000,00 EUR bewilligt werden können.

Der Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2026 (Nr. 4.2.5 VV zu Art. 44 BayHO).

Die Bindungsfrist beträgt 25 Jahre (Nr. 20 StBauFR, Nr. 4.2.3 und Nr. 8.2.4 VV zu Art. 44 BayHO, Nr. 4 AnBest-K).

Frau Hellerbrand stellt die Maßnahme vor.

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Stadtrat Hans Sieß (CSU) und **Stadtrat Alfred Braun (SPD)** merken an, wenn beim Beschluss für den Ostflügel bereits bekannt gewesen wäre, welches Ausmaß die Ausführung habe, hätten sie dagegen gestimmt. Trotzdem würden sie der Umfangserweiterung der Maßnahme zustimmen, um diese abzuschließen.

Frau Hellerbrand weist darauf hin, dass es für Rathäuser normalerweise keine Förderungen gebe. Nur mit den Bestandteilen einer Aufstockung, Zisterne und Fassadenbegrünung sei eine Bewerbung für das spezielle Förderprogramm möglich gewesen.

Bürgermeisterin Marion Juniec-Möller (Bündnis 90/Die Grünen) ist der Ansicht, dass die Maßnahme fortschrittlich und vorbildhaft sei. Es sei nicht nur eine optische Verbesserung, sondern habe auch eine positive Auswirkung auf das Raumklima in den Büros. Dies komme den Mitarbeitern im Rathaus zu Gute.

Stadtrat Dr. Jochen Glamsch (UW) schließt sich den Ausführungen von Stadtrat Hans Sieß (CSU) und Stadtrat Alfred Braun (SPD) an. Positiv sei, dass die Kosten mit einem Anteil von ca. 80 % gefördert werden.

Auch **Stadtrat Thomas Deutscher (AfD)** weist darauf hin, dass die AfD-Fraktion bereits von Anfang an gegen die Maßnahme gewesen sei. Er will wissen, ob die Energieeffizienz ermittelbar sei und stellt das Kosten-/Nutzenverhältnis in Frage. Ebenso will er wissen, wie hoch die laufenden Kosten seien.

Frau Hellerbrand antwortet, dass die laufenden Kosten zusammen mit den Grünpflegearbeiten für den ganzen Spitalgarten ausgeschrieben werden. Sie werde in der nächsten Sitzung über die Kostenhöhe informieren.

Stadtrat Hans Sieß (CSU) fragt, ob Insektenschutzgitter vor den Fenstern angebracht werden. Er habe Bedenken, dass die Insekten zum Problem werden könnten.

Frau Hellerbrand erklärt, dass das Gerüst für die Begrünung nicht direkt an der Fassade angebracht werde. Ein Insektenschutzgitter sei derzeit nicht vorgesehen.

Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) ergänzt, dass durch die angebrachten Nistkästen für Vögel die Zahl der Insekten minimiert werde. Er halte die Maßnahme wie auch Bürgermeisterin Marion Juniec-Möller (Bündnis 90/Die Grünen) für sinnvoll und fortschrittlich. Es dürfe auch nicht vergessen werden, dass die Förderung des Projektes einzigartig sei, da diese auch für Rathäuser beantragt werden könne. Durch die Umfangserweiterung sei nun das ganze Rathaus energetisch saniert und die Maßnahme abgeschlossen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bauausschuss fasst folgenden

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt die Umfangserweiterung des Projekts „Erweiterung des Rathauses mit Verbesserung zur Energieeffizienz“ mit den veranschlagten Kosten von ca. 350.000,00 EUR (Maßnahmebeschluss).

Beschluss Nr.	öffentliche Sitzung	Betreff
		Kenntnisnahme von Bauantragseingängen seit der 7. Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2025

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von den Bauantragseingängen seit der 7. Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2025.

Beschluss Nr.	öffentliche Sitzung		Betreff
4			Vollzug der Baugesetze: Zustimmung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (je 5 WE) mit 16 Stellplätzen und 2 Garagen, Ettmannsdorfer Str. 56, BV-331-2025
Anwesend	Ja	Nein	
	Stimmen		
11	10	1	

Sachdarstellung, Begründung:

Das Unternehmen DK Wohnbau GmbH stellte, mit Eingang vom 04.12.2025 bei der Stadt Schwandorf einen Antrag auf Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten, 16 Stellplätzen und 2 Garagen anstelle des Bestands auf dem Grundstück Fl.-Nr. 71/0 der Gemarkung Ettmannsdorf (Ettmannsdorfer Straße 56)

Rechtliche Würdigung:

Allgemein:

Die Zuständigkeit über die Erklärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit liegt beim Bauausschuss der Stadt Schwandorf, da das Vorhaben mehr als sechs Wohneinheiten aufweist.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Daher richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Bei den Kriterien des Maßes der baulichen Nutzung ist eine an der tatsächlich vorhandenen Bebauung orientierte faktische Betrachtung erforderlich, dabei ist in erster Linie auf die Maße abzustellen, die einerseits bei dem hinzutretenden Bauvorhaben und andererseits bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung von außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Dabei kommt es vor allem auf die (absoluten) Größenmaße des Baukörpers wie die aus Länge und Breite zu ermittelnde Grundfläche, die erkennbar in Erscheinung tretende Geschosszahl und die Höhe der jeweiligen Gebäude an (BVerwG, Beschluss vom 21.06.2007 – 4 B 8.07 -).

Dabei ist kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten in nur einem Maßfaktor genügt nicht. Dies widerspräche der planeretzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereiches zu gewährleisten (BVerwG, U.v. 08.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 20).

Erfüllung der Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB:

Art:

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet i. S. d. § 3 bzw. 4 BauNVO. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

Maß:

Weiter muss sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Abzustellen ist dabei auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 34 [Stand: Mai 2017] Rn.40). Bei der Beurteilung des Maßes sind die absoluten Werte des Vorhabens heranzuziehen, da diese nach außen maßgebend in Erscheinung treten. Relative Werte wie Grundflächen- oder Geschossflächenzahl sind außer Acht zu lassen. Handelt es sich um unterschiedlich große Grundflächen, sind Gebäude zulässig, deren Grundfläche sich innerhalb des existierenden Rahmens der näheren Umgebung bewegt. Eine geringfügige Überschreitung könnte hingenommen werden (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 34 [Stand: Mai 2017] Rn.43).

- Grundfläche

Die Gebäude weisen lt. Antragsunterlagen eine Grundfläche von je rund 168 m² auf. Die Wohngebäude in der Umgebung haben eine maximale Grundfläche von 223 m² (Ettmannsdorfer Str. 54).

- Anzahl der Vollgeschosse

Die Gebäude in der Ettmannsdorfer Str. 52 – 60 und 83 – 89 sind zweigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

Das Vorhaben hat 3 Vollgeschosse.

Lediglich das Gebäude Sportplatzstr. 2 hat ähnlich dem geplanten Gebäude drei Vollgeschosse, jedoch hat es lediglich eine Grundfläche von 108 qm, sodass es nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden kann.

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

- Gebäudehöhe

Die in den Unterlagen angegebene Wandhöhe von 8,57 m findet zwar mit der Zellerstr. 10 ein Vorbild, jedoch ist auch hier die Grundfläche mit 113 qm nicht mit dem geplanten Vorhaben vergleichbar.

- Bauweise:

Dieses Kriterium ist unkritisch. Das Vorhaben wird in offener Bauweise errichtet. Die Umgebung sieht auch eine offene Bauweise vor.

- Dachform

Im Rahmen des § 34 BauGB können keine Vorgaben hinsichtlich der Dachform gegeben werden.

- Überbaubare Grundstücksfläche:

Die darauf zu beziehende Eigenart der näheren Umgebung geht aus von den in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Es kommt daher insoweit auf die konkrete *Größe der Grundstücksfläche* des in Frage stehenden Vorhabens und auf seine *räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung* und damit auf den konkreten *Standort des Vorhabens* an. (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 34 [Stand: Oktober 2020] Rn.47).

Die Wohngebäude entlang der Ettmannsdorfer Str. sind ähnlich weit zur Straße entfernt sind, wie das geplante Vorhaben.

Stellplätze:

Nach der Stellplatzsatzung löst das Bauvorhaben einen Stellplatzbedarf von 18 Stellplätzen aus. Diese liegen alle auf dem Grundstück.

Nachbarbeteiligung:

Die Nachbarbeteiligung liegt in der Verantwortung des Antragstellers. Die Zustimmung der baurechtlichen Nachbarn liegt nicht vor.

Fachstellenbeteiligung:

Stadtplanung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, da das Flurstück Nr. 71/0 der Gemarkung Ettmannsdorf sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet.

Die nähere Umgebung wird durch die Ettmannsdorfer Str., Am Gries, Zellerstraße und Sportplatzstraße abgegrenzt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Reinen Wohngebiets. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe von circa 9 m fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung (Gebäudehöhen zwischen 6 m und 11 m ein) ein.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben nicht ein, da die Bebauung eines Grundstücks mit zwei Mehrfamilienhäusern wesentlich dichter erscheint, als die in der Umgebung vorhandene, überwiegend vorkommende Einfamilienhausbebauung.

Hinsichtlich der Bauweise fügt sich das Vorhaben mit seiner offenen Bauweise zwar ein, hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen fügt sich WH1 jedoch in Teilen

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

nicht ein. Die Gebäude sind in der näheren Umgebung straßenseitig orientiert. Die im inneren des Grundstücks liegenden Bereiche sind, abgesehen von Nebenanlagen, in der Umgebung nicht bebaut.

Es erfolgt eine Prüfung auf Ebene des Vorbescheids über die Möglichkeit einer Zulassung des Vorhabens nach § 34 Abs. 3b BauGB, wonach mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden kann, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu den öffentlichen Belangen gehören die in § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB bezeichneten sowie alle im Zusammenhang mit den städtebaurechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung heranzuziehenden Belange.

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern, Garagen und Stellplätzen führt zu einer stärkeren Versiegelung des Grundstücks mit der Flurnr. 71 der Gemarkung Ettmannsdorf.

Durch die geplante Bebauung werden die ökologischen Belange durch die Beeinträchtigung der vorhandenen gärtnerisch angelegten Flächen stärker berührt, als bislang durch die bestehende Einfamilienhausbebauung. Zudem wird der Wasserabfluss durch den höheren Versiegelungsgrad beeinträchtigt.

Eine Genehmigung der beantragten Mehrfamilienhäuser hätte zur Folge, dass in der näheren Umgebung durch die Schaffung eines Präzedenzfalls, eine weitere Nachverdichtung zugelassen werden müsste. In der näheren Umgebung weisen unter anderem die Flurstücke 70/7, 70/6 und 71/2 der Gemarkung Ettmannsdorf aufgrund ihres Zuschnitts eine Möglichkeit zur Nachverdichtung auf.

Fazit:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich unzulässig, da es die Voraussetzungen des Einfügegebots des § 34 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt.

Anwendung Bauturbo:

Nach § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach § 36 a Abs. 1 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Dies bedeutet, dass trotz der Überschreitung des vorgegebenen Rahmens der Umgebungsbebauung das Vorhaben für zulässig erklärt werden kann. Diese Zustimmung nach § 36 a BauGB steht im Ermessen der Gemeinde. Auf diese Zulassungsentscheidung hat der Bauherr keinen Anspruch, § 36 a Abs. 3 BauGB.

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Die Gemeinde hat das Recht, die Zustimmung auch aus planerischen und städtebaulichen Gründen zu verweigern.

Bei dieser Ermessensentscheidung muss auch berücksichtigt werden, dass aufgrund der Genehmigungspraxis in der Vergangenheit in der Flieder- und Föhrenstraße im Ortsteil Kronstetten im Ergebnis zu einer städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung in diesem Bereich führte.

Die Zulassung dieses Bauvorhabens würde als ein Bezugsfall für ähnlich gelagerte weitere Vorhaben dienen, was im Ergebnis zu einer ähnlichen Entwicklung wie in Kronstetten führen könnte.

Stadtrat Hans Sieß (CSU) gibt an, dass die aktuelle Planung mit zwei Häusern besser sei als die vorangegangene Planung mit nur einem großen Wohnhaus. Dieses wurde bereits durch den Bauausschuss abgelehnt. Da nun der Bauturbo anwendbar sei, könne das vorgelegte Vorhaben genehmigt werden. Er schlägt dennoch vor, dass der Balkon der Dachgeschosswohnung gestrichen werde. So passe das Vorhaben besser in die Umgebung, da dadurch der Anschein entstehe, dass es sich nur um zwei Vollgeschosse handle.

Stadtrat Alfred Braun (SPD) schließt sich der Meinung und dem Vorschlag von Stadtrat Hans Sieß (CSU) an. Eine Reduzierung des Baukörpers sei wünschenswert. Er weist ebenfalls auf die enorme Versiegelung des Grundstückes hin.

Herr Boxhorn fügt hinzu, dass ein Großteil des Grundstückes versiegelt werde. Zudem müsse der Bauherr nach der städtischen Spielplatzsatzung noch einen Spielplatz auf dem Grundstück errichten. Dieser sei nicht auf den Unterlagen eingezeichnet und würde zu einer weiteren Versiegelung führen.

Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) merkt an, dass bei der Streichung des Balkons der Dachgeschosswohnung die Wohnqualität enorm gemindert werde. Das dieser mit eingeplant wurde sei eher positiv zu bewerten. Er stellt klar, dass nun grundsätzlich beraten werden müsse, ob eine solche Verdichtung gewollt werde.

Stadtrat Alfred Braun (SPD) ist der Auffassung, dass mit der Genehmigung des Vorhabens eine ähnliche Siedlungsstruktur wie in der Fliederstraße entstehen werde.

Bürgermeistern Marion Juniec-Möller (Bündnis 90/Die Grünen) führt an, dass mit der Genehmigung ein Präzedenzfall geschaffen werde. Somit müssten auch ähnliche Vorhaben in der Umgebung zugelassen werden. Sie zieht den Schluss daraus, dass sich das Gebiet genauso negativ wie die Fliederstraße entwickeln werde. Eine derartige Entwicklung sei unerwünscht und werde abgelehnt.

Stadtrat Dr. Jochen Glamsch (UW) schließt sich bezüglich des Balkons der Meinung von Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) an. Die Wohnqualität steige durch einen Balkon für die Dachgeschosswohnung enorm und es werde dadurch kein zusätzlicher Boden versiegelt. Zudem sei die Ettmannsdorfer Straße im Gegensatz zur Fliederstraße sehr gut erschlossen. Abschließend müsse entschieden werden, welche Form der Nachverdichtung von der Stadt gewollt werde. Es sei klar, dass neuer Wohnraum geschaffen werden müsse.

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Stadtrat Peter Wilhelm fügt hinzu, dass die Anzahl der vorhandenen Baugrundstücke sehr gering sei und es viele Wohnungssuchende gebe. Man müsse neuen und attraktiven Wohnraum schaffen.

Stadtrat Hans Sieß (CSU) fragt, ob beide Baukörper identisch seien. In den Unterlagen gebe es nur einen Grundriss.

Herr Boxhorn informiert, dass es sich um eine Bauvoranfrage handle. Die konkrete Aufteilung könne jedoch von der Vorliegenden abweichen. Der Bauherr müsse sich aber an die in der Bauvoranfrage angegebenen Maße halten. Bei der Baugenehmigung müssten noch Änderungen bezüglich der Abstandsflächen vorgenommen werden. Auch der Spielplatz müsse noch mit eingeplant werden. Dies sei jedoch nicht Gegenstand einer Bauvoranfrage. Es müsse entschieden werden, ob der Bauherr die beiden Gebäude mit den angegebenen Maßen errichten dürfe.

Stadtrat Alfred Braun (SPD) erkundigt sich, ob man dem Bauherrn bei Einreichung der Baugenehmigung vorschlagen könne, den Baukörper zu reduzieren.

Herr Boxhorn stellt klar, dass bei einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage auch der Bauantrag, soweit er sich an den in der Bauvoranfrage angegebenen Maßen orientiert, genehmigt werden müsse. Ein Gespräch mit dem Bauherrn über die Reduzierung der Baukörper sei jederzeit möglich. Es handle sich aber bereits um die vierte eingereichte Planung des Bauherrn.

Bürgermeisterin Marion Juniec-Möller (Bündnis 90/Die Grünen) befürchtet, dass die Anwohner, wegen der dichten Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück, häufig auf der Ettmannsdorfer Straße parken werden.

Herr Boxhorn informiert, dass die Stellplätze in Absprache mit dem Ordnungsamt angeordnet wurden. Die Bauordnung könne nur vorschreiben, wie viele Stellplätze errichtet werden müssen. Dies sei in der städtischen Stellplatzsatzung geregelt. Sollten die Mieter auf der Straße parken und diese somit blockieren, sei die Polizei oder das Ordnungsamt zuständig.

Der Bauausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt die Zustimmung nach § 36 a BauGB.

Hinweis:

Die Zustimmung ist unter den Vorbehalt zu stellen, dass die technische Prüfung unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht zu Beanstandungen führt.

Beschluss Nr.	öffentliche Sitzung	Betreff
		Mitteilungen der Verwaltung

Baudirektor Reinhard Schade beantwortet die Anfrage von Stadtrat Robert Koller (CSU) aus der letzten Sitzung des Bauausschusses. Der von der Firma Tennet errichtete Zaun, in der Nähe des Umspannwerkes bei Büchelkühn, sei von der Stadt genehmigt worden und korrekt errichtet.

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Beschluss Nr.	öffentliche Sitzung	Betreff
		Anfragen aus dem Gremium

Stadtrat Dr. Jochen Glamsch (UW) fragt an, wie der derzeitige Sachstand im Verfahren der Baugenehmigungen in Irlaching sei und in welchen Gremien das weitere Vorgehen besprochen werde. Es gebe diesbezüglich verschiedene Aussagen aus der Bevölkerung. Auch die Bauherren seien daran interessiert, wie es weiter gehe und welche Aussagen nun der Wahrheit entsprechen.

Baudirektor Reinhard Schade informiert, dass das Verwaltungsgericht Regensburg noch nicht über die beklagten Bauvoranfragen entschieden habe. Bis zur Entscheidung bestehe kein weiterer Handlungsbedarf.

Stadtrat Dr. Jochen Glamsch (UW) will wissen, ob es aktuell Teilgruppierungen oder Fraktionen gebe, die das weitere Vorgehen und die Möglichkeiten eine Baugenehmigung zu erhalten unter anderem auch mit den Bauwilligen besprechen. Er ist der Meinung, dass dies im Bauausschuss diskutiert werden müsse.

Baudirektor Reinhard Schade antwortet, dass er keine Kenntnis von derartigen Besprechungen außerhalb des Bauausschusses habe. Die Rechtsbeistände der Bauherren, die eine Bauvoranfrage eingereicht haben, hätten wohl ein Schreiben vom Verwaltungsgericht Regensburg erhalten, in dem darauf hingewiesen wurde, dass der Bauturbo eventuell eine Lösung sein könnte. Dieser könne jedoch nicht angewendet werden, da die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt seien.

Baudirektor Reinhard Schade und **Herr Boxhorn** stellen klar, dass mit ihnen keine Gespräche bezüglich dieser Thematik stattfanden.

Stadtrat Hans Sieß (CSU) berichtet, dass ein Landwirt aus Göggelbach sich an ihn gewandt habe. Dieser gebe an, dass die Feld- und Flurbereinigungswege nach Abschluss des Ostbayernrings nicht wieder in den Urzustand versetzt wurden. Er will wissen, wer den Urzustand dokumentiert und die Wege abgenommen hat. Zudem stelle sich ihm die Frage, wer die Wege nun wieder in den Urzustand versetze. Die Anlieger hätten die Befürchtung, dass sie nun selbst für die Instandsetzung aufkommen müssten. Er bestehe darauf, dass bei künftigen Abnahmen der Feld- und Flurbereinigungswege ein Anliegervertreter mit anwesend sei.

Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) gibt an, dass dies beim Sachgebiet Tiefbau angefragt werde. Auch die Stadt habe ein Interesse daran, dass die Wege wieder ordnungsgemäß instandgesetzt werden.

Stadtrat Alfred Braun (SPD) fragt, ob es einen neuen Sachstand zur Anfrage der SPD-Fraktion bezüglich der Errichtung eines Basketballfeldes im Stadtpark gebe.

Baudirektor Reinhard Schade sagt, dass der Leiter der Baubetriebsabteilung weiterhin nicht im Dienst sei. Da es sich um ein gemeinsames Projekt handle, wolle er bis zur Rückkehr des Leiters warten und die Planung dann fortführen.

Stadtrat Alfred Braun (SPD) erkundigt sich über den aktuellen Verfahrensstand in der Fronberger Straße und der Holzbergstraße. Das Gebäude in der Fronberger

1. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026

Straße wurde abgebrochen. Er will wissen, ob es über den weiteren Bauverlauf Informationen gebe.

Herr Boxhorn informiert, dass die Bauherren ab Erteilung der Baugenehmigung vier Jahre Zeit hätten um mit dem Bau zu beginnen. Es stehe ihnen jedoch frei, wann sie in diesem Zeitraum beginnen. Derzeit sei nicht bekannt, wann und wie die Bauherren weiter verfahren werden.

Stadtrat Dr. Jochen Glamsch (UW) schildert, dass seit mehreren Wochen einige Pflastersteine in der Pfleghofgasse fehlen würden. Er bittet darum, dies wieder instand setzen zu lassen, bevor sich noch weitere Pflastersteine lösen.

Stadtrat Robert Koller (CSU) teilt mit, dass es Gerüchte über eine Abschlagszahlung des Bayernwerks an die Stadt Schwandorf gebe. Er will wissen, ob das Bayernwerk bereits Zahlungen für die Instandsetzung der Flurbereinigungswege geleistet habe.

Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) erteilt dem Kämmerer das Wort.

Kämmerer Michael Neidl gibt an, dass diesbezüglich keine Zahlungen eingegangen seien.

Es liegen keine weiteren Anfragen vor.

Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) bedankt sich bei der Öffentlichkeit für deren Interesse und stellt die Nichtöffentlichkeit her.

* * *

Schluss der Sitzung: 17:24 Uhr

Der Vorsitzende:

Niederschriftführung:

**Andreas Feller
Oberbürgermeister**

Kristina Koch