

# Landratsamt Regen

- Untere Bauaufsichtsbehörde -



LANDKREIS  
**REGEN**  
ARBERLAND

Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94202 Regen

in Abdruck

**Markt Teisnach**

Prälat-Mayer-Platz 5  
94244 Teisnach



Sachbearbeiter: Theresa Saalbach  
Zimmer Nr.: A 2.37  
Telefon: 09921/601-241  
Fax: 09921/97002-237  
E-Mail: [tsaalbach@lra.landkreis-regen.de](mailto:tsaalbach@lra.landkreis-regen.de)  
Internet: [www.landkreis-regen.de](http://www.landkreis-regen.de)

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom  
BN-66-T-2023

Datum  
11.12.2024

Bausachen-Nummer

**BN-66-T-2023**

Bauvorhaben

**Nutzungsänderung der bestehenden Mehrzweck- u. Schulturnhalle in  
eine Mehrzweck-, Schulturnhalle sowie Versammlungsstätte**  
Teisnach, Kaikenrieder Straße 21

Bauort

Grundstück(e)

Gemarkung Teisnach

Flurnummer(n) 410/0

Bauherr

**Markt Teisnach, vertr. d. Herrn 1. Bgm. Daniel Graßl,  
Prälat-Mayer-Platz 5, 94244 Teisnach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegenden Bescheid übersenden wir in Abdruck zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

*Saalbach*

Saalbach  
Verwaltungsinspektorin

Anlagen:

Drittfertigung des Antrages mit den dazugehörigen Bauvorlagen



Anschrift  
Poschetsrieder Straße 16  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-0  
Fax 09921 / 601-100

Bankverbindung  
Sparkasse Regen-Viechtach  
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30  
BIC: BYLADEM1REG

Internet  
[www.landkreis-regen.de](http://www.landkreis-regen.de)  
[poststelle@lra.landkreis-regen.de](mailto:poststelle@lra.landkreis-regen.de)

ÖPNV  
Informationen zur  
Erreichbarkeit per Bus und Bahn  
finden Sie unter  
[www.arberland-verkehr.de](http://www.arberland-verkehr.de)



# Landratsamt Regen

- Untere Bauaufsichtsbehörde -



Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94209 Regen

## Gegen Empfangsbekanntnis

Markt Teisnach  
vertr. d. Herrn 1. Bgm. Daniel Graßl  
Prälat-Mayer-Platz 5  
94244 Teisnach

Sachbearbeiter	Theresa Saalbach
Zimmer Nr.	A 2.37
Telefon	09921/601-241
Fax	09921/97002-237
E-Mail	tsaalbach@lra.landkreis-regen.de
Internet	www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom  
BN-66-T-2023

Datum  
11.12.2024

Bausachen-Nummer	<b>BN-66-T-2023</b>		
Bauvorhaben	<b>Nutzungsänderung der bestehenden Mehrzweck- u. Schulturnhalle in eine Mehrzweck-, Schulturnhalle sowie Versammlungsstätte</b>		
Bauort	Teisnach, Kaikenrieder Straße 21		
Grundstück(e)	Gemarkung Teisnach	Flurnummer(n)	410/0

## **BAUGENEHMIGUNG gemäß Art. 68 der Bayer. Bauordnung**

Das Landratsamt Regen erlässt in obiger Bausache folgenden

### **B e s c h e i d:**

#### **Teil I**

1. Die Baugenehmigung wird hiermit gemäß Art. 68 BayBO für das oben genannte Bauvorhaben erteilt.

Bestandteil dieser Baugenehmigung sind die mit dem Prüfstempel vom 09.12.2024 und der Nummer BN-66-T-2023 versehenen

#### **technisch geprüften Bauvorlagen.**

Plankorrekturen (Rotstifteinträge) in den Bauvorlagen sind zu beachten; auch dann, wenn im Bescheid nicht besonders darauf hingewiesen ist.

Die in Teil II dieses Bescheides aufgeführten Nebenbestimmungen sind zu erfüllen bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

2. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller bzw. Bauherr.
3. Für diesen Bescheid werden Gebühren und ggf. Auslagen gem. beil. Kostenrechnung festgesetzt.



**Anschrift**  
Poschetsrieder Straße 16  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-0  
Fax 09921 / 601-100

**Bankverbindung**  
Sparkasse Regen-Viechtach  
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30  
BIC: BYLADEM1REG

**Internet**  
www.landkreis-regen.de  
poststelle@lra.landkreis-regen.de

**SPNV**  
Informationen zur  
Erreichbarkeit per Bus und Bahn  
finden Sie unter  
www.arberland-verkehr.de



## Teil II

### Nebenbestimmungen

1. Das Brandschutzkonzept des [REDACTED] vom 13.03.2024 sowie dessen Ergänzung vom 21.05.2024 sind bei der Bauausführung zu beachten und umzusetzen. Sie sind insoweit Bestandteil dieser Genehmigung.
2. Entsprechend Art. 62 b Abs. 2 Satz 1 BayBO ist der Brandschutznachweis von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und abzunehmen. Der Bauherr hat nach Fertigstellung, jedoch vor Aufnahme der Nutzung die Schlussabnahme bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.
3. Die Nutzungsbeschreibung vom 11.03.2024 ist zu beachten und ist insoweit Bestandteil dieser Genehmigung.
4. Aufgrund des Art. 47 BayBO sind 180 Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Stellplätze müssen bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes funktionsfähig zur Verfügung stehen. Sie sind als solche zu erhalten und zu unterhalten.
5. Mit der Baubeginnsanzeige ist die privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherung der notwendigen Parkplätze zwischen der Gemeinde Teisnach und dem Eigentümer der genutzten Parkplätze auf der Flurnummer 637, Gemarkung Teisnach, vorzulegen.
6. Die Kfz-Stellplätze müssen mindestens 5,00 m lang sein und folgende lichte Breiten haben:
  - a) 2,30 m, wenn keine Längsseite,
  - b) 2,40 m, wenn eine Längsseite,
  - c) 2,50 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist und
  - d) 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.
7. Die Kfz-Stellplätze und Fahrgassen sind mindestens durch Markierungen am Boden leicht erkennbar und dauerhaft gegeneinander abzugrenzen.
8. Die Bestuhlungspläne vom 24.09.2024 des [REDACTED] sind bei Veranstaltungen zu beachten und dementsprechend anzuwenden.

### Nebenbestimmungen Technischer Umweltschutz

9. Bei Veranstaltungen in der Sporthalle / im Mehrzweck- und Versammlungsraum, darf der Parkplatz zwischen Flurnummer 410/2 und 420/2 (siehe rotes Rechteck auf Abbildung Seite 3) in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr nicht als Besucherparkplatz genutzt werden.

Ausgenommen davon ist/sind:

- Personal, das für den Veranstaltungsbetrieb benötigt wird (Vortragende, Catering, Service, etc.)
- Besucher von Veranstaltungen des Kindergartens Teisnach, der Grund- und Mittelschule Teisnach und von Sportveranstaltungen





## Nebenbestimmungen Kreisbrandinspektion

10. Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung: Februar 2007) entsprechen. Die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen dürfen nicht durch Bepflanzungen oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden. In den Wintermonaten sind die Zufahrten für die Feuerwehr ausreichend zu räumen, sodass die Benutzbarkeit für die Feuerwehr gegeben ist.
11. Die Zugänglichkeit auf das Gelände bzw. bis zu den Haupteingängen des vorliegend zu betrachtenden Gebäudekomplexes muss für die Kräfte der Feuerwehr zu jeder Zeit sichergestellt sein. Wird diese Zugänglichkeit durch eine Schranke, Tor, Sperrpfosten, etc. versperrt, ist in Absprache mit der Brandschutzdienststelle die Zugänglichkeit entsprechend herzustellen, sodass diese von der Feuerwehr geöffnet werden können.
12. Die im Brandschutznachweis beschriebene zugehörige Vorrichtung zum Öffnen der Rauchableitungsöffnungen muss von einer für die Feuerwehr jederzeit zugänglichen Stelle im (Versammlungs-)Raum aus leicht bedient werden können, wobei deren Verortung im notwendigen Treppenraum akzeptiert wird. Diese Bedienungsstelle muss mit einem Hinweisschild mit der Bezeichnung „RAUCHABZUG“ sowie der Bezeichnung des zugehörigen Raumes gekennzeichnet sein. Ebenso muss an der Bedienungsvorrichtung die Betriebsstellung der Öffnung erkennbar sein – vgl. hierzu die Abs. 8 u. 9 des § 16 der Versammlungsstättenverordnung – VStättV.

Die Fenster welche manuell öffenbar zur Rauchableitung vorgesehen sind, müssen leicht von Hand vom Fußboden aus geöffnet werden können.

13. Allgemein sind bei der Planung und Ausführung die zugehörigen „Technischen Anschlussbedingungen für die Errichtung und den Betrieb von Brandmeldeanlagen (TAB)“ zu beachten und umzusetzen.

Die Brandmeldeanlage ist darüber hinaus mit technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Falschalarmen auszuführen und zu betreiben.

In den beiliegenden Brandschutzplänen sind teilweise Handfeuermelder eingezeichnet – hier ist aus Sicht der Feuerwehr mindestens zusätzlich noch im Bereich des Versammlungsraums bei jedem Ausgang ins Freie ein weiterer Handfeuermelder zu installieren.



Die Brandmeldeanlage ist über einen für den Landkreis Regen zugelassenen Konzessionär direkt auf die ILS Straubing aufzuschalten.

Aufgrund der Größe des Objektes sind im Feuerwehr-Schlüsseldepot mindestens Ein Stück General-Hauptschlüssel für das Objekt zu hinterlegen.

Die Freigabe der Feuerwehrschießungen ist durch den Errichter / Betreiber rechtzeitig beim Kreisbrandrat des Landkreises Regen mittels Formblatt aus der TAB zu beantragen. Eine Abnahme der BMA und der Einbau der Feuerwehrschießungen kann erst erfolgen, wenn ein Prüfzeugnis eines Prüfsachverständigen vorliegt, aus dem die Mängelfreiheit der Brandmeldeanlage hervorgeht. Der Einbau der Schließungen muss mindestens 2 Wochen vor dem gewünschten Einbautermin beim Kreisbrandrat des Landkreises Regen beantragt werden.

Die Feuerwehr-Laufkarten sind im Format DIN A3 laminiert auszuführen. Vor Endausfertigung der Laufkarten sind diese in Auszügen, jedoch mindestens 2 Stück für Handmelder, 2 Stück für aut. Melder und 1 Stück für Sondermelder (Ex-Melder, RAS-System, Sensorkabel usw.) zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

Bei einer wesentlichen Änderung der sicherheitstechnischen Anlage ist eine Prüfung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 6 SPrüfV (Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung) durch einen Prüfsachverständigen nach § 1 Satz 2 Nr. 3 PrüfVBau (Prüfsachverständigenverordnung) durchzuführen.

14. In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Regen ist für das Objekt ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (Ausgabe Februar 2024) zu erstellen bzw. soweit vorhanden entsprechend fortzuschreiben und an die entsprechende bauliche Situation anzupassen – vgl. § 42 Abs. 3 VStättV.

Der Feuerwehrplan ist in folgendem Umfang zu hinterlegen:

- 2 Stück Feuerwehrpläne in einem roten Schnellhefter, DIN A3 auf DIN A4 gefaltet, spritzwassergeschützt (wasserfestes Papier in Einsteckfolie oder dünne Laminierfolie) bei der örtlich zuständigen Feuerwehr – gegen schriftlichen Übergabenachweis
- 1 in einem roten Schnellhefter, DIN A3 auf DIN A4 gefaltet, spritzwassergeschützt (wasserfestes Papier in Einsteckfolie oder dünne Laminierfolie) und im FEC (Feuerwehreinsatzcenter bestehend aus Feuerwehrranzeigetableau FAT u. Feuerwehrbedienfeld FBF) hinterlegt – gegen schriftlichen Übergabenachweis
- 1 Stück Feuerwehrplan in digitaler Form auf CD oder USB-Stick bei der örtlich zuständigen Feuerwehr – gegen schriftlichen Übergabenachweis
- 1 Stück Feuerwehrplan in digitaler Form als PDF-Datei per Mail an die Brandschutzdienststelle (vb@kfv-regen.de)

Vor Endausfertigung des Feuerwehrplans ist dieser als Vorabzug zur Prüfung und Freigabe an die Brandschutzdienststelle in digitaler Form (vb@kfv-regen.de) zu übermitteln.

15. Für den vorliegenden Gebäudekomplex ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 in den Teilen A, B und C zu erstellen und dem Personal entsprechend bekannt sein – vgl. § 42 Abs. 1 VStättV. Der Teil A (Aushang) der Brandschutzordnung muss gut sichtbar angebracht sein.
16. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Objekt – vor allem auch aus Gründen der maximal vorgesehenen Personenzahlen im Gebäude – ein Brandschutzbeauftragter erforderlich, der die Aufgabe hat, die Einhaltung des genehmigten Brandschutznachweises und der sich daraus ergebenden betrieblichen Brandschutzanforderungen zu überwachen und dem Betreiber festgestellte Mängel zu melden. Die Aufgaben des Brandschutzbeauftragten sind im Einzelnen schriftlich festzulegen.

Der Name und die Erreichbarkeiten des Brandschutzbeauftragten sind in einem Beiblatt dem Feuerwehrplan beizulegen / bei zuheften, sodass im Einsatzfall die schnelle Erreichbarkeit des Brandschutzbeauftragten für die Feuerwehr gegeben ist.

Der Name des Brandschutzbeauftragten und jeder Wechsel sind der Brandschutzdienststelle eigenständig an folgende Mail-Adresse: vb@kfv-regen.de mitzuteilen.

17. Der Betreiber oder ein von ihm Beauftragter hat das Betriebspersonal bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich zu unterweisen über
- die Lage und die Bedienung der Feuerlöscheinrichtungen und -anlagen, Rauchabzugs-anlagen, Brandmelde- und Alarmierungsanlagen und der Brandmelder- und Alarmzentrale
  - die Brandschutzordnung, insbesondere über das Verhalten bei einem Brand oder bei einer Panik und die Maßnahmen zur Rettung von Menschen mit Behinderung
  - die Betriebsvorschriften

Hierbei ist der Brandschutzdienststelle Gelegenheit zu geben, an der Unterweisung teilzunehmen. Über die Unterweisung ist eine Niederschrift zu fertigen, die der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen ist (vgl. § 42 Abs. 2 VStättV).

18. Zur Bekämpfung von Klein- und Entstehungsbränden sind in dem vorliegenden Objekt Feuerlöscher an geeigneter Stelle und in ausreichender Zahl, gut sichtbar und leicht zugänglich anzuordnen. Als Standorte für die Feuerlöscher sind vorzugsweise Ausgänge ins Freie oder Zugänge zu notwendigen Treppen / notwendigen Treppenträumen vorzusehen.
19. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der örtlich zuständigen Feuerwehr Teisnach Gelegenheit zu geben, das Objekt zu besichtigen, sodass für den Schadensfall ausreichend Ortskenntnis gegeben ist.

## Hinweise

Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baubeginnsanzeige sowie die erforderlichen Bescheinigungen der Prüfsachverständigen der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Zudem muss die Grundfläche abgesteckt und die Höhenlage festgelegt sein.

Von Baubeginn an müssen auf der Baustelle vorliegen:

- Baugenehmigungen
- Bauvorlagen
- Bautechnische Nachweise
- Erforderliche Bescheinigungen von Prüfsachverständigen

Vor Baubeginn muss der Standsicherheitsnachweis erstellt sein. Mit der Baubeginnsanzeige ist die Erstellung des Standsicherheitsnachweises sowie die Erfüllung des Kriterienkatalogs im Sinne der Anlage 2 der BauVorIV durch den Tragwerksplaner bzw. durch den Nachweisberechtigten zu bestätigen.

Vor Baubeginn muss der Brandschutznachweis erstellt sein. Mit der Baubeginnsanzeige ist die Erstellung des Brandschutznachweises durch den Nachweisberechtigten zu bestätigen.

## BEGRÜNDUNG

Der o.g. Bauherr beantragte unter gleichzeitiger Vorlage der bearbeiteten Pläne und Beschreibungen die Genehmigung für das oben bezeichnete Vorhaben. Das Vorhaben ist gemäß Art. 55 BayBO genehmigungspflichtig. Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Landratsamtes Regen ergibt sich aus Art. 53 Abs. 1 BayBO, § 206 Abs.1 BauGB und Art. 3 BayVwVfG. Die baurechtliche Entscheidung stützt sich auf Art. 68 BayBO. Mit der Genehmigung verbundene Auflagen oder Bedingungen oder sonstige Einschränkungen waren aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen veranlasst.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6, 8 und 13 KG i.V.m. Tarif-Nr. 2.1.1 KV. Dies gilt auch für die Kosten der Statikprüfung und andere Auslagen, die während des Verfahrens bereits erhoben wurden und deshalb in der Kostenfestsetzung in Ziffer 3 nicht mehr aufgeführt sind. Bezahlte Kostenvorschüsse werden berücksichtigt. Die Abrechnung erfolgt in der gleichzeitig erstellten Kostenrechnung.



Rechtsgrundlagen:

BauGB = Baugesetzbuch in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung

BayBO = Bayer. Bauordnung in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung

KG = Kostengesetz in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung

KV = Kostenverzeichnis in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung

VwZVG = Bay. Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung

BayVwVfG = Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung

VwGO = Verwaltungsgerichtsordnung in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

**Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg  
in 93047 Regensburg**

**Postfachanschrift: Postfach 11 01 65, 93014 Regensburg  
Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg**

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung eines 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.



Moser  
Regierungsrätin

Anlagen:

Bauplanmappe mit Bauvorlagen  
1 Kostenrechnung



## Ergänzung/Anlagen zu Vordruck

Bezeichnung	Ziffer/Zelle	28. März 2024
-------------	--------------	---------------

Bauaufsichtsbehörde

## Antragsteller/Bauherr

Name Markt Teisnach	Vorname
------------------------	---------

## Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens Nutzungsänderung der best. Mehrzweck- und Schulturnhalle in eine Mehrzweck-, Schulturnhalle sowie Versammlungsstätte - Bausachen-Nr. BN-66-T-2023
---

## Baugrundstück

Gemarkung/Flur-Nr. Teisnach 410	Straße, Hausnummer Kaikenrieder Str. 21
------------------------------------	--

## Schreiben LRA vom 08.02.2024 - Punkt 3

Eine detaillierte Nutzungsbeschreibung ist vorzulegen. Insbesondere ist zu erläutern, inwiefern der Nebenraum genutzt wird und warum dieser zum Versammlungsraum gehört.

Der Nebenraum wird nur als Lagerraum/Requisite genutzt und von der Nutzungs als Versammlungsraum ausgeschlossen.

## Nutzungsbeschreibung:

Sporthallennutzung - als Sport- und Turnhalle für die Schule und Kindergarten  
- als Sporthalle für die gemeindlichen Vereine zum Training und als Austragungsort für Turniere

## Mehrzweck- u. Versammlungsraum

- Überregionaler Sitzungssaal für Behörden, Firmen und Vereine
- Veranstaltungsraum für Bürgerversammlungen
- für schulische Abschlusfeiern auch für nicht ortsansässige Schulen
- für sonstige kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen, Tanzveranstaltungen, Weihnachtsfeiern, Fachingsbälle usw.

Zudem wird die Halle auch an überörtliche Konzertveranstalter vermietet.

Die Bestuhlung erfolgt je nach Art der Veranstaltung.


Bei Reihenbestuhlung mit Bühne - 900 Sitzplätze.

Bei Tischbestuhlung mit Bühne - 600 Sitzplätze.

Bestuhlungspläne für Reihen- und Tischbestuhlung liegen vor.

Bestandteil des Bescheides  
des Landratsamtes Regen

vom 11.12.2024 Nr. BN-66-T-2023

Ort, Datum Teisnach, 11.03.2024	Unterschrift Entwurfsverfasser	Unterschrift Bauherr Daniel Graßl 1. Bürgermeister 
------------------------------------	--------------------------------	--