

An (untere Bauaufsichtsbehörde)
Landratsamt Straubing-Bogen

Digital eingereicht am 01.07.2026
von GEORG JAKOB SCHEURLE (BayernID)

Leutnerstraße 15
94315 Straubing

Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO)

Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren.

Aktenzeichen des bisherigen Antrags: 23-602-B-2025-415

Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S.v. § 30 BauGB?

☒ Ja

☐ Nein

Bezeichnung und (ggf.) Nr. des
Bebauungsplans:

Bebauungs- Grünordnungsplan WA- Allgemeines Wohngebiet
Klinikfeld Schwarzach

Entwurfsverfasser

Unternehmen (Art. 61 Abs. 9 BayBO): Architekturbüro Scheurle

Adresse:
Klosterhof 3
84130 Dingolfing
Deutschland

E-Mail: scheurle@architekt-scheurle.de

Telefon: +498731327550

Bauvorlageberechtigte Person: Herr GEORG JAKOB SCHEURLE

Bauvorlageberechtigung: Art. 61 Abs. 2 Nr. 1 BayBO

Listen-/Architektennummer: 172392

Bundesland: Bayern

Berufsbezeichnung: Architekt

Bauherr

Bauherr 1 (Organisation): RD Projektentwicklung GmbH

Adresse:
Rabenstraße 57
94315 Straubing
Deutschland

Baugrundstück

Baugrundstück / Flurstück 1:

Gemeinde: Schwarzach

Gemarkung: Schwarzach (5617)

Flurstücksnr.: 167/44

Adresse:	Nähe Baumgartenstraße 94374 Schwarzach
----------	---

Nachbarbeteiligung

Nachbarbeteiligung 1:		
Gemeinde:	Schwarzach	
Gemarkung:	Schwarzach (5617)	
Flurstücksnr.:	167/27	
Eigentümerin / Eigentümer (Organisation):	Markt Schwarzach	
Adresse:	Marktplatz 1 94374 Schwarzach Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:	Ja	☒ Nein

Nachbarbeteiligung 2:		
Gemeinde:	Schwarzach	
Gemarkung:	Schwarzach (5617)	
Flurstücksnr.:	167/28	
Eigentümerin / Eigentümer (Organisation):	Pfründestiftung Schwarzach (Pfarr)	
Adresse:	Martinstraße (Pfarramt) 5 94374 Schwarzach Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:	Ja	☒ Nein

Wird gem. Art. 66a Abs. 1 BayBO beantragt, das Bauvorhaben öffentlich bekannt zu machen?	Ja	☒ Nein
Ist eine verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO durchzuführen?	Ja	☒ Nein

Vorhaben

Vorhabensbezeichnung:
Errichtung eines Wohngebäudes mit 55 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen und Errichtung einer Stützwand.

Gebäude:	☒ Ja	Nein
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 3	
Gebäudehöhe (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO):	5,90 m	
Sonderbau:	Ja	☒ Nein
Mittel- oder Großgarage gem. § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2, 3 GaStellV:	Ja	☒ Nein

Bedarf das Vorhaben einer Abstandsflächenübernahme oder Abstandsübernahme auf das Nachbargrundstück gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO?	Ja	☒ Nein
---	----	--

Bedarf das Vorhaben Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB?	Ja	☒ Nein
---	----	--

Bedarf das Vorhaben Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB?	☒ Ja	Nein
---	--	------

Bebauungsplan / Festsetzung(en):		
1. Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze 2. Befreiung von der festgesetzten Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze		

Gegenstand der Befreiung(en):		
1. Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte Baugrenze im westlichen Grundstücksbereich um 4,20 m auf einer Länge von 29,40 m. Die betroffene Fläche ist im beigegefügt Lageplan entsprechend gekennzeichnet (rot) 2. Anstelle von 2 Stellplätzen je Wohneinheit sollen für das geplante Vorhaben 1 Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen werden. Bei insgesamt 55 Wohneinheiten 55 Nachgewiesene Stellplätze.		

Begründung:		
1. Die Überschreitung der Baugrenze ist somit vermessungstechnisch bedingt und ergibt sich aus der tatsächlichen Grundstückslage. 2. Die beantragte Reduzierung der Stellplatzanzahl ist erforderlich und städtebaulich vertretbar, da es sich bei dem Vorhaben überwiegend um kleine Wohneinheiten handelt.		
☒	Ergänzende Angaben bzw. Unterlagen zum Antrag auf Befreiung werden als Anlage hochgeladen.	

Bedarf das Vorhaben Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO (soweit nicht durch Prüfsachverständigen erfolgt)?	Ja	☒ Nein
---	----	--

Beinhaltet das Vorhaben eine Maßnahme an einem Baudenkmal oder in der Nähe eines Baudenkmal im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG)?	Ja	☒ Nein
--	----	--

War bzw. ist das Vorhaben bereits Gegenstand eines Vorbescheidsverfahrens?	Ja	☒ Nein
--	----	--

Teile des Baues:	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten:
Außenwände einschließlich Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen:	Hochlochziegel 36,5 cm, mineralischer Putz
Tragende Wände, Stützen:	Hochlochziegel 24,0 cm, StB-Stützen
Trennwände:	Hochlochziegel 24,0 cm, 17,5 cm, 11,5 cm
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden:	Hochlochziegel 24,0 cm
Decken:	Stahlbeton lt. Statik
Fußbodenaufbau:	Bitumenschweißbahn, Dämmung, Folie, Heizestrich, Parkett bzw. Fliese oder Naturstein
Tragwerk des Daches:	Satteldach, Pfettendachstuhl DN 15°

Dachhaut, Dämmstoffe:	Dämmung auf StB-Decke, Sparren, Schalung, Konterlattung, Lattung, Blechdeckung
Treppen:	Stahlbetontreppen (in 2 TRH)
Treppenraumwände einschließlich Türen:	Hochlochziegel 24,0 cm, Türen zu notw. Flure & TRH: feuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend, Ausführung lt. Brandschutz
Wände notwendiger Flure einschließlich Türen:	Türen zu notw. Flure & TRH: feuerhemmend, rauchdicht, selbstschließend - Ausführung lt. Brandschutz

Vorhaben mit besonderen Anforderungen

Wohngebäude gem. Art. 48 Abs. 1 BayBO:	
Barrierefrei erreichbare Wohnungen:	55 Wohnung(en)
Barrierefreiheit gem. Art. 48 Abs. 1 BayBO eingehalten:	Ja

Feuerungsanlagen

Feuerungsanlage 1:	
Abgasleitung:	andere Abgasleitung
Art:	Fernwärme
Anzuschließende Feuerstätte 1:	
Art:	Fernwärme (Hackschnitzelheizung)
Verwendungszweck:	Zentralheizung, Warmwasser

Stellplätze

Sind für das Vorhaben notwendige Stellplätze nachzuweisen?		☒ Ja	Nein
Nachzuweisen sind:		55 Stellplätze	
Die Stellplätze werden			
☒	auf dem Baugrundstück errichtet.		
Anzahl:		55 Stellplätze	
☐	auf einem Grundstück in der Nähe errichtet.		
☐	abgelöst.		
Anzahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderung:		2 Stellplätze	

Kinderspielplatz

Besteht die Pflicht zur Anlage eines Kinderspielplatzes?	☐ Ja	☒ Nein
--	-----------------------------	--

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO):	3.056,00 m²
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO):	1.163,00 m²
Grundflächenzahl (GRZ):	0,38
Geschossfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO):	3.051,00 m²
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,00

Flächen, Rauminhalt

Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung):	1.864,07 m²
Anzahl der Wohnungen:	55
☒ Die Berechnungen werden als Anlage hochgeladen.	

Baukosten

Gebäude 1:	
Gebäude Gesamt	
Bruttorauminhalt:	12.122,50 m³
Kosten je m³:	480,00 EUR
Gesamtkosten inkl. MWSt.:	5.818.800,00 EUR
Baukosten insgesamt:	5.818.800,00 EUR

Anlagen

Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorIV):

Dateiname: Amtl.Lageplan_Betreutes-Wohnen-Schwarzach_24062025.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorIV):

Dateiname: Tekturplan_1.Obergeschoss_BV-Nagl-Schwarzach-Betreuteswohnen_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Dateiname: Tekturplan_2.Obergeschoss_BV-Nagl-Schwarzach-Betreuteswohnen_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Dateiname: Tekturplan_Ansichten_BV-Nagl-Schwarzach-Betreuteswohnen_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Dateiname: Tekturplan_Erdgeschoss_BV-Nagl-Schwarzach-Betreuteswohnen_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Dateiname: Tekturplan_Kellergeschoss_BV-Nagl-Schwarzach-Betreuteswohnen_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Dateiname: Tekturplan_Schnitte_BV-Nagl-Schwarzach-Betreuteswohnen_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Standortsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (§ 3 Nr. 4 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Angaben zur gesicherten Erschließung (§ 3 Nr. 6 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 3 Nr. 7 BauVorIV):

Dateiname: GRZ-Berechnung-Tektur_Betreutes-Wohnen-Schwarzach_PDF-300620026.pdf
Beschreibung: Berechnungen zur GRZ

Berechnungen von Flächen bzw. Rauminhalt:

Dateiname: Flächenberechnung-Tektur_Betreutes-Wohnen-Schwarzach_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Berechnungen zu den Baukosten:

Keine Dateien hochgeladen

Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorIV):

Dateiname: Befreiung-Baugrenze_Betreutes-Wohnen-Schwarzach_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Dateiname: Befreiung-Stellplatzpflicht_Betreutes-Wohnen-Schwarzach_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Maßnahme an einem Baudenkmal / in der Nähe eines Baudenkmals:

Keine Dateien hochgeladen

Sonstige besondere Anforderungen:

Keine Dateien hochgeladen

UVP-Unterlagen:

Keine Dateien hochgeladen

Statistischer Erhebungsbogen:

Dateiname: Erhebungsbogen_Betreutes-Wohnen-Schwarzach_300620026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

Weitere Anlagen:

Dateiname: Stellplatzberechnung-Tektur_Betreutes-Wohnen-Schwarzach_30062026.pdf
Beschreibung: Keine Beschreibung vorhanden

X	Als Entwurfsverfasser bestätige ich, dass auf hochgeladenen Bauvorlagen, die von einem Fachplaner erstellt wurden, die Person des Fachplaners korrekt angegeben wird. Ich bestätige, dass die weiteren hochgeladenen Bauvorlagen von mir gefertigt wurden.
---	--

Hinweise

Hinweise zum Arbeitsschutz:

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die Anforderungen der Baustellenverordnung zu beachten.

Sofern es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung einer Arbeitsstätte handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

X	Hinweise zur Kenntnis genommen.
----------	--

Ergänzende Angaben

Der Bauherr hat / die Bauherren haben mich als Entwurfsverfasser beauftragt und bevollmächtigt, diesen Antrag in seinem / ihrem Namen zu stellen.	X Ja	Nein
Der Bauherr hat / die Bauherren haben mich als Entwurfsverfasser darüber hinaus beauftragt und bevollmächtigt, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr (mit Ausnahme von Bescheiden) bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.	X Ja	Nein
Der Bauherr hat / die Bauherren haben mich als Entwurfsverfasser darüber hinaus bevollmächtigt, Bescheide und Verfügungen zum Antrag in Empfang zu nehmen.	X Ja	Nein
Hiermit willige ich ein, dass mir über mein Nutzerkonto in diesem Verfahren Dokumente bekanntgegeben werden können.	X Ja	Nein
Hiermit willige ich ein, dass mir über mein Nutzerkonto in diesem Verfahren Dokumente, insbesondere Bescheide, bekanntgegeben und zugestellt werden können.	X Ja	Nein

Nachfolgende Information gilt für beide Arten der Einwilligung:

Mit Einwilligung können Ihnen Dokumente über Ihr Nutzerkonto bekanntgegeben werden. Die Bekanntgabe wird dadurch bewirkt, dass das Dokument Ihnen im Nutzerkonto zum Datenabruf bereitgestellt wird. Hierüber erfolgt eine Benachrichtigung an Ihre E-Mail-Adresse. Gemäß Art. 24 Abs. 2 Satz 1 BayDiG gilt ein Verwaltungsakt am vierten Tag, nachdem die digitale Benachrichtigung über die Bereitstellung an die abrufberechtigte Person abgesendet wurde, als bekanntgegeben, es sei denn, dass sie nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Das bedeutet, dass etwaige Rechtsbehelfsfristen in der Regel bereits am vierten Tag nach Versand der Benachrichtigung über die Bereitstellung des Dokuments zum Abruf im Nutzerkonto - und nicht mit tatsächlichem Abruf des Dokuments - zu laufen beginnen.

Mit Ihrer ausdrücklichen Zustimmung ist auch eine Zustellung über Ihr Nutzerkonto möglich. Zustellung ist die förmliche Art der Bekanntgabe eines Verwaltungsakts. Eine Zustellung erfolgt immer dann, wenn sie durch Rechtsvorschrift oder behördliche Anordnung vorgesehen ist. Dies betrifft typischerweise Verwaltungsakte mit besonders bedeutenden rechtlichen oder tatsächlichen Folgen.

Gem. Art. 25 Satz 1 i.V.m. Art. 24 BayDiG gelten Maßgaben der Bekanntgabe entsprechend auch für die Zustellung eines Verwaltungsakts. Insbesondere gilt ein Verwaltungsakt auch bei Zustellung am vierten Tag, nachdem die digitale Benachrichtigung über die Bereitstellung an die abrufberechtigte Person abgesendet wurde, als zugestellt, es sei denn, dass sie nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Das bedeutet, dass etwaige Rechtsbehelfsfristen in der Regel bereits am vierten Tag nach Versand der Benachrichtigung über die Bereitstellung des Dokuments zum Abruf im Nutzerkonto - und nicht mit tatsächlichem Abruf des Dokuments - zu laufen beginnen.

Die Einwilligung zu Bekanntgabe bzw. Zustellung kann jederzeit ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Der Widerruf ist gegenüber der für die Durchführung des Verwaltungsverfahrens zuständigen Behörde zu erklären.