



# MAINZ · BINGEN

Kreisverwaltung

PKreisverwaltung 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](mailto:bauleitplanung@mainz-bingen.de)  
E-Mail 2 [Abdulkarim.Zaher@mainz-bingen.de](mailto: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 (Rheinvorgelände) Teilbereich 2 (BUGA-Gelände) zur Ausweisung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Sonderbauflächen mit kultureller und touristischer Zweckbestimmung sowie ergänzende verkehrsbezogene Infrastrukturen und hochwertige Aufenthaltsräume

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

Bezug: Ihr Schreiben vom 11. September 2025, elektronisch 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 beabsichtigt die Stadt, zentrale Uferbereiche des Rheinuferes städtebaulich und landschaftsplanerisch aufzuwerten. Die öffentliche Erlebbarkeit des Rheinuferes und die landschaftsbezogene Aufwertung stehen dabei im Vordergrund.
- 1.2. Der Umweltbericht berücksichtigt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichender Form. Aufgrund des räumlichen Abstands und der bestehenden Vorbelastung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Ziele des FFH-Gebiets Mittelrhein nicht zu erwarten. Zu beachten ist jedoch die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.
- 1.3. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zudem mehrere Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Diese sind, bei allen geplanten und zukünftigen Maßnahmen

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](mailto:kreisverwaltung@mainz-bingen.de)

[www.mainz-bingen.de](http://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  
  
Rheinessen Sparkasse  
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54  
BIC MALADE51WOR

zu schützen. Zudem ist wertgebender Gehölzbestand zu erhalten und nach DIN 18920 zu schützen.

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 abzuarbeiten.
  - 1.5. Abweichend vom Kapitel 5.1 sollte klargestellt werden, ob es zu Neuversiegelung kommt oder nicht, da hier zwei gegenläufige Aussagen getroffen werden. Als Untere Naturschutzbehörde befürworten wir, dass es nicht zu einer Neuversiegelung kommt, sondern lediglich zur Neugestaltung schon beanspruchter Flächen. Positiv ist zudem die damit verbundene Aufwertung der Grünflächen sowie der Vegetation zur Berücksichtigung klimatischer Aspekte. Diese Flächen sollten von einer Versiegelung ausgenommen werden.
  - 1.6. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich befürworten wir.
2. Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft)** bestehen folgende Anmerkungen zum Bodenschutz:
- 2.1. In den Planunterlagen (Begründung) zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Ziffer 4.2. „Schutzgebiete nach sonstigem Recht“ sowie unter Ziffer 4.3 „Informationen zum Untergrund“ ausgeführt, dass Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Plangebiet nicht bekannt seien.
  - 2.2. Dies verwundert, da im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Bereich des Sportplatzes mit einer entsprechenden Signatur für Ablagerungsstellen etc. in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.
  - 2.3. Nach Auskunft des Bodeninformationssystems (BIS) Bodenschutzkataster (BOKAT) werden innerhalb des Planungsbereiches zwei Ablagerungsstellen dargestellt: die Ablagerungsstelle Rheinanlagen mit der REGNUM 339 01 003 – 0201 / 000 – 00 und die Ablagerungsstelle Sportplatz mit der REGNUM 339 01 003 – 0202 / 000 – 00.
  - 2.4. Nähere Informationen hierzu wären bei der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde einzuholen.
  - 2.5. 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 eingestuften Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.
  - 2.6. Dies sollte entsprechend unter den v.g. Ziffern sowie Ziffer 5.2.3 Schutzgut Boden in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden.
  - 2.7. 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.

zur Niederschlagswasserentsorgung:

- 2.8. Die Möglichkeiten der Oberflächenwasserbewirtschaftung sollten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Entwässerungskonzept geprüft werden.
- 2.9. Wir weisen darauf hin, dass die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund z.B. über Rigolen, Mulden-Rigolen etc. innerhalb von Ablagerungsstellen unzulässig wäre.

- 2.10. Es sollte daher beim Punkt „Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk“ bei „Landeswassergesetz (LWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Schutz des Wasserhaushalts und Umgang mit dem Niederschlagswasser folgendes ergänzt werden bezüglich der versickerungsorientierten Entwässerung:
- 2.11. Die Beeinflussung von evtl. Altlasten ist hierbei auszuschließen.  
zum Hochwasserschutz/zur Sturzflutgefahr:
- 2.12. Gem. Umweltbericht befindet sich der Änderungsbereich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheines (Gewässer I. Ordnung). Gemäß der tabellarischen Darstellung der Nutzungsänderungen (S. 10 der Begründung) werden im aktuellen Flächennutzungsplan zu Nummer 2 und 3 ausgeführt: - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
- 2.13. In der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist dies nun nicht mehr vorgesehen? Die grundsätzliche Gefährdung des Planungsbereiches im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers in der Rheinaue bleibt jedoch bestehen. Wir empfehlen daher weiterhin 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.
- 2.14. 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.
- 2.15. Das Vorhaben befindet sich in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich. 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 entnehmen. 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.
- 2.16. Im nördlichen Bereich des Plangebietes 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 50 cm aufweisen.
- 2.17. In dem beplanten Gebiet können im Falle eines extremen Starkregenereignisses der Intensität SRI 10, 4 Stunden Fließgeschwindigkeit von mehr als 0,5 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.
- 2.18. 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:
- 2.19. Am nördlichen Rand, jedoch außerhalb des Plangebietes, verläuft der Münzbach (Gewässer III. Ordnung). Östlich wird das Plangebiet vom Rhein (Gewässer I. Ordnung) begrenzt.
- 2.20. 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.

- 2.21. 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. Der räumliche Geltungsbereich der Planung ist bezogen auf den Fluglärm primär von anfliegendem Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. In der Planzeichnung sind bauliche Nutzungsarten vorgesehen, welche mit einer Lärmsensibilität einhergehen. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren sind Lärmbelastigungen durch Flugverkehr zusätzlich zur bereits gegebenen Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehrslärmbelastung 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen baulichen Maßnahmen, insbesondere der Pavillon sowie die Sportanlage, die Voraussetzungen einer baulichen Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) erfüllen und folglich der bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht unterliegen i.V.m. § 35 BauGB.
- 5.3. Da die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) als zuständige Fachbehörde die wasserwirtschaftlichen Belange zu vertreten hat, ist sie in das Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen.
- 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. 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.
- 5.6. Daher ist die Festlegung einer SO-Fläche innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets rechtlich unzulässig, und eine bauliche Nutzung auf dieser Fläche ist auszuschließen.

#### 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