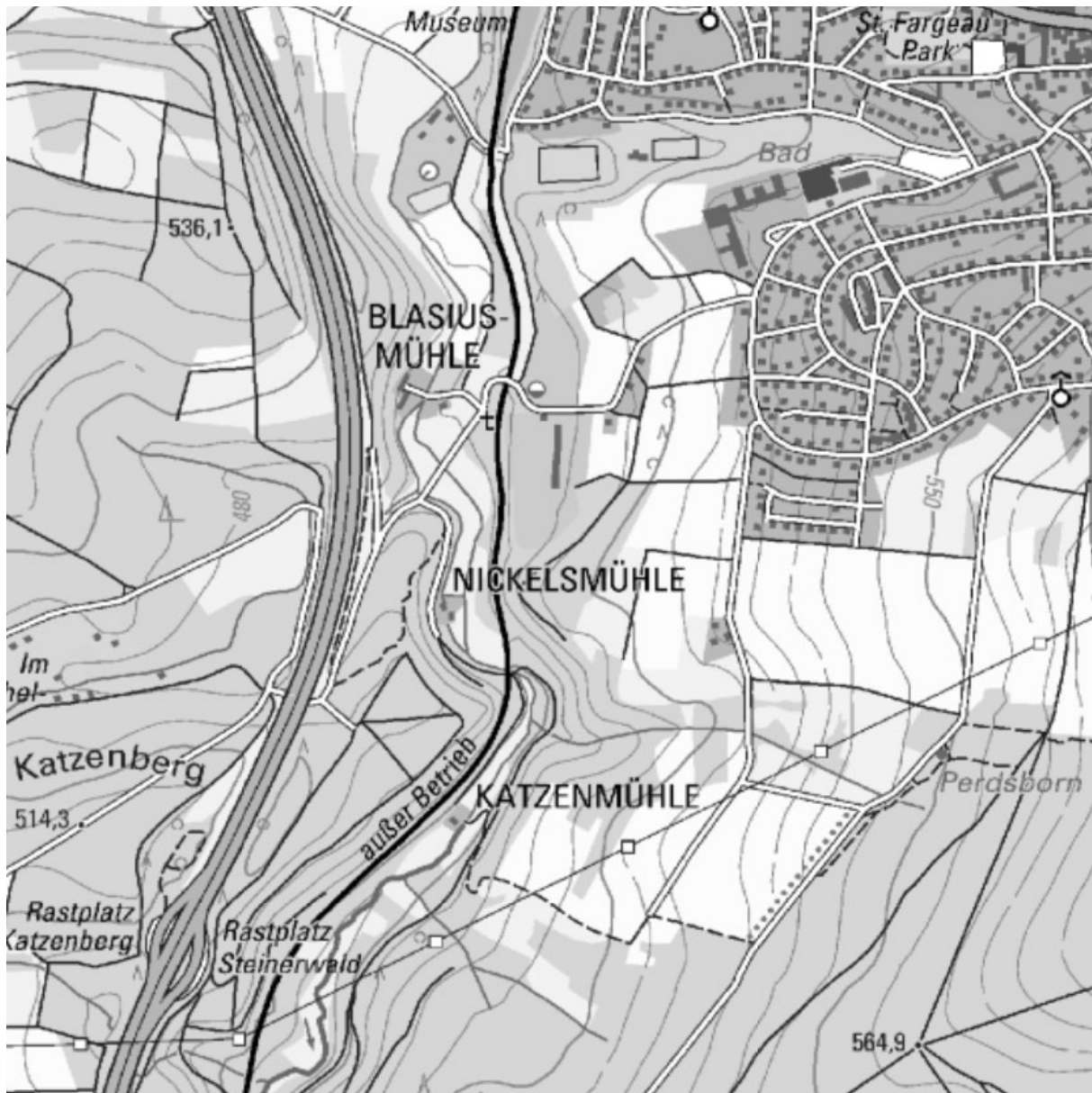


# Stadt Hermeskeil

## Bebauungsplan „Katzenmühle“



Stand: Entwurf Offenlage (März 2024)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung sowie Planungserfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>8</b>
3.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	8
3.2	Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung.....	8
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm .....	8
4.2	Raumordnungsplan Region Trier.....	8
4.3	Flächennutzungsplan .....	10
4.4	Fachplanungen .....	11
4.5	Schutzgebiete/-objekte.....	11
4.6	Denkmalpflegerische Belange .....	11
4.7	Starkregenvorsorge & Hochwasserschutz.....	11
4.8	Altablagerungen .....	12
4.9	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	12
<b>5</b>	<b>Planungskonzeption.....</b>	<b>12</b>
5.1	Städtebauliche Konzeption – Planungsumfang .....	12
5.2	Erschließung .....	12
5.2.1	Verkehrsmäßige Erschließung.....	12
5.2.2	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	14
5.2.3	Abfallentsorgung und Postzustellung.....	14
5.2.4	Elektrische Versorgung und Telekommunikation.....	15
<b>6</b>	<b>Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.2.1	Zulässige Grundfläche (GRZ).....	15
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	15
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	16
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	16
6.5	Verkehrsflächen .....	16
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
6.7	Private Grünfläche .....	19
6.8	Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.8.1	Dachformen und Dachgestaltung .....	20
6.8.2	Dachaufbauten .....	20
6.8.3	Fassadengestaltung .....	20
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>22</b>
9.1	Schutz des Bodens .....	22
9.2	Bodendenkmalpflegerische Belange und Westwall .....	22
9.3	Schutz von Pflanzenbeständen .....	22
9.4	Herstellung von Pflanzungen .....	22
9.5	Altlasten.....	23
9.6	Stillgelegte Bahnstrecke.....	23

## **1 Ausgangslage**

---

In der Hochwald-Region gibt es eine Vielzahl von Mühlen verschiedenster Art, die in Urkunden erwähnt und in alten Karten dargestellt sind. Besonders an den größeren Bachläufen wie Große und Kleine Drohn, Prims, Ruwer und Lösterbach ist eine hohe Mühlendichte und Mühlenvielfalt verzeichnet. Es handelt sich bei allen Mühlen und Wassergetriebene Mühlen an den Bachläufen. Im Stadtgebiet Hermeskeil befinden sich drei Mühlen am Lösterbach. In der Reihenfolge Gewässerabwärts sind dies die Blasiusmühle, die Nickelsmühle und die Katzenmühle. Alle drei Mühlen liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Für die Blasiusmühle und Nickelsmühle liegen Genehmigungen u.a. für nicht privilegierte Nutzungen vor. Diese fehlen für die Katzenmühle.

Die kulturhistorische Bedeutung der Mühlen im Hochwald ist anerkannt. In der Denkmaltopographie Kreis Trier-Saarburg sind auch die Mühlen im Löstertal enthalten:

*„Die drei im engen Löstertal in Entfernung von einander stehenden 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.*

*Nach den verschiedenen Quellen gab es neben den genannten Mühlen noch weitere, allerdings im Laufe der Zeit verfallene Mühlen im Löstertal (...).“*

Die Stadt Hermeskeil beabsichtigt, die drei Mühlen in ihrem Stadtgebiet künftig als gemischte Bauflächen (M-Baufläche) im Flächennutzungsplan darzustellen. Damit sollen für künftige Nutzungsänderungen oder erforderliche Sanierungen und Instandsetzungen die Voraussetzungen geschaffen werden, Bebauungspläne aufzustellen. Aus der Darstellung einer M-Baufläche im FNP können Mischgebiete (MI) oder dörfliche Wohngebiete (MDW) in Bebauungsplänen entwickelt werden. Für die Katzenmühle wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Für die Blasiusmühle und die Nickelsmühle gibt es noch keine Aufstellungsbeschlüsse. Die Genehmigungslage deckt die bestehenden Nutzungen zur Zeit noch ausreichend ab. Nutzungsspielräume sollen aber frühzeitig vorbereitet werden. Für die Katzenmühle ist hingegen ein Bebauungsplan jetzt erforderlich, da die vorhandenen baulichen Anlagen dort ansonsten nicht in Nutzung genommen und Instand gesetzt werden können.

Die Katzenmühle wurde 1831 erbaut. Im Laufe der Zeit wurde die Mühle um ein Wirtschaftsgebäude sowie ein Nebengebäude erweitert. Das Anwesen wurde bis ca. 2014 bewohnt. Im Jahr 2021 wurde die Mühle 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 eine Sanierung und Folgenutzung zu schaffen.

## **2 Ziele und Zwecke der Planung sowie Planungserfordernis**

---

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, jedoch ohne die entsprechenden Genehmigungen dazu einzuholen. Das Gebäudeensemble umgreift eine derzeit geschotterte Hoffläche. Im Osten wird diese durch den Lösterbach begrenzt. Von Osten erfolgt derzeit noch die Zufahrt zur Mühle über einen geschotterten, serpentinenartig

geführten Privatweg, ausgehend von einem öffentlichen Wirtschaftsweg (Flurstück 57). Diese wird künftig nicht mehr genutzt, kann aber nicht zurück gebaut werden, da die Feuerwehr über diesen Weg Zufahrtsmöglichkeit vom Wirtschaftsweg im Brandfall erhalten soll. Der Lösterbach wird von einer 5,0 m breiten Brücke überspannt. Diese dient künftig nur noch der Zufahrt für die Feuerwehr (siehe oben). Die Katzenmühle ist für den Individualverkehr sowie für Rettungsfahrzeuge von Nordosten über den privaten Wirtschaftsweg (Flurstück 63) der Eigentümer der Katzenmühle erreichbar. Dieser ist ausreichend breit und wird mit der Erlangung des Planrechts durch die Eigentümer ertüchtigt.

Der Bebauungsplanentwurf für die Offenlage sieht die Zuwegung privat auf der Nordostseite (Flurstück 63) als Privatstraße sowie keine Verkehrsfläche mehr (lediglich eine Feuerwehr-Anfahrtsfläche als Fläche für Nebenanlagen) auf der Südostseite, ausgehend von dem Wirtschaftsweg auf Flurstück 57 vor.

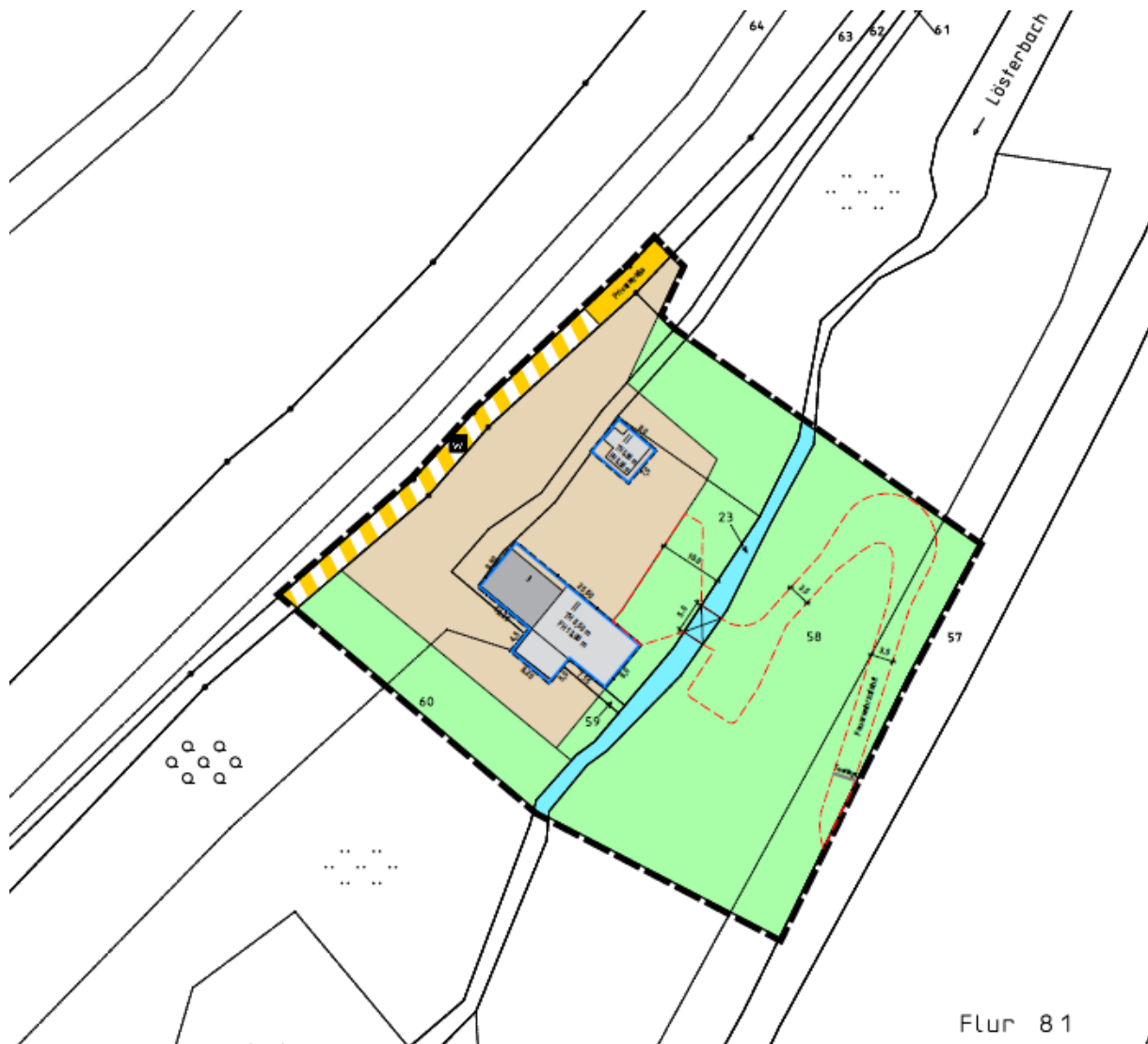


Abbildung 1 – Bebauungsplanentwurf (Stand Offenlage)

Ein Erschließungsvertrag mit der Stadt regelt, dass die öffentlichen Zuwegungen im erforderlichen Umfang durch den Eigentümer der Katzenmühle ertüchtigt werden.

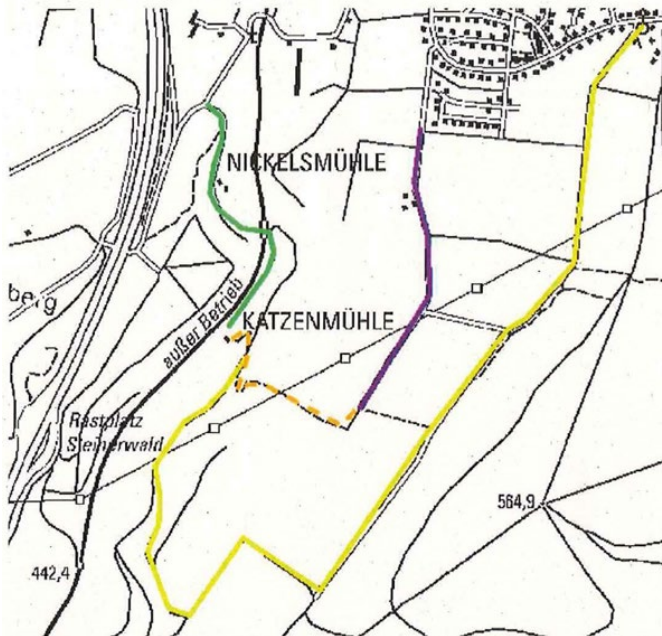


Abbildung 2 – Äußere Erschließung

Abbildung 2 zeigt in grün die Zufahrt für den Individualverkehr und Rettungsfahrzeuge sowie in gelb bzw. orange / lila die beiden potentiellen Zuwegungen für die Feuerwehr.



Foto 1



Foto 2

*Foto 1 und 2: Rettungswagen auf der grünen Trasse gemäß Abbildung 2 (Foto 1: kurz vor der Katzenmühle auf Flurstück 63, Foto 2 kurz vor der Abzweigung der Privatstraße, Flurstück 63, vom öffentlichen Wirtschaftsweg)*

Um das Erschließungs- und Nutzungskonzept wie vorstehend beschrieben umsetzen zu können, bedarf es der Schaffung des Planrechts durch die Stadt, da sich die baulichen und sonstigen Anlagen im Außenbereich befinden und eine Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB nicht besteht. Ein Bebauungsplan ist erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei ist unbeachtlich, dass der Bebauungsplan auf Antrag der Eigentümer der Katzenmühle aufgestellt wird und an deren Nutzungs- und Sanierung-Konzept anknüpft bzw. dieses aufgreift.

Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dies eröffnet der Gemeinde ein sehr weites planerisches Ermessen (BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99, juris). Die Gemeinde ist dabei grundsätzlich nicht daran gehindert, hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu nehmen und sich dabei auch an den Wünschen Privater zu orientieren, solange sie damit zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.12.2022 – 8 C 10074/22.OVG, juris).

Im vorliegenden Fall zielt die Bauleitplanung der Stadt Hermeskeil auf eine Bestandsicherung und Revitalisierung im Außenbereich errichteter vorhandener Bausubstanz ab, um Beeinträchtigungen des ästhetischen Empfindens dieses Teil des Lösterbachtals auf Grund von bereits eingesetztem Gebäude-Verfall, aber auch künftiger Zerstörung durch Naturgewalt oder Vandalismus, Brandgefahr, Vermüllung und Verwahrlosung abzuwenden. Damit sollen die Belange der Baukultur und der erhaltenswerten Plätze geschützt und das Orts- und Landschaftsbild insgesamt wieder neu gestaltet werden. Dies ist ein städtebaulicher Belang i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Das öffentliche Interesse an der Revitalisierung der früheren Ölmühle besteht in der Vermeidung der Verunstaltung des Areals unmittelbar neben überregional bedeutsamen Fern-Wander- und -Radwegen sowie der Lage im Naturpark. Dieses öffentliche Interesse besteht gleichermaßen für die beiden anderen Mühlen im weiteren Oberlauf der Löster. Hier sind aber derzeit akut kein Bruchfallen oder Verunstaltungen zu besorgen, da die baulichen Anlagen genehmigt und in Nutzung sind und eine Aufgabe oder maßgebliche Veränderungen nicht zu befürchten ist. Daher beschränkt sich die Bebauungsplanung der Stadt zunächst auf die frühere Ölmühle, weil hier Handlungsbedarf akut besteht. Auch dies entspricht §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB („sobald **und** soweit (die Bauleitplanung) erforderlich (ist)“). Die städtebauliche Ordnung im Sinne des Gesetzes wird durch die Bebauungsplanung nicht in Frage gestellt. Das Gegenteil ist der Fall. Durch die Bauleitplanung entsteht erstmalig die Möglichkeit, die alte Ölmühle (Anmerkung. heute „Katzenmühle“) und landschafts- und ortsbildgerecht wieder her zu richten. Ein Abriss oder Ersatzneubau steht nicht in Rede. Der Eigentümer hat hierzu gegenüber der Stadt eine Verpflichtungserklärung dahingehend abgegeben, dass die Gebäudesubstanz tatsächlich nach dem aktuellen Stand der Technik renoviert und restauriert wird.

Die Inwertsetzung des Areals um und mit der alten Ölmühle liegt für die Stadt auch aus anderen als den voranstehend genannten Gründen im öffentlichen Interesse wie folgt:

- 1.) Durch den Eigentümer und Betreiber wird nachhaltig die extensive Pflege des Landschaftsraumes sichergestellt werden. Die Verbuschung der Grünlandflächen soll reguliert werden, mit dem Ziel einer Biodiversitätserhöhung und letztlich der Freihaltung des offenen Wiesentales. Dies wird zum einen im Bebauungsplanverfahren festgesetzt als Teil des Kompensationskonzeptes. Zum anderen sind die Maßnahmen Teil der Verpflichtungserklärung des Eigentümers gegenüber der Stadt.

- 2.) Die zur Katzenmühle gehörenden Waldflächen sind in den letzten 40 Jahren nicht bzw. sehr schlecht gepflegt und bewirtschaftet worden. Mit Übergang des Eigentums in 2021 wurde im ersten Schritt eine PEFC Zertifizierung aller Waldflächen des neuen Eigentümers durchgeführt. Damit unterliegt die Bewirtschaftung der Waldflächen ab diesem Zeitpunkt den strengen PEFC Richtlinien zur nachhaltigen Bewirtschaftung und wird in regelmäßigen Abständen von externen Auditoren geprüft. Die Waldteile um die Katzenmühle, die sich in einem sehr naturnahen Zustand befinden, sollen durch gezielte Förderung der wertvollen Laubhölzer (Eiche, Buche, Ahorn) die Doppelfunktion als Naturwald mit wirtschaftlichem Nutzen erhalten. Auch diese, ebenfalls zumindest auch teilweise im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben wird der Eigentümer übernehmen.

Ob die Gebäude im Planbereich die Kulturlandschaft mehr oder weniger stark prägen ist nicht relevant. Es ist auch unerheblich, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen eines die Kulturlandschaft prägenden Gebäudes im Sinne des Baugesetzbuches erfüllt sind, also das Gebäude erhaltenswert sein muss. Dies ist nur bei einer Beurteilung des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 BauGB erforderlich, was hier bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes aber nicht einschlägig ist.

Unstrittig handelt sich im Planbereich um Gebäude in einem attraktiven Landschaftsraum und im Naturpark, die künftig anforderungsgemäß gestaltet werden, was die Festsetzungen des Planes sicherstellen.

Die Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit der Gebäude wird durch die Stadt nicht in Frage gestellt. Ein Gebäude wurde bereits (wenn auch ohne Genehmigung) in diesem Sinne harmonisch landschafts- und ortsbildgerecht revitalisiert. Und auch für das eigentliche Mühlengebäude besteht dieses Ziel.

Die Landesdenkmalpflege schreibt in ihrer Stellungnahme zu einem früheren Baugesuch an der Katzenmühle folgendes:

*„(...) Andererseits war der Landesdenkmalpflege bei der Veröffentlichung der Denkmaltopographie die Erwähnung der 3 Mühlen mit kurzer Erklärung wichtig, weil hier ein Zeugnis handwerklichen und technischen Wirkens erkennbar war, das für die wirtschaftliche Entwicklung Hermeskeils Bedeutung hatte. Insofern wäre es aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde begrüßenswert, wenn neben der Blasiusmühle und der Nickelsmühle auch die Katzenmühle über eine weitere Nutzung in die Zukunft getragen werden könnte, um die Mühlenlandschaft vollständig zu belegen (...) der Baukörper in seinem bekannten Umfang um- oder ausgebaut bzw. bei Bedarf in Teilen rekonstruiert werden.“*

Von einer sog. „Gefälligkeitsplanung“ ist aus den vorgenannten Gründen keineswegs auszugehen. Die Planung wird zwar privat initiiert. Aber sie verfolgt gleichsam auch öffentliche Interessen und entspricht den Zielen der Stadt für den Planbereich. Ein sog. projektbezogener Angebotsbebauungsplan ist in solchen Fällen zulässig und anforderungsgemäß.

Die Mühle soll nach dem aktuellen Stand der Technik durch die Eigentümer renoviert und restauriert werden. 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. Diese grundlegende Betrachtung der Nachhaltigkeit nicht nur in Bezug auf den Betrieb ist das Ziel dieser Nutzungsidee.

Folgende Punkte bilden dabei die Basis des dauerhaften und nachhaltigen künftigen Nutzungskonzeptes der Katzenmühle durch die Eigentümer.

1. Pflege der Kulturlandschaft Mühlental und des Kulturgutes Katzenmühle
2. Landwirtschaftliche Nutzung
3. Forstwirtschaftliche Nutzung

### 3 Bestandssituation

---

#### 3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.917 m<sup>2</sup>. Nachfolgend aufgelistete Flurstücke liegen teilweise oder vollständig innerhalb des Geltungsbereichs:

Gemarkung Hermeskeil, Flur 81: 23 (teilw.), 59, 58 (teilw.), 60 (teilw.), 61 (teilw.), 63 (teilw.)

#### 3.2 Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung.

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.

Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend als anthropogen geprägtes Grünland oder Grünlandbrache einzustufen. Der Lösterbach ist an mehreren Stellen von Laubgehölzen gesäumt. Südlich des Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein Einzelbaum. Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes ist von Laubbäumen bestanden. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

### 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

---

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV befindet sich die Katzenmühle innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für die Forstwirtschaft und für Erholung- und Tourismus. Die Ziele und Grundsätze sind durch die angestrebte Wiedernutzbarmachung der Katzenmühle nicht beeinträchtigt.

#### 4.2 Raumordnungsplan Region Trier

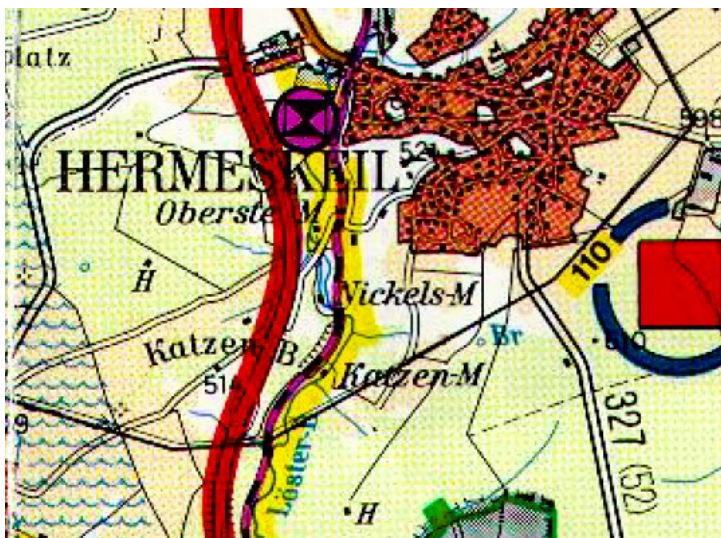


Abbildung 3: Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985.



Der aktuell noch rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsplan Region Trier von 1985 kennzeichnet den Planbereich als offenzuhaltendes Wiesental. Das Ziel des offenzuhaltenden Wiesentales betrifft nur diejenigen Flächen, die noch frei von Bebauung/Planung sind, bei denen also ein Freihalten noch möglich ist. Weil der RROP Trier 1985 in der Plankarte die Mühlen als Bebauung darstellt, ist bei der Aufstellung dieses Ziels bereits berücksichtigt worden, dass in diesem Umfang eine Bebauung des Tals vorhanden ist. Das Freihalten richtet sich daher nur auf eine Erweiterung der bestehenden Bebauung oder einer gänzlich neuen Inanspruchnahme von Flächen. Da nur der Bestand durch den Flächennutzungsplan planerisch erfasst wird und keine darüberhinausgehende Flächeninanspruchnahme erfolgt, besteht kein Zielverstoß. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier von 2014 ist das Ziel des offenzuhaltenden Wiesentales nicht mehr enthalten.

Weitere Funktionszuweisungen erfolgen nicht.

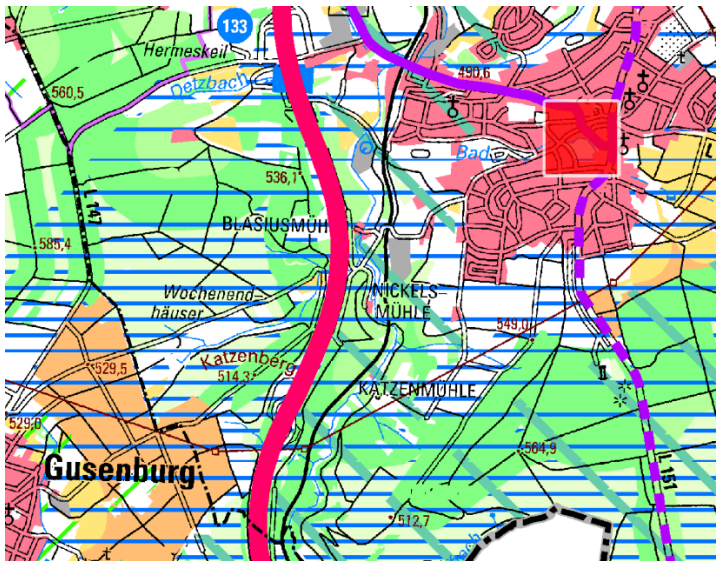


Abbildung 4: Ausschnitt Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier 2014

Gemäß des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier von 2014 liegt die Katzenmühle in einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz und in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Grundsatz 112 beschreibt, dass Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz „der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdargebotes“ dienen. In diesen Bereichen können bei weiterem Bedarf Wasserreserven für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden. Durch die Planung wird dieser Grundsatz nicht negativ beeinträchtigt oder gefährdet.

Gemäß Grundsatz 162 soll bei raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen innerhalb der Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus darauf geachtet werden, dass „dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleiben.“ Durch die Reaktivierung der Katzenmühle wird diesem Grundsatz gefolgt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen um das kulturhistorisch bedeutsame Mühlenanwesen wiederherzustellen. Dies ist ein Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft und historisch bedeutsamer Bausubstanz. Die Attraktivität des Erholungsraumes wird dadurch gesteigert. Der Fernwanderweg Saar-Hunsrück-Steig passiert das Plangebiet über den vorhandenen Wirtschaftsweg im Osten. Auch der Primstal-Radweg verläuft über diesen Weg. Diese bedeutsame touristische Infrastruktur profitieren von der Restaurierung des kulturhistorisch bedeutsamen Katzenmühle und der extensiven Bewirtschaftung des Lösterbachtals, da damit ein prägendes Element der historischen Kulturlandschaft wiederhergestellt wird.

### 4.3 Flächennutzungsplan

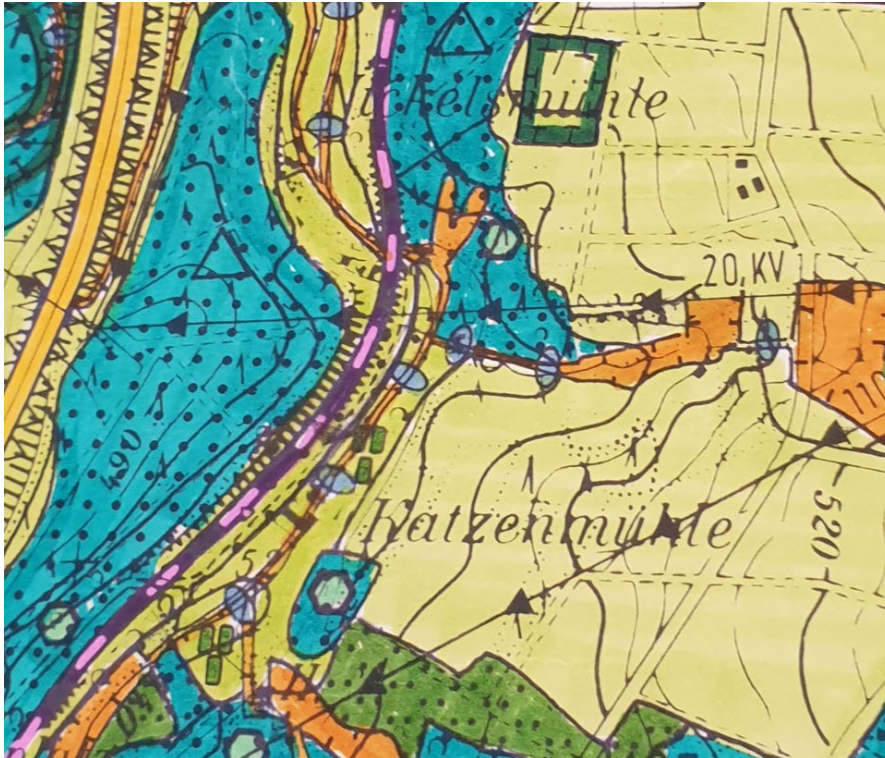


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Hermeskeil 2012

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hermeskeil ist für das Plangebiet eine bestehende Bebauung in einer Fläche für Landwirtschaft und Wald mit der näheren Zweckbestimmung „Offenhaltung von Wiesentälern u.a.“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplan entspricht nicht der derzeitigen Darstellung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallel-Verfahren fortgeschrieben.

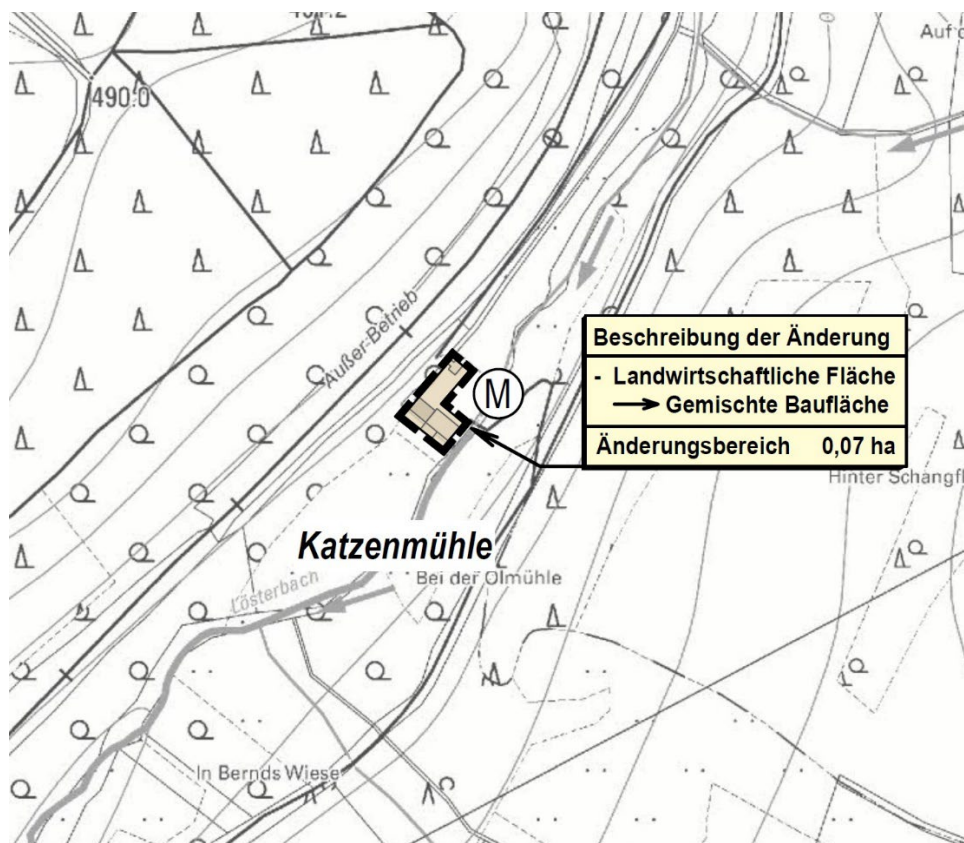


Abbildung 6: Ausschnitt Änderungsentwurf FNP Hermeskeil für den Bereich Katzenmühle. Stand: Offenlage.

Der derzeitige Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans sieht für den Bereich der Katzenmühle die Ausweisung von ca. 0,07 ha gemischte Baufläche vor.

#### 4.4 Fachplanungen

Fachplanungen, die den Geltungsbereich betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit der Aufstellung der Satzung verbundene Konzeption sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

#### 4.5 Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück (NTP-7000-004), allerdings nicht innerhalb einer Kernzone. Die Schutzziele des Naturparks werden durch die Planung nicht tangiert.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich der Biotopkomplex „Birken-Eichenmischwald westlich der Katzenmühle (BT-6307-0090-2009). Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Quellmulde (BK-6307-0033-2009). Von einer Beeinträchtigung der Biotopkomplexe durch die Planung ist nicht auszugehen.

Weitere Schutzgebietsausweisungen, die den Geltungsbereich der Planung betreffen, sind nicht bekannt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen

#### 4.6 Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

#### 4.7 Starkregenvorsorge & Hochwasserschutz

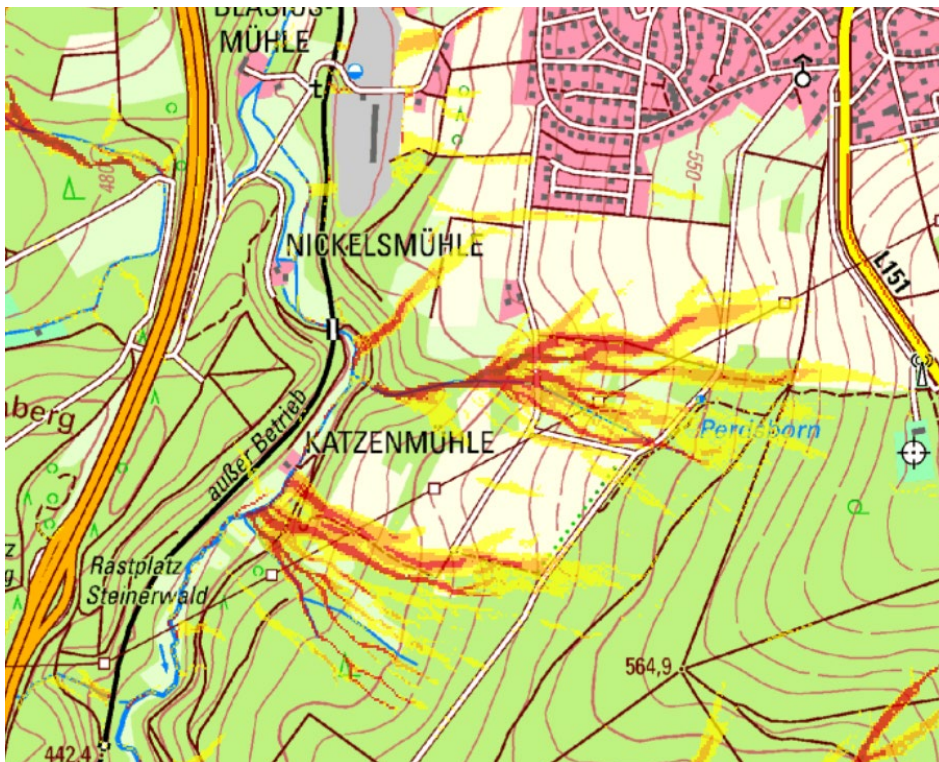


Abbildung 7: Darstellung der Abflusskonzentrationen im Fall von Starkregenereignissen. Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität.

Gemäß der Starkregengefährdungskarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität besteht für das Plangebiet eine mittlere bis Gefährdung durch erhöhte Abflusskonzentrationen. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bereich mit erhöhten Abflusskonzentrationen. Zur Verhinderung von Schäden im Fall von Starkregenereignissen werden private Objektschutzmaßnahmen empfohlen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Aufgrund der Lage in unmittelbaren Nähe zum Lösterbach ist aber von einer Hochwassergefährdung auszugehen. Dies ist bei der Restaurierung zu berücksichtigen.

Für Maßnahmen des baulichen Objektschutzes bzw. einer angepassten Bauweise bestehen keine Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan. Außerdem versagt die Steuerungsmöglichkeit der Bauleitplanung, wo Objektschutzmaßnahmen eine Genehmigungs- oder Ausführungsplanung voraussetzen. Das gilt z.B. für die Querneigung von Fahrbahnen, für Bordsteine u.ä. die Straßenoberflächenentwässerung betreffende Maßnahmen. Das gleiche gilt für die Frage, ob Zugänge ebenerdig oder mit einer Stufe oder Rampe geplant werden. Der bauliche Objektschutz kann und muss daher im Planvollzug bei der Objektplanung berücksichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Planurkunde.

#### **4.8 Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

#### **4.9 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die in den Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in privatem Eigentum.

### **5 Planungskonzeption**

---

#### **5.1 Städtebauliche Konzeption – Planungsumfang**

Die Katzenmühle soll nach dem aktuellen Stand der Technik restauriert werden. Das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudeensembles soll dabei soweit wie anforderungsgemäß möglich und wirtschaftlich zumutbar wiederhergestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der derzeitigen Position der bestehenden Gebäude.

Für die Sanierung des ehemaligen Mühlengebäudes wird ein Baufeld um den bestehenden Gebäudegrundriss verlaufend festgesetzt. Das Forstamt empfiehlt mit den angrenzenden Waldbesitzenden eine Haftungsverzichtserklärung durch den Bauherrn abzuschließen. Dies erfolgt abseits des Bebauungsplanverfahrens.

Für das bereits renovierte Nebengebäude wird ein Baufeld von 7,0 m x 8,0 m festgesetzt. Dies spiegelt die derzeitige Gebäudegröße nach Abschluss der energetischen Sanierungsmaßnahmen wieder.

Für den bestehenden Schuppen wird kein Baufeld ausgewiesen. Da er nah am Gewässer steht, soll er nicht weiter fortgeführt werden.

#### **5.2 Erschließung**

##### **5.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die wegemäßige äußere Erschließung der Katzenmühle erfolgt ausgehend vom Stadtgebiet Hermeskeil über die Straße Auf Abert, 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. Der letzte Wegeabschnitt zur Nickelsmühle und stellt in Weiterführung die Zufahrt zur Katzenmühle dar. Sie ist sodann nicht mehr asphaltiert, was aber auch für die Zufahrt zur Nickelsmühle gilt. Es ist vorgesehen, dass die Zuwegung zur Katzenmühle unmittelbar nach der Unterquerung der Eisenbahntrasse rechts abzweigend über das zur Mühle gehörende Wegegrundstück (Flurstück 63) privat erfolgt. Dadurch wird die Inanspruchnahme forstwirtschaftlicher Wege und die Auswirkungen im Hinblick auf Erosion und Starkregenereignisse minimiert. Der private Weg auf Flurstück 63 ist auch für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Lediglich die Feuerwehr muss im Brandfall weiterhin vom Wirtschaftsweg (Flurstück 57) aus zur Mühle fahren, was aber möglich ist (vgl. hierzu Abb. 2).

In einem Erschließungsvertrag mit der Stadt sichert der Eigentümer der Katzenmühle die anforderungsgemäße erstmalige Instandsetzung des nicht-asphaltierten Teiles der äußeren Erschließung einschließlich der Befestigung der vorhandenen Ausweichstellen auf seine Kosten zum Zwecke des Befahrens mit Anlieger-Kfz von und zur Katzenmühle zu. Vereinbart wird darin auch, dass ein Winterdienst auf den Zufahrtswegen zur Katzenmühle von öffentlichen Trägern nicht in Anspruch genommen werden kann. Die Wege werden im für Wirtschaftswege üblichen Umfang durch die Stadt als Eigentümerin unterhalten. Im Falle der Beschädigung des Weges durch fremde Dritte gilt das Verursacherprinzip.

Die Erschließung im vorgenannt beschriebenen Umfang ist ausreichend. Das Baugesetzbuch enthält keine rechtsnormativen Konkretisierungen der Anforderungen an die gesicherte Erschließung. Diese ergeben sich daher aus der jeweiligen Innenbereichssituation und den konkreten Anforderungen des jeweiligen Vorhabens und Baugrundstücks oder aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Setzt ein Bebauungsplan Erschließungsanlagen fest, sind diese zu berücksichtigen, d.h. insofern kommt es auf die plangemäße Erschließung an.

Grundsätzlich muss die vorhandene Straße den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen können und die Erschließungsstraße muss in technischer Hinsicht – also Breite und Ausbauzustand – dem von dem Vorhaben ausgehenden Verkehr gewachsen sein (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 149. EL Februar 2023. § 34 Rn. 65). Mit dem Erfordernis einer ausreichenden Erschließung soll insgesamt berücksichtigt werden, dass ein Mindestmaß an Zugänglichkeit der Grundstücke für Kraftfahrzeuge und auch von öffentlichen Zwecken dienenden Fahrzeugen, wie zB die der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erfüllt wird. Je nach den örtlichen Gegebenheiten kann dazu ein nur geschotterter Weg oder ein Feldweg als Erschließung ausreichen (BVerwG, Urt. v. 30.8.1985 – 4 C 48.81, juris). Es ist ausreichend, wenn die tatsächliche Nutzbarkeit der Erschließungsstraße – beispielsweise durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit - gegeben ist (BVerwG Urt. v. 1.4.1981 – 8 C 5.81). Diese Anforderungen sind vorliegend erfüllt. Die Erschließung kann den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr bewältigen.

Die Befahrbarkeit durch öffentliche Rettungsfahrzeuge ist ebenfalls gewährleistet und vertraglich sichergestellt. Der Eigentümer der Katzenmühle hat sich vertraglich dazu verpflichtet, den Wirtschaftsweg zu ertüchtigen und anforderungsgemäß instand zu setzen. Nur für die Feuerwehr soll süd-östlich der Löster die Zufahrt erfolgen.

Der Weg weist auch die erforderlichen technischen Anforderungen auf, um eine Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gewährleisten zu können. Zu diesem Ergebnis kommt insbesondere Prof. Dr. Ing. Felix Hüster im Rahmen seines Gutachtens von August 2023. Ausweislich des Gutachtens kommt er zu dem Ergebnis, dass die Erschließungsstraße auf gesamter Länge über eine befestigte Breite von über 3,00 m verfügt und die lichte Breite des Wegs an jeder Stelle 3,00 m und mehr beträgt.

Er schreibt unter *Zusammenfassende Beschreibung der Erschließung*:

*„Die Erschließung führt über einen öffentlichen Wirtschaftsweg (Station 0,00 m bis Station 438,00 m) und danach über einen Privatweg (Station 438,00 m bis Station 696,50 m). Der Privatweg befindet sich im Eigentum von Herrn Keller.*

*Für die Feuerwehr ist eine separate Zufahrt ausgewiesen (siehe Anlage 1 b).*

*Beide Zufahrten sind für den zu erwartenden Verkehr ausreichend befestigt (siehe Bild 7 und Anlage 2) und erfüllen in den darüber hinaus gehenden technischen Ausgestaltungen die Anforderungen der einschlägigen straßenbautechnischen Regelwerke.“*

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Weges führt das Gutachten aus:

*„Siehe Anlage 2, Prüfbericht der Fa. sbt GmbH vom 12.05.2023.*

*Der Weg verfügt bei Station 433,00 m (öffentlicher Weg vor der Abzweigung auf den Privatweg) über eine Tragfähigkeit von EV2 = ca. 80,0 MN/m<sup>2</sup>.*

*Eine Schürfgrube bei Station 840,00 m hat zum Ergebnis, dass der Weg für den vorgesehenen Zweck als Zufahrt geeignet ist.“*

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

*„Der Weg verfügt auf gesamter Länge über eine befestigte Breite von über 3,00 m.*

*Die lichte Durchfahrtsbreite des Weges beträgt an jeder Stelle 3,00 m und mehr.*

*Der sich in öffentlichem Eigentum befindliche Teil des Weges verfügt an den gemessenen Stellen über eine Tragfähigkeit von  $Ev2 \geq 80,0 \text{ MN/m}^2$ .*

*Der im privaten Eigentum befindliche Teil des Weges wurde hinsichtlich seines Aufbaus mittels Anlegen und Begutachtung einer Schürfgrube untersucht. Die Tragfähigkeit ist an der untersuchten Stelle nach Augenschein ausreichend.*

*Sofern erforderlich, können über den bisherigen Umfang hinausgehend weitere Untersuchungen durchgeführt werden.“*

Damit ist hinreichend fachlich und rechtlich belegt, dass die Erschließungswege für den aufkommenden Verkehr sowie die Befahrbarkeit von Rettungsfahrzeugen geeignet sind.

### **5.2.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Eigenversorgungsanlage. Eine entsprechende Vereinbarung mit den VG-Werken Hermeskeil liegt vor. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine ebenfalls bereits vorhandene vollbiologische Kleinkläranlage, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Eine Vereinbarung mit dem Träger Abwasserbeseitigung (VG-Werke Hermeskeil) regelt den ordnungsgemäßen Betrieb und die Wartung der Anlage und die Abnahme des anfallenden Schlammes.

Niederschlags- und Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück im Plangebiet vollständig zur Versickerung gebracht.

### **5.2.3 Abfallentsorgung und Postzustellung**

Wertstoffe und Restmüll sind am Tag der Abholung an der Straße Auf Abert im Bereich unterhalb des Sägewerkes bereit zu stellen. Die Behälter sind nach der Leerung an die Katzenmühle zurückzubringen. Ein Anspruch auf Annahme von Restmüll und Wertstoffen an einer anderen Stelle besteht nicht.

Die Postzustellung erfolgt über einen an der Abzweigung des asphaltierten Weges in Richtung Nickelmühle und Katzenmühle mit einem durch den Eigentümer der Katzenmühle aufzustellenden Briefkasten. Ein Anspruch auf Zustellung an der Haustüre besteht nicht.

#### **5.2.4 Elektrische Versorgung und Telekommunikation**

Die Katzenmühle ist an das öffentliche Elektrizitätsnetz angeschlossen. Die Leitungen verlaufen oberirdisch bis zur nördlich gelegenen Eisenbahnbrücke und von dort aus unterirdisch bis zur Katzenmühle. Eine Telekommunikationsleitung ist auf gleiche Weise verlegt.

### **6 Begründung der Planinhalte**

---

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet soll eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Land- und Forstwirtschaft und gewerblicher Nutzung in Form von z.B. Büro und Handwerk ermöglicht werden. Angestrebt ist eine extensive Bewirtschaftung des umliegenden Landschafts- und Kulturraums. Zur Umsetzung einer gemischten Nutzung der Katzenmühle erfolgt die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) gemäß § 5a BauNVO. Das zweigeschossige Mühlengebäude mit rund 250 m<sup>2</sup> Grundfläche ist von seiner Geschossfläche ausreichend groß, um diese Nutzungen aufzunehmen. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hingegen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese Nutzungsarten sind nicht mit dem geplanten Sanierungskonzept sowie der räumlichen Lage der historischen Katzenmühle im Wiesental vereinbar. Sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch das Verkehrsaufkommen stehen nicht im Einklang mit der Planungs- und Erschließungskonzeption. Eine maßgebliche Erweiterung der bestehenden Hauptgebäude ist mit Blick auf das Wiesental nicht gewünscht.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die Wiedernutzbarmachung der Katzenmühle. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei die Renovierung und Restaurierung der bestehenden Gebäude. Das ursprüngliche Erscheinungsbild des Mühlenanwesens soll wiederhergestellt werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich deshalb an dem ursprünglichen Erscheinungsbild der Gebäude.

##### **6.2.1 Zulässige Grundfläche (GRZ)**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten um bis zu 50 % ist zulässig.

Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Dörfliche Wohngebiete von 0,6 wird unterschritten, da dieser nicht den Zielen der Planung, die weitestgehend auf eine Bestandsrevitalisierung abstellt, entspricht. Das Maß von 0,3 (zuzüglich der möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen) ist ausreichend, um das Mühlenanwesen mit Nebengebäude in Anlehn an die ursprüngliche Nutzung zu reaktivieren und ausreichende Bewegungsräume auf den vorhandenen Hofflächen zu schaffen bzw. diese zu sanieren.

##### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der bestehenden Geschossigkeit der Gebäude des Anwesens. Die Zahl von zwei Vollgeschossen stellt auch eine dem Landschaftsbild angemessene Baudimension sicher.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Ergänzend zur Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschosse wird die maximale Trauf- und Firsthöhe für die beiden Baufenster festgesetzt. Für das eigentliche Mühlengebäude (siehe Bestandsgebäude in der Planurkunde) ist eine maximale Traufhöhe von 8,5 m und eine Firsthöhe von bis zu 13,0 m zulässig. Das festgesetzte Maß zur Höhe baulicher Anlagen für den Bestandsbereich der Mühle überschreitet das Maß des vorhandenen Gebäudes nur geringfügig. Dies ist zum einen geänderten Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse (insbesondere mit Blick auf die Innenraumhöhe) geschuldet, sowie den Anforderungen an die energetische Effizienz von Gebäuden, die nur durch eine entsprechende Isolierung zu erreichen ist. Für das separate Wohngebäude ist eine Traufhöhe von bis zu 5,0 m und eine Firsthöhe von maximal 8,5 m zulässig. Das Wohngebäude weist im Bestand diese Höhe bereits auf und soll so fortgeführt werden können.

Die untere Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Höhe der baulichen Anlagen ist dadurch ausreichend bestimmt.

Aufgrund der isolierten Lage der Katzenmühle in der historischen Kulturlandschaft des Lösterbachtals ist eine Beschränkung der Gebäudehöhen unbedingt erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der Gebäude ist sichergestellt, dass das Mühlenanwesen entsprechend des ursprünglichen Charakters wiederhergestellt werden kann. Negative Auswirkungen auf die Umgebung werden vermieden.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Es werden zwei sogenannte Baufenster ausgewiesen, eines für das separate frühere Nebengebäude sowie ein weiteres für das eigentliche Mühlengebäude. Die Baugrenzen orientieren sich an den bisherigen Gebäudekubaturen.

### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Flächen in denen Stellplätze, Garagen und Carports zulässig sind, werden nicht explizit festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind überall innerhalb des Dörflichen Wohngebietes zulässig. Die Feuerwehrezufahrt von Flurstück 57 kommend bis einschließlich zur Brücke über die Löster und einschließlich der trapezförmig abgegrenzten Feuerwehraufstellfläche nordwestlich der Löster wird als solche festgesetzt, da sie innerhalb einer privaten Grünfläche vorgesehen ist, in der ansonsten bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Einfriedung nicht zulässig sind.

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die innergebietliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den privaten Wirtschaftsweg auf Flurstück 63 im Nordwesten. Die Zufahrt wird im Geltungsbereich als private Verkehrsfläche festgesetzt, bis sie an den im Bauland gelegenen Teil der Baugrundstücksfläche anstößt. Auf dieser ist sodann keine Regelung zur inneren Erschließung erforderlich, da Hofflächen etc. im Bauland zulässig sind. Die Privatstraße auf Flurstück 63 wird als Wirtschaftsweg in südwestlicher Richtung fortgeführt. Ab der Katzenmühle hat er nur die Funktion als Wirtschaftsweg und nicht mehr als Erschließungsstraße der Mühle.



## **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Festgesetzte Maßnahmen im Plangebiet**

#### **Maßnahme 1: Versickerungsfähige Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen**

Um den Anforderungen des § 1a des Baugesetzbuches (BauGB), der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert, gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass sämtliche Stellflächen, Zufahrten und Hofflächen unter Verwendung von Materialien, die eine Versickerung ermöglichen, errichtet werden müssen. Ziel ist es, den Grad der Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Demgemäß müssen Stellflächen so angelegt werden, dass sie dauerhaft mit durchlässigen Materialien wie zum Beispiel Pflastersteinen mit offenen Fugen, Drainagepflaster, wassergebundenen Wegedecken, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien versehen werden, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Eine Abweichung von dieser Vorgabe ist gestattet, wenn übergeordnete öffentlich-rechtliche Interessen dem entgegenstehen, wie beispielsweise Anforderungen zum Schutz des Wassers oder zur Gewährleistung der Barrierefreiheit für Personen, die auf Gehhilfen, Rollatoren oder Rollstühle angewiesen sind.

Ziel: Erhalt von Bodenleben, Erhöhung der klimatischen Funktionen, Teilerhalt der Versickerungsleistung. Im Übrigen Verweis auf Umweltbericht.

#### **Maßnahme 2: Schutz des Oberbodens**

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für die noch unbebauten Grundstücke oder Straßen im Plangebiet ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 zu entfernen, temporär an einem geeigneten Ort innerhalb des Baufeldes zu lagern und nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen wieder ordnungsgemäß in die Gestaltung der Grundflächen einzubringen. Um den natürlichen Bodenzustand und dessen ökologische Funktionen zu erhalten, sind Verdichtungen, die während der Bauphase entstanden sind, unmittelbar nach Beendigung der Arbeiten zu beseitigen, um die Durchlässigkeit und Fruchtbarkeit des Bodens wiederherzustellen.

Ziel: Schutz von Boden und Bodenleben. Im Übrigen Verweis auf Umweltbericht.

#### **Maßnahme 3: Fassadengestaltung**

(siehe Örtliche Bauvorschriften, Kap. 6.8.3)

#### **Maßnahme 4: Erhaltungsfestsetzung**

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen gemäß Planurkunde sind die Biotoptypen in ihrer bestehenden Ausprägung (siehe Biotoptypenplan im Umweltbericht) zu erhalten.

Ziel: Die privaten Grünflächen liegen im Wiesental an dessen Rand. Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten bleiben. Im Übrigen Verweis auf Umweltbericht.

### **Festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahmen:**

Lage der Ausgleichsfläche:

Gem. Hermeskeil, Flur 81, Flurstück 22 (Größe 6.718 m<sup>2</sup>)

Bei der herangezogenen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine „gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache“ (EE5). Die für die Verbuschung typischen Arten wie Brombeere (*Rubus sect. Rubus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Haselnuss (*Corylus avellana*) waren frequent auf der Wiese vorhanden. Sonstige eingestreute und zum Teil frequente krautige Arten sind ua. Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Lieschgras (*Phleum pratense*), Johanneskraut (*Hypericum perforatum*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*) – insbesondere im Bereich der Mittelgebirgsbachs – Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylus glomerata*), Segge (*Carex spec.*), Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*) und die Brennnessel (*Urtica dioica* - lokal als Flur ausgebildet).

Die aktuell als Grünlandbrache ausgebildete Fläche ist zu entbuschen und mit regiozertifiziertem Saatgut (bspw. Grundmischung - UG 7 Rheinisches Berglat der Fa. Saaten Zeller) neu einzusäen.

Im nordwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Maßnahmenkarte im Umweltbericht), im Uferbereich des Lösterbachs, ist ein Steinriegel und ein Reisighaufen anzulegen.

Ziel: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht gemäß der Eingriffsregelung nach §§13ff. BNatSchG im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Daher wird es erforderlich, den Eingriff durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die als Ausgleich verfügbare Fläche liegt ca. 115 m südwestlich der Planungsraums. Dementsprechend ist eine unmittelbare Verbindung zwischen Eingriff und Ausgleich gegeben. Die Entbuschungsmaßnahme dient der Freihaltung des Wiesentales. Zu den Maßnahmen im Einzelnen siehe auch ergänzend den Umweltbericht.

### **Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG (zur Begründung der Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen)**

#### **Maßnahme 1: Zeitenregelung Gehölzrodung**

Im Falle, dass für die Durchführung von Baumaßnahmen Gehölzrodungen unausweichlich sind, müssen diese Arbeiten in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass Rodungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), stattfinden müssen. Diese Regelung dient dem Schutz der Vogelpopulationen, indem sie die Zerstörung von Nestern und Eiern und damit die Erfüllung eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG verhindert. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass anfallendes Schnittgut und Reisig bis spätestens zum 28. Februar abtransportiert wird, um zu vermeiden, dass wildlebende Tiere darin Nester oder Ruhestätten errichten.

#### **Maßnahme 2: Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept**

Zur Minimierung unnötiger Lärm- und Lichtemissionen während der Bauarbeiten ist auf den Einsatz moderner, emissionsarmer Arbeitsgeräte zu achten, und eine unnötige Beleuchtung ist zu vermeiden. Dies dient dem Schutz von Vögeln und Säugetieren, indem Störungen während der Brut, des Durchzugs, der Ruhephasen oder der Jagd minimiert werden.

Für die Beleuchtung neu entstehender Gebäudekomplexe ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das sowohl fledermaus- als auch insektenfreundlich ist. Überflüssige Beleuchtung soll grundsätzlich vermieden werden. In unvermeidbaren Beleuchtungsbereichen sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Der Einsatz nächtlichen Kunstlichts ist so weit wie möglich zu reduzieren, gegebenenfalls durch den Einsatz von Bewegungsmeldern.
- Leuchtkegel sind nach unten zu richten und nach oben hin abzuschirmen, um Lichtverschmutzung und Himmelsaufhellung zu vermeiden.

Die Auswahl der Leuchtmittel für die geplanten Gebäude und deren Umgebung muss sich auf insektenfreundliche Optionen beschränken, die eine warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin aufweisen, wie beispielsweise bestimmte LEDs. Diese Leuchtmittel sollen:

- einen nach unten gerichteten Lichtstrahl aufweisen,
- in ihrer Intensität so niedrig wie möglich gehalten werden,
- in geschlossenen Lampengehäusen untergebracht sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Eine permanente nächtliche Beleuchtung ist zu vermeiden. Bewegungsmelder sollen dort installiert werden, wo Beleuchtung unverzichtbar ist, und Leuchtmittel sind ausschließlich an notwendigen Stellen anzubringen.

### **Maßnahme 3: Schutz von Quartieren und Neststandorten an Gebäuden**

Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen an den im Planungsraum vorhandenen Gebäuden ist eine Untersuchung durch einen qualifizierten Fachgutachter im Bereich Fauna und Artenschutz erforderlich. Diese Prüfung dient der Feststellung eines eventuellen Bestands an planungsrelevanten Arten, wie beispielsweise Fledermäusen und Vögeln, innerhalb und im Umfeld der Gebäude. Sollten durch die Sanierungsmaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) verloren gehen, ist für einen gleichwertigen Ausgleich dieser Verluste zu sorgen. Dies kann beispielsweise durch die Schaffung neuer Lebensräume oder die Installation von Nisthilfen geschehen. Das für die Kompensationsmaßnahmen entwickelte Konzept muss anschließend projektbezogen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um eine Übereinstimmung mit den rechtlichen Vorgaben und den Zielen des Artenschutzes zu gewährleisten.

### **Maßnahme 4: Nisthöhlen und Fledermausquartiere**

Da eines der Gebäude bereits saniert wurde, sind folgende artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Der Verlust von möglichen Fortpflanzungsstätten **gebäudebrütender Vogelarten** ist auszugleichen. Durch die Anbringung von acht künstlichen Halbhöhlen- sowie 8 Höhlenkästen soll der Verlust der vorhandenen Strukturen ausgeglichen werden. Die Kästen sind unmittelbar nach Baufertigstellung am neuen Gebäude oder am Nachbargebäude / Schuppen zu installieren.

Empfehlungen für künstliche Halbhöhlen:

- 8 x Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler)
- 8 x Nischenbrüterhöhle 1N (Fa. Schwegler)

Diese künstlichen Nisthilfen werden an Hauswänden, Carports angebracht. Sie sind einfach zu reinigen.

Der Verlust von möglichen Fortpflanzungsstätten **gebäudebrütender Fledermäuse** ist auszugleichen. Durch die Anbringung von 12 künstlichen Spaltenquartieren (vier davon mit Winterquartiereignung) soll der Verlust der vorhandenen Strukturen ausgeglichen werden. Die Kästen sind unmittelbar nach Baufertigstellung am neuen Gebäude zu installieren.

Empfehlungen für künstliche Halbhöhlen:

- 8 x Fledermaus-Universalhöhle 1FFH (Fa. Schwegler)
- 4 x Fledermaus-Winterquartier 1WQ (Fa. Schwegler)

Diese künstlichen Quartierhilfen werden an Hauswänden oder Carports angebracht. Die Spaltenquartiere sind selbstreinigend

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

## **6.7 Private Grünfläche**

Die nicht bebauten Freiflächen werden als private Grünflächen festgesetzt und sind in ihrer jetzigen Biotopausprägung (siehe Biotoptypenplan im Umweltbericht) dauerhaft zu erhalten. Die Zufahrt und die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist innerhalb der Grünfläche als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichnet und es entspricht den Zielen der Planung, dass diese anforderungsgemäß gestaltet werden kann. Eine Toranlage am Beginn der Feuerwehrezufahrt

entspricht ebenfalls den Planungszielen. Es soll vermieden werden, dass diese Zuwegung zweckentfremdend genutzt wird.

## **6.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltung der Baukörper hat hohen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild. Daher kommt der städtebaulichen Konzeption auch eine große Eigenverantwortung im Umgang mit der bebauten Umgebung zu.

Der Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn diese eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die Restaurierung und Inwertsetzung der historischen Katzenmühle und des Nebengebäudes ermöglicht werden. Dies soll in Anlehnung an den ursprünglichen Zustand und Erscheinungsbildes des Anwesens erfolgen. Aufgrund dessen erfolgt die Festsetzung eines verhältnismäßig engen Rahmens an gestalterischen Festsetzungen. Diese greifen die wesentlichen Elemente der lokalen Baukultur und sorgen dafür, dass das Mühlenanwesen zukünftig nicht als Fremdkörper in der historischen Kulturlandschaft des Hunsrücks wahrgenommen wird.

### **6.8.1 Dachformen und Dachgestaltung**

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Die Dachüberstände müssen an Traufe und Ortgang zwischen 15 cm und 60 cm betragen. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel, Dachpfannen oder Schiefer in einheitlicher, nicht glänzender dunkler Färbung zulässig. Die Dachflächen dürfen mit Anlagen zur Energiegewinnung bestückt werden.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Ziel: Diese Regelung dient der Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft im Plangebiet, um die visuelle Integration der Bauten in ihre Umgebung zu fördern und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des städtebaulichen Charakters zu vermeiden.

### **6.8.2 Dachaufbauten**

Es sind ausschließlich Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben zulässig. Die maximale Breite einer Gaube darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Gauben müssen zueinander sowie zu den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Dachgauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig. Des Weiteren sind an einem Gebäude ausschließlich Dachgauben in gleichartiger Form, Konstruktion und Ausgestaltung zulässig. Bei Addition der Einzelgaubenlängen pro Dachseite darf die Gesamtlänge maximal 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite betragen.

Ziel: Diese Regelung dient der Wahrung einer ästhetisch ansprechenden und zurückhaltenden Dachlandschaft im Plangebiet, um die visuelle Integration der Bauten in ihre Umgebung zu fördern und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des städtebaulichen Charakters zu vermeiden.

### **6.8.3 Fassadengestaltung**

Für die Außengestaltung der Gebäude sind ausschließlich Putzflächen ohne sichtbare Musterstrukturen mit hellem Anstrich zulässig. Für Fassadenteilbereiche (maximal 1/3 einer

Fassade) sind auch Sichtmauerwerk aus heimischem Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen gelten diese Festsetzungen nicht.

Ziel: Diese Regelung dient der Wahrung eines ästhetisch ansprechenden und zurückhaltenden Erscheinungsbildes des Plangebiets, um die visuelle Integration der Bauten in ihre Umgebung zu fördern und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des städtebaulichen Charakters zu vermeiden. Nebenanlagen und Garagen sind davon ausgenommen, weil solche nur untergeordnet und daher baulich nicht prägend sind.

## **7 Städtebauliche Auswirkungen**

---

Die Bauleitplanung der Stadt Hermeskeil für den Bereich der Katzenmühle zielt auf eine Bestandsicherung und Revitalisierung im Außenbereich vorhandener Bausubstanz ab, um Beeinträchtigungen des ästhetischen Empfindens dieses Teil des Lösterbachtals auf Grund von bereits eingesetztem Gebäude-Verfall, aber auch künftiger Zerstörung durch Naturgewalt oder Vandalismus, Brandgefahr, Vermüllung und Verwahrlosung abzuwenden. Damit sollen die Belange der Baukultur und der erhaltenswerten Plätze geschützt und das Orts- und Landschaftsbild insgesamt gestaltet werden. Das öffentliche Interesse an der Revitalisierung der früheren Ölmühle besteht in der Vermeidung der Verunstaltung des Areals unmittelbar neben überregional bedeutsamen Fern-Wander- und -Radwegen sowie der Lage im Naturpark. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen um das kulturhistorisch bedeutsame Mühlenanwesen wiederherzustellen. Dies ist ein Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft und historisch bedeutsamer Bausubstanz. Die Attraktivität des Erholungsraumes wird dadurch gesteigert. Der Fernwanderweg Saar-Hunsrück-Steig passiert das Plangebiet über den vorhandenen Wirtschaftsweg im Osten. Auch der Primstal-Radweg verläuft über diesen Weg. Diese bedeutsame touristische Infrastruktur profitieren von der Restaurierung der kulturhistorisch bedeutsamen Katzenmühle und der extensiven Bewirtschaftung des Lösterbachtals, da damit ein prägendes Element der historischen Kulturlandschaft wiederhergestellt wird.

Die städtebauliche Ordnung im Sinne des Gesetzes wird durch die Bebauungsplanung nicht in Frage gestellt. Das Gegenteil ist der Fall. Durch die Bauleitplanung entsteht erstmalig die Möglichkeit, die alte Ölmühle (Anmerkung. heute „Katzenmühle“) und ihr Areal landschafts- und ortsbildgerecht wieder her zu richten. Eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers gegenüber der Stadt beinhaltet, dass die Gebäudesubstanz tatsächlich nach dem aktuellen Stand der Technik renoviert und restauriert wird und nachhaltig die extensive Pflege des Landschaftsraumes sichergestellt werden. Die Verbuschung der Grünlandflächen soll reguliert werden, mit dem Ziel einer Biodiversitätserhöhung und letztlich der Freihaltung des offenzuhaltenden Wiesentales. Dies wird zum einen im Bebauungsplanverfahren festgesetzt als Teil des Kompensationskonzeptes. Zum anderen sind die Maßnahmen Gegenstand der Verpflichtungserklärung (siehe oben).

Die zur Katzenmühle gehörenden Waldflächen sind in den letzten 40 Jahren nicht bzw. sehr schlecht gepflegt und bewirtschaftet worden. Mit Übergang des Eigentums in 2021 wurde im ersten Schritt eine PEFC Zertifizierung aller Waldflächen des neuen Eigentümers durchgeführt. Damit unterliegt die Bewirtschaftung der Waldflächen ab diesem Zeitpunkt den strengen PEFC Richtlinien zur nachhaltigen Bewirtschaftung und wird in regelmäßigen Abständen von externen Auditoren geprüft. Die Waldteile um die Katzenmühle, die sich in einem sehr naturnahen Zustand befinden, sollen durch gezielte Förderung der wertvollen Laubhölzer (Eiche, Buche, *Ahorn*) die Doppelfunktion als Naturwald mit wirtschaftlichem Nutzen erhalten. Auch diese – ebenfalls zumindest auch teilweise im öffentlichen Interesse liegenden - Aufgaben wird der Eigentümer übernehmen.

## **8 Umweltauswirkungen**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung. Ein Umweltbericht wurde erstellt. Dieser ist Teil der Begründung. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Hier werden die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

## **9 Hinweise und Empfehlungen**

---

### **9.1 Schutz des Bodens**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **9.2 Bodendenkmalpflegerische Belange und Westwall**

Es sind zwar keine Bestandteile des Flächendenkmals „Westwall“ direkt betroffen; da sich das Vorhaben jedoch im Umfeld des Westwalls befindet, wird auf die folgenden Aspekte hingewiesen: Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten. Daher ist bei Bodeneingriffe auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP). Die vor Ort beschäftigten Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

### **9.3 Schutz von Pflanzenbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### **9.4 Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

## 9.5 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

## 9.6 Stillgelegte Bahnstrecke

Bei der stillgelegten Bahnstrecke 3131, welche im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt, handelt es sich um eine gewidmete Bahnstrecke, auf welcher gegebenenfalls der Bahnverkehr wiederaufgenommen werden kann. Bei einer Reaktivierung der Bahnstrecke müssen die Immissionen geduldet werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Im Zuge einer möglichen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind daher die Sicherheitsabstände zu den Gleisen zu beachten: Bei der Errichtung aller baulichen Anlagen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 6 m zur Gleismitte einzuhalten. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten. Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Hermeskeil, den

.....  
Lena Weber  
- Stadtbürgermeisterin -

(Siegel)