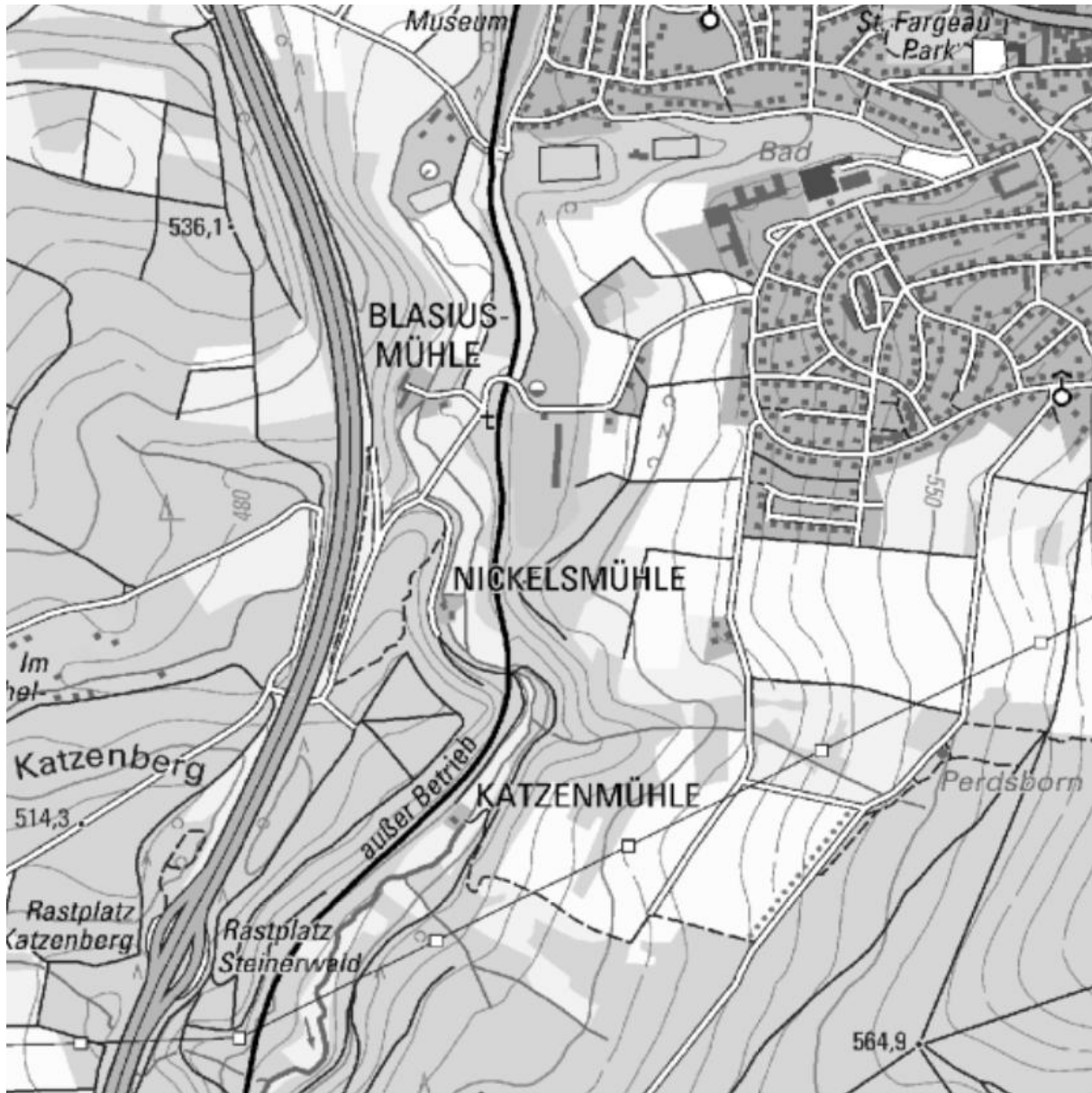


Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hermeskeil für das Gebiet der Stadt Hermeskeil

zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Bereich „Katzenmühle,
Nickelsmühle, Blasiusmühle“



Stand:
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der
Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (November 2025)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Planungsziel	3
3	Bisheriger Verfahrensablauf.....	5
4	Planungsalternativen	5
5	Erläuterungen zum Plangebiet	6
5.1	Abgrenzung des Plangebietes	6
5.2	Vorhandene Strukturen	7
6	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
6.1	Landesentwicklungsprogramm	8
6.2	Raumordnungsplan Region Trier (ROP) einschließlich Belange der Raumordnung bzgl. des länderübergreifenden Hochwasserschutzes	9
6.3	Flächennutzungsplan	13
6.4	Fachplanungen	14
6.5	Schutzgebiete/-objekte.....	15
6.5.1	Natur und Biotop	15
6.5.2	Kulturgüter	15
7	Planungskonzeption.....	16
8	Hinweise und Empfehlungen.....	17
8.1	Schutz des Bodens	17
8.2	Bodendenkmalpflegerische Belange und Westwall	18
8.3	Schutz von Pflanzenbeständen	18
8.4	Herstellung von Pflanzungen	18
8.5	Altlasten.....	18
8.6	Stillgelegte Bahnstrecke.....	18
8.7	Hochwasser- und Starkregenangepasste Bauweise	19
9	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	19
10	Umweltauswirkungen	20

1 Ausgangslage

Der Verbandsgemeinderat Hermeskeil hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 das Verfahren zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich der drei Mühlen am Lösterbach in der Gemarkung der Stadt Hermeskeil durch Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Anschließend wurde die Genehmigung der Teilfortschreibung bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg beantragt. Seitens der Kreisverwaltung wird allerdings die Auffassung vertreten, die die am 15.05.2024 beschlossene Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans verstoße insbesondere gegen das raumordnerische Ziel 34 (Z 34) des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), wonach die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen habe. Die Genehmigung wurde deshalb versagt. Sowohl der gegen diese Entscheidung der Kreisverwaltung angestrebte Widerspruch als auch das anschließende Klageverfahren blieben bislang jedoch ohne Erfolg. Zuletzt wurde die auf die Verpflichtung zur Genehmigungserteilung gerichtete Klage von dem Verwaltungsgericht Trier mit Urteil vom 25.06.2025 abgewiesen.

Die Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil vom 25.06.2025 ist beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz beantragt. Eine Entscheidung über die Berufungszulassung liegt noch nicht vor.

Die Überarbeitung der Planung soll die Verbandsgemeinde in die Lage versetzen, auf eine etwaige Nichtzulassung der Berufung durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz mit einer geänderten Planung reagieren zu können. Dies ist erforderlich, um das mit der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans verfolgte Ziel der Erhaltung der historischen Mühlenstandorte im Löstertal zu sichern. Deutlich wird dies vor allem am Beispiel des Standorts „Katzenmühle“: Für die hier befindlichen Gebäude hat die Kreisverwaltung in der Vergangenheit bereits Beseitigungsverfügungen erlassen, die zurzeit allerdings noch nicht bestandskräftig sind. Sollten die Verfügungen nach Abschluss der aktuell noch diversen anhängigen gerichtlichen Verfahren bestandskräftig werden, so wären die beiden Gebäude möglicherweise abzureißen, was dem ausdrücklichen und erklärten Willen sowohl der Verbandsgemeinde als auch der Stadt Hermeskeil widerspricht. Sicherung und Erhalt des Mühlenstandorts einschließlich der hier bestehenden Gebäude könnten dann nicht mehr erreicht werden. Mit der hier in Rede stehenden Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung sollen deshalb letztlich die Voraussetzungen geschaffen werden, um – soweit und sobald jeweils erforderlich – später auch die planungsrechtliche Grundlage zum Erhalt und zur Sicherung der historischen Mühlenstandorte mittels verbindlicher Bauleitplanung ins Werk setzen zu können. Dabei zielt die Änderung der Planung insbesondere darauf ab, befürchtete Zielkonflikte von vornherein zu verhindern.

2 Planungsziel

Im Stadtgebiet Hermeskeil befinden sich drei ehemalige 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 die 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 des Landkreises Trier-Saarburg werden die Mühlen im Löstertal auf Stadtgebiet Hermeskeil wie folgt aufgeführt:

„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 (...).

Aufgrund ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung möchte die Stadt Hermeskeil, dass die noch bestehenden drei Mühlenstandorte mit den derzeitigen Bestandsgebäuden in ihrem Stadtgebiet erhalten bleiben und einem Verfall – wie voranstehend in der Denkmaltopografie zitiert – begegnet werden kann. Gerade bei der Katzenmühle ist dies akut zu befürchten, da die Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Trier-Saarburg Nachnutzungen untersagt hat, Sanierungen und Bestandssicherungen aber dringend erforderlich sind. Durch das planerische Tätigwerden auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung geschaffen werden, um die drei Mühlen als Identitätsmerkmale des Landschaftsbildes planungsrechtlich schützen zu können. Zu diesem Zweck erfolgt im Flächennutzungsplanentwurf die Darstellung von drei sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit der jeweiligen Zweckbestimmung, dass diese der Sicherung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds im Hinblick auf den Erhalt der historischen Mühlenlandschaft am Lösterbach dienen, wobei die Errichtung zusätzlicher Gebäude jeweils nicht zulässig ist. Damit sollen für Nachnutzungen oder erforderliche Sanierungen und Instandsetzungen die Voraussetzungen geschaffen werden, bei Bedarf Bebauungspläne aufzustellen. Für den Standort Katzenmühle ist das Bebauungsplanaufstellungsverfahren im Gange. Für die Blasiusmühle und die Nickelsmühle besteht akut noch kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, da Erhalt und Sicherung der bestehenden Gebäude aufgrund der vorliegenden Genehmigungen zurzeit hinreichend gewährleistet werden.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen und vorzubereiten. Die Zweckbestimmung der Sondergebiete ist in der Umschreibung „*Sicherung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds im Hinblick auf den Erhalt der historischen Mühlenlandschaft am Lösterbach – Errichtung zusätzlicher Gebäude nicht zulässig*“ hinreichend konkretisiert. Hieraus ergibt sich die Entwicklungsrichtung der Sondergebiete, dass diese die vorhandenen (Mühlen-) Gebäude, die landschaftsbildrelevant sind, schützen sollen und damit auch das Orts- und Landschaftsbild entwickelt und gesichert werden kann. Erweiterungsmöglichkeiten, die über die Sicherung und Instandsetzung der an den Standorten bestehenden Bauwerke hinausgehen, sollen ausdrücklich nicht geschaffen werden. Dies reicht für eine eindeutige Festsetzung der Zweckbestimmung im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO aus.

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat in seinem Urteil vom 17. Oktober 2012 – 1 C 10059/12 –, juris hierzu herausgestellt: „*Als Ermächtigungsgrundlage für Sondergebiete greift hier § 11 BauNVO ein. Absatz 1 dieser Vorschrift bestimmt, dass als sonstige Sondergebiete (also solche, die nicht gemäß § 10 BauNVO der Erholung dienen) solche Gebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Insoweit muss es sich um eine durch die besondere Nutzung des Gebietes gekennzeichnete Unterscheidung handeln (s. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 11 Rn.4). Hierbei ist die Gemeinde jedoch nicht an den Katalog der Nutzungsart der Baunutzungsverordnung gebunden (vgl. Fickert/Fieseler, a.a.O., Rn. 10.2). Vielmehr kann die Kommune über diesen Katalog hinaus Sondergebiete „erfinden“ (s. Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., § 9 Rn. 15)*“.

Von daher ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Sicherung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds im Hinblick auf den Erhalt der historischen Mühlenlandschaft am Lösterbach – Errichtung zusätzlicher Gebäude nicht zulässig*“ gerechtfertigt. Die weitere Konkretisierung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

3 Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Verbandsgemeinde Hermeskeil hat gem. § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.2023 die Durchführung der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Katzenmühle, Nickelsmühle, Blasiusmühle“ in Hermeskeil beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet. Der Planentwurf hat dazu in der Zeit vom 05.06.2023 bis 05.07.2023 öffentlich ausgelegen. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB ebenfalls frühzeitig beteiligt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i. V. m § 1 Abs. 8 BauGB fand sodann vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Verbandsgemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit aus den vorgenannten Verfahrensschritten in seiner Sitzung am 15.05.2024 geprüft und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Daraufhin wurde der FNP-Entwurf in gleicher Sitzung beschlossen. Die Planung wurde anschließend zur Genehmigung gemäß § 6 BauGB eingereicht. Die Genehmigung wurde durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg versagt. Sowohl der gegen diese Entscheidung der Kreisverwaltung angestrebte Widerspruch als auch das anschließende Klageverfahren blieben bislang ohne Erfolg. Zuletzt wurde die auf die Verpflichtung zur Genehmigungserteilung gerichtete Klage mit Urteil des Verwaltungsgerichts Trier vom 25.06.2025 abgewiesen. Die Zulassung der Berufung gegen diese Entscheidung ist beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz beantragt. Eine Entscheidung über die Berufungszulassung liegt noch nicht vor.

Die hier in Rede stehende Überarbeitung der Planung soll die Verbandsgemeinde in die Lage versetzen, auf eine etwaige Nichtzulassung der Berufung durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zeitnah mit einer geänderten Planung reagieren zu können. Dies ist erforderlich, um das mit der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans verfolgte Ziel der Erhaltung der historischen Mühlenstandorte im Löstertal zu sichern. Deutlich wird dies vor allem am Beispiel des Standorts „Katzenmühle“: Für die hier befindlichen Gebäude hat die Kreisverwaltung in der Vergangenheit bereits Beseitigungsverfügungen erlassen, die zurzeit allerdings noch nicht bestandskräftig sind. Sollten die Verfügungen nach Abschluss der diversen aktuell noch anhängigen gerichtlichen Verfahren bestandskräftig werden, so wären die beiden Gebäude möglicherweise abzureißen, was dem ausdrücklichen und erklärten Willen sowohl der Verbandsgemeinde als auch der Stadt Hermeskeil widerspricht. Sicherung und Erhalt des Mühlenstandorts einschließlich der hier bestehenden Gebäude könnten dann nicht mehr erreicht werden. Mit der hier in Rede stehenden Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung sollen deshalb letztlich die Voraussetzungen geschaffen werden, um – soweit und sobald jeweils erforderlich – später auch die planungsrechtliche Grundlage zum Erhalt und zur Sicherung der historischen Mühlenstandorte mittels verbindlicher Bauleitplanung ins Werk setzen zu können.

4 Planungsalternativen

Mit der Planung ist die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten für drei historische Mühlen und deren zugehörige Nebengebäude im Löstertal beabsichtigt. Es handelt sich um eine reine Bestandsüberplanung. Alternativen bestehen deshalb nicht. Die Mühlen können nicht an eine andere Stelle im Stadtgebiet versetzt werden. Der Verzicht auf die Planung kann Konflikte bei künftigen Nutzungsänderungen oder bei der Gebäudesanierung verursachen, da alle drei Anwesen eine Außenbereichslage mit nicht privilegierten Nutzungen im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB aufweisen und § 35 Abs. 3 BauGB entgegensteht. Aus einem Verzicht auf die Planung können sich, weil dann aufgrund des Entwicklungsgebots aus § 8 Abs. 2 Satz 1

BauGB die planungsrechtlichen Grundlagen für Erhalt, Instandsetzung, Sanierung und Sicherung der Mühlenstandorte mit ihren Bestandsgebäuden nicht geschaffen werden können, zudem nachteilige Auswirkungen auf das von den historischen Mühlen geprägte Orts- und Landschaftsbild ergeben.

5 Erläuterungen zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst drei Geltungsbereiche, da die betreffenden Mühlenanwesen räumlich getrennt im Löstertal liegen. Die Geltungsbereiche umfassen zusammengenommen eine Fläche von nur 0,28 ha.

Nachfolgend aufgelistete Flurstücke liegen teilweise oder vollständig innerhalb des Geltungsbereichs:

Blasiusmühle:

Gemarkung Hermeskeil, Flur 79: 74 (teilw.), 75 (teilw.), 85 (teilw.), 87 (teilw.)

Nickelsmühle:

Gemarkung Hermeskeil, Flur 81: 71 (teilw.), 72 (teilw.), 73 (teilw.)

Katzenmühle:

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

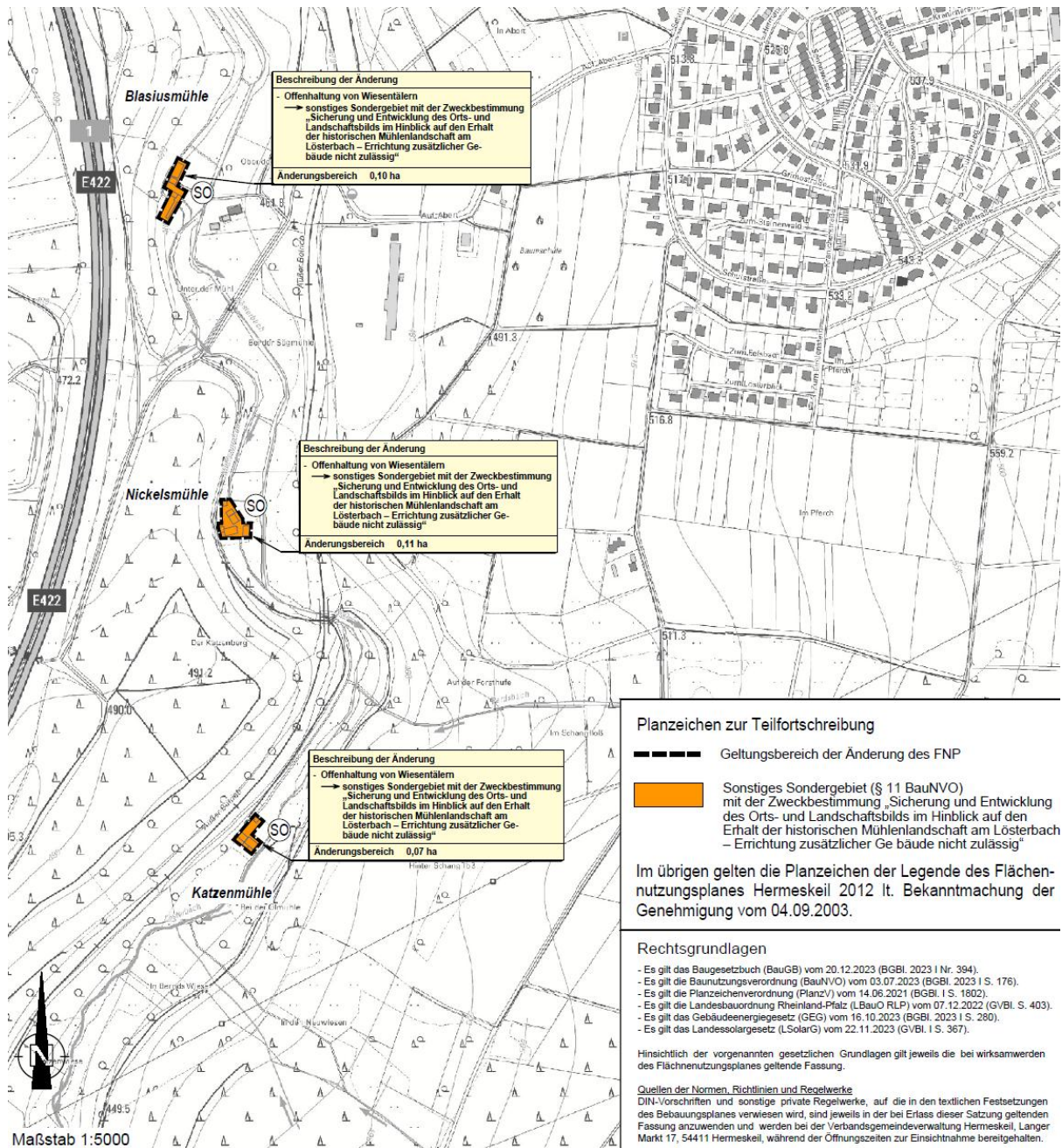


Abbildung 1: FNP-Entwurf für erneute Offenlage

Bei der Blasiusmühle wurden die Gebäudeteile östlich der Mühle nicht in der Darstellung berücksichtigt, da sie nicht zur Mühle gehören.

Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche beschränken sich auf den vorhandenen Bestand.

5.2 Vorhandene Strukturen

Die drei Mühlenstandorte befinden sich im Löstertal, das Bestandteil der Keller Mulde in der Großlandschaft Hunsrück ist.

Das Löstertal weist eine Hauptausrichtung von Nord nach Süd auf. Im Bereich der drei Mühlen befindet sich die Talsohle auf einer Höhe zwischen ca. 460 m NHN (Blasiusmühle) und ca. 445 m NHN (Katzenmühle) und schneidet sich markant in die Umgebung ein. Die Hänge des Tals sind überwiegend bewaldet, während die Talsohle durch eine extensive Bewirtschaftung

offen gehalten wird. Im Bereich der Katzenmühle sind ehemals extensiv genutzte Freiflächen von einer zunehmenden Verbuschung betroffen.

Durch das Tal verläuft die stillgelegte Trasse der Hochwaldbahn, die Trier mit Türkismühle verband. Es bestehen Planungen für die Weiterführung des Ruwer-Hochwald-Radweges aus Richtung Hermeskeil nach Nonnweiler über die ehemalige Bahntrasse.

Die Blasiusmühle und Nickelsmühle werden heute u.a. bereits zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude der Katzenmühle selbst ist seit 2014 nicht mehr bewohnt. Das Hauptgebäude ist noch vorhanden aber baufällig. Ein Nebengebäude wurde renoviert und wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnnutzung ist aber nicht genehmigt.

6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Landesentwicklungsprogramm



Abbildung 2: Ausschnitt LEP IV

Vorgabe:

Gemäß des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV befinden sich die drei Mühlen innerhalb eines landesweit für Erholung und Tourismus bedeutsamen Bereiches.

Bewertung zu den landesweit für Erholung und Tourismus bedeutsamen Bereichen:

Die Ziele und Grundsätze sind durch Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Entlang der Planbereiche verlaufen ausgewiesene touristische Einrichtungen als Wander- und Erlebniswege wie der Saar-Hunsrück-Steig. Es sind keine weiteren Freizeiteinrichtungen in den Planungsbereichen vorhanden. Wald wird von vielen Menschen zur Erholung aufgesucht, und daher wird die unmittelbare Umgebung der Planung als besonders wertvoll für Naherholungszwecke angesehen. Die Erholungsfunktion wird durch die Planung, die sich auf den Bestand der Mühlen konzentriert und dem Schutz des Landschaftsbildes dienen soll, nicht beeinträchtigt.

Vorgabe:

Die Planbereiche grenzen an einen landesweit bedeutsamen Bereich für die Forstwirtschaft an.

Bewertung zu den landesweit bedeutsamen Bereichen für die Forstwirtschaft:

Die forstwirtschaftlichen Funktionen angrenzender Bereiche werden durch die Planung, die sich auf den Bestand der Mühlen konzentriert, nicht beeinträchtigt.

Vorgabe:

Das LEP IV beinhaltet generelle Aussagen zum Bereich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Hier werden insgesamt vier Ziele definiert. Für dieses Planverfahren ist Z 34 zu betrachten: „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“

Bewertung zu Z 34 LEP IV:

Ein Zielverstoß gegen Z 34 liegt nicht vor. Neue Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen nach BauNVO sind nicht Planungsgegenstand. Es handelt sich bei der Darstellung der drei Mühlen im Flächennutzungsplan nicht um eine neue Siedlung. Die Mühlen bestehen Jahrhunderte lang. Die Abgrenzung im FNP ist so gewählt, dass sie lediglich den Bestand umfasst. Räumliche Erweiterungen sind nicht Ziel der F-Planung und werden durch diesen auch nicht begründet oder erstmalig ermöglicht. Neue Gebäude sind nicht zulässig.

6.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP) einschließlich Belange der Raumordnung bzgl. des länderübergreifenden Hochwasserschutzes

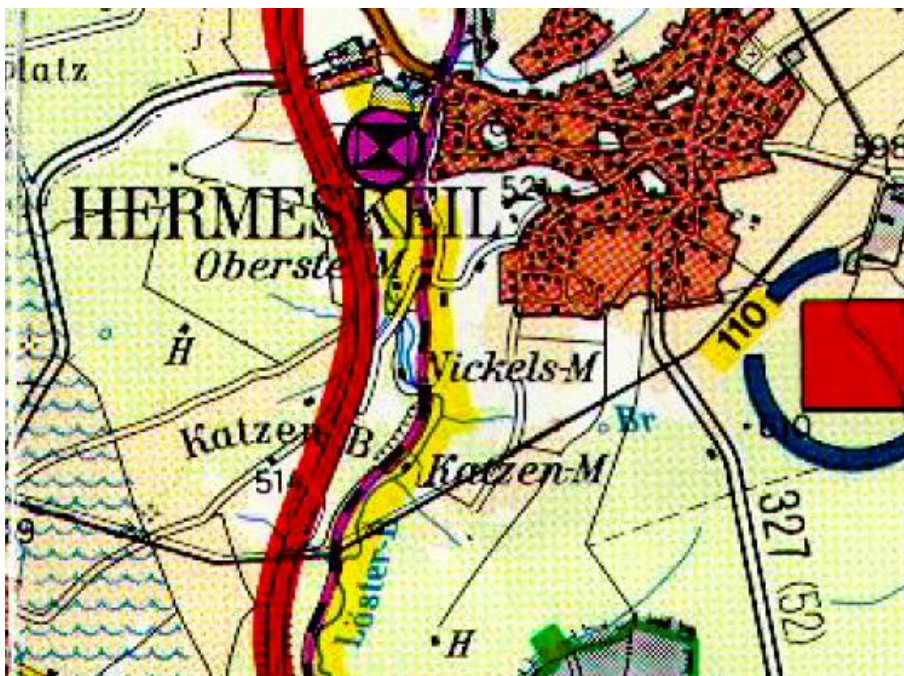


Abbildung 3: Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985.

Vorgabe:

Im noch verbindlichen ROP von 1985 liegen die Planbereiche in einem für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung geeigneten Gebiet mit guter Eignung.

Bewertung zum Gebiet für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung:

Entlang der Planbereiche verlaufen ausgewiesene Wander- und Erlebniswege wie der Saar-Hunsrück-Steig. Es sind keine weiteren Freizeiteinrichtungen in den Planungsbereichen vorhanden. Wald wird von vielen Menschen zur Erholung aufgesucht, und daher wird die unmittelbare Umgebung der Planung als besonders wertvoll für Naherholungszwecke angesehen. Die Erholungsfunktion wird durch die Planung, die sich auf den Bestand der Mühlen und den Landschaftsbildschutz konzentriert, nicht beeinträchtigt.

Vorgabe:

Der ROP kennzeichnet den Planbereich von Blasiusmühle und Katzenmühle als offenzuhaltendes Wiesental. Die Nickelsmühle liegt nicht im offenzuhaltenden Wiesental.

Bewertung zum offenzuhaltenden 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 2024 ist das Ziel des offenzuhaltenden Wiesentales nicht mehr enthalten.

In einem offenzuhaltenden Wiesental sind ggf. auch weitere Aspekte hinsichtlich der zu erreichenden Zielkonformität zu betrachten. Im ROP heißt es unter 5.3.3.4: *„Als weitere Freiräume sind auch im ländlichen Raum freizuhalten*

- *natürliche Überschwemmungsbereiche fließender Gewässer*
- *topographische Elemente wie Wiesentäler und Hangbereiche, die in bioklimatischer, ökologischer oder ästhetischer Hinsicht von besonderer Bedeutung sind“*

Die natürlichen Überschwemmungsbereiche werden durch die Planung nicht mehr beeinträchtigt, als der Jahrhundertealte Bestand dies verursacht hat. Neue Baulichkeiten entstehen am Gewässer durch die Planung nicht. Dies gilt auch für das Wiesental selbst und die Hangbereiche. Der begonnene Verfall eines Gebäudes, speziell in der Lage der Katzenmühle, wirkt sich nicht nachhaltig auf das Bioklima aus. Der Begriff „Bioklima“ bezieht sich auf die Einflüsse der Atmosphäre auf den menschlichen Organismus, wobei die Standorte der Mühlen in einer Talsohle mit einem durchfließenden Bach und umgeben von Waldflächen (Frischluffproduzent) sowie anderen Freiflächen eine hohe Luftzirkulation und somit eine günstige bioklimatische Situation bieten.

Der Flächennutzungsplanentwurf lässt neue Gebäude nicht zu. Wertvolle natürliche Strukturen, insbesondere die uferbegleitenden Gehölzflächen, werden dadurch erhalten. Zudem wird der mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierarten im Umweltbericht bewertet. Negative Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Planbereichs und seiner Umgebung können vermieden und gezielt durch adäquate Maßnahmen im Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil für die Katzenmühle ausgeglichen werden. Für die Blasiusmühle und die Nickelsmühle sind solche nicht zu erwarten. Ein wesentliches Element dieser ökologischen Ausgleichsstrategie für die Katzenmühle ist die Schaffung und Erhaltung eines offenzuhaltenden Wiesentals durch die externe Kompensationsmaßnahme im Umfeld der Katzenmühle. Damit wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

Vorgabe:

Des Weiteren liegen die Planbereiche im Naturpark Saar-Hunsrück, nicht jedoch in der Kernzone.

Bewertung zum Naturpark:

Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist „die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartales mit den begleitenden Höhenzügen von der Landesgrenze bis Kanzem“. Gemäß § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über den Naturpark Saar-Hunsrück vom 14. Februar 1980 sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Naturparks. Dies gilt für die Katzenmühle. Für die beiden anderen Mühlen sind laut o.g. Landesverordnung ohne Genehmigung der Landespflegebehörde „das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen aller Art (...)“ nicht zulässig. Ziel der Flächennutzungsplanung ist die Darstellung des Bestandes. Räumliche Erweiterungen sind nicht Ziel der Flächennutzungsplanung und werden durch diesen auch nicht begründet oder erstmalig ermöglicht (siehe oben).

Vorgabe:

Der Stadt Hermeskeil werden die besonderen Funktionen Erholung, Wohnen und Gewerbe zugeordnet. Der in Fortschreibung befindliche ROPneu/E weist der Stadt Hermeskeil die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe sowie Freizeit und Erholung zu. Vorranggebiete sind durch die Planbereiche nicht betroffen.

Bewertung zu den besonderen Funktionszuweisungen:

Die vorgenannten Funktionszuweisungen werden durch die Flächennutzungsplanung nicht berührt.

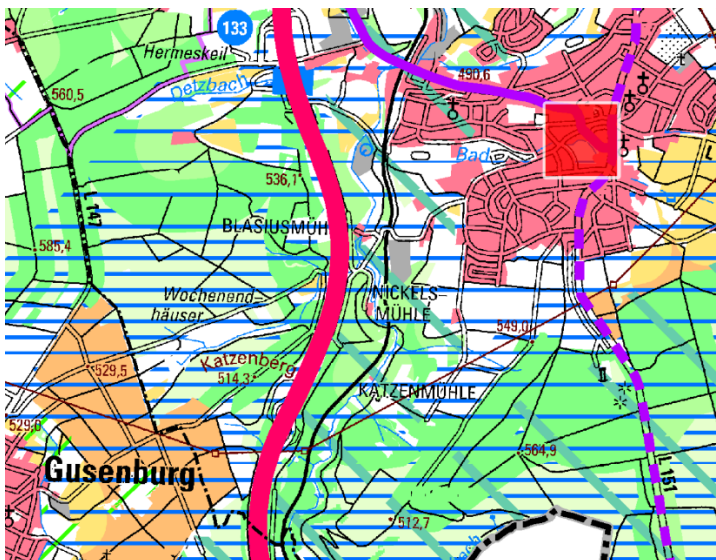


Abbildung 4: Ausschnitt Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier 2024

Vorgabe:

Gemäß des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier von 2024 liegen die Mühlen 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.*“ Bewertung zur Erholungsfunktion- siehe oben.

Bewertung zu den Vorbehaltsgebieten:

Sowohl den Ansprüchen des Grundwasserschutzes als auch denen von Erholung und Tourismus wird durch die Flächennutzungsplanung erkennbar nicht widersprochen, weil sich die Planung auf den Bestand der Mühlen konzentriert und neue Gebäude nicht zulässt.

Vorgabe:

Durch die Lage an einem Gewässer ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 zu beachten. Hier ist zum einen Z I 1.1 zu nennen, in welchem es heißt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“ Zum anderen gilt Z I 2.1 in welchem es heißt: „*Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebieten eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der öffentlichen Stelle verfügbarer Daten vorausschauend zu prüfen.*“

Bewertung zu Z I 1.1 und Z I 2.1 der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz:

Das Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen) zeigt eine Fahne starker Abflusskonzentration, die von den Hängen im Osten auf den Planbereich der Katzenmühle trifft. Im Flächennutzungsplan (vgl. Kap. 4.4 und 6.7 der Begründung) wird auf diese Gefährdungen konkret hingewiesen und es werden Empfehlungen für eine angepasste Bauweise bzw. den baulichen Objektschutz gegeben. Da zwischen dem östlichen Hang und der Katzenmühle am westlichen Hang der Lösterbach liegt und die Katzenmühle deutlich gegenüber der Talsohle ansteigend gelegen ist, ist von einer akuten Gefährdungslage nicht auszugehen. Die Bereiche der Nickelsmühle und der Blasiusmühle sind nicht von starken Abflusskonzentrationen gemäß obenstehender Karte betroffen. Es besteht aber die grundsätzliche Hochwassergefährdung in der Nähe von Gewässern. Aufgrund der vorherrschenden Waldumgebung der Planbereiche ist es dennoch sehr unwahrscheinlich, dass bei starkem Regen besondere Hochwasserereignisse auftreten. Dies liegt daran, dass die Waldböden Wasser aufnehmen und die Pflanzen durch Verdunstung und Transpiration große Mengen an Wasser wieder in die Umgebung abgeben. Aus Sicht der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes bestehen seitens der zuständigen Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD Nord gegen die Bauleitplanung keine Einwände (Schreiben vom 02. April 2024 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Flächennutzungsplan).

6.3 Flächennutzungsplan

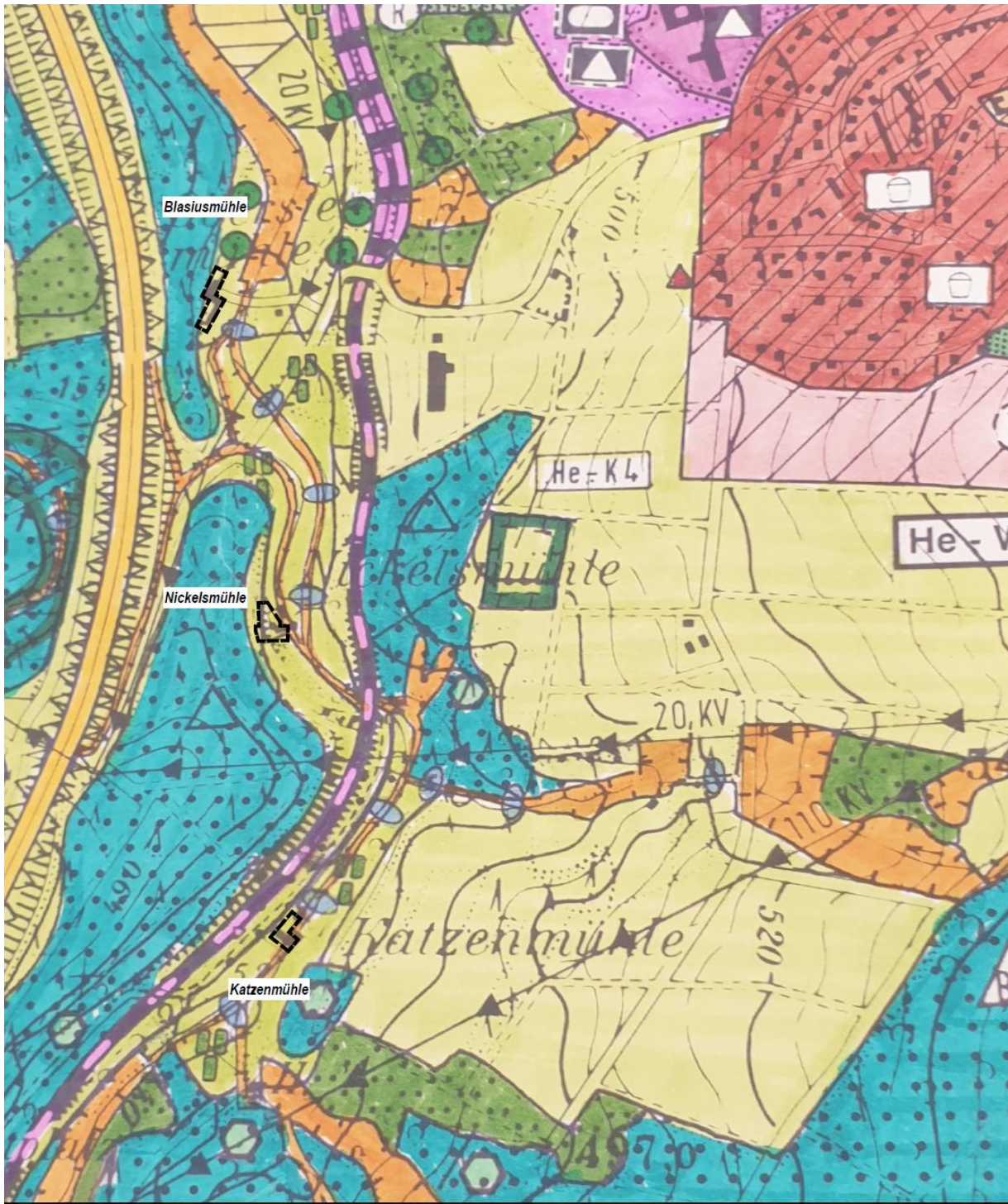


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Hermeskeil 2012

Im bisherigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hermeskeil sind für die drei Planbereiche bestehende Gebäude in einer Fläche zur „Offenhaltung von Wiesentälern u.a.“ dargestellt. Die Geltungsbereiche liegen zwar im Wiesental. Es sind allerdings nur die vorhandenen Gebäude Gegenstand der Planung, weil neue Gebäude ausgeschlossen werden in der Darstellung des künftigen FNP und die Planung dem Landschaftsbildschutz dient.

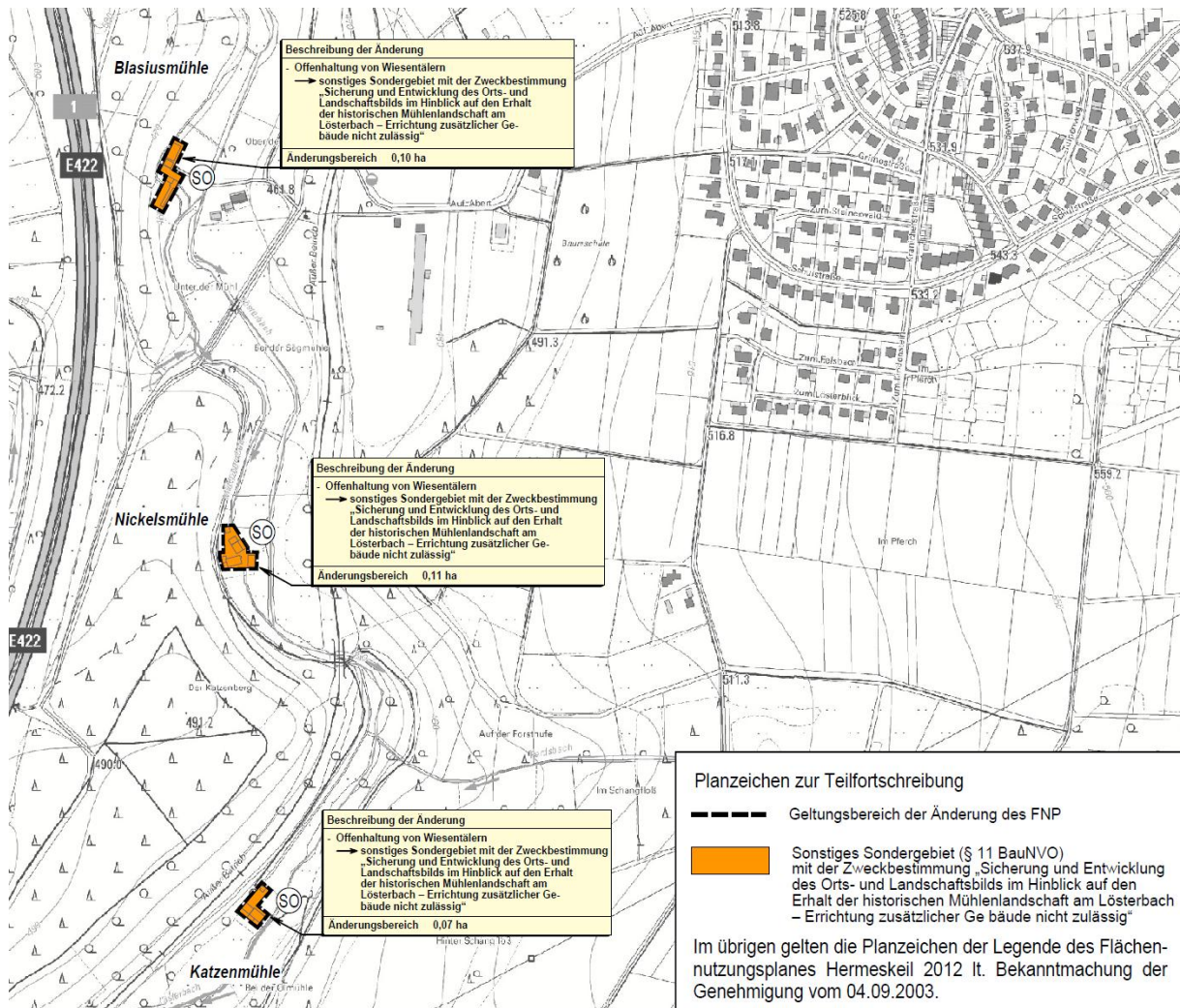


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan-Entwurf 2025 für erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

6.4 Fachplanungen

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

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

Die Planbereiche liegen nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Lösterbach ist aber von einer Hochwassergefährdung auszugehen.

Für Maßnahmen des baulichen Objektschutzes bzw. einer angepassten Bauweise bestehen Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan aber keine effektive Regelungsmöglichkeit im Flächennutzungsplan, da dieser nicht auf persönliches Handeln durchgreift. 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 unter Hinweise und Empfehlungen in dieser Begründung.

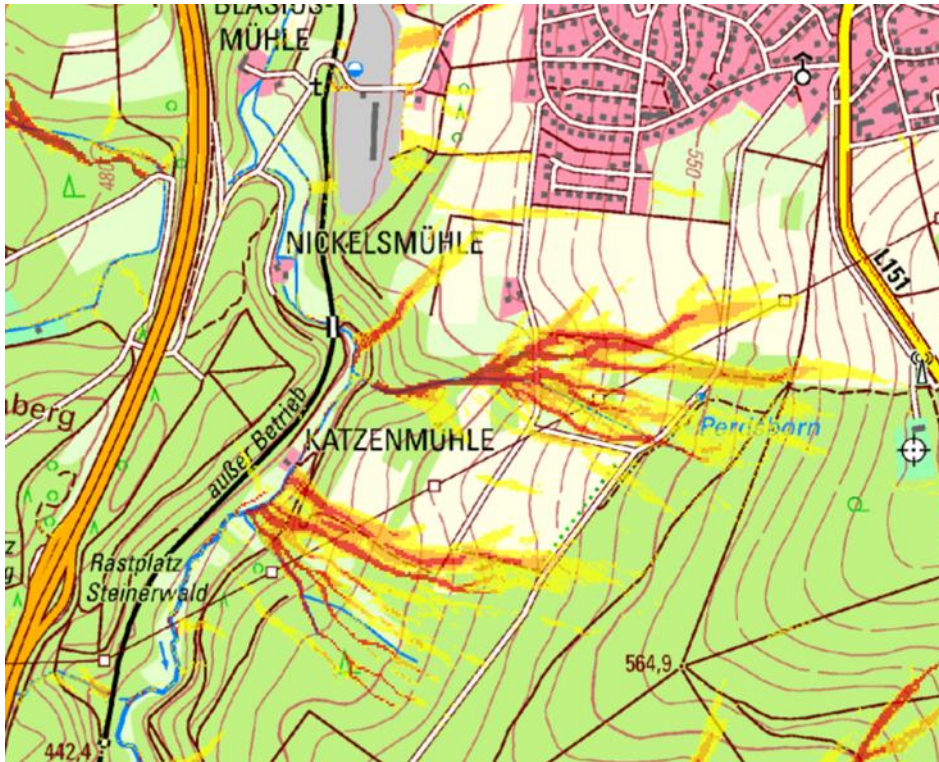


Abbildung 7: Darstellung der Abflusskonzentrationen im Fall von Starkregenereignissen. Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität.

6.5 Schutzgebiete/-objekte

6.5.1 Natur und Biotope

Die Geltungsbereiche liegen vollständig innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück (NTP-7000-004), allerdings nicht innerhalb einer Kernzone. Die Schutzziele des Naturparks werden durch die Planung nicht tangiert. Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Im Lösterbachtal befinden sich zwischen Nickelsmühle und Katzenmühle mehrere nach § 30 BNatschG geschützte Biotope.

Südöstlich der Katzenmühle befindet sich der Biotopkomplex „Quellmulde südöstlich Katzenmühle“ (BK-6307-0033-2009).

Die benannten Biotope sind von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

6.5.2 Kulturgüter

Trotz der langen Historie der Mühlenanwesen im Löstertal ist keines der Gebäude auf der formellen Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe aufgeführt.

Östlich der Blasiusmühle (ca. 60 m) befindet sich eine Mühlenkapelle, die 1912 erbaut wurde und unter Denkmalschutz steht. Ca. 280 westlich der Katzenmühle befindet sich ein Maschinengewehr-Schartenstand, ein Teil der Gesamtanlage Westwall.

Mit Beeinträchtigungen von geschützten Kulturdenkmälern ist nicht zu rechnen.

7 Planungskonzeption

Die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten für drei bestehende ehemalige Mühlen im Löstertal bei Hermeskeil. Die Mühlen bestehen teilweise seit mehreren Jahrhunderten, haben allerdings seit Beginn der 1960er Jahre den Betrieb aufgegeben (Quelle: <https://kulturdb.de/einObjekt.php?id=7576>). Die Mühlen befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Durch die Ausweisung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung *„Sicherung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds im Hinblick auf den Erhalt der historischen Mühlenlandschaft am Lösterbach – Errichtung zusätzlicher Gebäude nicht zulässig“* soll das Aufstellen von Bebauungsplänen für die Mühlen ermöglicht werden, um Nutzungsänderungen und erforderliche Sanierungen zu erleichtern und durch diese den Erhalt der Mühlenstandorte zu sichern.

Es werden folgende Flächen als sonstige Sondergebiete mit der o.g. Zweckbestimmung dargestellt:

- Blasiusmühle: 0,10 ha
- Nickelsmühle: 0,11 ha
- Katzenmühle: 0,07 ha

Durch die Ausweisung der sonstigen Sondergebiete werden keine raum- oder siedlungsstrukturellen Auswirkungen erwartet. Die Flächen umfassen lediglich den derzeitigen Gebäudebestand der Mühlen. Mit der Planung wird entsprechend der Zweckbestimmung das Ziel verfolgt, das vorhandene Landschaftsbild des Wiesentales mit historischen Mühlenanwesen zu erhalten und zu entwickeln. Weitere Gebäude sind ausdrücklich nicht Ziel der Planung. Nachnutzungen und Sanierungen sollen hingegen ermöglicht werden. Es soll die Sicherung und Revitalisierung desjenigen ermöglicht werden, was bereits vor Ort gegeben ist und nach Auffassung des Plangeberin schützens- und erhaltenswert ist. Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes konzentriert sich auf die Tätigkeiten des Ordnen und Sicherns. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen erfolgt ausdrücklich nicht.

Die Planung dient auch einer nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) Dementsprechend verpflichtet der Auftrag zur nachhaltigen Entwicklung die Träger der Bauleitplanung im Interesse von Umweltschutz und Generationengerechtigkeit insbesondere zu einem sparsamen Umgang mit knappen Ressourcen. Dem trägt die Planung Rechnung, indem sie die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Nochmals ist zu betonen, dass Gegenstand der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans lediglich eine Überplanung bereits durch Versiegelung vorbelasteter Flächen ist. Die Verbandsgemeinde will so gleichzeitig Bauleitplanung betreiben, ohne dabei dem immer weiter um sich greifenden Flächenfraß Vorschub zu leisten.

Ebenfalls nicht außer Acht gelassen wurde bei der Planung die kulturelle Bedeutung der im Löstertal befindlichen Mühlen. In diesem Zusammenhang wird auf den Beitrag *„Hermeskeiler Mühlen im Löstertal“* von Dittmar Lauer verwiesen, der als Anlage der Begründung beigefügt wird.

Dem Nachhaltigkeitserfordernis ist damit gänzlich Rechnung getragen.

Eine unerwünschte Splittersiedlung im Außenbereich wird durch die Planung ebenfalls nicht begründet. Unerwünscht in diesem Sinne ist eine Splittersiedlung, wenn mit ihr *„ein Vorgang*

der Zersiedlung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird" (BVerwG, Urteil vom 26.05.1967 - IV C 25.66, BVerwGE 27, 137-141, juris Rn. 15; Urteil vom 03.06.1977 - IV C 37.75, BVerwGE 54, 73-80, juris Rn.24; Beschluss vom 27.10.2004 - 4 B 74.04, juris Rn. 5; Urteil vom 19.04.2012-4 C 10.11, juris Rn. 21.). In diesem Sinne stellt sich die Siedlungsstruktur der Mühlenstandorte aber gerade als herkömmliche Siedlungsform innerhalb des Gebietes der Stadt Hermeskeil dar. Die Mühlen und ihre Nebengebäude existieren allesamt bereits seit der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Sie sind damals mit Zustimmung der zuständigen Behörden errichtet worden. Überdies zeigt allein der Umstand, dass Gegenstand der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans die Überplanung von drei Standorten ist, dass es sich bei den Mühlensiedlungen entlang des Lösterbachs gerade nicht um ungewöhnliche Siedlungssplitter, sondern vielmehr um eine historisch gewachsene, für die Region, mithin auch für die Stadt Hermeskeil selbst, charakteristische Siedlungsform handelt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild soll die Planung dazu dienen, dieses zu schützen und zu entwickeln (siehe Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete für die drei Mühlen). Belange der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes werden dadurch insbesondere gerade nicht nachteilig betroffen. Die Planung dient der Ermöglichung der Bestandssicherung und Revitalisierung und damit gerade den Belangen der Ortsgestaltung sowie des Landschaftsbildschutzes. Insbesondere für die alte Ölmühle - heutige „Katzenmühle“ - entsteht durch die Bauleitplanung erstmalig die Möglichkeit, diese und ihr Areal landschafts- und ortsbildgerecht wiederherzurichten. Ein Abriss mit Ersatzneubau steht nicht in Rede. Der Eigentümer hat hierzu gegenüber der Stadt Hermeskeil eine Verpflichtungserklärung abgegeben. Durch den Eigentümer 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 offenzuhaltenden Wiesentals. Letztlich ist hierbei auch darauf hinzuweisen, dass die drei an der Löster gelegenen Mühlen samt ihrer zugehörigen Nebengebäude selbst orts- und landschaftsbildprägenden Charakter haben. Gerade deshalb will die Plangeberin die Standorte auch für die Zukunft erhalten und nicht dem Risiko des Zerfalls aussetzen, wie dies bereits bei anderen Mühlen eingetreten ist (siehe Kap. 2 mit Zitat aus der Denkmaltopografie Landkreis Trier-Saarburg).

Um das Erreichen der mit der hiesigen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans verfolgten Planungsziele bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestmöglich zu forcieren, hat sich die Plangeberin dazu entschieden, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen bereits nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Form von Baugebieten darzustellen. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgen hieraus konkretere Vorgaben, als dies bei der Darstellung lediglich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung der Fall wäre. So soll insbesondere bereits der Flächennutzungsplan eine Gewähr dafür bieten, dass bauliche Erweiterungen über die reine Sanierung, Instandsetzung und Änderung der Nutzung der Bestandsgebäude hinaus nicht möglich werden.

8 Hinweise und Empfehlungen

8.1 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.

8.2 Bodendenkmalpflegerische Belange und Westwall

Es sind zwar keine Bestandteile des Flächendenkmals „Westwall“ direkt betroffen; da sich die Planung 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.

8.3 Schutz von Pflanzenbeständen

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

8.4 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.

8.5 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.

8.6 Stillgelegte Bahnstrecke

Bei der stillgelegten Bahnstrecke 3131 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 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.

8.7 Hochwasser- und Starkregenangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage in einem Hochwasser- und Starkregengefährdeten Gebiet, ist ein entsprechender baulicher Objektschutz bzw. eine angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik notwendig (bspw. Maßnahmen zur Sicherstellung der Auftriebssicherheit, Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen oder die Auswahl wasserbeständiger Baustoffe, eine Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke). Zu beachten ist auch, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

9 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten für die drei historischen Mühlen im Lösterbachtal steht grundsätzlich im Einklang mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Die vorbereitende Bauleitplanung für den Bereich der drei Mühlen zielt auf eine Bestandsicherung und die Schaffung erweiterter Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich errichteter Bausubstanz ab. Vor allem für die Katzenmühle sind Beeinträchtigungen des ästhetischen Empfindens des Löstertales auf Grund von bereits eingesetztem Gebäudeverfall, aber auch künftiger Zerstörung durch Naturgewalt oder Vandalismus, Brandgefahr, Vermüllung und Verwahrlosung abzuwenden. Dies ist aber auch für die anderen Mühlenstandorte mittel- bis langfristig zu besorgen, wenn diese sich auf Grund ihrer Außenbereichslage insbesondere im Hinblick auf fehlende Nutzungsspielräume zukünftig nicht weiter entwickeln können. Mit der Planung sollen die Belange der Baukultur und der erhaltenswerten Plätze geschützt und Maßnahmen ermöglicht werden, das Orts- und Landschaftsbild insgesamt zu erhalten und zu gestalten. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Gestaltung der Mühlenstandorte besteht in der Vermeidung von Verunstaltung der Areale unmittelbar neben überregional bedeutsamen Fern-Wander- und -Radwegen sowie der Lage im Naturpark. Durch den Flächennutzungsplan – für die Katzenmühle auch in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes - werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die kulturhistorisch bedeutsamen Mühlenanwesen zu erhalten sowie im Hinblick auf die Katzenmühle auch zu sanieren und in Wert zu setzen. 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 Teile des Plangebiet. Auch der Primstal-Radweg verläuft in Nachbarschaft. Diese bedeutsame touristische Infrastruktur profitiert z.B. von der Restaurierung des kulturhistorisch bedeutsamen Katzenmühle und der extensiven Bewirtschaftung des Löstertals, da damit ein prägendes Element der historischen Kulturlandschaft wiederhergestellt wird.

10 Umweltauswirkungen

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 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 detailliert beschrieben und bewertet.