

Umweltbezogene Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB:

- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Umweltschutz und Abfallwirtschaft vom 10.12.2025: Entsorgung und Abfallsammelplätze
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde vom 23.12.2025: Umweltbericht
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde vom 08.01.2026: Umweltprüfung, Geschützte Tierarten/ Artenschutz, Biotopflächen und -strukturen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde vom 09.01.2026: Hochwasservorsorge
- Landesforsten Rheinland- Pfalz, Forstamt Donnersberg vom 17.12.2025: Umwandlung von Waldflächen
- Landesamt für Geologie und Bergbau vom 22.12.2025: Baugrundgutachten
- Landwirtschaftskammer RLP vom 07.01.2026: Erschließung und landwirtschaftliche Nutzungen
- Planungsgemeinschaft Westpfalz vom 23.12.2025: Flächennutzungsplan, Siedlungsentwicklung, Regionaler Biotopverbund und Ausgleichsmaßnahmen
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 07.01.2026: Oberflächenentwässerung, Gewässer, Starkregenvorsorge, Abwasser und Bodenschutz
- Verbandsgemeindewerke Winnweiler vom 19.01.2026: Technische Erschließung, Löschwasserversorgung, Schmutzwasser und Niederschlagwasser
- Landes- Aktions- Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland- Pfalz e.V. vom 08.01.2026: Naturerlebnispfad Laubbachtal
- Bürger vom 02.01.2026: Kaltluftströme und Starkregen
- Bürger vom 07.01.2026 und 08.01.2026: Landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Wirtschaftswege

Kreisverwaltung Donnersbergkreis · Postfach 12 80 · 67285 Kirchheimbolanden

Verbandsgemeindeverwaltung
Winnweiler
z.H. Lena Luft
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Umweltschutz und Abfallwirtschaft
Abfallwirtschaft

Auskunft erteilt:

Noah Sachs
nsachs@donnersberg.de

Tel. 06352 710-138

Fax 06352 710-232

Büro 05

Unser Zeichen: 6/65

Ihr Zeichen: II/75/Lu

Datum: 10.12.2025

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Tourismus" in der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Luft,

aus abfallrechtlicher Sicht kann der Aufstellung des Bebauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die ordnungsgemäße und sichere Entsorgung der anfallenden Abfälle gewährleistet ist. Dies umfasst insbesondere die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie der sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Abfallsammlung gemäß DGUV Information 214-033.

Gemäß § 16 DGUV Vorschrift 44 und § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) darf die Abfuhr von Abfällen nur erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so gestaltet ist, dass ein Rückwärtsfahren der Sammelfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Für Sackgassen, die nach Inkrafttreten der DGUV Vorschrift 43 (Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“, Stand: 01.10.1979) gebaut wurden, gilt: Am Ende dieser Straßen müssen geeignete, für den öffentlichen Verkehr freigegebene Wendeanlagen (z. B. Wendekreise, Wendeschleifen oder Wendehämmer) vorhanden sein. Falls dies nicht umsetzbar ist, sind von der Gemeinde zentrale Abfallsammelplätze einzurichten, an denen die Abfallbehälter von Gewerbe und Anwohnern zur Abholung bereitgestellt werden.

Besucheradresse:

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
Morschheimer Str. 9 · 67292 Kirchheimbolanden
Tel. 06352 710-0 · www.donnersberg.de

Öffnungszeiten:

Mo - Mi 08:00 - 12:30 · 14:00 - 16:00 Uhr
Do 08:00 - 12:30 · 14:00 - 18:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr

Sparkasse Donnersberg

BIC MALADE51ROK · **IBAN** DE49 5405 1990 0007 0092 28
Volksbank Alzey-Worms eG
BIC GENODE61AZY · **IBAN** DE23 5509 1200 0010 1810 38

Zudem gilt:

- Abfallsammelfahrzeuge dürfen ausschließlich öffentliche Straßen und Plätze befahren. Privatwege sind ausgeschlossen.
- Fahrbahnbreiten müssen wie folgt sichergestellt werden:
 - Mindestens 3,55 m bei Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr
(2,55 m Fahrzeugbreite + 2 × 0,5 m Sicherheitsabstand)
 - Mindestens 4,75 m bei Begegnungsverkehr
- Bei vorhandenen oder geplanten Parkmöglichkeiten ist sicherzustellen, dass die Straßen an Abfuhrtagen nicht durch parkende Fahrzeuge verengt werden.

Nur unter Berücksichtigung dieser Anforderungen ist eine sichere und ordnungsgemäße Entsorgung durch die kommunale Abfallwirtschaft möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.

(Sachs)

Kreisverwaltung Donnersbergkreis · Postfach 12 80 · 67285 Kirchheimbolanden

Verbandsgemeindeverwaltung
Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Bauen und Umwelt

Wirtschaftsförderung, Kreisentwicklung und allg.
Bauverwaltung

Auskunft erteilt:

Nadja Mack

nmack@donnersberg.de

Tel. 06352 710-369

Fax 06352 710-232

Büro 230

Unser Zeichen: 6/61

Ihr Zeichen:

Datum: 23.12.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet „Tourismus“, Ortsgemeinde Steinbach am
Donnersberg;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der unteren Landesplanungsbehörde an dem o. g. Verfahren.

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tourismus“ ergehen seitens der unteren Landesplanungsbehörde folgende Hinweise:

Hinweise:

Flächennutzungsplan:

- Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der Bereich der ehemaligen Jugendherberge ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht zukünftig hier ein Sonstiges Sondergebiet (SO), mit der Zweckbestimmung Tourismus, gemäß § 11 BauNVO vor. Die Planung ist somit derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan der VG Winnweiler befindet sich zur Zeit in der Gesamtfortschreibung. Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitnah geplant.

Besucheradresse:

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
Uhlandstraße 2 · 67292 Kirchheimbolanden
Tel. 06352 710-0 · www.donnersberg.de

Öffnungszeiten:

Mo - Mi 08:00 - 12:30 · 14:00 - 16:00 Uhr
Do 08:00 - 12:30 · 14:00 - 18:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr

Sparkasse Donnersberg

BIC MALADE51ROK · IBAN DE19 5405 1990 0000 0074 35
Volksbank Alzey-Worms eG
BIC GENODE61AZY · IBAN DE95 5509 1200 0010 1810 03

In den Entwurfsunterlagen ist das o. g. Bebauungsplangebiet bisher nur teilweise dargestellt. Die Planung ist dementsprechend noch in den Entwurfsunterlagen anzupassen. Anderenfalls ist die Einleitung eines Parallelverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Sofern der Bebauungsplan vor Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes der VG Winnweiler in Kraft gesetzt werden soll, ist die Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde, hier: Kreisverwaltung Donnersbergkreis, einzuholen (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Eine Genehmigung des Bebauungsplans kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn nachweisbar ist, dass der Bebauungsplan vollständig aus den zukünftigen Darstellungen des FNP's entwickelt sein wird.

Landesplanung / Raumordnung:

- Laut regionalem Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV Westpfalz) wurde der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg keine besondere raumordnerische Funktion übertragen.

Das Plangebiet ist lt. ROP IV Westpfalz teilweise als Siedlungsfläche Wohnen sowie als sonstige Freifläche dargestellt.

Regionalplanerische Flächenziele stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Hinsichtlich des Z 31 LEP IV RLP (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ist in den Begründungsunterlagen darzulegen, aus welchem Grund evtl. Innenpotentiale für die vorgesehene Wohnnutzung im Sondergebiet 2 nicht vorrangig genutzt werden können.

Sonstiges:

- Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot sollte der Titel des Bebauungsplanes überprüft werden. Da die festgesetzten Sondergebiete neben touristischen Zwecken auch Arztpraxen, therapeutische Nutzungseinheiten und dauerhaftes Wohnen vorsehen, ist der Begriff „Tourismus“ alleine irreführend. Wir empfehlen eine Ergänzung um weitere Zweckbestimmungen, wie zum Beispiel Tourismus und Gesundheitszentrum.
- Es ist zu prüfen, ob die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet (SO) – Zweckbestimmung Tourismus (unter A. 1. der TF) entfallen können, da diese bereits durch die Festsetzungen der nachfolgenden Sondergebiete abgedeckt werden.
- Der Umweltbericht ist noch anzufertigen. Die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind noch festzusetzen. Die Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB für externe Ausgleichs- und Ersatzflächen muss sichergestellt werden durch Eintrag in die Planurkunde und Aufnahme in die textlichen Festsetzungen.

- Wir empfehlen die textlichen Festsetzungen, die ausgefüllten Verfahrensvermerke und die aktuellen Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde darzustellen.
- Die angegebenen Rechtsgrundlagen (BauGB, ROG etc.) sind entsprechend zu aktualisieren.

Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde kann dem vorliegenden Planentwurf „**ohne Bedenken**“ zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Mack)

Kreisverwaltung Donnersbergkreis · Postfach 12 80 · 67285 Kirchheimbolanden

An die
Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler

Jakobstraße 29
67719 Winnweiler

per E-Mail: bauleitplanung@winnweiler-vg.de

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Bauen und Umwelt

Natur- und Umweltschutz

Auskunft erteilt:

Susanne Faust

sfaust@donnersberg.de

Tel. 06352 / 710-124

Fax 06352 / 710-267

Büro 227

Unser Zeichen: 6/64 – 02-1/75_
BP Tourismus

Ihr Zeichen: II/75/Lu

Datum: 08.01.2026

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

hier: Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Tourismus" in der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan "Sondergebiet Tourismus" soll für einzelne bislang im Außenbereich zugelassenen Nutzungen (Schutzhütte mit Bewirtung des Pfälzerwald Vereins, das Keltendorf und die ehemalige Jugendherberge Steinbach) eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

In das insgesamt ca. 2,63 ha große Bebauungsplangebiet werden zudem auch unbebaute Teilflächen für eine Erweiterung der Tourismusangebote integriert, u.a. mit Wohnmobilstellplätzen und Standorten für Tinyhäuser.

Zu den Unterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung bzw. zu den Konflikten, die durch die Planung entstehen können, haben wir folgende Anmerkungen:

Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Geschützte Tierarten / Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen:

- Freie Feldflur:
 - Lerchen und andere Bodenbrüter
- Wiesen- und Gehölzflächen
 - Amphibien in Gewässernähe; ggf. auch an anderen temporär vernässten Standorten
 - Reptilien und Schmetterlinge entlang von Säumen von Wegen und sonstigen befestigten Flächen, Gärten, Wiesen, Gehölzen
 - Gebüsch- und höhlenbrütende Vögel / Fledermäuse

Besucheradresse:

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
Uhlandstraße 2 · 67292 Kirchheimbolanden
Tel. 06352 710-0 · www.donnersberg.de

Öffnungszeiten:

Mo - Mi 08:00 - 12:30 · 14:00 - 16:00 Uhr
Do 08:00 - 12:30 · 14:00 - 18:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr

Sparkasse Donnersberg

BIC MALADE51ROK · **IBAN** DE19 5405 1990 0000 0074 35
Volksbank Alzey-Worms eG
BIC GENODE61AZY · **IBAN** DE95 5509 1200 0010 1810 03

Vorhandene / beanspruchte Biotopflächen und -strukturen

- Im Norden des Planungsgebietes wird eine Fläche beansprucht, die seit über 20 Jahren als Wiese genutzt wird; davon ca. 3,500 qm für das SO1-Gebiet (Tiny-Häuser)
- In den geplanten SO2- bis SO4-Gebieten soll lt. Begründung nur der Bestand festgesetzt werden, jedoch wird für das SO2-Gebiet eine GRZ von 0,6 mit 40 % touristischem Wohnen und 20 % Gewerbe festgesetzt.
Dadurch sind Eingriffe in die vorhandenen Grünbestände und Lebensräume zu erwarten.
- An mehreren Standorten sollen Stellplatzflächen angelegt oder erweitert werden. Hierbei werden Wiesen- und Gehölzflächen sowie Baumstandorte beansprucht.
- Die Zweckbestimmung und somit ökologische Qualität einiger der festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist (noch) undefiniert (inklusive möglicher Erhaltsfestsetzungen).

Als Grundlage für die Prüfung der grünordnerischen / artenschutzfachlichen Festsetzungen und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind daher

- ein Bestandsplan sowie eine vegetationskundliche Kartierung mit faunistischer Beurteilung zu Artenvorkommen (s. oben) erforderlich,
- die im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellten Bäume exakt zu beschreiben,
- für festgesetzte Grünflächen, für den Grünanteil der SO-Gebiete und für sonstige Ausweisungen zum Bestandserhalt oder Aufwertung konkrete Zielbiotope zu formulieren (inklusive Angabe des jeweiligen Größenanteils, z.B. bei Ausgleichsmaßnahmen und "Erlebnissräumen" innerhalb der "Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz", s. Pkt. 2).

Hinweis: der im Grenzbereich der Flurstücke Nr. 2181 (Zuwegung PWV-Hütte) und Nr. 2183 (nördlich angrenzende Wiese) vorhandene Feldgehölzstreifen befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und ist planerisch zu berücksichtigen (Darstellung zum Erhalt, Aufnahme in die E+A-Bilanzierung).

2. Sonstige Hinweise

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan stellt eine "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung: Laubbach mit Uferbereich" dar.

Diese Umgrenzung enthält jedoch bisher keine Flächenausweisung (z.B. als öffentliche Grünfläche). Hier ist noch eine Festlegung zu treffen, auch in Bezug auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Außerdem ist das Gewässerbett des Laubbachs nicht im BP-Geltungsbereich enthalten.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hält einen Abstand von 10 m vom Laubbach und berücksichtigt somit einschlägige wasserrechtliche Bestimmungen.

Im Widerspruch dazu wird in den Textlichen Festsetzungen (Nr. 6) jedoch die Zulässigkeit von "Bachquerungen (Furten mit Trittsteinen)" beschrieben.

Da es sich bei dem Laubbach um ein natürliches Gewässer handelt, das zudem nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützt ist, wird darauf hingewiesen, dass für weitere Planungen im 10-m-Bereich des Baches sowie im Gewässerbett selbst die Einholung einer wasserrechtlichen sowie einer naturschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich ist.

Kompensationsverzeichnis

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 3 LKompVO und § 4 Abs. 1 LKompVzVO sind alle festgelegten flächenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das digitale Kompensationsverzeichnis RLP einzutragen.

3. Fachbeirat Naturschutz

Die Mitglieder des Fachbeirates Naturschutz haben sich auf ihrer Sitzung am 10.12.2025 über die Planung beraten. Zu folgenden Punkten wurden kritische Anmerkungen und alternative Vorschläge vorgebracht:

- **Überplanung von Wiesenflächen in der Aue**
Die Ausweisung des So 1 – Gebietes (Tiny-Häuser) auf einem empfindlichen Aue-Standort (Wiese) wird abgelehnt. Es wurde gefragt, ob alternative Standorte geprüft wurden bzw. vorgeschlagen, dass die Möglichkeit einer Verlagerung untersucht wird.
- **Herstellung eines Wirtschaftsweges**
Der Bebauungsplan stellt auf dem Flurstück Nr. 2187 einen Wirtschaftsweg dar, der der Erschließung des SO 1 – Gebietes dienen soll.
Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Wegeparzelle, die jedoch nicht mehr genutzt wurde und aktuell von Gehölzen bewachsen ist.
Der Fachbeirat kritisierte diese Erschließung als überdimensioniert und regte – auch im Sinne der Eingriffsminimierung – eine Erschließung über die vorhandenen Flächen an der ehemaligen Jugendherberge mit einem Stichweg nach Norden an.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Faust

Von: Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Donnersbergkreis
<wasserundboden@donnersberg.de>
Gesendet: Freitag, 9. Januar 2026 14:45
An: bauleitplanung
Cc: Luft, Lena
Betreff: AW: Bebauungsplanverfahren "Tourismus" der Gemeinde Steinbach a.Dbg., Fröhz.
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Tourismus“ in der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Luft,

von Seiten der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde schließen wir uns der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Kaiserslautern vom 07.01.2026 vollumfänglich an.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Standort der Ausweisung SO 1 in der Aue des Borntaler Bach (Gewässer III. Ordnung) in Bezug auf die Hochwasservorsorge, die Ortslage betreffend, zu hinterfragen ist. Bei einem Hochwasser könnten nicht ausreichend im Boden verankerte Bauteile (bspw. Gartenmöbel, improvisierte Einfriedungen und Sichtschutz, o.ä.) sowie vermehrte touristische Abfälle unterliegende Durchlässe verlegen und die Abflusssituation für die Ortslage verschärfen. Aufgrund dessen regen wir dazu an, alternative Standorte zu prüfen.

Zudem verweisen wir auf die neue, mittlerweile rechtskräftige Fassung des Landeswassergesetzes, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz (Nr. 28) vom 29. Dezember 2025.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Anna Borck

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
Umweltabteilung
Naturschutz, Wasserrecht und Bodenschutz
Uhlandstraße 2
67292 Kirchheimbolanden
Tel.: 06352/710-438
Fax: 06352/710-232
www.donnersberg.de



Von: [Malone, Johannes](#)
An: [bauleitplanung](#)
Betreff: AZ: II/75/Lu Stellungnahme Forstamt
Datum: Mittwoch, 17. Dezember 2025 15:57:13

Forstamt Donnersberg | Postfach 100463 | 67404 Neustadt a. d. Weinstraße

Verbandsgemeinde Winnweiler

z.Hd. Frau Lena Luft

Bauverwaltung, Öffentliche Einrichtungen und Technische Dienste

Jakobstrasse 29,

67722 Winnweiler

Postanschrift:
Forstamt Donnersberg
Postfach 100463
67404 Neustadt

Paket- & Besuchsadresse:
Forstamt Donnersberg
Dr.-Carl-Glaser-Straße 2
67292 Kirchheimbolanden
Telefon (06352) 4010-52
Telefax (06352) 4010-60
forstamt.donnnersberg@wald-rlp.de
www.wald-rlp.de

Mein Aktenzeichen! 63 121 OG Steinbach	Ihr Schreiben vom 28.11.2025; II/75/Lu	Ansprechpartner/-in / E-Mail Johannes Malone Johannes.Malone@wald-rlp.de	Telefon / Fax (06352) 4010-52 (06352) 4010-60	17.12.2025
--	---	---	--	------------

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Tourismus“ in der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Gemarkung Steinbach Fl-Nr.: 2166, 2181 tlw., 2187 tlw., 2188/1, 2188/2, 2189, 2190, 2194 tlw., 2196, 2203/2 und 2238 tlw

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Luft,

das Flurstück 2188/2 ist nach §3 LWaldG teilweise bewaldet, hier Privatwald. Laut Bebauungsplan sollen nördlich angrenzend an diese Flächen ein Sondergebiet mit Tinyhäusern und Wohnmobilstellplätzen entstehen. Diese Sondergebiete sind nach §11 Abs 2. BauNVO Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich aus Verkehrssicherungsgründen und im Hinblick auf die öffentliche Sicherheit und Ordnung, gerade bei bewohnten Gebäuden ein Mindestabstand von 30 m zum Waldrand eingehalten werden sollte, §3 Abs. 1 8.1 LBauO.

Der vorhandene lichte Laubwald besteht aus Kirschen, Linden und Eichen mit Oberhöhen von 20-25 m. Der Bestand liegt an einer Böschung, sodass die Bäume in Richtung des Flurstücks 2166 wachsen und entsprechend vorgelagert sind. Die Bäume können eine Höhe von 30 m erreichen.

Der Abstand von 30 m zu geplanten Tinyhäusern und Wohnmobilstellplätzen wird selbst mit Umbau des Waldes nicht eingehalten, da bezüglich der Neupflanzung von Bäumen zu beachten ist, dass diese ebenfalls eine Größe von 30 m erreichen können.

Solange die Waldflächen nicht reduziert werden oder umgenutzt werden, handelt es sich um einen Waldumbau und nicht um eine Rodung und Umwandlung der Nutzungsart. In diesem Fall ist keine Umwandlungsgenehmigung notwendig.

Sollten in Folge der Planung Waldflächen umgewandelt werden, so ist vor der Rodung eine Umwandlungsgenehmigung nach §14 LWaldG bei der unteren Forstbehörde, hier dem Forstamt Donnersberg, zu beantragen.

Hieraus ergeben sich folgende Vorgaben:

Bei Nichtbefolgung dieser aus unserer Sicht zwingend erforderlichen Abstandsregelung von 30 m wäre z.B. auch eine verkehrssichere Waldrandgestaltung mit Einverständnis des angrenzenden Waldbesitzers möglich. Diese müsste mittels öffentlich-rechtlicher Baulast oder privatrechtlicher Grunddienstbarkeit dauerhaft gewährleistet werden. Eine derartige (z.B. pultdachförmige) Waldbehandlung geht jedoch üblicherweise über eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung hinaus. Der damit verbundene permanente Kontrollaufwand zur Sicherstellung der Wirksamkeit einer solchen Baulast bzw. Grunddienstbarkeit bewegt sich nicht im Rahmen der üblichen Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers. Zwischen dem Waldbesitzer und dem Bauherrn sollten deshalb Kostenregelungen zivilrechtlich vereinbart werden. Zusätzlich sollte eine Haftungsverzichtserklärung gegen den angrenzenden Waldbesitzer im Grundbuch eingetragen werden.

Sollten in Folge der Planung Waldflächen umgewandelt werden, muss eine Umwandlungsgenehmigung bei der unteren Forstbehörde, hier Forstamt Donnersberg, beantragt werden. Der Antrag sollte Angaben zur genauen Größe der dauerhaft oder befristet in Anspruch genommenen Fläche beinhalten. Ein entsprechender forstrechtlicher Ausgleich ist hierfür zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Johannes Malone
Regionalförster
Landesforsten Rheinland-Pfalz
FORSTAMT DONNERSBERG
Dr.-Carl-Glaser-Str. 2
67292 Kirchheimbolanden

Postanschrift:

Zentralstelle der Forstverwaltung

Forstamt Donnersberg

Postfach: 100463

67404 Neustadt a. d. Weinstraße

Telefon: 06352 401052

Mobil: 015228851524

E-Mail: johannes.malone@wald-rlp.de

E-Mail Dienststelle: forstamt.donnnersberg@wald-rlp.de

Besuchen Sie uns im Internet: donnersberg.wald.rlp.de und wald.rlp.de

Landesforsten verarbeitet im Zusammenhang mit Ihrer/unserer Anfrage personenbezogene Daten.

Weitere Informationen gem. Artikel 13 und 14 der DS-GVO dazu finden Sie im Internetauftritt von Landesforsten in der Datenschutzerklärung <https://datenschutzzerklaerung.wald-rlp.de>. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen diese auch in Papierform.



ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

22.12.2025

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 28.11.2025
3240-1150-25/V1
kp/jsc

Telefon

Bebauungsplan "Tourismus" der Ortsgemeinde Steinbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

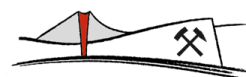
Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Tourismus" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Nach unseren geologischen Informationen stehen im Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.





Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Ansgar Wehinger

Landwirtschaftskammer RLP, Röchlingstraße 1, 67663 Kaiserslautern

**RAUMORDNUNG
REGIONALENTWICKLUNG
NATURSCHUTZ**

Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

Röchlingstraße 1
67663 Kaiserslautern
Telefon 0631 84099-400
Telefax 0631 84099-499
raumordnung@lwk-rlp.de
www.lwk-rlp.de

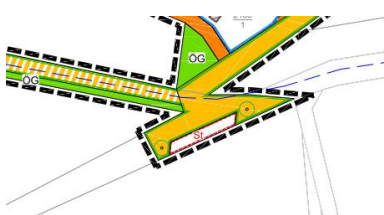
Mein Aktenzeichen 14.04.03	Ihr Schreiben vom 28.11.2025 AZ: II/75/Lu	Ansprechpartner/in / E-Mail Jochen Cornelius Jochen.cornelius@lwk-rlp.de	Telefon 0631-84099418	07.01.2026
----------------------------------	---	--	--------------------------	------------

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Tourismus“
in der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich ist die baurechtliche Überplanung eines Gebietes an eine gesicherte Erschließung geknüpft. Im vorliegenden Fall sollen die Flächen SO 1 und S04 über die angrenzenden Wirtschaftswege erfolgen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Wirtschaftswege keine öffentlichen Straßen im Sinne des § 1 Landesstraßengesetz sind. „§ 1 (5) LStrG, Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dienen (Wirtschaftswege), sind nicht öffentliche Straßen.“ Eine dauerhaft gesicherte Erschließung ist daher nachzuweisen. Ohne eine gesicherte Erschließung wird die Planung von hieraus abgelehnt. Die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Wirtschaftswege muss für den landwirtschaftlichen Verkehr dauerhaft erhalten bleiben.

Im Süden des Plangebietes, im Bereich der Kreuzung Brühlstraße/Wirtschaftsweg sollen Stellplätze angelegt werden. Diese Planung schränkt die Nutzbarkeit der Wirtschaftswegekreuzung für den landwirtschaftlichen Verkehr deutlich ein, sodass diese Planung von hieraus abgelehnt wird.



Auf Grund der bestehenden örtlichen Gegebenheiten mit Bestandsbäumen, Böschungen, Gräben und Wegesäumen, (siehe vorangestellte Bilder) sehen wir hier nicht, dass bei der Umsetzung der Stellplätze die landwirtschaftliche Nutzung, der Kreuzung, sichergestellt werden kann.

Besonders das Flurstück 2169 wird über den nördlichen Wirtschaftsweg 2187 erschlossen, auch hier ist die uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Weges für die Bewirtschaftung der Flurstücke 2169, 2171, 2173 und 2174 sicherzustellen.

Im Bereich der „Pfälzerwaldhütte“ ist die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Wirtschaftsweges Flurstück 2181 sicher zu stellen, da dieser Weg die einzige Erschließung für die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darstellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jochen Cornelius", with a stylized flourish at the end.

Jochen Cornelius

Planungsgemeinschaft Westpfalz
Geschäftsstelle: Bahnhofstraße 1, 67655 Kaiserslautern

Per E-Mail an:
bauleitplanung@winnweiler-vg.de

Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Vorsitzender: Landrat Ralf Leßmeister
Kreisverwaltung Kaiserslautern
67657 Kaiserslautern

Leitender Planer: Dr. Hans-Günther Clev

Geschäftsstelle: Bahnhofstraße 1
67655 Kaiserslautern
Fon: 0631 205774-0
Fax: 0631 205774-20
E-Mail: gs@pg-westpfalz.de
Internet: www.pg-westpfalz.de

Bankverbindung: Konto der Landesoberkasse
Bundesbank Koblenz
IBAN: DE10 5700 0000 0057 0015 06
BIC: MARKDEF1570

Zeichen und Datum
Ihres Schreibens

II/75/Lu
28.11.2025

Zeichen und Datum
meines Schreibens

41/1 W-532

Bearbeitung
Telefon

Herr Frenger
0631 205774 12

Datum

23.12.2025

**Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg
Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Tourismus“**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Planungsgemeinschaft Westpfalz an der Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes.

Planungsabsicht:

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen ist vorgesehen, bislang im Außenbereich zugelassene Nutzungen wie die Schutzhütte mit Bewirtung des Pfälzerwald Vereins, das Keltendorf und die ehemalige Jugendherberge Steinbach erstmals bauleitplanerisch zu überplanen. Weiterhin sollen bislang unbebaute Teilflächen - gemäß Planunterlagen - für Wohnmobilstellplätze und den Bau von Tinyhäusern überplant werden. In der Begründung wird ergänzend ausgeführt, dass die Jugendherberge zu einem Gesundheitszentrum mit Ferienwohnungen und Wohnungen umgebaut werden solle.

Im Bebauungsplanentwurf werden Festsetzungen für ein „Sondergebiet Tourismus“ und für vier Sondergebiete (SO 1 „Tinyhäuser und Wohnmobilstellplätze“, SO 2 „Gesundheitszentrum“, SO 3 „Keltendorf“, SO 4 „Pfälzerwaldhütte“) getroffen.

Da die Planung laut Planunterlagen nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz ist seit dem 06. August 2012 rechtsverbindlich. Gleiches gilt für die 1. Teilfortschreibung 2014 (rechtswirksam seit 16. März 2015), 2. Teilfortschreibung 2016 (rechtswirksam seit 18. Mai 2020) und 3. Teilfortschreibung 2018 (rechtswirksam seit 18. Mai 2020). Die mit Beschluss vom 23.11.2022 eingeleitete 4. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz zu den Themenfeldern Gewerbe, Wohnen und Energie ist in Bearbeitung. In der Zeit vom 12. August 2025 bis 26. September 2025 (mit der Möglichkeit zur Nachmeldung bis

Mitglieder:

Kreisfreie Städte
Landkreise
Kammern
Verbände

Stadt Kaiserslautern, Stadt Pirmasens, Stadt Zweibrücken
Donnersbergkreis, Landkreis Kaiserslautern, Landkreis Kusel, Landkreis Südwestpfalz
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Handwerkskammer der Pfalz, Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
Landesvereinigung rheinland-pfälzischer Unternehmerverbände e.V., Anerkannte Naturschutzvereinigungen Rheinland-Pfalz

einschließlich 15. Oktober 2025) erfolgte die Offenlage zur 4. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz im Aspekt Windenergie. Mit Beschluss vom 03.12.2025 hat die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Westpfalz die Überarbeitung des Entwurfes der 4. Teilfortschreibung im Aspekt Windenergie mit anschließender Beratung und ggf. Beschlussfassung über eine erneute Offenlage im Juni 2026 sowie Beratung und ggf. Beschlussfassung über die Offenlage in den Aspekten Gewerbe, Wohnen und Freiflächenphotovoltaik im Februar 2026 beschlossen.

Einschätzung des Vorhabens aus Sicht der regionalen Raumordnung nach derzeitiger Sachlage:

Mit Blick auf die in den Planunterlagen erfolgte Information einer notwendigen Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans hinsichtlich der Einhaltung des Entwicklungsgebots (vgl. § 8 BauGB) bedarf die Planung grundsätzlich einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz. Uns liegen keine Informationen zum diesbezüglichen Sachstand vor, sodass eine abschließende Stellungnahme derzeit nicht möglich ist. Es besteht Klärungsbedarf.

Entsprechend Z 31 des LEP IV besteht die Zielvorgabe, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, also die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist daher nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese beispielsweise für die im SO 2 geplanten Nutzungen nicht genutzt werden können.

Hinsichtlich der Anforderungen an den Abwägungsvorgang auch vor dem Hintergrund einer vorrangigen Innenentwicklung im Hinblick auf den besonderen Stellenwert der Begrenzung einer Flächenneuinanspruchnahme im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Raumordnungsgesetz (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG) und Berücksichtigung der vorhandenen und nach § 1a Abs. 2 S. 1 zu berücksichtigenden Flächenreserven wird angeraten, diesen Regelungen – z. B. im Hinblick auf die geplanten Zulässigkeiten von „Wohnen“ und „Arztpraxen“ – auch auf Ebene des Bebauungsplans angemessen Rechnung zu tragen.

Die grundlegende Planungsintention einer touristischen Weiterentwicklung solle gemäß den Planunterlagen unter anderem dadurch erreicht werden, bestehende Nutzungen im Außenbereich planungsrechtlich zu sichern (z. B. Keltenmuseum, Pfälzerwald Hütte), die ehem. Jugendherberge in Richtung Dienstleistung, Versorgung und Wohnen zu entwickeln (Gesundheitszentrum mit Miet- und Ferienwohnungen) und den baulich bislang nicht in Anspruch genommenen, nördlichen Teil des Planbereiches als Wohnmobilstellplatz zu nutzen bzw. mit Tinyhäusern zu belegen.

Mit Blick auf den Textteil des Bebauungsplanentwurfes zeigt sich, dass zudem ein Sondergebiet „Tourismus“ festgesetzt wird, welches in der Planzeichnung so nicht ersichtlich wird (dort sind nur die SO 1 bis SO 4 festgesetzt). Sollen die im Textteil unter Sondergebiet „Tourismus“ festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen zusätzlich auch in den jeweiligen SO 1 bis SO 4 zulässig sein? Dies ist von hier aus nicht ohne weiteres verständlich und könnte möglicherweise zu verschiedenen Nutzungsvarianten führen; von daher wird empfohlen dies zu prüfen oder die Festsetzungen entsprechend klarzustellen.

Aus bauleitplanerischer Sicht wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass bei Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO der Grundsatz gilt, dass diese Gebiete sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden sollen. Ob eine wesentliche Unterscheidung bezüglich der geplanten, Wohnnutzungen, Allgemeinmedizinische Arztpraxis, mit therapeutischen Nutzungseinheiten z. B. auch Physio- und Ergotherapie vorliegt (z. B. hier von einem Mischgebiet / Allgemeinen Wohngebiet) ist von der Gemeinde zu prüfen.

Aus regionalplanerischer Sicht weiter von Belang ist die geplante Zulässigkeit „sonstigen Gewerbes“, die laut Textteil mit der Zielsetzung des Bebauungsplans im Kontext stehe. Hinsichtlich des „sonstigen Gewerbes“ wäre eine Prüfung geeigneter Regelungen zum Thema Einzelhandel im weiteren Planungsprozess anzuraten.

Ebenfalls sollte in den Planunterlagen (z.B. Textteil) unserer Auffassung nach sichergestellt werden, dass die ausgeführten touristischen Nutzungsziele auch tatsächlich nicht dauerhaft zu Wohnzwecken dienenden Nutzungszwecken, sondern im Sinne der laut Planunterlagen projektierten Verbesserung des touristischen Angebots, zur Verfügung stehen können. Dies sollte auch Hinblick auf die Vermeidung der Entstehung einer Splittersiedlung zu geprüft werden.

Die Planung rückt an das in diesem Bereich ausgewiesene Vorranggebiet für regionalen Biotopverbund (ROP IV: Z 15) heran. Eine Beeinträchtigung aufgrund des Heranrückens ist auszuschließen und sollte im Zuge der Umweltprüfung dargelegt und ggf. mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt

werden.

Aufgrund der noch ausstehenden Zuordnung, Ermittlung oder Bewertung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen empfehlen wir diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten auf möglichst konfliktfreie Flächen zu lenken, um nicht weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Wir regen an, zu prüfen, ob ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Kontext der Zielaussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) entwickelt werden können. Ggf. kann hinsichtlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft der Fokus auf einen ganzheitlichen konzeptionellen Ansatz zur Stärkung des Regionalen Biotopverbund gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Simon Frenger

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 14 40 |
67603 Kaiserslautern

Verbandsgemeindeverwaltung
Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 62409-0
Telefax 0631 62409-418
referat32@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

07.01.2026

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner / E-Mail	Telefon / Fax
6427-0003#2025/	28.11.2025	Petra Ellenberger	0631 62409-433
0108-0111 32 AB2	II/75/Lu	Petra.Ellenberger@sgdsued.rlp.de	0631 62409-418
Bitte immer angeben!	Frau Luft		

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Tourismus“ in der
Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg;
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu oben genanntem
Bebauungsplan in Steinbach a. Donnersberg.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlagen
1 Stellungnahme
1 Auszug Sturzflutgefahrenkarte

Petra Ellenberger

1/9

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Ust-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert.
Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle
der SGD Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>

Gemeinde (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Verbandsgemeindeverwaltung
Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

Az.: II/75/Lu
Bearbeiter: Frau Luft
Telefon 06302 / 602 - 51
Telefax 06302 / 602 – 34
E-Mail: LuftL@winnweiler-vg.de

Art der Beteiligung

☒ Frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

☐ Reguläre Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB

☐ Flächennutzungsplan

☒ Bebauungsplan

„Tourismus“ der Gemeinde Steinbach a. Donnersberg

☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme **09.01.2026**

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Anschrift, Tel./Fax/E-Mail)

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern
Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern
Tel.: (0631) 62409 – 433 Fax-Nr.: (0631) 62409 – 418

Az.: 6427-0003#2025/0108-0111 32 AB2 Bearbeiterin: Frau Ellenberger

☐ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen):

☐ Hinweis zur Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

☒ Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist für derzeit unbebaute 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 Tinyhäusern baurechtlich vorbereitet werden.

1. Oberflächenentwässerung

Durch Überbauung und Befestigung von Bodenflächen entsteht ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Eine Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb generell zunächst nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind.

Diesen nachteiligen Auswirkungen heißt es durch Maßnahmen einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung (wie z. B. durch breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, Rückhalt in flachen Geländemulden, unterirdischen Rigolen, Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen für die

Brauchwassernutzung – Toilettenspülung, Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen u. ä. mit wasserdurchlässigen Materialien, Herstellung von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit Dachbegrünung etc.) entgegenzuwirken.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan soll das anfallende Oberflächenwasser in öffentlichen Grünflächen zurückgehalten und nach der Sammlung und Versickerung über einen **Notüberlauf** dem Borntaler Bach zugeleitet werden.

Es wird angemerkt, darauf zu achten, dass die Flächen für wasserwirtschaftliche Abwasseranlagen im Bebauungsplan freigehalten und dargestellt werden.

Eine Doppelbelegung für Flächen wasserwirtschaftlicher Abwasseranlagen mit naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig!

Das Entwässerungskonzept einschließlich der Wasserhaushaltsbilanzierung gem. DWA-M 102, 4 ist durch ein wasserwirtschaftliches Fachplanungsbüro zu erstellen und im weiteren Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit vorzulegen. Im Rahmen der Konzeptbewertung wird auch die wasserrechtliche Erlaubnis - und Genehmigungspflicht geprüft.

Neben der breitflächigen Verteilung des anfallenden Niederschlagswassers hat die Versickerung am Ort des Anfalls ohne Schädigung Dritter und über die belebte Bodenzone stattzufinden. Es ist darauf zu achten, dass das für die Versickerung vorgesehene Gelände nicht verdichtet wird (z. B. durch Befahrung).

In wasserrechtlicher Hinsicht ist anzumerken, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eine erlaubnispflichtige Benutzung darstellt und dementsprechend vor Verwirklichung des Tatbestands eine Einleiterlaubnis vorliegen muss. Im Rahmen der Beantragung der Einleiterlaubnis ist auch die Frage des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs für den Mehrabfluss durch Flächenversiegelung abzuhandeln.

Rechtzeitig vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben sind entsprechende Anträge auf Erteilung / Anpassung der jeweiligen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Auf evtl. abgaberechtliche

Konsequenzen einer nicht gemäß Bescheid betriebenen Einleitung wird hingewiesen.

2. Gewässer

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Borntaler Bach, Gewässer III. Ordnung. Anlagen / Auffüllungen etc. im 10 Meter Bereich des Gewässers bedürfen einer Anlagengenehmigung gem. § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG der Unteren Wasserbehörde, KV Donnersbergkreis. Aus fachtechnischer Sicht sollte dieser Bereich freigehalten werden. Mit der geplanten Novelle des Landeswassergesetzes Ende 2025 werden im Außenbereich voraussichtlich Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite per Gesetz ausgewiesen, in denen bestimmte Verbote gelten werden.

3. Starkregenvorsorge

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar.

Die beigelegten Karten stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar. Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI 10, 4 Std.) online zur Verfügung.

Unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden.

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen.

In dem betrachteten Plangebiet kommt es laut Sturzflutgefahrenkarte bei einem SRI 7 1 Std. im aktuellen Zustand um den Borntaler Bach zu starken Wasserabflüssen. Es ist mit Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis über 2 m/s und einer Wassertiefe von 5 bis < 200 cm zu rechnen.

Ich empfehle daher die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die potentielle Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Zusätzlich empfehle ich ggf. entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz). Da nordwestlich in dem als Grünfläche vorgesehenen Bereich die höchsten Wassertiefen zu erwarten sind, wird dringend angeraten, dass dieser Bereich tatsächlich nur als Grünfläche genutzt wird und dort von Bebauung abgesehen wird.

4. Abwasser

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB umfassen die Belange des Umweltschutzes auch den sachgerechten Umgang mit Abwasser. In der Umweltprüfung ist entsprechend darauf einzugehen. Gemäß Begründung des Bebauungsplanes soll das anfallende Niederschlagswasser und das häusliche Schmutzwasser getrennt entsorgt werden.

Nach § 57 LWG hat die Verbandsgemeinde Winnweiler als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung sicherzustellen, dass das in ihrem Gebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Hierbei darf das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden (§ 55 WHG). Die Verbandsgemeinde Winnweiler hat die dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben (§ 60 WHG).

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind ordnungsgemäß zu sammeln und zur Kläranlage Börrstadt abzuleiten. Nicht häusliche Abwässer aus den Chemietoiletten des Wohnmobilstellplatzes sind zwingend getrennt zu sammeln und gemäß den hierfür geltenden Regeln der Technik zu entsorgen.

5. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten und als nicht altlastverdächtig eingestuften Altablagerung mit der **Reg.-Nr. 317 00 000 – 0295 (Ablagerungsstelle Steinbach, In der Kehr)**. Die Altablagerung wird im Bereich

von SO 4 überplant; lt. Bebauungsplan wird dort auch eine Wohnnutzung (Inhaberwohnung und touristische Beherbergung) sowie eine Spielfläche vorgesehen.

Die Altablagerung unterliegt den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zuständig.

Entsprechend den Erfassungsergebnissen wurde der Bereich in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt. Ein Verdacht auf Mitablagerung von Siedlungsabfällen besteht nicht.

Die Daten konnten nicht immer vollständig erhoben werden und sind zudem mit Unsicherheiten behaftet. Die Altablagerung wurde bisher noch nicht umwelttechnisch erkundet. Die Erhebungsergebnisse reichen, insbesondere im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung (Wohnnutzung, Spielfläche), für eine Beurteilung der von der Altablagerung ausgehenden Gefährdungen nicht aus.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse empfehle ich deshalb im Rahmen der Umweltprüfung entsprechende Untersuchungen der Altablagerung und eine Gefährdungsabschätzung für die künftige Nutzung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.

Das entsprechende Gutachten bitte ich bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Bewertung vorzulegen.

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Kaiserslautern, den 07.01.2026

Ort, Datum

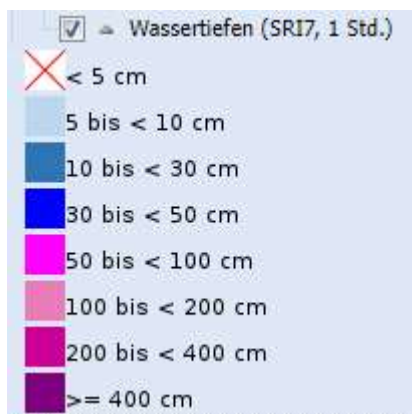
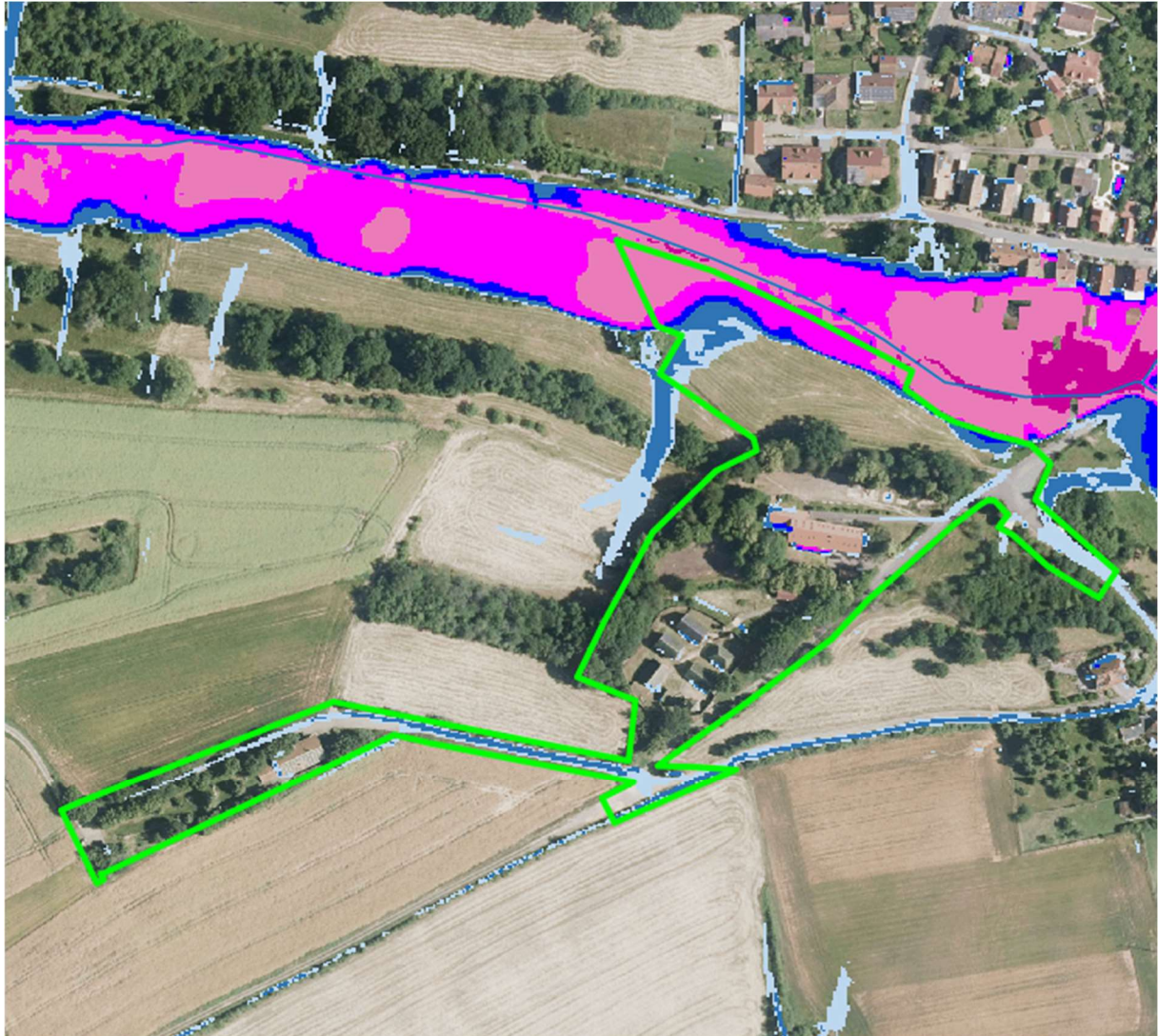
Unterschrift
(Konstantin Kempf)

Auszug außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7, 1 Std.)

Fließgeschwindigkeiten



Wassertiefen



In Abdruck:

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

-Untere Wasserbehörde-

Postfach 1280

67285 Kirchheimbolanden

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Petra Ellenberger

Referat II im Hause

Verbandsgemeindewerke Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler
06302 / 602-0 
06302 / 602-88 
werke@winnweiler-vgwerke.de 
www.winnweiler-vgwerke.de 

Zu folgenden Uhrzeiten sind wir für Sie zu erreichen:
Montag - Freitag 8.00-12.00
Montag - Mittwoch 13.00-16.00
Donnerstag 13.00-17.30*
*nach Vereinbarung bis 18.00 Uhr

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Neißer:
Zimmer: 2-213 Durchwahl: -85

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
V/Proj. 14/JN

Datum
19.01.2026

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

☒ frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Tourismus, Steinbach am Donnersberg

☐ Sonstige Satzung (Abrundungssatzung)

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Wasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagwasserbewirtschaftung.

Neu zu erschließender Bereich ist lediglich der Nutzungsbereich SO 1 Tinyhäuser und Wohnmobilstellplätze.

Die Abwasserbeseitigung im SO 1 ist im Trennsystem vorgesehen.

SO 2 – 4 sollen wie bislang ver- und entsorgt werden. Ein Entwässerungskonzept wurde noch nicht vorgelegt.

Die dargestellten (öffentlichen) Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechen dem Bestand lt. Wasserleitungs- u. Kanaldatenbank.

Redaktionell:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht mittels Nennung der einzelnen Flurnummern bestimmt. Wir bitten, die Flurnummern des Geltungsbereiches zu ergänzen.

- ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- ☒ Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Technische Erschließung allgemein

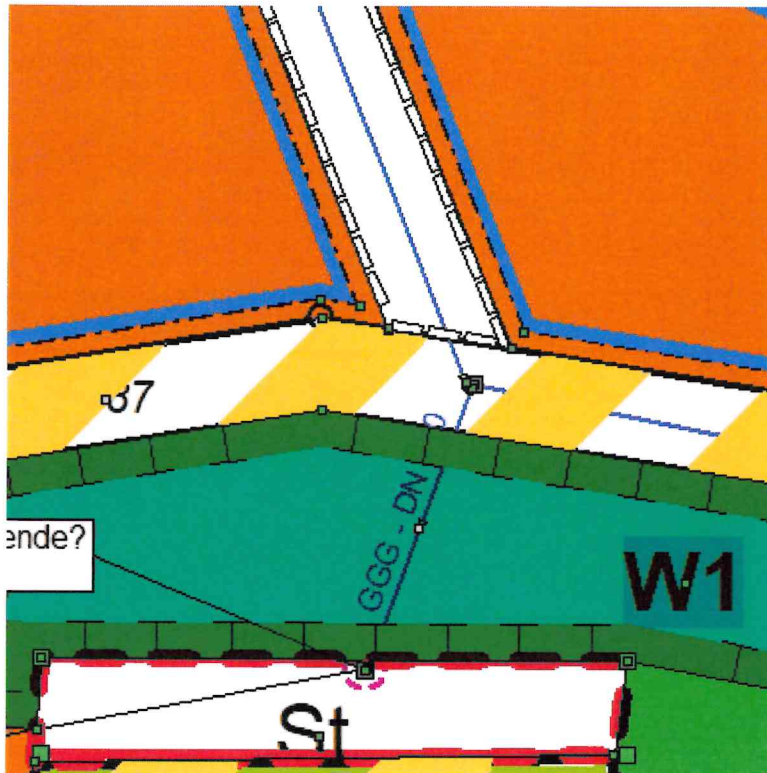
Im Nutzungsbereich SO 1 ist die Errichtung von Tinyhäusern für Ferienwohnungen zulässig. Auch diese kleinen Häuser werden auf Dauer errichtet und sind nach den Regeln der Technik zu erschließen. Da die Ausgestaltung der notwendigen Erschließung wesentlich für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ist, regen wir eine Konkretisierung der Planung hinsichtlich eventueller Parzellierung (für Individual-Eigentümer) oder Errichtung und Betrieb einer Ferienhausanlage durch einen Investor (jeweils ein Übergabepunkt für Wasser und Abwasser an der Grenze des Nutzungsbereiches) an.

Wasserversorgung

Die überplante Fläche wird von der Versorgungsleitung Brühlstraße – Hahnweilerstraße erschlossen und ist – außer Flurstück 2166 (SO 1) auch angeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass im Bereich der Fläche W1 die DN 100-Versorgungsleitung für die Nutzungen SO 2 und SO 3 verlegt ist. Die nach den Regeln der Technik üblichen Maßnahmen zum Schutz der Leitung sind zu wahren.

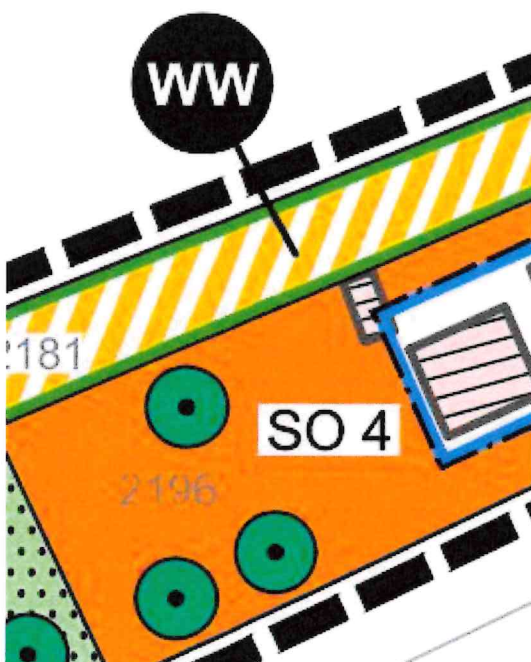
Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Nutzungsbereich SO 3 Keltendorf über den Trinkwasser-Anschluss von Nutzungsbereich SO 2 Gesundheitszentrum versorgt wird. Eine direkte Anschlussleitung an die öffentliche Versorgungsleitung besteht nicht.



Wir bitten, dieses Leitungsstück nachrichtlich mit der Signatur Leitungsrecht Wasserversorgung entsprechend obigem Planauszug zu übernehmen

SO 04

In dem kleinen Gebäude an der nordwestlichen Baufensterecke befindet sie eine Einrichtung der Wasserversorgung. Wir bitten, dies im Plan zu ergänzen und die Signatur einzufügen.



Die Vorgaben des Landeswassergesetzes und der Allgemeinen Wasserversorgungssatzung der Verbandsgemeinde Winnweiler vom 14.07.2016 sind zu beachten.

Zur Löschwasserversorgung können erst abschließende Aussagen getroffen werden, wenn der Löschwasserbedarf von den fachlich zuständigen Behörden festgelegt wurde. Dies erfolgt im Wesentlichen entsprechend dem Arbeitsblatt der DVGW, W 405. Aufgrund der Rahmenbedingungen, insbesondere der baulichen Ausnutzung wird eine reine leitungsgebundene Löschwasserversorgung nicht möglich sein. Hierzu sind die im o.a. Arbeitsblatt aufgezeigten Varianten der leitungsungebundenen Löschwasserversorgung in einem Löschwasserkonzept, welches mit allen Beteiligten abzustimmen ist, festzulegen. Die Kosten obliegen dem Maßnahmenträger. Nur unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen ist hinsichtlich der Wasserversorgung die Erschließung gesichert.

Schmutzwasser

Das Gebiet ist – außer dem Nutzungsgebiet SO 1 Tinyhäuser und Wohnmobilstellplätze - an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Der Nutzungsbereich SO 1 ist durch die Mischwasserleitung in der Brühlstraße erschlossen.

Die Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt zur Gruppenkläranlage Börrstadt.

Die öffentliche Mischwasser-Entsorgungsleitung ist bis Höhe Brühlstraße 41, wie im BPlan-Entwurf dargestellt, verlegt.

Nicht häusliche Abwässer aus den Chemietoiletten des Wohnmobilstellplatzes dürfen nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Sie sind zwingend getrennt zu sammeln und gemäß den hierfür geltenden Regeln der Technik zu entsorgen.

Für den Nutzungsbereich S 04 dürfte wegen der zusätzlich möglichen Beherbergung und Inhaberwohnung zu einer wesentlichen Mehrung des SW-Anfalles zu führen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die öffentliche Mischwasserleitung auf Höhe von SO 02 endet. Die private Anschlussleitung dürfte gut 300 m lang sein. Daten zur Lage, Dimension und Zustand liegen uns nicht vor.

Wegen der beabsichtigten wesentlichen Nutzungsänderung bitten wir um Darstellung der Entwässerungssituation (insbesondere Lage und Dimension) im Entwässerungskonzept.

Niederschlagwasser

Die Angaben zur Niederschlagwasserbewirtschaftung sind noch unzureichend. Es findet sich lediglich eine Aussage zum Gebiet SO 1. Die Ableitung des Niederschlagwassers aus dem Bereich SO 1 soll lt. Begründung zum Bebauungsplan über Rückhalt, Versickerung und Einleitung eines Notüberlaufes in das Gewässer erfolgen.

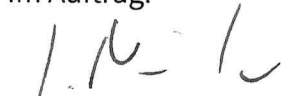
Zusätzliche Veränderungen wie neue Stellplätze, Verlängerung der Brühlstraße auf die gesamte Länge des Flurstückes 2189 u. a. werden nicht thematisiert.

Ein Entwässerungskonzept ist noch vorzulegen.

Wir bitten die Kennzeichnung und Signatur Fläche für die Abwasserbeseitigung in dem Bereich zu ergänzen, wo die Maßnahme geplant ist.

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Neißer'.

(Jutta Neißer)

Landes – Aktions – Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.



LAG · Kirchenstraße 13· 67823 Obermoschel

Verbandsgemeinde Winnweiler
Jakobstrasse 29
67722 Winnweiler

Kirchenstraße 13
67823 Obermoschel
Tel/ (06362) 56 44 45
info@natur-umwelt.de

Sparkasse Donnersberg
IBAN DE13 5405 1990 0070 2646 43
BIC MALADE51ROK

Ihre Zeichen
II/75 Lu

Ihre Nachricht vom
28.11.2025

Unsere Zeichen
22.08-0828/2025

Datum
08.01.2026

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Tourismus“ in der Ortsgemeinde
Steinbach am Donnersberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus“ soll für einzelne bislang im Außenbereich zugelassenen Nutzungen (Pfälzerwald Vereinshütte, Keltendorf und ehemalige Jugendherberge) eine nachhaltige, zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sollen auch unbebaute Teilflächen zwischen der Ortslage und der Bebauung der ehemaligen Jugendherberge in die Gesamtkonzeption integriert werden. Ziel ist, eine Stärkung, Angebotserweiterung und Modernisierung der Tourismusangebote in Steinbach, unter anderem mit Wohnmobilstellplätzen und Standorten für Tinyhäuser.

Unsererseits wird die nördliche Ausweisung des Plangebietes in der Talaue des Laubbaches, direkt an den Naturerlebnispfad Laubbachtal angrenzend, sehr kritisch gesehen. Wir sind der Auffassung, dass der nördliche Bereich des Plangebietes zwischen Ortslage und ehemaliger Jugendherberge aus der Planung herausgenommen, hierfür ein Alternativstandort gesucht und das Tal weiterhin offen gehalten werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

LAG

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Freitag, 2. Januar 2026 12:24

bauleitplanung

Stellungnahme Sondergebiet "Tourismus" in Steinbach

Die im nördlichen Bereich geplante Sondergebietsfläche **SO1** für Tiny-Häuser und Wohnmobilstellplätze ist für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet.

In diesem Bereich treten ausgeprägte **nächtliche Kaltluftströme** auf, die bereits wenige Minuten nach Sonnenuntergang am Donnersberg entstehen und durch das Tal abgeleitet werden. Diese klimatische Ausgleichsfunktion ist fachlich belegt, unter anderem durch eine Broschüre der Kreisverwaltung (Bereich Umweltschutz) aus den 1990er-Jahren sowie durch Gutachten der Firma **Lohmeyer** im Rahmen der Untersuchung zum A63-Rastplatz aus dem Jahr 2006.

Aus diesen Gründen ist die geplante Nutzung aus klimatischer und ökologischer Sicht kritisch zu bewerten:

K1. Für Eigentümer und Nutzer ist die geplante Nutzung unter heutigen energetischen, klimatischen und nachhaltigen Gesichtspunkten langfristig nicht verantwortbar.

K2. Die vorgesehenen baulichen Anlagen würden den Abfluss der Kaltluftströme erheblich beeinträchtigen. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie auf das lokale Mikroklima haben.

K3. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels gewinnen nächtliche Kaltluftströme zunehmend an Bedeutung. Sie sind insbesondere in heißen Sommernächten notwendig, um eine Abkühlung der bebauten Wohnbereiche – etwa im Bereich der Brühlstraße – zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Baumaßnahme SO1 insgesamt als **sehr fraglich** zu bewerten und im Hinblick auf eine zukunftsfähige, klimaangepasste Entwicklung **nicht geeignet**.

Darüber hinaus ist die **Bewertung extremer Starkregenereignisse** nicht ausreichend berücksichtigt worden, wodurch sich für die Zukunft ein erhebliches Gefährdungspotenzial ergibt:

R1. Die Fläche **SO1** liegt sehr nahe an der Berechnungsgrenze des Starkregenindex **SRI07 (1 Stunde)**. Unmittelbar an dieser Grenze werden bereits Wassertiefen von **10 bis 30 cm** ausgewiesen.

R2. Bei einer Berechnung nach **SRI10 (4 Stunden)** sind Teile der Fläche **SO1** mit Wassertiefen von **50 cm und deutlich darüber** betroffen.

R3. Nicht zu vernachlässigen ist zudem eine mögliche zusätzliche Gefährdung durch mitgeführtes Geschiebe. Historische Ereignisse – wie das Unwetter vom **5. August 1931** – zeigen, dass extreme Niederschläge dazu führen können, dass massive Steine mit einem Gewicht von **3–4 Zentnern über mehrere hundert Meter fortgeschwemmt** werden (Zitat

aus der *Rheinhessisch-Pfälzischen Tageszeitung). Solche Materialbewegungen können vorgesehene Abflusswege blockieren und zu gefährlichen Rückstau- und Stauwirkungen auf der Fläche **SO1** führen.

Vor diesem Hintergrund entsteht der Eindruck, dass aus früheren Extremereignissen und Katastrophen – etwa vergleichbar mit den Geschehnissen im Ahrtal – bislang **nicht ausreichend Konsequenzen für die Planung gezogen wurden.**

mfg

Steinbach, den 02.01.2026

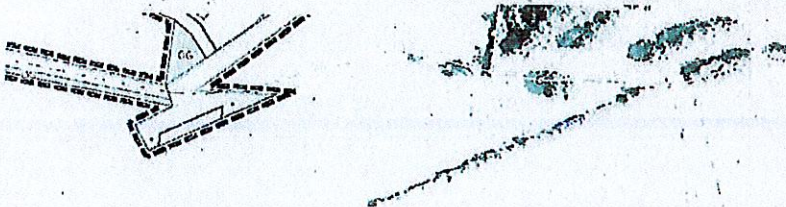
**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Tourismus“
In der Ortsgemeinde Steinbach am Donnersberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich ist die baurechtliche Überplanung eines Gebietes an eine gesicherte Erschließung geknüpft. Im vorliegenden Fall sollen die Flächen SO 1 und SO4 über die angrenzenden Wirtschaftswege erfolgen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Wirtschaftswege keine öffentlichen Straßen im Sinne des § 1 Landesstraßengesetz sind. „§ 1 (5) LStrG, Wege, die ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dienen (Wirtschaftswege), sind nicht öffentliche Straßen.“ Eine dauerhaft gesicherte Erschließung ist daher nachzuweisen. Ohne eine gesicherte Erschließung wird die Planung von hieraus abgelehnt.

Die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Wirtschaftswege muss für den landwirtschaftlichen Verkehr dauerhaft erhalten bleiben.

Im Süden des Plangebietes, im Bereich der Kreuzung Brühlstraße/Wirtschaftsweg sollen Stellplätze angelegt werden. Diese Planung schränkt die Nutzbarkeit der Wirtschaftswegekreuzung für den landwirtschaftlichen Verkehr deutlich ein, sodass diese Planung abgelehnt wird.



Auf Grund der bestehenden örtlichen Gegebenheiten mit Bestandsbäumen, Böschungen, Gräben und Wegesäumen, (siehe vorangestellte Bilder) sehen wir hier nicht, dass bei der Umsetzung der Stellplätze die landwirtschaftliche Nutzung, der Kreuzung, sichergestellt werden kann.