



Forstamt Hochwald, Auf der Burg 1, 54426 Dhronnecken

BKS Ingenieurgesellschaft
für Stadtplanung mbH
Maximinstraße 17b
54292 Trier

Forstamt Hochwald
Auf der Burg 1
54426 Dhronnecken
Telefon 06504 9547-0
Telefax 06504 9547-29

forstamt.hochwald@wald-rlp.de

www.wald-rlp.de

26.06.2023

Mein Aktenzeichen 63 122 Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail Thomas Vanck thomas.vanck@wald-rlp.de	Telefon / Fax 06504 9547-22 06504 9547-29
---	-------------------	--	---

Vollzug des BauGB

1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes Bereich „Katzenmühle, Nickelsmühle, Blasiusmühle“ in der VG Hermeskeil und Antrag auf landesplanerische Stellungnahme
2. Aufstellung des Bebauungsplanes „Katzenmühle“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Schreiben der B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung mbH vom 10.05.2023

Forstbehördliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen teilen wir Ihnen zur geplanten Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hermeskeil und zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Katzenmühle“ aus forstfachlicher Sicht Folgendes mit:

1. Teilfortschreibung des FNP VG Hermeskeil „Katzenmühle, Nickelsmühle, Blasiusmühle“

Vorhaben:

Die Stadt Hermeskeil beabsichtigt, die drei Mühlen Katzenmühle, Nickelsmühle, Blasiusmühle im Lösterbachtal künftig als gemischte Bauflächen (M-Baufläche) im Flächennutzungsplan darzustellen. Damit sollen für künftige Nutzungsänderungen oder -erweiterungen die Voraussetzungen geschaffen werden, Bebauungspläne aufstellen zu können. Aus der Darstellung einer M-Baufläche im FNP können Mischgebiete (MI) oder dörfliche Wohngebiete (MDW) in Bebauungsplänen entwickelt werden.

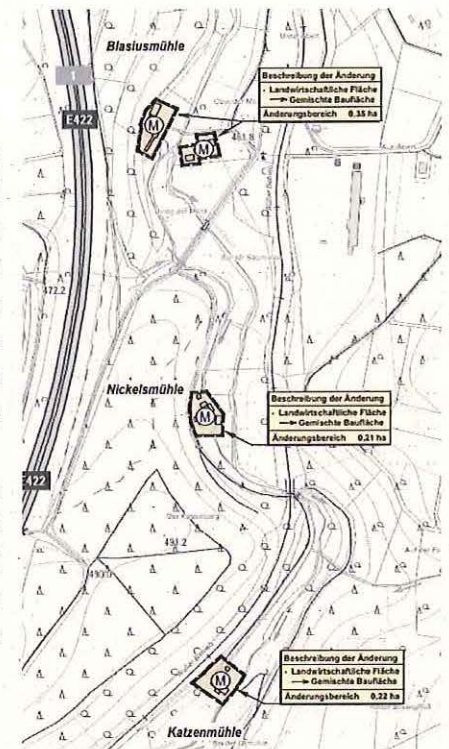
Die drei im engen Löstertal bestehenden Mühlen haben um 1960 den Betrieb aufgegeben. Zwei aus dem 19. Jahrhundert stammende Gebäude haben eine ins 16. Jahrhundert zurückreichende Tradition. Die Obere Mühle (Blasiusmühle) war eine Mahlmühle, die Mittlere Mühle (Nickelsmühle) eine Sägemühle und die Untere Mühle (Katzenmühle) wurde 1831 als Ölmühle erbaut.

Forstfachliche Bewertung:

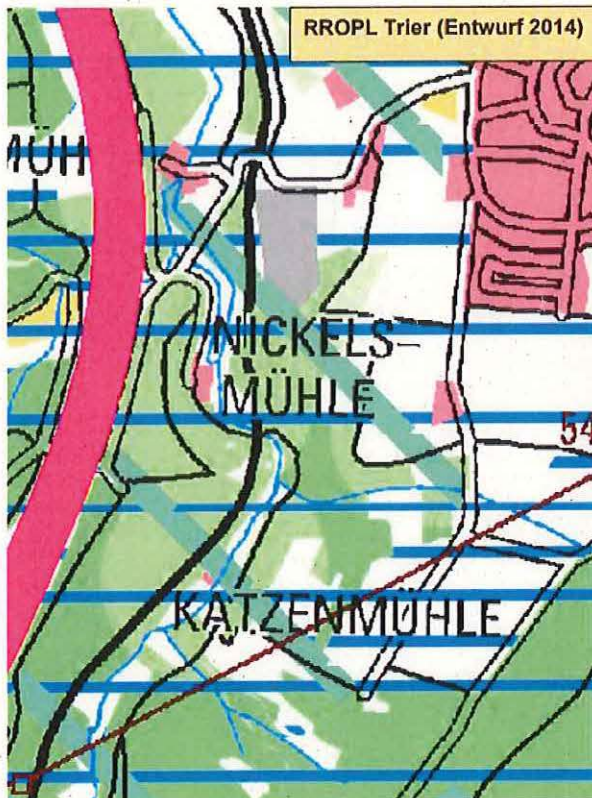
Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst drei Geltungsbereiche, da die betreffenden Mühlenanwesen räumlich getrennt im Lösterbachtal liegen. Die Geltungsbereiche umfassen insgesamt eine Fläche von 0,78 ha und beziehen sich nur auf die Flächen der vorhandenen Mühlengebäude und ihrer Nebenanlagen.

Die Blasiusmühle und Nickelsmühle werden heute bereits zu Wohnzwecken genutzt. Die Katzenmühle ist seit 2014 nicht mehr bewohnt. Das Hauptgebäude ist noch vorhanden, aber baufällig. Ein Nebengebäude wurde renoviert und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken.



Zum Inhalt und Umfang der Umweltprüfung:



Die Mischgebiete liegen unmittelbar in der Lösterbachau und sind umgeben von im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (Entwurf 214) ausgewiesenen Vorbehaltsflächen Wald und Forstwirtschaft, deren Ausweisung auf den nach der Waldfunktionskartierung ausgewiesenen Funktionen für den Erosionsschutz (Waldflächen an den Steilhängen des Lösterbachtales), den Klimaschutz, Lärmschutz- und Trassenschutz sowie für die Erholung beruhen. Vorbehaltsgebiete Wald sind ebenfalls Waldflächen mit besonderen ökologischen und sozialen Funktionen, die jedoch wegen anderer vorrangiger Belange (hier landesweit und regionalbedeutsame Gebiete für den Grund- und Trinkwasserschutz) nicht als Vorranggebiete ausgewiesen wurden. Wald, insbesondere Mischwald, ist wegen seines guten Infiltrationsvermögens und seiner Filterwirkung i.d.R. die optimale Nutzung in Gebieten mit

großer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Neben den in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigenden und bewerteten Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, vor allem Schutz des Bodens und von Flächen, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen sollen auch die Ökosystemleistungen des Waldes ausführlich und sachgerecht beschrieben und bewertet werden. Zudem stellt Waldboden nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz und der entsprechenden Verordnung ein schützenswertes Gut dar (§ 2 (2) BBodSchG und § 12 BBodSchV).

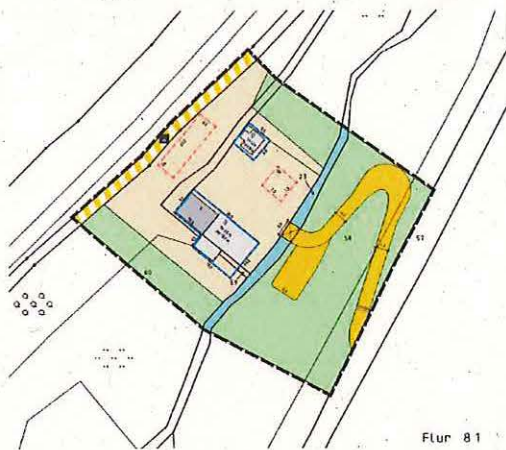
2. Aufstellung Bebauungsplan „Katzenmühle“

Vorhaben:

Im Jahr 2021 wurde die Katzenmühle von den jetzigen Eigentümern erworben mit dem Ziel diese zu sanieren. Grundlage für die Kaufentscheidung war ein positiver Bauvorbescheid von 2018. Dieser lief im Mai 2022 allerdings ab. Ein erneut eingereichter Bauantrag wurde von der zuständigen Behörde abgelehnt. Begründet

wurde dies mit der Lage im Außenbereich und einer unzureichenden verkehrlichen Erschließung. Die Stadt Hermeskeil hat sich deshalb dazu entschlossen, mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Katzenmühle die baurechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung zu schaffen.

Die Mühle soll nach dem aktuellen Stand der Technik renoviert und restauriert werden. Hierbei stehen ideelle Beweggründe im Fokus. Durch die Nutzung und Pflege des bestehenden Kulturraums werden die aktuellen Fragen von Klima- und Landschaftsschutz auf eine mögliche Art beantwortet. Dabei steht der Erhalt von Kulturgut sowie eine autarke Wohnform im Einklang mit der Natur im Fokus.



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt **5.917 m² Größe** und betrifft die Grundstücke Nr. 23 (teilw.), 59, 58 (teilw.), 60 (teilw.), 61 (teilw.), 63 (teilw.) in Flur 81 der Gemarkung Hermeskeil.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer historischen Mühle im Lösterbachtal. Diese besteht aus einem Wirtschaftsgebäude, einem Nebengebäude das zu Wohnzwecken genutzt wird, sowie einem Schuppen in Holzbauweise. Teile der Mühle wurden Anfang des 19. Jahrhunderts erbaut. Das historische Wirtschaftsgebäude befindet sich

derzeit allerdings in baufälligem Zustand. Das zu Wohnzwecken genutzte Nebengebäude wurde bereits unter Berücksichtigung regionaltypischer, historischer Baumerkmale saniert. Das Gebäudeensemble umgreift eine derzeit geschotterte Hoffläche. Im Osten wird diese durch den Lösterbach begrenzt. Von Osten erfolgt die Zufahrt zur Mühle über einen geschotterten, serpentinartig geführten Privatweg ausgehend von einem öffentlichen Wirtschaftsweg. Der Lösterbach wird von einer 5,0 m breiten Brücke überspannt. Am östlichen Ufer des Lösterbachs wurde eine geschotterte Fläche zur temporären Lagerung von Baumaterialien hergestellt. Die Katzenmühle ist von Nordwesten über einen weiteren Wirtschaftsweg erreichbar. Dieser befindet sich allerdings in schlechtem Zustand und ist von größeren Nutzfahrzeugen nicht passierbar.

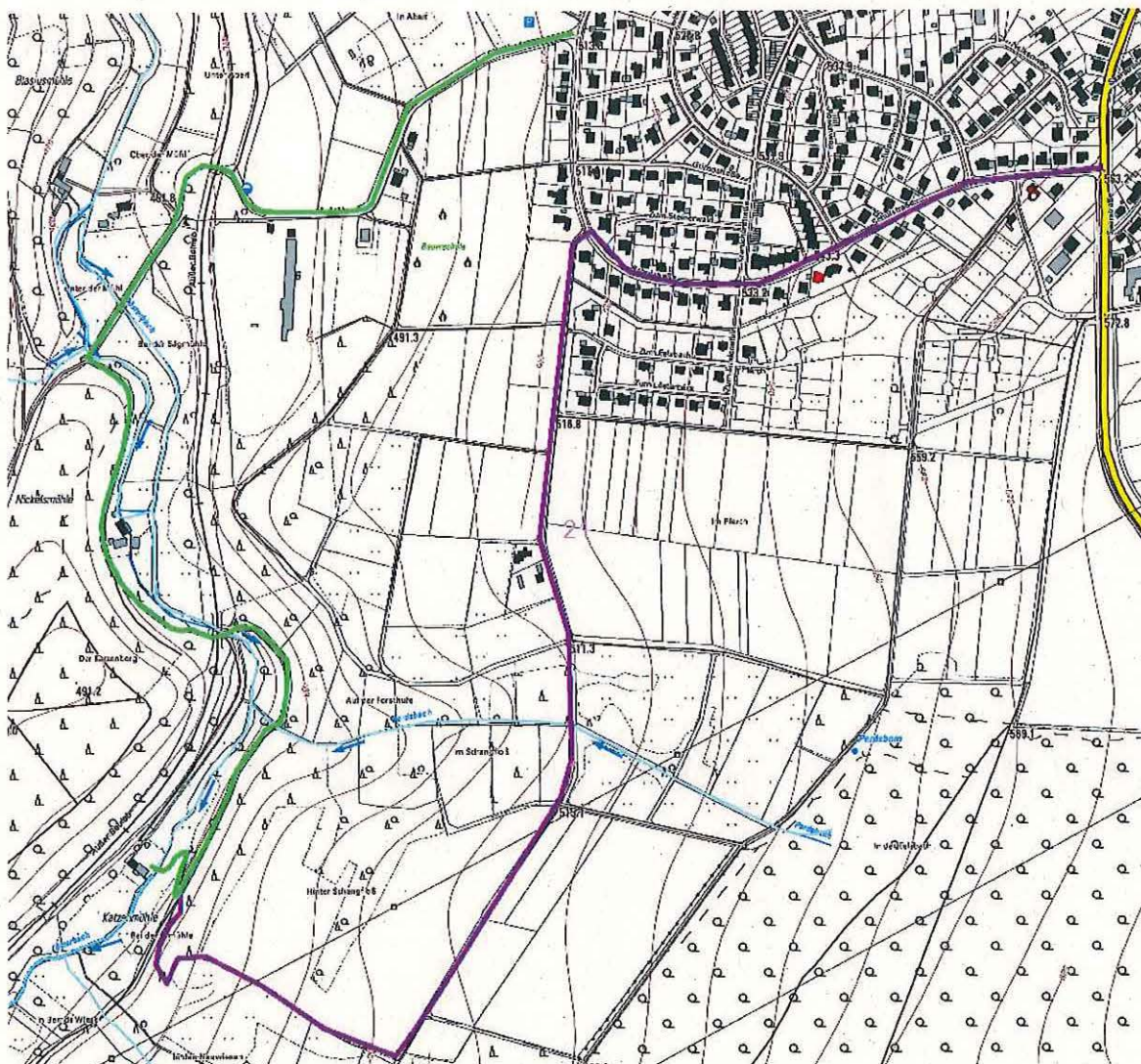
Forstfachliche Bewertung:

Gegen die Sanierung und den Umbau des Mühlengebäudes und seiner zulässigen Nebenanlagen bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken. Entscheidender ist die Regelung der Zuwegung zur äußeren Erschließung über den öffentlichen Wirtschaftsweg, der auch für die Holzabfuhr von wichtiger Bedeutung ist.

Aufgrund der Zunahme extremer Starkregen- und Sturmereignisse, Baumschlag-, Erosions- und Hangrutschungsgefahren durch den Klimawandel sollte der Bauherr bei der Restaurierung der Katzenmühle und bei der Errichtung von Nebengebäuden darauf

achten, dass er einen Sicherheitsabstand zum angrenzenden Wald von mindestens 25 – 30 m einhält. Wir empfehlen angrenzenden Waldbesitzenden hier eine Haftungsverzichtserklärung mit dem Bauherrn abzuschließen.

Aus forstfachlicher Sicht ist daher ein Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu dem oberhalb liegenden Waldgürtel in der Größenordnung der zu erwartenden Endbaumhöhe von mindestens 25 m bis 30 (unter dem Steilhang unumgänglich) einzuhalten.



Verkehrsmäßige Erschließung laut Antrag

1. Die wegemäßige äußere Erschließung der Katzenmühle soll ausgehend vom Stadtgebiet Hermeskeil über die Straße Auf Abert erfolgen, welche bis zum Sägewerk als öffentliche Straße gewidmet ist. Von dort führt ein asphaltierter



Wirtschaftsweg über eine Brücke über die ehemalige Bahnanlage in Richtung der drei Mühlen Blasiusmühle, Nickelsmühle und Katzenmühle. Die Wegestrecke zur Nickelsmühle und weiterführend zur Katzenmühle stellt die primäre Zufahrt zur Katzenmühle dar. Sie ist nicht asphaltiert. Im Bereich der Unterquerung der Eisenbahn besteht eine Engstelle mit einer Breite von 3,00 m. Der nichtasphaltierte Weg nimmt in diesem Bereich auch den Verlauf des Primstalradweges und die Etappe 08 des Saar-Hunsrück-Steiges auf. Die Nutzung des Weges für den Anliegerverkehr von und zur Katzenmühle wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dauerhaft eingeräumt. (grüne Linie)

2. Für Kfz, die die vorgenannte Engstelle bei der Unterquerung der ehemaligen Bahnanlage nicht passieren können (z.B. Fahrzeuge der Feuerwehr oder anderer Rettungsdienste), besteht laut Antrag eine weitere, sekundäre Zufahrtsmöglichkeit. Sie soll über das vorhandene Wirtschaftswegenetz abweigend von der Schulstraße in südlicher Richtung und dann wiederum abweigend in Richtung des Löstertales zur Katzenmühle erfolgen. Die Wegeführung sei den Rettungsdiensten bekannt. Sondernutzungsrechte oder die Einräumung von Dienstbarkeiten bedarf es hierfür nicht.
3. Laut Aussagen in den Antragsunterlagen (siehe Begründung, Seite 9) wurde in einem **Erschließungsvertrag mit der Stadt Hermeskeil** geregelt, dass der Eigentümer der Katzenmühle die anforderungsgemäße erstmalige Instandsetzung des nicht-asphaltierten Teiles der äußeren Erschließung einschließlich der Herstellung der Ausweichstellen auf seine Kosten zum Zwecke des Befahrens mit Anlieger-Kfz von und zur Katzenmühle zusichert.

Vereinbart wird darin auch, dass ein Winterdienst auf den Zufahrtswegen zur Katzenmühle durch öffentliche Träger nicht in Anspruch genommen werden kann. Die Wege werden im für Wirtschaftswegen üblichen Umfang durch die Stadt als Eigentümerin unterhalten.

Im Falle der Beschädigung des Weges durch fremde Dritte gilt das Verursacherprinzip. In Höhe der Katzenmühle stößt der äußere Zufahrtsweg an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Ab hier beginnt die innere Erschließung des Plangebietes durch einen Privatweg, der entsprechend im Bebauungsplan in einer Breite von 4,0 m festgesetzt ist und im unteren Verlauf den Lösterbach überquert. Die weitere innere Erschließung erfolgt sodann über die befestigte Hoffläche.

Verkehrsmäßige Erschließung aus forstlicher Sicht

Aus forstlicher Sicht ist derzeit eine Erreichbarkeit der Katzenmühle für Rettungsfahrzeuge entgegen den Angaben im Antrag nicht gegeben. Mögliche

Zuwegungen sind zwar für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar, auf Grund des momentanen Wegezustandes aber nicht für Rettungswagen.

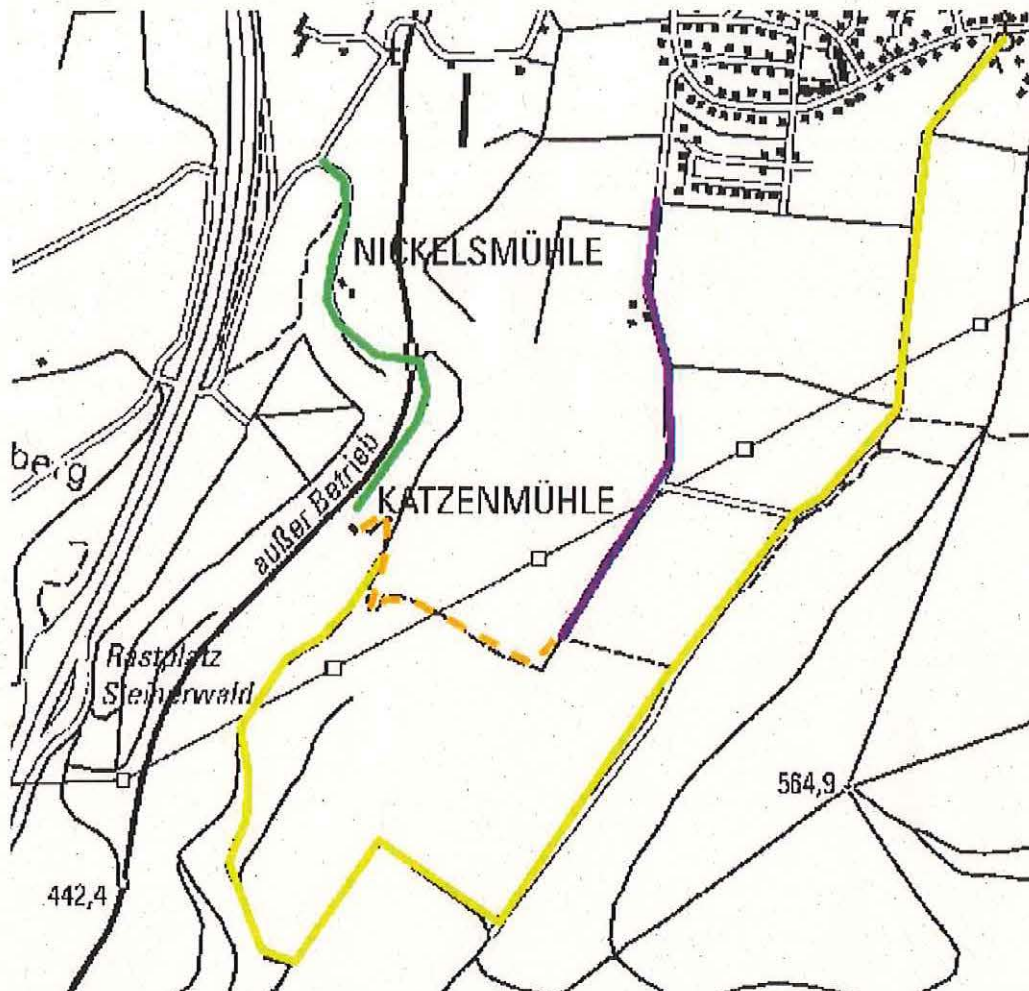


Abbildung: Potenzielle Zuwegungen zur Katzenmühle, die jedoch nicht für Rettungswagen befahrbar sind

Fazit:

Wir gehen davon aus, dass für den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges ein eigenes Baugenehmigungsverfahren mit Fachbeitrag Naturschutz und einer Kompensationsplanung erforderlich ist. Wir stimmen dem Ausbau der Zuwegung der äußeren Erschließung nur zu, wenn der Ausbau dieses Waldweges in enger Abstimmung mit dem Forstamt Hochwald erfolgt.

Sollten für den Ausbau Waldrodungen erforderlich werden, ist ein waldrechtlicher Ausgleich gem. § 14 Abs. 2 LWaldG zu erbringen, der später im Genehmigungsbescheid zur Waldumwandlung nach § 14 (1) Nr. 1 LWaldG durch das Forstamt als Nebenbestimmung festgesetzt wird. Für die Waldumwandlung benötigt der



Vorhabenträger eine Genehmigung nach § 14 LWaldG, die der vom Vorhabenträger nach Baugenehmigung und vor Baubeginn beim Forstamt Hochwald zu stellen hat. Bezüglich der naturschutzrechtlichen Kompensation der Waldrodung wird auf § 7 Abs. 2 u. 3 Nr. 1 LNatSchG verwiesen. Demnach sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Rodung von Wald auf eine ökologische Verbesserung der bestehenden forstwirtschaftlichen Bodennutzung auszurichten. Gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG soll bei der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vermieden werden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Eine Stilllegung von Waldflächen als Kompensationsmaßnahme scheidet insofern aus.

Bei Rückfragen sowie zur konstruktiven und rechtssicheren Begleitung der Planung stehen wir gerne zur Verfügung.

Das Forstamt Hochwald ist im Bauleitverfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

(Thomas Vanck)