



MAINZ · BINGEN

Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Nahe
z. Hd. Frau Staßen
Koblenzer Straße 18
55411 Bingen

Es schreibt Ihnen

Herr Zaher Abdulkarim
Bauen und Umwelt
FB Bauen Abt. 21a
Zimmer B-114
Tel. 06132 / 787 - 2136
E-Mail 1 bauleitplanung@mainz-bingen.de
E-Mail 2 Abdulkarim.Zaher@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom: 17.09.2025
Ihr Aktenzeichen: 3.2/610-12-02
Seite 1 von 4

unser Aktenzeichen **21-2/610-12-0510**

20. Oktober 2025

Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Bereich des BUGA-Parks (Rheinvogelände) Teilbereich 1 (Bereich Tonnenhof) zur Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ sowie von Grünflächen „Parkanlage“ und „Dauerkleingärten“

Hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 11. September 2025, eingegangen am 17. September 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen folgende Anmerkungen

- 1.1. Anlass und Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung zur Durchführung der Bundesgartenschau 2029 (BUGA). In diesem Zusammenhang sollen städtebaulich prägende Bereiche der Rheinuferzone gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Der Änderungsbereich Teil 1 plant die Nutzungsänderung des Tonnenhofs in einen öffentlich zugänglichen Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung.
- 1.2. Der Umweltbericht berücksichtigt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichender Form. Aus der zusätzlichen FFH-Vorprüfung wird ersichtlich, dass mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele der betroffenen Natura-2000 Gebiete einhergeht. Teile des FFH-Gebiets Mittelrhein, die innerhalb des Änderungsbereiches liegen werden ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt, aufgrund der fehlenden Biotopstrukturen sowie fehlender Eignung an Habitatstrukturen für die Ziel- und Leitarten des FFH-Gebiets. Die beiden weiteren berücksichtigten Natura-2000-Gebiete sind aufgrund der Distanz und topologischen Lage nicht von der Änderung betroffen. Aufgrund dessen ist eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter:
<https://www.mainz-bingen.de/de/datenschutz/informationspflicht.php>

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim am Rhein
Tel. Zentrale 06132 / 787 - 0
Fax Zentrale 06132 / 787 - 1122
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (11 Fußminuten)
- Buslinie 611, 612, 613, 620, 640, 643, 650, 75
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADE51KRE

Rheinhausen Sparkasse
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54
BIC MALADE51WOR

- 1.3. Das Gebiet liegt nach § 35 BauGB vollständig im Außenbereich. Daher sind die Vorschriften der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ zu beachten.
 - 1.4. Unvermeidbare Eingriffe in vorhandene Vegetationsstrukturen sind auszugleichen. Sie sind mittels der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzarbeiten. Wir befürworten den Erhalt heimischer, wertgebender Gehölze und Vegetationsstrukturen. Im Bereich des Tonnenhofs ist eine sparsame Versiegelung anzustreben. Dies sollte auch auf die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. Freizeitgestaltung angewandt werden. Übermäßige Außenmöblierung sollte vermieden werden.
 - 1.5. Wir befürworten die damit potenziell verbundene Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen und Vegetationsbestände als Beitrag für den Klimaschutz, sowie die Reduzierung der Versiegelung und damit verbundene zusätzliche Versickerung des Niederschlagswassers.
 - 1.6. Aufgrund des Umweltberichts gehen wir davon aus, dass keine Betroffenheit für störungsempfindliche oder FFH-Arten vorliegt.
2. Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft)** bestehen folgende Anmerkungen
- 2.1. In den Planunterlagen (Begründung) zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Ziffer 4.3 „Informationen zum Untergrund“ ausgeführt, dass Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Plangebiet nicht bekannt seien.
 - 2.2. Nach Auskunft des Bodeninformationssystems (BIS) Bodenschutzkataster (BOKAT) befindet sich der (süd-) östliche Bereich des Plangebietes innerhalb der Ablagerungsstelle Rheinanlagen mit der REGNUM 339 01 003 – 0201 / 000 – 00. Nähere Informationen hierzu wären bei der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde einzuholen.
 - 2.3. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde, unterliegen. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuft Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.
 - 2.4. Dies sollte entsprechend unter der v.g. Ziffer sowie Ziffer 5.2.3 Schutzgut Boden in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden.
 - 2.5. Des Weiteren weisen wir in diesem Zusammenhang auf § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB hin, wonach für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden sollen. Wir empfehlen, mit der Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen, ob eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung vorgenommen werden soll.
- zum Hochwasserschutz/zur Sturzflutgefahr:
- 2.6. Gem. Umweltbericht befindet sich der Änderungsbereich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheines (Gewässer I. Ordnung). Wir empfehlen deswegen in der Plandarstellung eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB / nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Damit würde der Flächennutzungsplan eine Warnfunktion an die nachgeordneten Ebenen der Projektgenehmigung und –umsetzung geben, dass besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten im Plangebiet erforderlich wären.
 - 2.7. Wir weisen darauf hin, dass die geplanten baulichen Maßnahmen im Plangebiet mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde abzustimmen sind und entsprechende Ausnahmegenehmigungen gem. § 78 WHG bei dieser Behörde zu beantragen wären.

- 2.8. Das Vorhaben befindet sich in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich. Insbesondere der Bereich der geplanten Sonderbaufläche „Tonnenhof“ wäre betroffen. Dies bedeutet, dass das Gelände bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis von lokalen Überflutungen betroffen sein kann. Näheres ist den Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz zu entnehmen¹. Aufgrund der Sturzflutgefährdung wird dringend empfohlen, entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere auch durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. § 14 LBauO bleibt unberührt. Maßnahmen zur privaten Vorsorge können z. B. dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde entnommen werden.
- 2.9. Im Bereich des Tonnenhofes können im Falle eines extremen Starkregenereignisses der Intensität SRI 10, 4 Stunden die Wassertiefen auf bis zu einem Meter ansteigen, die weiteren Bereiche des Plangebietes können Wassertiefen von bis zu 30 bzw. 50 cm aufweisen.
- 2.10. Im Bereich des Tonnenhofes können im Falle eines extremen Starkregenereignisses der Intensität SRI 10, 4 Stunden Fließgeschwindigkeit von mehr als 1,0 bis 2,0 m/s auftreten. Bei Fließgeschwindigkeiten dieser Höhe bestehen insbesondere Einschränkungen in Bezug auf die Nutzbarkeit der Straßen und Wege als Fluchtweg. Ab einer Wassertiefe von 30 cm und einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 m/s können sich stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten. Die neuen Karten sollten bei der weiteren Planung beachtet werden.
- 2.11. Es wird empfohlen, die Sturzflutgefahr in der Begründung zu ergänzen und einen Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte darzustellen.
- zu Anlagen in, an, über und unter Gewässern:
- 2.12. Am südlichen Rand, jedoch außerhalb des Plangebietes, verläuft der Münzbach (Gewässer III. Ordnung). Östlich wird das Plangebiet vom Rhein (Gewässer I. Ordnung) begrenzt.
- 2.13. Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedarf.
- 2.14. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers I. oder II. Ordnung bzw. weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.
3. Aus Sicht des Bereichs für **Fluglärmangelegenheiten** sind folgende Hinweise zu beachten
- 3.1. Das Gebiet ist primär von anfliegendem Verkehr des Flughafens Frankfurt Main betroffen. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Wetter, Jahres- und Tageszeit) sind Lärmbelastigungen möglich.
4. Gegen den Bauleitplan bestehen aus **brandschutztechnischer Sicht** keine Bedenken.
5. Aus **städtebaulicher** Sicht bestehen folgende Anmerkungen
- 5.1. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.
- 5.2. Da die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) als zuständige Fachbehörde die wasserwirtschaftlichen Belange zu vertreten hat, ist sie in das Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen.
- 5.3. Zur Erfüllung der Anforderungen des Hochwasserschutzes ist das bestehende Gebäude durch angemessene bauliche Maßnahmen entsprechend zu schützen.

¹ Im Internet unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

- 5.4. Redaktionell: Zur besseren Veranschaulichung und des allgemeinen Umgangs wegen sind die bestehenden Darstellungen des FNP sowie die neuen geplanten Darstellungen gegenüberstellend auf der Planurkunde darzustellen.
- 5.5. In der vorliegenden Planzeichnung ist nicht eindeutig erkennbar, wo die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ endet und wo die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ beginnt.
- 5.6. Die Ausweisung von Baugebieten (SO) ist gemäß § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Es wird die nachrichtliche Übernahme der Ausnahmeregelung für diesen Bauleitplan gem. §78 WHG der zuständigen Behörde in der Begründung (Ziff. 6) erbeten.

Obligatorische Hinweise

Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen!

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Z. Abdulkarim

