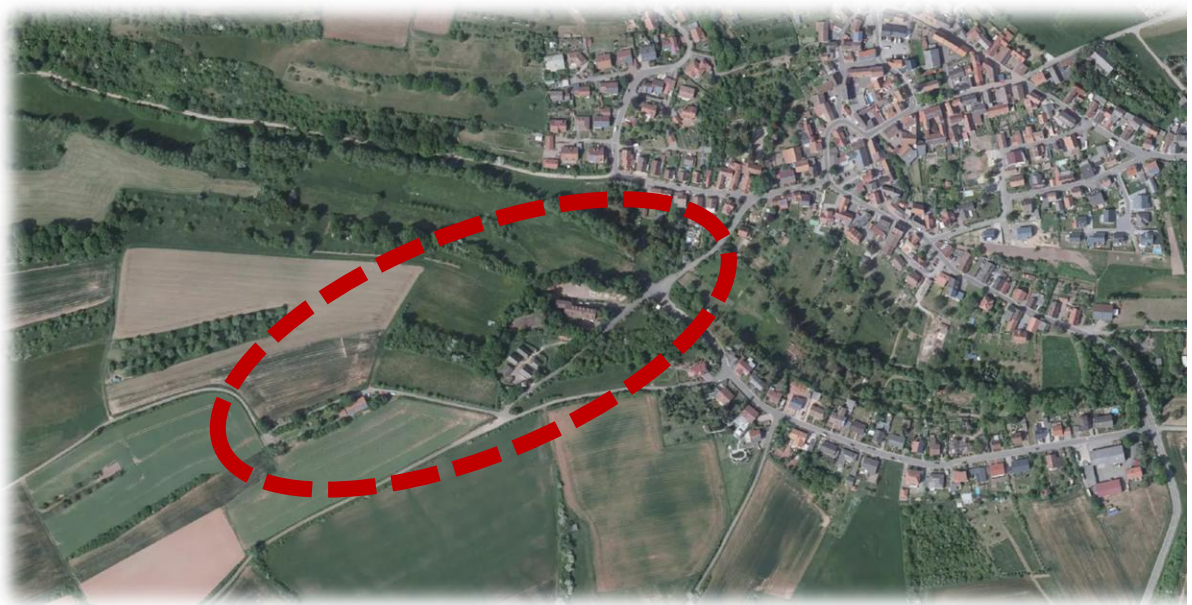




Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus“

in der Gemeinde Steinbach
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Begründung
Vorentwurf



November 2025



Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Steinbach
Bürgerhaus
Donnersberger Straße
67808 Steinbach

Steinbach,

den

Herr Dirk Schneider
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im November 2025

(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage, Ziel und Zweck der Satzung	4
2.	Grundlagen	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landschaftsschutzgebiet Donnersberg	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Starkregengefährdungskarte; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Rheinland-Pfalz	9
3.	Festsetzungen und ihre Herleitung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus“	10
4.	Technische Erschließung	11
5.	Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter	11
6.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs Belange von Natur und Landschaft	12
7.	Zusammenfassung	13

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz der Naturschutzverwaltung (LANIS) verwendet LANIS der Naturschutzverwaltung (www.naturschutz.rlp.de) (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten)



1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Satzung

Das Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Tourismus“ befindet sich in der Gemeinde Steinbach am Donnersberg (747 Einwohner [Stand: 31.12.2023]), Verbandsgemeinde Winnweiler, Donnersbergkreis.

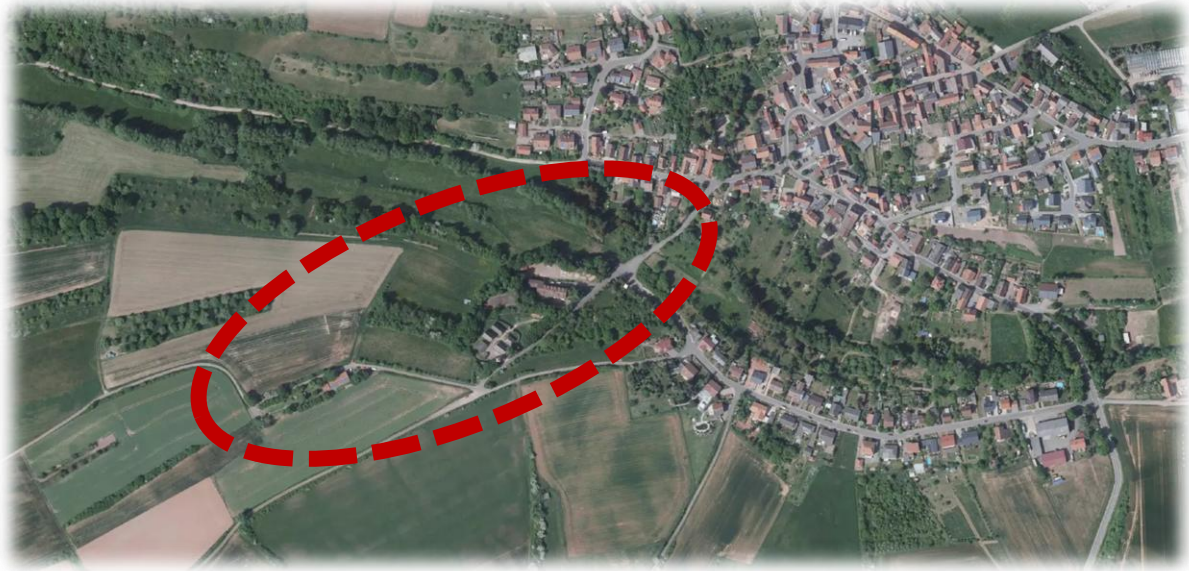


Abbildung: Luftbild mit Lage des Plangebietes; Quelle Lanis RLP vom Nov. 2024 genordet, unmaßstäblich, Satzungsgebiet ergänzt durch rote Strichelung

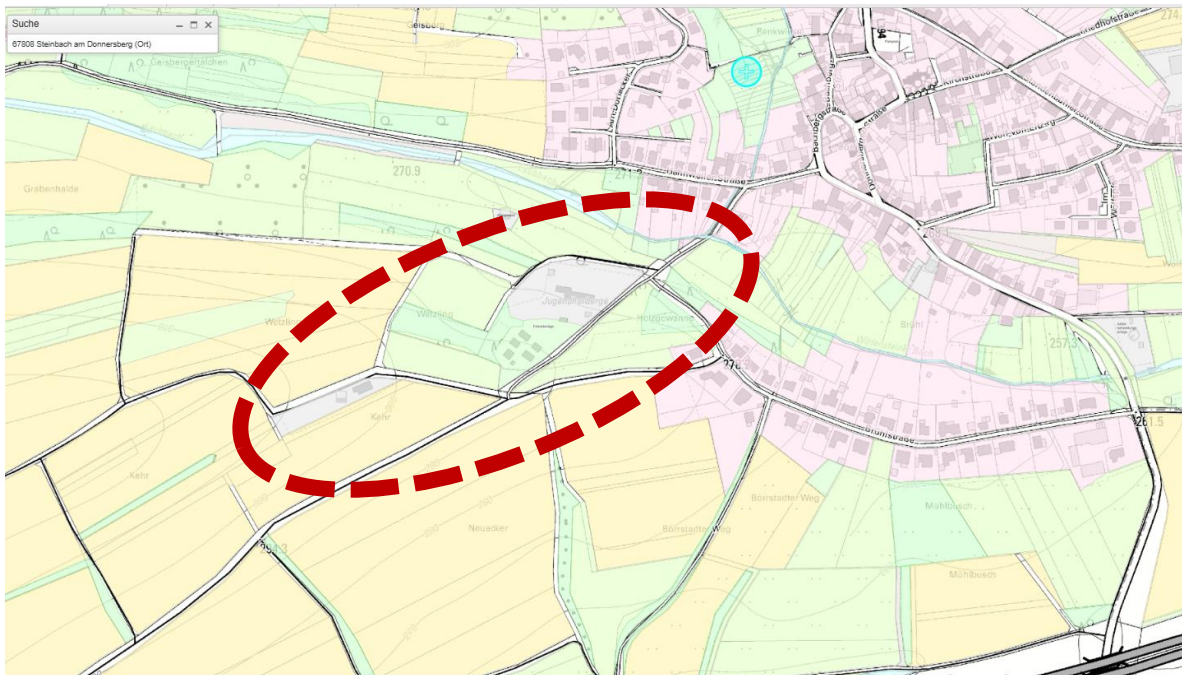


Abbildung: Kataster ALKIS-Ebene (Gebäude-Nutzung) mit Lage des Plangebietes; Quelle Lanis RLP vom November 2024 genordet, unmaßstäblich, Satzungsgebiet ergänzt durch rote Strichelung



Durch die vorliegende Bebauungsplanung sollen einzelne bislang im Außenbereich zugelassenen Nutzungen wie die Schutzhütte mit Bewirtung des Pfälzerwald Vereins, das Keltendorf und die ehemalige Jugendherberge Steinbach erstmals bauleitplanerisch mit einer Satzung überplant werden. Durch die Bebauungsplanung soll für die bestehenden Anlagen eine nachhaltige, zukunftsfähige städtebaulichen und funktionalen Entwicklung ermöglicht werden. Die langfristige Nutzbarkeit der Objekte soll im Sinne des gemeindlichen Tourismuszielsetzung erreicht werden. Weitere bislang unbebaute Teilflächen sollen neu in die Gesamtkonzeption Tourismus integriert werden um das Ziel einer Stärkung, Angebotserweiterung und Modernisierung der Tourismusangebote in Steinbach zu erreichen. Dadurch wird auch eine städtebaulich abschließende Abrundung der bestehenden Bebauung am Ortsrand von Steinbach erreicht. Die Einbeziehung dieser Flurstücke in den Satzungsbereich ist damit begründet, dass sie bereits direkt am Bebauungszusammenhang teilnehmen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist für diese derzeit unbebauten Grundstücke die touristische Erweiterung und eine Angebotsvielfalt zu ermöglichen und damit die örtliche und regionale Wertschöpfung zu schaffen bzw. zu sichern. Die bislang, baulich und touristisch, ungenutzten Flächen, zwischen der Ortslage und der Bebauung von ehemaliger Jugendherberge und Keltendorf, sollen für Wohnmobilstellplätze und den Bau von Tinyhäuser baurechtlich vorbereitet werden.

Durch die erklärten Expansions-, Planungs- und Umbauabsichten der Betreiber und Käufer der ehemaligen Jugendherberge zu einem Gesundheitszentrum mit Ferien- und Mietwohnungen wird das Ziel der Tourismusstärkung unterstützt. Gleichzeitig wird durch die Bebauungsplanung und die Anpassung an die vom Investor gewünschte Nutzungsänderung auch die Wertsteigerung der bestehenden Immobilien erreicht.

Für das Plangebiet gilt, dass die technische Erschließung über die örtlichen Straßen (Brühlstraße und Hahnweiler Straße) bereits hergestellt ist. Die Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden.

Das Gelände welches überplant wird ist topographisch bewegt und steigt vom Laubbach mit ca. 265 m ü HN bis zur Pfälzerwald-Verein Hütte auf ca. 300 m ü HNN an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,63 ha.

2. Grundlagen

2.1 Regionalplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung als Siedlungsfläche und sonstige Flächen dargestellt. Vorranggebiete sind nicht betroffen.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan ROP IV, 2. Teilfortschreibung 2016 und die 3. Teilfortschreibung 2018, beide genehmigt durch den Minister des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz mit Bescheid vom 08.04.2020 der Planungsgemeinschaft Westpfalz; genordnet, unmaßstäblich; Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb dieser Flächen im Übergang zum Außenbereich. Teilweise gilt für das Satzungsgebiet das keine Übereinstimmung mit der Regionalplanung für die neu hinzukommenden Flächen besteht.

2.2 Landschaftsschutzgebiet Donnersberg

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Donnersberg", als Rechtsverordnung vom 29. September 1978 [(Aufgrund des § 14 des Landespflegegesetzes (LPfIG) vom 14.06.1973 (GVBl. S.147), geändert durch das Siebzehnte Landesgesetz über die Verwaltungsvereinfachung im Lande Rheinland-Pfalz vom 12.11.1974 (GVBl. S. 521), BS 791-1)], erlassen, an.



Abbildung: Ausschnitt aus der Schutzgebietskarte des LANIS RLP, hier des Landschaftsschutzgebietes (07-LSG-7333-013) Donnersberg von 1978 mit ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch roten Kreis.

Das Satzungsgebiet befindet sich deutlich außerhalb der LSG - Fläche und ist somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Landschaft- und Naturschutzplanung.



2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich bis auf die ehemalige Jugendherberge (Gemeinbedarfsfläche) als Außenbereich dargestellt.

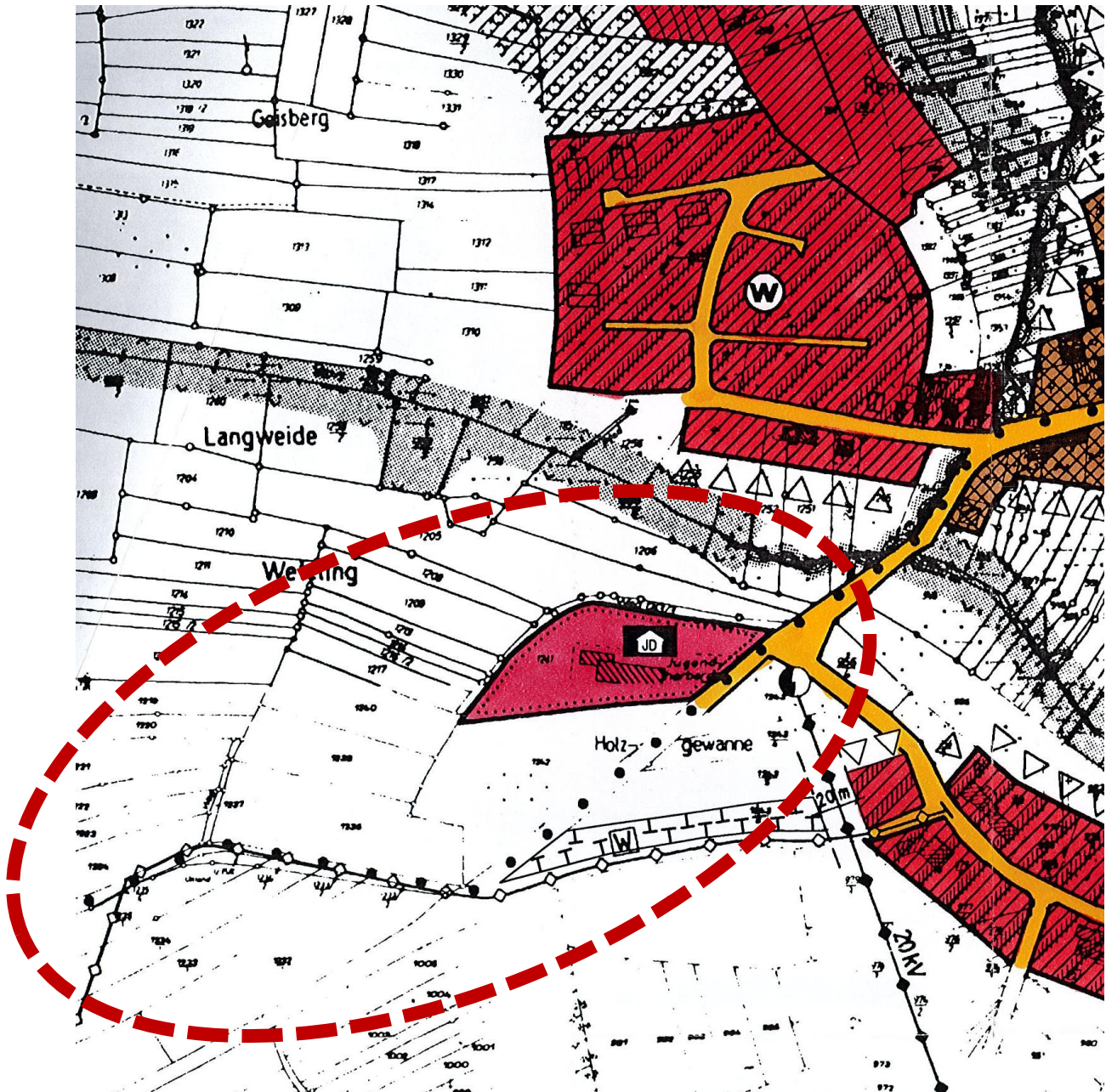


Abbildung: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VG Winnweiler, Gemeinde Steinbach; genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt roten Strichelung.

In dem Entwurf des im Aufstellungs- und Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der VG Winnweiler ist auch dieser Bereich bislang nicht enthalten soll aber im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanung direkt noch parallel ergänzt werden. Für den Geltungsbereich sind Grün- und Waldflächen dargestellt.



Die bislang beschlossene Bestandsanpassung Nr. 04 beinhaltet die Flächen des Keltendorfes als Sondergebietsfläche welche durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus“ rechtskräftig würde. Die Fläche der ehemaligen Jugendherberge ist noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Flächen der Schutzhütte des Pfälzerwald Vereins war nachrichtlich als Gebäude im Außenbereich dargestellt.

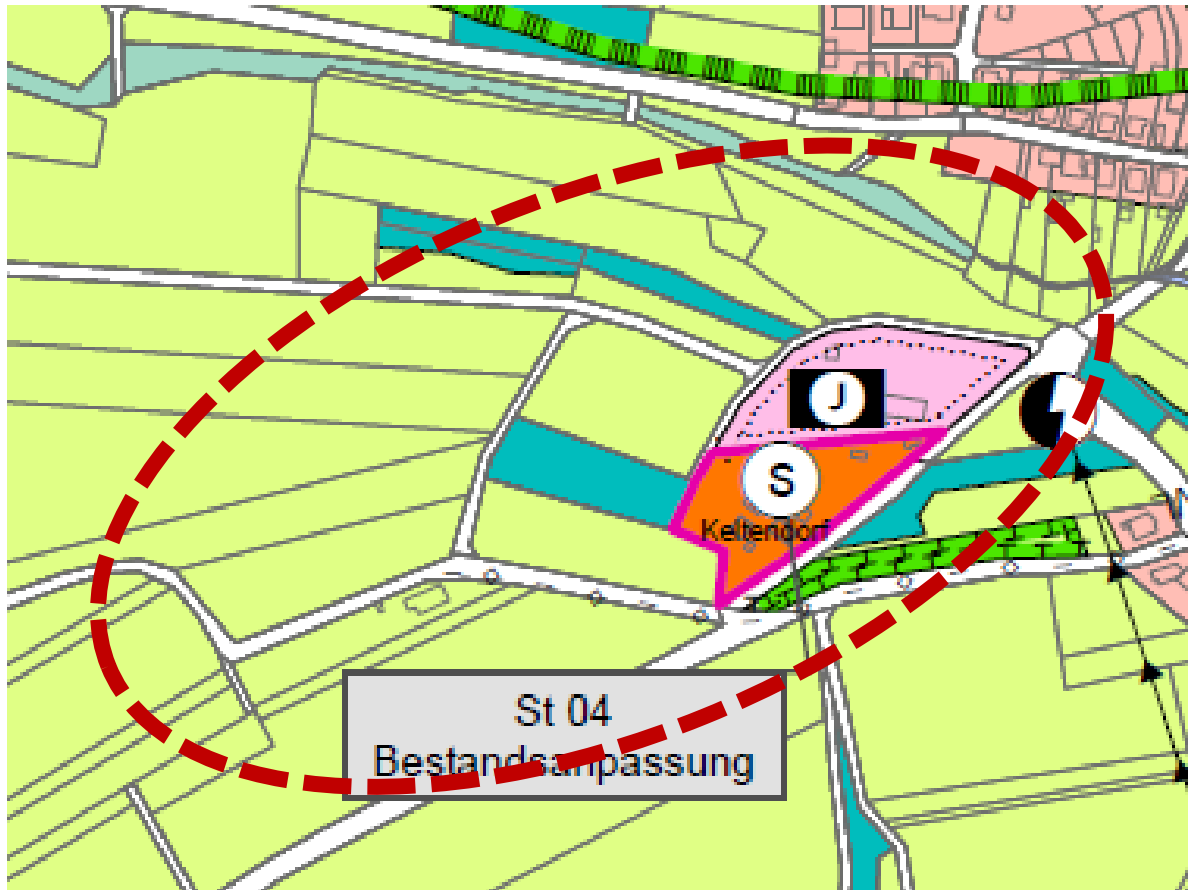


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Winnweiler, Gemeinde Steinbach; genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt roten Strichelung.

Der Bebauungsplan entwickelt sich ansatzweise aus der übergeordneten behördenverbindlichen Bauleitplanung des Änderungsentwurfs des Flächennutzungsplanes. Die Begründung zur Erweiterung ist, dass im direkten Umgebungsbereich eine städtebauliche Konzentration und die Erweiterung von touristischen Nutzungseinheiten möglich wird. In dem derzeit in der Fortschreibung befindlichen FNP der VG Winnweiler soll die Anpassung und Darstellung der betroffenen Parzellen der Sondergebietsflächen SO 1, 2 und 5 erfolgen.

Die Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche zu dem SO 3 wird gefolgt gemäß der beantragte und vorliegenden Nutzungsänderung des neuen Eigentümers. Dies wurde vom Gemeinderat bewilligt und fügt sich in die gemeindliche Zielsetzung des Ausbaus der touristischen Fortentwicklung der Gemeinde Steinbach ein.



2.4 Starkregengefährdungskarte; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Rheinland-Pfalz

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt.

Diese Starkregengefährdungskarte wurden als Überblicksdarstellung für die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz erstellt. Sie machen keine Aussagen innerhalb von Siedlungsgebieten. Sie zeigen lediglich an, wo Abflusskonzentrationen und überflutungsgefährdete Bereiche auf die äußeren Ränder der Ortslagen treffen. Die Situation innerhalb der Ortslagen muss stets unter Beachtung der realen Verhältnisse vor Ort untersucht und eingeschätzt werden. Alle Darstellungen sind nicht grundstücksgenau, sondern geben lediglich Hinweise auf die ungefähre Lage abflusskonzentrierender Strukturen und potenzieller Überflutungsbereiche.

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch in Bereichen zu Überflutungen kommen, für die in den Starkregengefährdungskarten keine Hinweise auf Abflusskonzentration zu finden sind. Praktisch auf jeder geneigten Fläche entsteht bei sehr großen Niederschlagsmengen in kurzer Zeit Oberflächenabfluss, der zu Schäden in unterhalb gelegenen Siedlungsbereichen führen kann.

Ausgehend von diesem Wissen und den Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit sind dementsprechende nach BauGB mögliche Festsetzungen zum Schutz gegen Hochwasser im Geltungsbereich der Satzung festzusetzen. Hervorzuheben ist, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus“ der Laubbach in seiner Lage und den dazugehörigen Gewässerrandstreifen in einer Breite von annähernd durchgehend 10 m erstmals verbindlich festgesetzt wird.

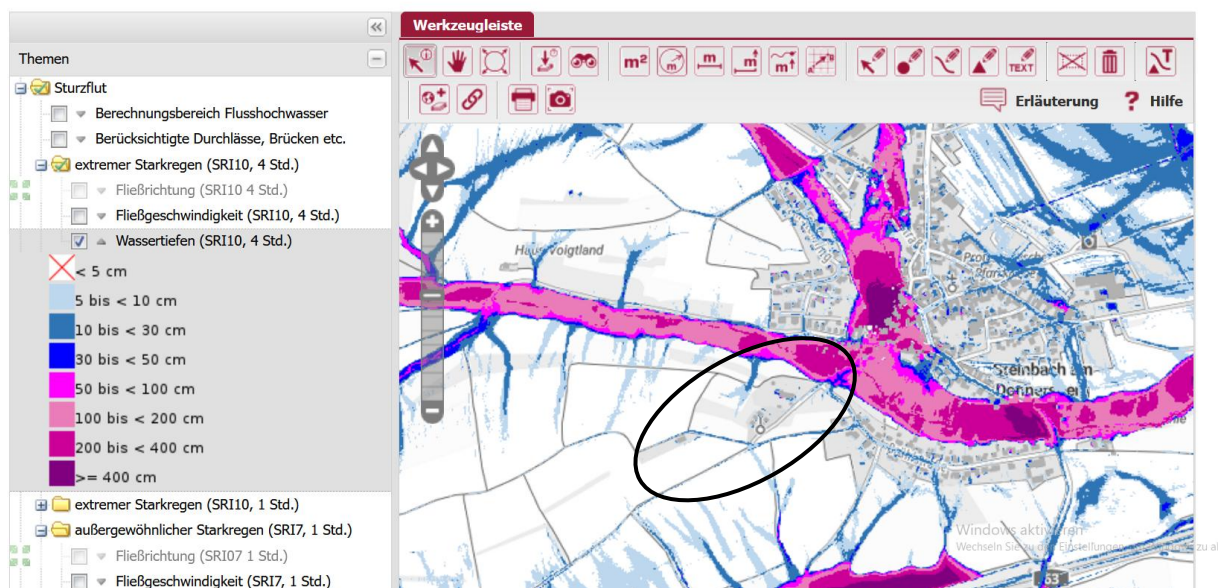


Abbildung: Ausschnitt aus der Starkregenkarte, hier Steinbach Bereich Laubbach des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, Kaiser-Friedrich-Str. 1, 55116 Mainz, genordet, unmaßstäblich; Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis.



3. Festsetzungen und ihre Herleitung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus“

In dem Bebauungsplangebiet wird auf öffentlichen privaten Grün- und Waldflächen eine Bebauung ermöglicht. Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes für die nähere Umgebung, wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) Tourismus gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der heutigen Bebauung und stellt eine angemessene Baudichte zum angrenzenden Außenbereich dar, sodass sich die Bestandsbebauung auch langfristig gut in die Umgebung einfügen wird.

Zulässig sind

- - Anlagen und Einrichtungen, die der Ausübung touristischer Aktivitäten Ferienwohnen und der Gesundheitsförderung dienen. Dazu gehören u. a. Allgemeinmedizinische Arztpraxis,
- therapeutische Nutzungseinheiten und z. B. auch Physio- und Ergotherapie.
- Alle weiteren Nutzungen und Anlagen, „sonstige Gewerbe, die mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes im Einklang stehen (Beratungsangebote oder Naturcampus für Projekte des Naturschutzes und zur umweltpädagogischen Sensibilisierung) die der Zweckbestimmung des Sondergebiets Tourismus entsprechen.

Es sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Anlagen zulässig:

- SO 1: Tinyhäuser und Wohnmobilstellplätze (z. B. Stellplätze mit Freibereich)
- SO 2: Gesundheitszentrum mit Miet- und Ferienwohnungen
- SO 3: Keltendorf (Freilichtmuseum mit Gebäuden und Erlebnisbereichen)
- SO 4 Pfälzerwaldhütte mit Gastronomie und Inhaberwohnung und touristische Beherbergung.

Grund- und Geschossflächen

Die Grund- und Geschossflächenzahl dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höchstmaße nicht überschreiten. Ausnahmen und Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, Unterstände und Stellplätze zulässig.

Im Sondergebiet „Tourismus“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Unterstützt wird die bauliche und gestalterische Integration der Bebauung in die Umgebung durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachneigung, Begrünung und Gestaltung der Freiflächen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen sind das Gewässer Laubbach einschließlich des 10,0 m Uferstreifens.

Zulässig sind innerhalb dieser Flächen die Schaffung und Entwicklung von „Erlebnisräumen für Wasser und Natur“. Innerhalb dieser Erlebnisräume für Natur und Wasser sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen und naturnahe Erlebnispfade mit Bachquerungen (Furten mit Trittsteinen) zulässig.

In den Landespflegerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgesetzt.



Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Gehölzbestände im Umfeld des Baugebietes wie die Einzelbäume südlich des Laubbachs, soweit sie nicht durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Es sind einheimische Pflanzen der Artenliste für Nach- und Ergänzungspflanzungen zu wählen.

W1: Waldumbau am Nordrand des bestehenden privaten Waldes.

Im Norden des Waldgebietes ist auf der Breite von ca. 10,0 m eine mehrreihige niederwüchsige Baum- und Strauchhecke anzulegen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen.

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:

Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme durch Umwandlung von Wald (§ 14 (1) LWaldG RLP)

Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldflächen in eine Waldumbaufläche direkt angrenzend an die Siedlungsentwicklung und das festgesetzte SO1 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der Teilfläche B2 und der Breite von 10,0 m wie folgt zu unterpflanzen:

- je 25 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- je 1,5 m² Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eingeriffelter, Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel und Hundsrose)

4. Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist über die Brühlstraße und Hahnweiler Straße für alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trink- und Abwasser) möglich. Es sind lediglich die Hausanschlüsse von den Bestandsleitungen zu verlängern für die neue Erschließung.

5. Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt zurzeit und wird bis zum Offenlegungsverfahren abgeschlossen sein und Bestandteil der Bebauungsplanung. Bisher wird davon ausgegangen, dass durch die Umwandlung einer als intensive Wiese und Weide genutzten Fläche in ein Sondergebiet SO 1 für Wohnmobilstellplätze und für Tinyhäuser es ermöglicht wird zusätzliche Flächen zu versiegeln. Das wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus: Bei allen anderen Gebieten So 2 bis SO 4 erfolgen ausschließlich Bestandsfestsetzungen.

Schutzgut Mensch:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als intensive Tourismusflächen wird das Plangebiet bereits genutzt. Durch die beabsichtigte Bebauung von Wohnmobilstellplätzen und Tinyhäuser in geringem Umfang und



Anzahl als touristische Angebotserweiterungen werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet. Trotz der gewachsenen Struktur und die räumliche Nähe zur bebauten Ortslage der Gemeinde Steinbach sind keine unzumutbaren Lärmbelastungen durch die neuen möglichen Nutzungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Aufgrund der derzeitigen großzügigen Anlage als intensiv genutztes Wiesengelände ist die Fläche für Tiere und Pflanzen kaum von Bedeutung.

Die örtlich vorhandenen Einzelbäume entlang des Laubbaches und im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches sind für die Avifauna als Rückzugs- und Nistmöglichkeit interessant. Diese bleiben erhalten.

Schutzgut Boden:

Zukünftig wird die heute unbebaute Fläche mit minimal versiegelt. Zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterbleiben zukünftig die Beeinträchtigungen durch eine weitere Überbauung durch die festgelegten Bereiche und der damit eingegrenzten Zulässigkeit.

Schutzgut Wasser:

Durch die mögliche Versiegelung im SO 1 kann auf der Fläche Oberflächenwasser nicht mehr unmittelbar an Ort und Stelle versickern jedoch im direkten Umfeld. Das Oberflächenwasser kann nach der Rückhaltung auf den öffentlichen Grünflächen zurückgehalten, und nach der Sammlung und Versickerung über einen Notüberlauf dem Laubbach zugeleitet werden. Dadurch wird ein Ausgleich für die Versiegelung direkt vor Ort erzielt.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch die Bebauung wird Boden versiegelt. Die Verdunstungsrate sinkt, die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf. Durch die intensive Dachbegrünung der Tinyhäuser wird jedoch eine Entlastung für das Kleinklima geschaffen. Durch die größere Verdunstungsmöglichkeiten auf den Dachflächen erfolgt eine entsprechende Kompensation der negativen Auswirkungen des Kleinklimas durch die Bebauung. Der Eingriff auf Klima und Luft durch das Gebäude wird somit vollständig kompensiert.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch die geplante Bebauung werden bis auf die Tinyhäuser keine weiteren neuen und dauerhaften baulichen Baukörper in der Ortsrandlage ermöglicht. Durch die gestalterischen Festsetzungen und die Anpassung der maximalen Höhe wird die Beeinträchtigung minimiert. Die Eingrünung auch der Fassade (grüne Wand) bewirkt, dass der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Es sind im Bereich des Plangebietes keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Somit werden durch die Baumaßnahme auch keine Eingriffe bewirkt.

Sonstige Auswirkungen auf die Landwirtschaft, Infrastruktur, Anwohner durch das Bauvorhaben
Auswirkungen auf die Infrastruktur, Landwirtschaft und die verkehrliche Belastung sind aufgrund der Größe von dem betrieblichen Bauplatz nicht zu erwarten.

6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs Belange von Natur und Landschaft

Für das Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich) ist zum jetzigen Zeitpunkt noch kein landespflegerischer Begleitplan (Umweltbericht) erarbeitet.



Die Erarbeitung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt nachdem die bauliche Entwicklung bzw. die erstmalige Festsetzung der bestehenden baulichen Nutzungen konkret bilanziert werden kann.

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Steinbach möchte am Rand der Ortslage die bestehenden baulichen Anlagen und Gebäude, südlich des Laubbachs in Ihrer Nutzungsfähigkeit vielfältiger gestalten und damit die touristische Zielsetzung einer Erweiterung des Angebotes erreichen und sichern. Damit werden gleichzeitig Arbeitsplätze vor Ort geschaffen. Die Siedlungslücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Einzelgebäude (ehemal. Jugendherberge) und dem Keltendorf wird geschlossen. Die Fläche ist durch die vorhanden öffentliche Erschließungsstraße (Brühlstraße) und den öffentlichen Wirtschaftsweg erschlossen. Um Baurecht herzustellen, wird ein Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Aufgestellt:

iPlan4u consult GmbH

Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im November 2025

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb