Amt für Brand- und Katastrophenschutz
Einlauf 14. Sep. 2026
Nr. F.

STADT REGENSBURG

Stadt Regensburg, Postfach 110643, 93019 Regensburg

Das Stadtwerk Regensburg
Bäder und Arenen GmbH
vertr. d. Herrn Bernhard Lutter
Greflingerstraße 26
93055 Regensburg

Bauordnungsamt

Sachbearbeitung Frau Bauer
Hausanschrift D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg
Zimmernummer 3.053
Telefon (0941) 507-1638
Telefax (0941) 507-4639
E-Mail bauer.natalie@regensburg.de
Internet www.regensburg.de
Öffnungszeiten Mo – Di 8.00 – 11.30 Uhr
Do 8.00 – 13.00 und 15.00 – 17.30 Uhr
Fr 8.00 – 11.30 Uhr

Ihr Zeichen	**Ihre Nachricht vom**	**Az., bitte bei Antwort angeben**	**Regensburg,**
		63.1 / 377 / 2026 – 05	26. August 2026

Vorhaben **Multifunktionaler Erweiterungsbau**

Grundstück Regensburg, Walhalla Allee 22
Gemarkung Schwabelweis
Flurstück 733

Die Stadt Regensburg erlässt folgenden

Bescheid:

I. Für das nachstehend bezeichnete Bauvorhaben wird nach Maßgabe der eingereichten und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen (14 Pläne mit Eingang vom 24. Februar 2026, 2 Pläne mit Eingang vom 30. Juni 2026 und das Betriebskonzept mit Eingang vom 24. Juni 2026) die Baugenehmigung erteilt.

Gegenstand der Baugenehmigung ist der **Multifunktionale Erweiterungsbau** an das bestehende Gebäude auf oben genanntem Grundstück.

II. Die Baugenehmigung wird mit folgenden **Nebenbestimmungen** verbunden:

1. Bedingungen Standsicherheit

Das Bauvorhaben (Sonderbau) ist auf der Grundlage eines Standsicherheitsnachweises auszuführen.

Die Baugenehmigung wird unter der **aufschiebenden Bedingung** erteilt, dass mit den Bauarbeiten erst nach Vorliegen der geprüften bautechnischen Nachweise bei der Stadt Regensburg begonnen werden darf.

Folgende bautechnischen Nachweise **müssen** vor Baubeginn vorliegen:

1. geprüfte Standsicherheitsnachweise für das Bauvorhaben;
2. geprüfte Pläne für die zur Ausführung anstehenden Bauteile;
3. geprüfte Nachweise der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile bei Brandschutzanforderung > F30 bzw. > R30 für die zur Ausführung anstehenden Bauteile.

Die bautechnischen Nachweise sind beim Bauordnungsamt zur Prüfung einzureichen.

2. Auflagen Naturschutz:

2.1 Die Freiflächenplanung Büro Lichtgrün Landschaftsarchitektur mit Stand 03.02.2026 ist quantitativ und qualitativ unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahme, spätestens in der Pflanzzeit danach vollständig umzusetzen. Die Planung wird zum Bestandteil der Baugenehmigung.

2.2 Nach Fertigstellung der Pflanzungen ist ein Abnahmetermin mit dem Umweltamt zu vereinbaren.

3. Auflagen nach Versammlungsstättenverordnung:

3.1 Türen in Rettungswegen müssen in Fluchtrichtung aufschlagen und dürfen keine Schwellen haben. Im Bereich der Lounge- Räume im 2. OG schlagen die Türen entgegen der Fluchtrichtung auf.

3.2 Die lichte Breite eines jeden Teils von Rettungswegen muss mindestens 1,20 m betragen. Die Zugangstür zum Treppenraum bei der Achse K im 2. OG ist nicht ausreichend breit bemessen.

3.3 Für die 15 vorhandenen Besucherplätze für Rollstuhlnutzer sind weiterhin 8 Pkw Stellplätze für Menschen mit Behinderung erforderlich. Auf diese Stellplätze ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen.

III. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

IV. Für diesen Bescheid wird folgende Gebühr festgesetzt:

Für die Baugenehmigung	35.155,00	Euro
Gesamtbetrag Gebühren:	**35.155,00**	**Euro**

Als Auslage wird erhoben:

für die Postzustellung	2,76	Euro
Gesamtbetrag Auslagen:	**2,76**	**Euro**

Gründe:

1. Die Antragstellerin beantragte am 24. Februar 2026 für das vorstehende Vorhaben die Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung. Das Vorhaben ist nach Art. 55 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtig. Zur Entscheidung über den Bauantrag ist die Stadt Regensburg sachlich und örtlich zuständig (Art. 53 Abs. 1 Satz 1 BayBO, Art. 22 Abs. 1 Gemeindeordnung - GO).

2. Die Baugenehmigung war zu erteilen, weil das Vorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

2.1 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB), nachdem es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise (aufgrund der Baugenehmigung vom 9. Januar 1997, Az. 1676/1996, sowie darauffolgender Baugenehmigungen) im Außenbereich errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Das Vorhaben ist zulässig, da unter Berücksichtigung der Nebenbestimmung durch seine Ausführung oder Benutzung keine zu berücksichtigenden öffentlichen Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden.

2.2 Das Vorhaben stellt einen Sonderbau im Sinn des Art. 2 Abs. 4 BayBO dar und wurde nach Art. 60 BayBO geprüft.

Das betreffende Gebäude wird der **Gebäudeklasse 5** zugeordnet.
Die Brandschutzprüfung muss hier antragsgemäß durch einen Prüfsachverständigen vor Baubeginn (BS I) und vor Nutzungsaufnahme (BS II) bescheinigt werden.

3. Die Nebenbestimmungen stützen sich auf Art. 36 Abs. 1, Abs. 2 Nrn. 2, 4 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) und sind erforderlich, um Genehmigungsvoraussetzungen zu sichern bzw. Genehmigungshindernisse auszuräumen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

3.1 **zu II.2 Naturschutz:**
Nach den Bauvorlagen sollen ein Teil des Strauchbewuchses im Norden und Westen des Bestandsgebäudes sowie folgende Bäume gefällt werden:

Lfd. Nr. laut Baumbestandsplan	Baum	Stammumfang	Ausgleichserfordernis
3	Fraxinus excelsior	52 cm	1 B I. WO
6	Fraxinus excelsior	48 cm	1 B I. WO
8	Fraxinus excelsior	56 cm	1 B I. WO
9	Fraxinus excelsior	57 cm	1 B I. WO
10	Fraxinus excelsior	40 cm	1 B I. WO
17	Fraxinus excelsior	60 cm	1 B I. WO

Die Außenanlagen auf dem im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegenden Grundstück sind Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der ursprünglichen Baugenehmigung festgelegt und nach Fertigstellung der Donau-Arena gepflanzt wurden (s. naturschutzfachliche Stellungnahme vom 08.10.1996). Es handelt sich um einen Eingriff, der gemäß den Vorgaben in der BayKompV ausgeglichen werden muss. Als Ausgleichspflanzung sind dafür demnach 6 Bäume I. Wuchsordnung nachzuweisen. Jeweils ein Baum I. Wuchsordnung kann durch zwei Bäume II. Wuchsordnung ersetzt werden. Der Strauchbewuchs muss ebenfalls in einem 1:1 Verhältnis ausgeglichen werden.

3.2 **zu III.3 Versammlungsstätte:**

Nachdem der Brandschutznachweis zum Bauvorhaben von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt wird, beschränkt sich die Prüfung auf die allgemeine Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit.

Die Gesamtkapazität der Versammlungsstätte beträgt nach den Angaben in der Baubeschreibung 7230 Besucherplätze. Die Anzahl der Besucherplätze wird durch das Bauvorhaben nicht erhöht (bisher waren max. 7351 Besucherplätze genehmigt).
Die Besucherplätze auf dem Zuschauerrang werden in Teilbereichen neu geordnet.
Somit ergibt sich auf den Tribünen folgende Zuschauerkapazität:

Zuschauerrang:	3016 Sitzplätze
	1564 Stehplätze
Eisfläche:	2650 Stehplätze

4. Eine Stellplatzberechnung (Gegenüberstellung von anrechnungsfähigem Bestand und erforderlichem Bedarf) ergab, dass durch das beantragte Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf an Kfz-Stellplätzen ausgelöst wird (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

5. Solaranlagen-Pflicht nach Art. 44a BayBO:
Die Dachfläche des geplanten Anbaus West wurde hinsichtlich einer zusätzlichen PV-Belegung geprüft. Ausweislich des Schreibens, eingegangen am 30. Juni 2026, stehen auf dem Dach des Erweiterungsbaus keine geeigneten freien Dachflächen für zusätzliche PV-Module zur Verfügung. Die Dachfläche wird für haustechnische Anlagen, technische Aufbauten, Wartungs- und Erschließungsflächen sowie die erforderlichen Abstände und Funktionsflächen benötigt. Diese Flächen sind daher nicht als geeignete Dachflächen im Sinne des Art. 44a BayBO anzusetzen.

6. Die Kostenentscheidung hat ihre Rechtsgrundlage in Art. 1, 2 Abs. 1 Satz 1 Kostengesetz (KG). Die Höhe der Baugenehmigungsgebühr bemisst sich nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 KG sowie Tarif-Nr. 2.I.1/1.24.1.1.2 und Tarif-Nr. 2.I.1/1.24.1.2.2.2 des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz (KVz), in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebührenberechnung erfolgte auf der Grundlage der angegebenen Baukosten.

Neben den Gebühren werden Auslagen nach Maßgabe von Art. 10 KG und Tarif-Nr. 2.I.1/5 KVz erhoben.
Auslagen für Postzustellungsaufträge werden nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 KG erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg,
Postfachanschrift: Postfach 110165, 93014 Regensburg,
Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg.

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.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Stadt Regensburg) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Abschrift beigefügt werden.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Zur Durchführung Ihres Vorhabens wünschen wir Ihnen alles Gute.

Im Auftrag

Skala
Bauoberrat

Anlagen

1 Bauplanmappe (Duplikat mit zugehörigen Bauvorlagen)

1 Kostenrechnung

1 Informationsblatt Grundstücksentwässerung

2 Stellungnahmen Umweltamt vom 18.03.2026 (Wasserrecht) und 17.03.2026 (Altlasten)

1 Stellungnahme Tiefbauamt vom 30.03.2026

1 Merkblatt Bauen im Hochwasserrisikogebiet

1 Merkblatt Umgang mit Bäumen

Hinweise zur Baugenehmigung

- Nähere Informationen zur Bayerischen Bauordnung und zum Thema „Bautechnische Nachweise" finden Sie im Internet unter *www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik.* Die amtlich eingeführten Formulare sowie Erläuterungen zu diesen finden sie unter *www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare.*

- Mit der **Bauausführung** oder der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung zugegangen ist, die erforderlichen Bescheinigungen des Standsicherheitsnachweises (Art. 62 a BayBO) und des Brandschutznachweises (Art. 62 b BayBO) und die Baubeginnsanzeige der Stadt Regensburg vorliegen.

- **Baubeginnsanzeige**: Der Baubeginn ist der Stadt Regensburg mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen. Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Auf die der Bauplanmappe beiliegenden Vordrucke wird verwiesen. Mit der Anzeige über die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung sind die in Art. 78 Abs. 2 Satz 2 BayBO näher bezeichneten Bescheinigungen von Prüfsachverständigen zur ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit bzw. des Brandschutzes vorzulegen.

- Für **Werbeanlagen** ist ein gesonderter Antrag (Bauplanmappe, Baupläne, Lagepläne und evtl. Fotos) zu stellen.

- Für die Benutzung von öffentlichem **Straßengrund** oder bei Verkehrsbehinderungen (z. B. durch Baukran oder Baugerüst) ist rechtzeitig das Amt für öffentliche Ordnung und Straßenverkehr (Tel. 0941/507-3326) zu verständigen und die erforderliche Genehmigung einzuholen.

- Soweit Sie Fragen zu **Kamin- und Heizungsanlagen** haben, wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Bezirkskaminkehrermeister.
  Internet: www.kaminkehrerinnung-oberpfalz.de oder
  Kontakt: Kaminkehrerinnung, St.-Florian-Str. 1, 92345 Dietfurt/Mühlbach
  Tel. 08464/9455

- Im Bereich des Bauvorhabens sind Bodendenkmäler zu vermuten. Gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unterliegen hier daher alle Bodeneingriffe der Erlaubnispflicht. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird nicht durch eine Baugenehmigung ersetzt und ist in einem separaten Verfahren beim Amt für kulturelles Erbe, Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Es erscheint ratsam, die archäologischen Erfordernisse möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

- **Roteintragungen** in den genehmigten Bauvorlagen gelten als Auflagen im Sinn des Art. 36 Abs. 2 Nr. 4 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG).

- Die sich aus den beiliegenden Stellungnahmen des Umweltamtes ergebenden Anforderungen liegen außerhalb des Pflichtprüfprogramms für diese Baugenehmigung (Art. 59 Satz 1 BayBO). Nachdem die Beachtung der Anforderungen in der Eigenverantwortung des Bauherrn und der am Bau Beteiligten liegt, darf auf die genannte Stellungnahme hingewiesen werden. Aus den genannten Anforderungen ergibt sich kein Anspruch auf vollständige Prüfung.

- Die notwendige Freiflächenbegründung (vgl. Art. 7 Satz 1 Bayerische Bauordnung – BayBO) hat nach den genehmigten Bauvorlagen zu erfolgen. Planabweichungen bedürfen einer (Änderungs-)Genehmigung.

Hinweise Naturschutz:

- Zum Erhalt der Ausgleichsbäume müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden. In den ersten Jahren nach der Pflanzung sind Ersatzbäume in trockenen Sommern gründlich zu wässern. Zudem ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt vorzunehmen. Abgestorbene oder verstümmelte Ersatzbäume müssen ersetzt werden.

- Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass bei den Rodungen keine geschützten Tiere (u.a. Vögel) getötet oder bei ihrem Brut- und Nistvorgang gestört werden (Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit).

- Weitere Zerstörungen, Beschädigungen oder Veränderungen von Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, sind nach dieser Verordnung verboten.

Hinweise Versammlungsstättenverordnung

- Die Versammlungsstätte ist nach den Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung in Zeitabständen von höchstens drei Jahren von der Bauaufsichtsbehörde zu überprüfen. Nachdem die Prüfung des Brandschutznachweises nicht Gegenstand des baurechtlichen Verfahrens ist, muss nach dem § 16 der Bauvorlagenverordnung vom Bauherrn mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme eine Ausfertigung des bescheinigten Brandschutznachweises bei der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden.

- Bei der Donau-Arena handelt es sich um eine Mehrzweckhalle mit mehr als 5000 Besucherplätzen. Auf- oder Abbau bühnen-, studio- und beleuchtungstechnischen Einrichtungen in Mehrzweckhallen mit mehr als 5000 Besucherplätzen, wesentliche Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an diesen Einrichtungen und technische Proben müssen von einem Verantwortlichen für Veranstaltungstechnik geleitet und beaufsichtigt werden.

- Der Betreiber der Versammlungsstätte ist für die Sicherheit der Veranstaltungen und die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich. Während eines Betriebs der Versammlungsstätte muss der Betreiber oder ein von Ihm beauftragter Veranstaltungsleiter ständig anwesend sein.

- Sollte die Versammlungsstätte während der Umbauphase für Veranstaltungen genutzt werden, sind die Bauzustände im Brandschutznachweis nachzuweisen. Die Bauzustände sind vom Prüfsachverständigen für Brandschutz zu prüfen und zu bescheinigen.

STADT REGENSBURG

Informationsblatt Grundstücksentwässerung

1. Entwässerungsantrag und Entwässerungsgenehmigung

Für die Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Antrag mit Entwässerungsplänen bei der Stadt Regensburg, Tiefbauamt rechtzeitig und in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

Mit den Bauarbeiten darf erst nach **schriftlicher Genehmigung** begonnen werden.
→ www.regensburg.de/entwaesserungsantrag

Rechtliche Grundlage für Planung, Erstellung und Betrieb einer Grundstücksentwässerungsanlage ist die Entwässerungssatzung der Stadt Regensburg.
→ www.regensburg.de/ews

Vor der Entwässerungsplanung ist eine **Auskunft zu den Kanalanschlussmöglichkeiten** einzuholen → siehe Kontakt

2. Kontrollschacht

Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist in max. 2 Meter Abstand von der Grundstücksgrenze ein **Kontrollschacht** zu errichten. Der Kontrollschacht ist Bestandteil der privaten Grundstücksentwässerungsanlage. Er dient der Instandhaltung, Reinigung und Inspektion der Grundstücksentwässerungsanlage und des Anschlusskanals. Die Schachtabdeckung muss jederzeit zugänglich sein.

3. Rückstauebene

Die RSTE ist bei ebenem Gelände i.d.R. Oberkante Gelände an der Anschlussstelle an den öffentlichen Kanal (entsprechend DIN EN 12056-4). Sie wird im Zuge der Entwässerungsplanung festgelegt. Alle Entwässerungsgegenstände unterhalb der RSTE sind rückstaugefährdet und deshalb durch entsprechende Maßnahmen vor Rückstau zu sichern. Auf die DIN 1986 Teil 100, Abschnitt 13 – Schutz gegen Rückstau – wird hingewiesen.

4. Zulässige Einleitmenge

Das Tiefbauamt legt fest, wieviel Abwasser aus den Grundstücken in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden darf. Bei der Planung sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Reduzierung der Einleitmenge (z.B. Versickerung, Regenrückhaltebecken) zu berücksichtigen. Die zulässige Einleitmenge erfragen Sie beim zuständigen Ansprechpartner → siehe Kontakt
Der Nachweis ist auch bei Veränderungen im Bestand erforderlich.

5. Überflutungsschutz und Überflutungsnachweis

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. eine kontrollierte, schadlose Überflutung des Grundstücks bei Starkregenereignissen muss nach DIN 1986 Teil 100, Abschnitt 14.9 nachgewiesen werden. Ausnahmen gelten für Grundstücke mit bis zu 800 m² abflusswirksamer Fläche.
Der Nachweis ist auch bei Veränderungen im Bestand erforderlich.

6. Niederschlagswasser von befestigten Flächen

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser soll, zum Beispiel durch Versickerung, in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Dafür muss mit dem Entwässerungsantrag eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beantragt werden.

Für das Versickern oder das Einleiten in ein Gewässer kann darüber hinaus eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Umweltamt der Stadt Regensburg notwendig sein. Auskünfte dazu beim **Umweltamt** → www.regensburg.de/versickerung

Nicht befestigte, versickerungsfähige Flächen (z.B. Rasen) unterliegen von Hause aus nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang, da hier kein gesammeltes Wasser abfließt.

7. Dränagewasser

Dränagewasser **darf nicht in den Kanal eingeleitet werden,** sondern ist z.B. auf dem Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder in ein Gewässer einzuleiten. Die Einsatzgrenzen sowie Alternativen zu einer Dränage gemäß DIN 4095 – Dränung zum Schutz baulicher Anlagen – sind zu beachten.

8. Entwässerung während der Bauphase – Antrag auf befristete Einleitung

Die vorübergehende Einleitung von Schmutzwasser aus der Baustelleneinrichtung (z.B. WC-Container) in den Kanal ist nach Zustimmung durch die Stadt möglich. Die Baugrubenentwässerung (z.B. Grund-, Schicht- oder Regenwasser) soll nicht in den Kanal eingeleitet werden, sondern mit wasserrechtlicher Erlaubnis versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Antragsformular zur befristeten Einleitung: → www.regensburg.de/befristete-einleitung.de

9. Abscheideanlagen für Leichtflüssigkeiten oder Fette

Abscheideanlagen sind immer dann einzubauen, wenn mineralische Leichtflüssigkeiten oder organische Fette und Öle im Schmutzwasser enthalten sein können. Fragen zur Planung können an die nachfolgenden Ansprechpartner der Grundstücksentwässerung gestellt werden; Fragen zum Unterhalt und Betrieb richten Sie bitte an das Klärwerk unter der Telefonnummer 0941/507-3836.

Kontakt

Ihre **Ansprechpartner für die Grundstücksentwässerung** nach Bezirken:

Frau Rauschendorfer, Tel: 0941/507-2657 Nord: gesamtes Gebiet nördlich der Donau

Herr Roith, Tel: 0941/507-2659 **Süd-West:** westlich der Galgenberg-/Lieperkingstr.

Herr Beckstein, Tel: 0941/507-2658 **Süd-Ost:** östlich der Galgenberg-/Lieperkingstr.

Email: grundstuecksentwaesserung@regensburg.de

Eine **Übersichtskarte** der Bezirke sowie weitere Informationen und Formulare zur Grundstücksentwässerung erhalten Sie hier:

→ www.regensburg.de/grundstuecksentwaesserung

Stadt Regensburg
Tiefbauamt, Sachgebiet Grundstücksentwässerung
D.-Martin-Luther-Straße 1, 93047 Regensburg
Telefon 0941/507-2657, -2658 oder -2659, Telefax 0941/507-4659
grundstuecksentwaesserung@regensburg.de
www.regensburg.de/grundstuecksentwaesserung

A1_Stand: 08.04.2025

Umweltamt

Regensburg, 17.03.2026

SB: Dr. Maiereder
Tel.: 2317

Az.: 31.2.2 Dr. Ma

Stadt Regensburg
Bauordnungsamt
Einlauf - 1. Juni 2026

K.g.	R	R.f.	U	pr.
St	z.K.	z.V.	WV	Kop. an

An
Amt 63

Vollzug der Bau- und Bodenschutzgesetze;

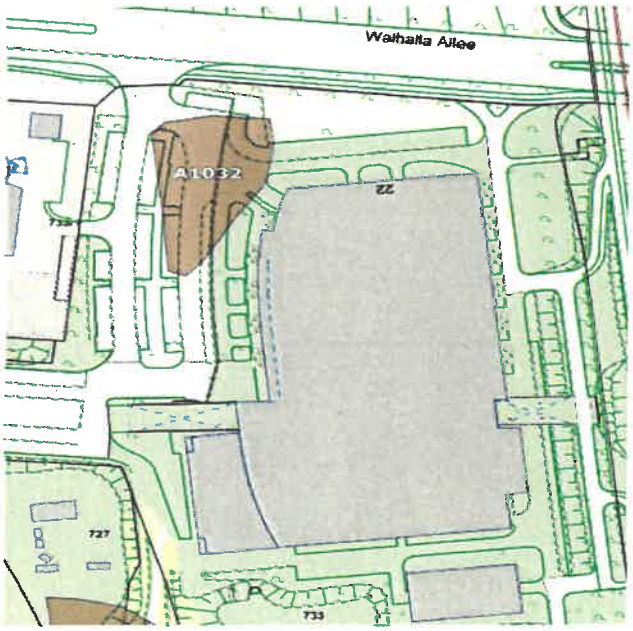
Bauherr:	**Das Stadtwerk Regensburg Bäder und Arenen GmbH**
Bauort:	**Walhalla-Allee 22, Flur-Nr. 733 Gem. Schwabelweis**
Vorhaben:	**Multifunktionaler Erweiterungsbau Donau-Arena**
Az (Amt 63):	**00377/2026 – 05 (Bauer Natalie)**
Sonderbau BayBO	

Stellungnahme Sachgebiet Altlasten

1. Sachverhalt Altlasten:

Für das Grundstück liegt ein Eintrag im Altlastenkataster vor:

Im Nordwesten des o.g. Flurstücks befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster unter der Kurzbezeichnung A 1032 geführt wird (Abbildung).
Es handelt es sich um eine sog. Altablagerung, die seinerzeit aus Luftbildern erhoben worden ist (LUBAG, 1998). Hierunter fallen beispielsweise Verfüllungen alter Kiesgruben oder sonstiger Abbaustellen oder Abgrabungen, u.a. verfüllte Bombentrichter.



Das Gebiet wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Auf dem Luftbild von 1945 sind im Umfeld Bombentrichter zu erkennen.

Vorhaben: An der Westseite der Donau-Arena soll ein mehrgeschossiger Anbau ohne Untergeschoss errichtet werden. Hierzu sind Rückbauarbeiten im Bestand erforderlich. An der Nordseite soll ein kleinerer Anbau entstehen.

Die Baumaßnahme erfordert Bodeneingriffe im Rahmen der Fundamentierung der Anbauten sowie im Rahmen der Änderung von Erschließungsflächen und Außenanlagen.

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben unter Beachtung nachfolgender Hinweise:

2. Hinweise:

2.1 Kriegshinterlassenschaften

- Sofern keine vollständige Kampfmittelräumung nachgewiesen ist, besteht die Gefahr von Bombenblindgängern und sonstigen Kriegshinterlassenschaften im Boden.
- Die Kampfmittelüberprüfung liegt prinzipiell in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

2.2 Umgang mit Bodenmaterial

- Anfallender Mutterboden ist zu separieren, in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer analogen Wiederverwendung zuzuführen.
- Bodenaushub zur Wiederverwendung ist kein Abfall i. S. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), sofern sich unmittelbar ein analoger Verwendungszweck anschließt (z. B. als Baumaterial an einer anderen Baustelle oder das Bodenmaterial am Herkunftsort an gleicher Stelle und Tiefenlage wiederverwendet wird.) **und** auszuschließen ist, dass eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt bzw. deren Verursachung zu besorgen ist.
- Bodenaushub unterliegt den Regelungen des KrWG, wenn keine unmittelbare Anschlussverwendung erfolgt oder Schadstoffbelastungen vorhanden bzw. zu vermuten sind.
- Bodenaushub muß abfalltechnisch untersucht und deklariert werden, wenn Hinweise auf Bodenverunreinigungen /Schadstoffverdacht vorliegen (z. B. Auffüllungen mit Fremdstoffen) oder keine Anschlussverwendung/Verwertungsmöglichkeit besteht.
- Von anfallendem Bodenmaterial mit Hinweisen auf Verunreinigungen ist eine Haufwerksbeprobung nach *LAGA PN 98* (Kubatur pro Haufwerk maximal 500 m^3) und eine Abfalldeklaration durchzuführen. Die Probenahme ist von einem entsprechend qualifizierten Fachgutachter durchzuführen.
- Untersuchungsumfang/Analytik, und Material-Einstufung richten sich nach dem geplanten Verwertungs-/Entsorgungsweg (Verfüll-Leitfaden, Ersatzbaustoffverordnung, ggfs. Deponieverordnung).
- Die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung von Bodenaushub ist gegenüber dem Umweltamt zu dokumentieren.

- Eine Beseitigung von Aushubmaterial (auf einer Deponie) ist – aufgrund der Abfallhierarchie gem. KrWG - nur im Ausnahmefall (bei hohem Belastungsgrad) zulässig.

2:3 Mitteilungspflicht

- Der Bauherr ist verpflichtet, sofern im Rahmen der Baumaßnahme konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen, diese unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Regensburg mitzuteilen (Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

3. Rechtsgrundlagen:

Kreislaufwirtschaftsgesetz
Ersatzbaustoffverordnung
Bundesbodenschutzgesetz, Bayerisches Bodenschutzgesetz
Bundesbodenschutzverordnung
und untergesetzliche Regelwerke

4. Sachbearbeitung:

Dr. Maiereder, Tel.: 0941/507-2317, e-mail: maiereder.elisabeth@regensburg.de
Abteilungsleitung: Dr. Pöhler, Tel.: 0941/507-2310, e-mail:
poehler.hannaleena@regensburg.de

Im Auftrag

Maiereder

Dr. Maiereder

Umweltamt

Regensburg, 18. März 2026

SB: Straßer
Tel.: 3316

Az.: 31.2.2 Str

Amt 63



Vollzug der Bau- und Wassergesetze;

Bauherr/ Antragsteller:	Das Stadtwerk Regensburg Bäder und Arenen GmbH
Bauort:	Walhalla-Allee 22
Flurstück-Nr.:	733, Gem. Schwabelweis
Vorhaben:	Multifunktionaler Erweiterungsbau Donau-Arena
Az-Nr.:	00377/2026-05
Baurechtliches Verfahren:	Sonderbau BayBO
Sachbearbeitung Amt 63:	Fr. Bauer

Stellungnahme der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft:

1. Vorhaben:

Es sollen an das bestehende Gebäude der Donau-Arena zwei jeweils nicht unterkellerte Anbauten für multifunktionale Nutzung (Businesslounge, Fanshop, Gastronomie) errichtet werden. Zur Beheizung wird die Abwärme der Kältemaschine der Eiserzeugung (Dachaufstellung) genutzt.
Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in bestehende Versickerungsflächen eingeleitet werden.

2. Beurteilung:

2.1 Lage / Standort:

Das Baugrundstück befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten für ein Hochwasser HW 100.

Lage im Hochwasserrisikogebiet nach § 78b WHG (HQ extrem):

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Überschwemmungsfläche eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) und somit in einem Risikogebiet nach § 78 b WHG (Quelle: Umweltatlas Bayern - Naturgefahren). Mit zumindest zeitweise hohen Grundwasserständen ist zu rechnen.

Zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung sind Vorsorgemaßnahmen aufgrund § 5 Abs. 2 WHG zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

2.2 Erdaufschlüsse, Einbringen fester Stoffe in das Grundwasser - Anzeigepflicht nach § 49 WHG i.V. mit Art. 30 BayWG:

Die Bauwerksgründung (Punktfundament- u. Flachgründung) erfordert einen Erdaufschluss. Der Antrag auf Baugenehmigung gilt gemäß Art. 30 Abs. 1 Satz 3 als Anzeige nach Art 30 BayWG.

Bei dem Bauvorhaben mit geringer Flächenausdehnung und geringer Einbindetiefe kann aus fachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit ergeben bzw. auch nicht mehr als geringfügig auf das Grundwasser eingewirkt wird. Eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes ist daher nicht erforderlich.

2.3 Abwasserentsorgung:

Das Vorhaben ist zur Entsorgung häuslichen Abwassers an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Die Einleitbedingungen nach Abwasserverordnung sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

2.4 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Kühlanlagen in den Gewerbeeinheiten (Gastronomie) und der Raumheizung liegen keine Angaben vor.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen entsprechend den Anforderungen des § 62 WHG und der Anlagenverordnung (AwSV) errichtet und betrieben werden.

3. Hinweise:

Gegen die Erteilung der Baugenehmigung bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn nachfolgende wasserwirtschaftliche **Auflagen und Hinweise** berücksichtigt werden:

Wasserwirtschaftliche Auflagen:

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen entsprechend den Anforderungen des § 62 WHG und der Anlagenverordnung (AwSV) errichtet und betrieben werden.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so auszuführen und zu betreiben, dass durch sie zu keiner Zeit wassergefährdende Stoffe in den Untergrund oder in die Kanalisation gelangen können.

Wasserwirtschaftliche Hinweise:

Lage in einem Risikogebiet nach § 78 b WHG (HQextrem):

Das Grundstück liegt zwar nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz. Auf beiliegende Standortauskunft Wassergefahren wird verwiesen. Bei einem Extremereignis können Wasserstände bis 0,5 Meter auftreten.

Die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind zu beachten, d. h. Personen, die durch Hochwasser betroffen sein können, sind im Rahmen des ihnen Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen

Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Auf das beiliegende Merkblatt „Bauen im Hochwasserrisikogebiet" wird verwiesen.

Grundwasser

Mit zumindest zeitweise hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Aufgrund der Nähe zum Grundwasser ist die DIN 18533-3 Bauwerksabdichtungen zu beachten. Entsprechende bauliche Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Einleitung Niederschlagswasser in Grundwasser:

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist erlaubnisfrei, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt werden und die Versickerungsanlagen den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) und dem ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" entsprechen. Sollte eine erlaubnisfreie Versickerung nicht möglich sein, ist der Stadt Regensburg ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzulegen.

Eine Versickerung ist grundsätzlich nur in Bereichen mit unbelastetem, rein mineralischem Bodenmaterial möglich.

Abwasserentsorgung:

Das Vorhaben ist zur Entsorgung häuslichen Abwassers an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Die Einleitbedingungen nach Abwasserverordnung sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Auf die Anzeigepflicht für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 40 AwSV wird hingewiesen.

Für im Freien aufgestellte Kälteanlagen mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen ist keine Rückhaltung notwendig, wenn sie gem. § 35 AwSV

- durch selbsttätige Überwachungs- und Sicherheitseinrichtungen so gesichert sind, dass im Fall einer Leckage die Umwälzpumpe sofort abgeschaltet und ein Alarm ausgelöst wird
- als Wärmeträgermedien nur nicht wassergefährdende Stoffe, oder Gemische der WGK 1, deren Hauptbestandteile Ethylen oder Propylenglykol sind und
- die Kühlaggregate auf einer befestigten Fläche aufgestellt sind.

Bei der Aufstellung der Kühlanlagen auf dem Dach ist darauf zu achten, dass gemäß § 19 Abs. 4 AwSV das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglykol im Freien aufgestellt werden, in einen Schmutz oder Mischwasserkanal einzuleiten ist. Dies bedarf der Zustimmung durch das Tiefbauamt, Sachgebiet Stadtentwässerung.

Für den ordnungsgemäßen Zustand und Betrieb der Anlagen ist der Betreiber verantwortlich. Die Einhaltung der Anforderungen ist eigenverantwortlich durch den Betreiber sicherzustellen.

Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht zur Verhütung einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers wird hingewiesen.

Um Übersendung eines Bescheidabdruckes der Baugenehmigung an Amt 31.2 wird gebeten.

Im Auftrag

Straßer

Anlage:
Standortauskunft Wassergefahren
Merkblatt „Bauen im Hochwasserrisikogebiet“

Naturgefahren

Standortauskunft Wassergefahren



Maßstab 1:5000

UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

UTM-Koordinaten (Zone 32)
Ostwert: 728973
Nordwert: 5435015

Standort: Regensburg, Regensburg (Stadt)
Gewässer: Donau



Der gewählte Standort befindet sich in einem Gebiet, für das eine Hochwasserberechnung auf der Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells durchgeführt wurde.
Am gewählten Standort können folgende Informationen hinsichtlich potentieller hydrologisch-hydraulischer Gefährdungen erteilt werden:

Standortprüfung	Hochwassergefahr	Details	UmweltAtlas Bayern
!	Oberflächenabfluss und Sturzflut	Anzeigen	Anzeigen
keine Information zu	$HQ_{häufig}$-Fläche		Anzeigen
keine Information zu	HQ_{100}-Fläche		Anzeigen
!	HQ_{extrem}-Fläche	Anzeigen	Anzeigen
keine Information zu	vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet		Anzeigen
keine Information zu	festgesetztes Überschwemmungsgebiet		Anzeigen

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich an das zuständige Wasserwirtschaftsamt Regensburg.

Am bzw. im näheren Umfeld des gewählten Standorts sind der Wasserwirtschaftsverwaltung folgende Schadensfälle bekannt. Näheres zu den dokumentierten Geschehnissen erfahren Sie hier.

Dokumentierte Ereignisse	Hochwasser- und Lawinenereignisse
keine Ereignisse dokumentiert	Hochwasserereignisse an Gewässer 1. und 2. Ordnung
keine Ereignisse dokumentiert	Wildbachereignisse und Gewässer 3. Ordnung
keine Ereignisse dokumentiert	Schadenslawinen

Für die Risikogewässer der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie besteht die Möglichkeit vorformatierte Gefahrenkarten zu laden. Ist dies der Fall, werden in den folgenden Zeilen entsprechende Links zu den Karten angezeigt:

https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_ETW_1_DONAU0_K23.pdf
Hochwassergefahrenkarte für HQhäufig nicht vorhanden
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_100_1_DONAU0_K23.pdf
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_1_DONAU0_K23.pdf
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_ETW_1522_REGEN1_K01.pdf
Hochwassergefahrenkarte für HQhäufig nicht vorhanden
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_100_1522_REGEN1_K01.pdf
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_1522_REGEN1_K01.pdf
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_ETW_1532_AUBBA3_K01.pdf
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_haeufig_1532_AUBBA3_K01.pdf
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_100_1532_AUBBA3_K01.pdf
https://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_1532_AUBBA3_K01.pdf

Mehr zu den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) und Hochwasserrisikokarten (HWRK) erfahren Sie hier.

Bitte beachten Sie, dass Informationen zu potentiell hohen Grundwasserständen in dieser Standortauskunft nicht enthalten sind. Mehr Info dazu hier.

Kommunen, Eigentümer, Mieter und Pächter sind gefordert, Eigenvorsorge zu betreiben. Die wirkungsvollste Strategie gegen Hochwasserschäden besteht darin, sensible Nutzungen in hochwassergefährdeten Gebieten zu vermeiden und/oder Nutzungen an die bestehenden Gefahren anzupassen. Detaillierte Informationen hierzu können über das Internetportal hochwasserinfo.bayern.de abgerufen werden.

Darüber hinaus berät das zuständige WWA Regensburg zum Umgang mit Hochwasser- und Lawinengefahren.

Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}

Der gewählte Standort wird vom Gewässer Donau bei einem seltenen Extremereignis gefährdet.

Ein HQ_{extrem} (Extremhochwasser) ist ein Hochwasserereignis mit einem Abfluss (Q), das statistisch gesehen selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ_{100} führen kann. Hierfür wird ein Abfluss angenommen, welcher in etwa der 1,5 fachen Wassermenge des HQ_{100} entspricht. Dieses Szenario kann auch Hinweise liefern, welche Gebiete in Falle des Versagens von ggf. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen überflutet werden könnten. Hochwassergefahrenflächen für das seltene Extremereignis haben vorwiegend informativen Charakter. Für Informationen zur rechtlichen Wirkung berät im konkreten Einzelfall die zuständige Kreisverwaltungsbehörde.

Gewässername: Donau
Am gewählten Standort ist bei einem HQ_{extrem} mit einer Wassertiefe von voraussichtlich größer 0 - 0,5 m zu rechnen.



UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

Legende

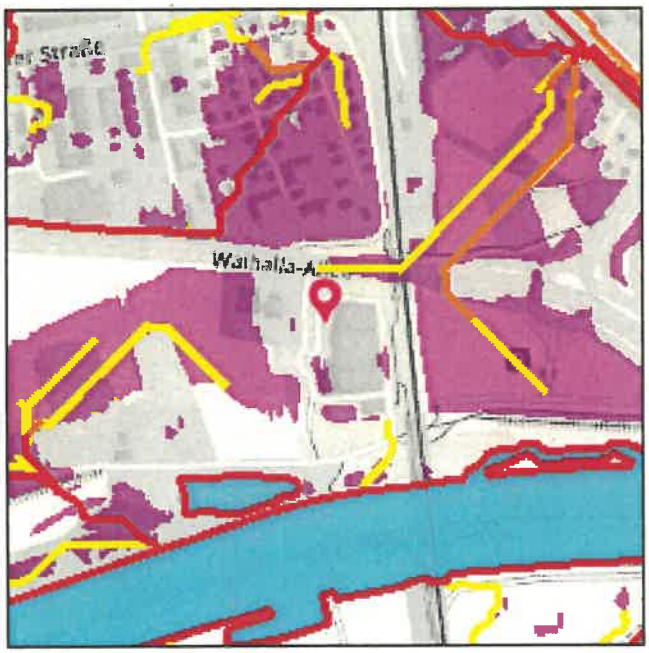
Hochwassergefahrenflächen HQextrem

Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut" vorhanden. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen.

Die Hinweiskarte wurde bayernweit mit einer einheitlichen Methodik erstellt. Sie beruht auf einem von der Technischen Universität München entwickeltem modelltechnischen Ansatz, ohne Plausibilisierung im Gelände. Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potentiell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweischarakter. Der Inhalt ist im Vergleich zu Hochwassergefahrenkarten, die mit Hilfe von hydrologischen und hydraulischen Modellen ermittelt wurden, mit deutlich größeren Unsicherheiten behaftet. Zudem können aus der Hinweiskarte keine Fließtiefen, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungsgrenzen abgeleitet werden.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut" finden Sie auf der Internetseite des LfU und in der FAQ Starkregen.



UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

Legende

potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

Weiterführende Links

Hochwasser.Info.Bayern
https://www.hochwasserinfo.bayern.de

Starkregen und Sturzfluten
https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_risiko_umgang/starkregen_und_sturzfluten/index.htm

Hochwassernachrichtendienst Bayern
www.hnd.bayern.de/

Lawinenwarndienst Bayern
www.lawinenwarndienst-bayern.de/

Übersicht über die Naturgefahren in Bayern
www.naturgefahren.bayern.de/

Allgemeine Informationen zu wasserwirtschaftlichen Themen
www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm

Impressum:

Herausgeber:
Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160
86179 Augsburg
Telefon: 0821 9071-0
Telefax: 0821 9071-5556

Postanschrift:
Bayerisches Landesamt für Umwelt
86177 Augsburg
E-Mail: poststelle@lfu.bayern.de
Internet www.lfu.bayern.de

Bearbeitung:
Bayerisches Landesamt für Umwelt

Referenzen/Bildnachweis:
Bayerisches Landesamt für Umwelt
Hintergrundkarte
© Bayerische Vermessungsverwaltung
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Stand der Datengrundlagen:
18. März 2026

STADT REGENSBURG

Merkblatt
Bauen im Hochwasserrisikogebiet

Ihr Bauvorhaben liegt in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG. Dies bedeutet, dass die Gefahr besteht, dass das Grundstück bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet werden kann. Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten und mögliche Überflutungshöhen finden Sie im Internet im Umwelt Atlas Bayern „Naturgefahren“
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de&stateId=f4c9e540-f048-49ac-89e5-40f048a9acaa

Auf die Standortauskunft Wassergefahren zu Ihrem Grundstück wird verwiesen.

Das Bauen in Risikogebieten ist zwar nicht verboten und erfordert auch keine wasserrechtliche Antragstellung, jedoch sollten die Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Die Pflicht, sich persönlich vor Schäden durch Hochwasser zu schützen, ist sogar gesetzlich vorgeschrieben.

Gesetzliche Pflicht zur Eigenvorsorge:

Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist nach § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bauliche Anlagen sollen daher nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).

Die erforderlichen und angemessenen Maßnahmen, wie z.B. Maßnahmen zur Sicherstellung der Auftriebssicherheit, Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen oder die Auswahl wasserbeständiger Baustoffe, eine Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke etc. sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu treffen.

Zur Ermittlung der für das jeweilige Vorhaben sinnvollen Maßnahmen kann z. B. die Hochwasserschutzfibel des BMI - Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat - herangezogen werden.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation sollte an das Bemessungshochwasser HQextrem angepasst werden. Die wesentlichen Anlagenteile sollten, soweit möglich, oberhalb der Hochwasserkote errichtet werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen.

Weiterer Hinweis:

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in den Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 Satz 1 WHG).

Sofern eine Heizölverbraucheranlage(z.B. Ölheizung) vorgesehen ist, ist sie dem Umweltamt der Stadt Regensburg spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Auf die Errichtung einer neuer Heizölverbraucheranlage sollte jedoch nach Möglichkeit verzichtet werden.

Bereits bestehende Anlagen sind bis 05.01.2033 oder bei einer wesentlichen Änderung hochwassersicher nachzurüsten.

Wo finden Sie weitere Informationen?

Ausführungen zur hochwasserangepassten Bauweise sind in der Hochwasserschutzfibel des BMI zu finden:

https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/

Informationen zur Eigenvorsorge, Checklisten und Hinweise finden Sie hier:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_risiko_umgang/eigenvorsorge/index.htm

https://www.hochwasserinfo.bayern.de

https://www.regensburg.de/buergerservice/hochwasserschutz/vorsorgemassnahmen

https://www.elementar-versichern.de/

Für die Hochwasserwarnung und Hochwasservorhersage sowie für Informationen zu aktuellen Pegelständen an Flüssen und Seen ist in Bayern der Hochwassernachrichtendienst (HND) zuständig:
https://www.hnd.bayern.de/warnungen

Impressum:

Herausgeber: Stadt Regensburg, Umweltamt, Bruderwöhrdstr. 15 b

Stand August 2021

Tiefbauamt
65.3d Sylvia Berzl

Regensburg, 30.03.2026

Stellungnahme

zum Bauantrag Az.-Nr. 00377-2026/05

65.3d:

- Die RSTE ist die Deckelhöhe des bergauf liegenden Kanalschachts.
- Die zulässige Einleitmenge in den öffentlichen Kanal ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob anstelle einer Ableitung in die Kanalisation eine alternative Niederschlagswasserbewirtschaftung und -entsorgung auf dem Grundstück umgesetzt werden kann (z.B. Versickerung oder Ableitung in ein Gewässer).
- Gemäß Entwässerungssatzung darf Abwasser, welches mit Leichtflüssigkeiten (Öle, Fette) verunreinigt ist, ohne ausreichende Vorbehandlung nicht der öffentlichen Entwässerungsanlage zugeführt werden. Ggf. sind in die Grundstücksentwässerungsanlage Abscheideranlagen, die den Baugrundsätzen der DIN 4040-100 entsprechen, nach dem Stand der Technik einzubauen.
- Informationsblatt beachten.

Merkblatt zum Umgang mit Bäumen

- Das Informationsblatt zum Baumschutz im Bereich von Baustellen stellt die wichtigsten Schutzmaßnahmen zusammen.

- Zum Schutz aller verbleibenden Gehölze auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Nachbargrundstücken gelten **bei allen Arbeiten** die Bestimmungen der DIN 18920 (neu, August 2002) bzw. der R-SBB. Die Kronentraufbereiche müssen danach vollständig mit einem dauerhaft installierten, festen und mindestens 2,0 m hohen Schutzzaun abgesichert werden. Mobile Bauzäune oder nur Stammschutz genügen nicht! In den auf diese Weise abgegrenzten Tabubereichen (Wurzelbereiche) darf nicht gefahren, gelagert, abgestellt, abgegraben, aufgefüllt, verdichtet oder versiegelt werden. Sie stehen damit der Baustellenorganisation nicht zur Verfügung. Bei besonders beengten Baustellen ist darüber hinaus noch Einzel-Stammschutz erforderlich. Die Schutzeinrichtungen sind während der gesamten Bauzeit erforderlich. Bitte melden Sie dem Umweltamt schriftlich ihre Fertigstellung.

- **Vor Beginn aller Arbeiten** ist es nötig, auch die Baumkronen im Umgriff der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln zu schützen. Die Kronen müssen dafür vorsichtig zurückgebunden werden. Rückschnittmaßnahmen in den Kronen dürfen nur durch eine Fachfirma nach ZTV-Baumpflege erfolgen. Starkäste, also Äste mit einem Durchmesser über 10 cm, dürfen nicht abgeschnitten werden.

- Um Wurzelschädigungen zu vermeiden, muss vor Beginn der Grabungsarbeiten an den Bäumen im Grabungsbereich durch eine Fachfirma ein fachgerechter Wurzelvorhang hergestellt werden. Er ist während der gesamten Bauzeit erforderlich. Der Wurzelvorhang muss innerhalb des abgesicherten Tabubereiches zu liegen kommen.

- Sämtliche Einrichtungen im Kronentraufbereich von Bäumen, auch der Nachbarbäume, dürfen nur unter Beachtung der DIN 18920 bzw. der R SBB (vormals RAS LP_4) errichtet werden. Bei Grabungsarbeiten im Wurzelbereich ist Handarbeit mit weitestgehendem Wurzelerhalt erforderlich. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden. Entsprechendes gilt für alle Einbauten und Befestigungen in den Kronentraufbereichen (Wege, Fahrrad- und Müllhäuschen, Terrassen etc.). Im Bereich der verbleibenden Bäume darf nur durch-

wurzelungsfähiges Unterbausubstrat ohne Feinkornanteile nach ZTV-Vegetationstragschichten (ZTV-VegtraMü) verwendet werden. Die Oberflächen dürfen nur in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

- Um Bäume nach Bauarbeiten zu stärken und Beeinträchtigungen durch Baufolgen zu reduzieren, soll im Bereich aller vorhandenen und verbleibenden Bäume sofort nach Beendigung der Baumaßnahme durch eine Fachfirma eine Bioturbation mit Algensubstratgabe ausgeführt werden. Damit wird auch ein künftig höheres Verkehrssicherungsrisiko vermieden. Aus gleichem Grund ist eine fachgerechte Kronenpflege sinnvoll.

- Alle Ersatzpflanzungen unterliegen unabhängig von ihrer Art, ihrem Alter oder ihrem Stammumfang der Baumschutzverordnung. Sie sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten.

Stadt Regensburg, Umweltamt
Ansprechpartner bei weiteren Fragen: Naturschutz@regensburg.de

STADT REGENSBURG

Stadt Regensburg, Postfach 110643, 93019 Regensburg

Das Stadtwerk Rgensburg
Bäder und Arenen GmbH
vertr. d. Herrn Bernhard Lutter
Greflingerstraße 26
93055 Regensburg

Bauordnungsamt

Sachbearbeitung Frau Bauer
Hausanschrift D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg
Zimmernummer 3.053
Telefon (0941) 507-1638
Telefax (0941) 507-4639
E-Mail bauer.natalie@regensburg.de
Internet www.regensburg.de
Öffnungszeiten Mo – Di 8.00 – 11.30 Uhr
Do 8.00 – 13.00 und 15.00 – 17.30 Uhr
Fr 8.00 – 11.30 Uhr

Ihr Zeichen	**Ihre Nachricht vom**	**Az., bitte bei Antwort angeben**	**Regensburg,**
		63.1 / 377 / 2026 – 05	8. September 2026

Vorhaben **Multifunktionaler Erweiterungsbau**

Grundstück Regensburg, Walhalla Allee 22
Gemarkung Schwabelweis
Flurstück 733

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben beim Bauordnungsamt der Stadt Regensburg eine Baugenehmigung für das oben bezeichnete Vorhaben beantragt. Diese Baugenehmigung kann nunmehr erteilt werden. Das Bauvorhaben stellt einen Sonderbau im Sinn des Art. 2 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) dar. Zum Prüfprogramm gehören deshalb u.a. die ab 01. Juli 2013 geltenden Anforderungen an das barrierefreie Bauen nach Art. 48 BayBO.
Ungeachtet der Prüfung durch die Stadt Regensburg sind Sie als Bauherrn dafür verantwortlich, die Anforderungen an das barrierefreie Bauen bei der Planung und Bauausführung Ihres Vorhabens einzuhalten (Art. 49 BayBO).

Aus bauaufsichtlichen Gesichtspunkten werden Sie daher gebeten, die in der Anlage beige-

fügte Erklärung zu unterzeichnen und **zusammen mit der Anzeige über die Aufnahme der Nutzung** beim Bauordnungsamt der Stadt Regensburg einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bauer
Techn. Oberinspektorin

Anlage
Erklärung zur Barrierefreiheit

Bauherr(en):
Das Stadtwerk Rgensburg
Bäder und Arenen GmbH
vertr. d. Herrn Bernhard Lutter, Greflingerstraße 26, 93055 Regensburg

An die
Stadt Regensburg
– Bauordnungsamt –
D.-Martin-Luther-Str. 1
93047 Regensburg

Vorhaben:
Multifunktionaler Erweiterungsbau

Bestätigung

Als verantwortliche(r) Bauherr(en) für das Bauvorhaben Regensburg, Walhalla Allee 22 bestätige ich/wir gegenüber dem Bauordnungsamt der Stadt Regensburg, dass die Anforderungen an das barrierefreie Bauen, die sich insbesondere aus der „DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungs-
grundlagen Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ oder der „DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen“ ergeben, bei der Bauausführung entsprechend umgesetzt wurden.

Datum

Unterschrift(en)

An (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde)	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 5 BayBO)

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Art. 68 Abs. 7 BayBO). Dies gilt auch für Vorhaben, die unter das Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) fallen und für die Beseitigung baulicher Anlagen (Art. 57 Abs. 5 BayBO).

1. Antragsteller / Bauherr

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

Vertreter des Antragstellers / Bauherrn

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

3. Baugrundstück

Gemarkung	Flur-Nr.	Gemeinde
Straße, Hausnummer	Gemeindeteil	
Verwaltungsgemeinschaft		

Tag des Baubeginns / Wiederaufnahme:

4. Standsicherheitsnachweis

4.1 Ersteller des Standsicherheitsnachweises

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	
Listen- / Architektennummer	Land
Berufsbezeichnung	

Datum, Unterschrift des Erstellers des Standsicherheitsnachweises

4.2

☐ Eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises ist nicht erforderlich; die Bestätigung des Tragwerksplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorlV (s. Anlage 1a) liegt bei.

☐ Eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises ist nicht erforderlich.
(Bauvorhaben nach Art. 62 Abs. 3 Satz 2 BayBO)

☐ Eine Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises durch einen Prüfsachverständigen liegt bei.
(Bauvorhaben nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

4.3 Prüfsachverständiger für Standsicherheit

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	
Listen- / Architektennummer	Land
Berufsbezeichnung	

4.4 Beseitigung
(Art. 57 Abs. 5 Satz 3)

☐ Eine Bestätigung der Standsicherheit des Gebäudes, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, durch einen qualifizierten Tragwerksplaner liegt vor.
(vgl. Nr. 5.3 der Beseitigungsanzeige)

5. Brandschutznachweis

5.1 Ersteller des Brandschutznachweises

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	
Listen- / Architektennummer	Land
Berufsbezeichnung	
Datum, Unterschrift des Erstellers des Brandschutznachweises	

5.2 ☐ Eine Bescheinigung des Brandschutznachweises durch einen Prüfsachverständigen liegt bei.
(Bauvorhaben nach Art. 62 Abs. 3 Satz 3 BayBO)

5.3 Prüfsachverständiger für Brandschutz

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	
Listen- / Architektennummer	Land
Berufsbezeichnung	

6. Anlagen

- ☐ Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorlV (Anlage 1a)
- ☐ Bescheinigung Standsicherheit I (Anlage 9)
- ☐ Bescheinigung Brandschutz I (Anlage 11)
- ☐ Bestimmung des Verantwortlichen für die Bauausführung (Anlage 6)

7. Unterschrift

- ☐ Antragsteller / Bauherr
- ☐ Vertreter

Datum, Unterschrift

Bautafel

Diese Bautafel ist auf die Dauer der Bauausführung an der Baustelle so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar ist (Art. 9 Abs. 3 BayBO).

Art des Bauvorhabens: Errichtung/Änderung/Abbruch	**Multifunktionaler Erweiterungsbau**
Bauort, Straße, Haus-Nr.	**Regensburg, Walhalla Allee 22**

Bauherr: Name: Anschrift:	**Das Stadtwerk Rgensburg** **Bäder und Arenen GmbH** **vertr. d. Herrn Bernhard Lutter** **Greflingerstraße 26** **93055 Regensburg**

Entwurfsverfasser: Name: Anschrift:	**Herrn Dipl.-Ing. (FH)** **Mario Mirbach** **PureGruppe Architektengesellschaft mbH** **Watmarkt 5** **93047 Regensburg**

Das Bauvorhaben wurde bauaufsichtlich genehmigt mit Bescheid der Stadt Regensburg (Bauordnungsamt)

vom 26.08.2026 **Az-Nr.: 63.1 / 00377 / 2026**

An (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde)	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO)

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage hat der Bauherr mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Art. 78 Abs. 2 BayBO)

1. Antragsteller / Bauherr

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

Vertreter des Antragstellers / Bauherrn

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

3. Baugrundstück

Gemarkung	Flur-Nr.	Gemeinde
Straße, Hausnummer	Gemeindeteil	
Verwaltungsgemeinschaft		

Tag der Nutzungsaufnahme

4. Anlagen

☐ Eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit liegt bei (Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BayBO).

☐ Eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes liegt bei (Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BayBO).

☐ Bestätigung des Nachweiserstellers oder eines anderen Nachweisberechtigten im Sinn des Art. 62 Abs. 2 Satz 2 BayBO über die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung liegt bei (Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BayBO).

5. Hinweise zum Brandschutz

Die Bayerische Bauordnung enthält in Art. 46 Abs. 4 die Verpflichtung, Wohnungen in den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten.
Der Alarm der Rauchwarnmelder ermöglicht bei Bränden die rechtzeitige Flucht und schnelle und wirksame Gegenmaßnahmen, noch bevor ein Raum völlig verraucht ist. Hierdurch können Leben gerettet werden.
Vgl. hierzu http://www.verwaltung.bayern.de/Anlage2755685/RauchwarnmelderrettenLeben.pdf.

6. Unterschrift

☐ Antragsteller / Bauherr
☐ Vertreter

Datum, Unterschrift