

**Vorlagen-Nr. 2025/BA/46**

**zur Beschlussfassung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 01.12.2025**

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

**Beschlusstitel**

Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag BA/2025/0008 zur Erweiterung eines Restaurants um einen Biergarten auf den Flurstücken 126/3 und 124 der Gemarkung Trebsen.

**Beschlussantrag**

Der Technische Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Bauantrag BA/2025/0008 für das Vorhaben „Erweiterung eines Restaurants um einen Biergarten auf den Flurstücken 126/3 und 124 der Gemarkung Trebsen“ zu erteilen. Die Verwaltung wird beauftragt, das gemeindliche Einvernehmen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu erteilen:

- Begrenzung der Nutzung der Freibereiche auf die Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22:00 Uhr
- Errichtung eines Schallschirms entlang des Biergartens mit einer Länge von ca. 30 m und einer Höhe von 2,30 m (gemäß Anlage 10.3 der Schallimmissionsprognose)
- Einhaltung des angegebenen maximalen mittleren Innenpegels von  $L_i \leq 85$  dB(A) für den Konferenzraum im Rahmen der Nutzung tagsüber von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- Schließung von Fenstern und Türen des zugehörigen Hotelbetriebs während der Nachtzeit.
- Beschränkung der nächtlichen Aktivitäten auf das Kommen und Gehen von Gästen.
- Die vorhandenen Stellplätze dürfen nur im mittleren Bereich genutzt und müssen entsprechend ausgewiesen werden.

**Begründung**

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung und der Betrieb eines Biergartens im Ortskern von Trebsen. Die Anlage soll als gastronomische Freifläche dem bestehenden Hotelbetrieb zugeordnet werden. Die Nutzung ist saisonal und wetterabhängig, mit Schwerpunkt in den Abendstunden. Der geplante Biergarten liegt im Zentrum der Stadt Trebsen am Marktplatz. Der Biergarten ist als Freibereich mit Sitzplätzen für 120 Gäste ohne Beschallung in der regulären Nutzung vorgesehen. Der Zu- und Abgang der Gäste erfolgt über den Eingang zur Straße „Markt“ sowie einen Durchgang zum Restaurantbereich. Weiterhin sind als Freiflächen ein Balkon am Restaurant und eine ebenerdige Terrasse an den Bowlingbereich im Untergeschoss angeschlossen. Für die Gäste sowie zur öffentlichen Nutzung ist ein Parkplatz nördlich der Anlage vorhanden. Die zum Betrieb gehörenden Grundstücke sind allseitig von Wohnhäusern sowie westlich vom Marktplatz umgeben.

Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach:

- Sächsischer Bauordnung (SächsBO), insbesondere §§ 3, 13, 34, 47, 51
- Baugesetzbuch (BauGB), § 34 (Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Aufgrund der Nutzung, der Besucherzahlen und der Lage im innerstädtischen Bereich wird das Vorhaben als Sonderbau eingestuft (§ 51 SächsBO).

Die vorliegende Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüro IFS aus Eisenach zeigt, dass ohne Einschränkungen eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten ist. Zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Begrenzung der Betriebszeiten, insbesondere in der Nachtzeit (22:00–06:00 Uhr)
- Errichtung eines Schallschirms entlang des Biergartens mit einer Länge von ca. 30 m und einer Höhe von 2,30 m (Anlage 10.3 der Schallimmissionsprognose).
- Einhaltung des angegebenen maximalen mittleren Innenpegels von  $L_i \leq 85$  dB(A) für den Konferenzraum im Rahmen der Nutzung tagsüber von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- Schließung von Fenstern und Türen des zugehörigen Hotelbetriebs während der Nachtzeit
- Beschränkung der nächtlichen Aktivitäten auf das Kommen und Gehen von Gästen
- Die vorhandenen Stellplätze dürfen nur im mittleren Bereich genutzt und müssen entsprechend ausgewiesen werden.

Diese Maßnahmen sind geeignet, die schalltechnische Relevanz der Anlage auf ein genehmigungsfähiges Maß zu reduzieren.

Gemäß § 34 BauGB ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die geplante Nutzung entspricht der typischen Nutzungsmischung im Ortskern und ist mit dem vorhandenen Hotelbetrieb funktional verbunden.

Die vorhandenen Stellplätze sind im mittleren Bereich nutzbar. Die Reduktion der Stellplatzanzahl ist vertretbar.

Die geplanten Maßnahmen zur Lärmvorsorge und Nutzungseinschränkung sind geeignet, die Anforderungen der TA Lärm und der SächsBO zu erfüllen. Die Einbindung in den bestehenden Hotelbetrieb sowie die städtebauliche Lage im Ortskern sprechen für eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben genehmigungsfähig, sofern die im Rahmen der Schallimmissionsprognose empfohlenen Maßnahmen verbindlich umgesetzt und als Nebenbestimmungen im Genehmigungsbescheid aufgenommen werden. Die Nutzung ist mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar und stellt keine unzumutbare Belastung der Nachbarschaft dar.

### **Finanzielle Auswirkungen**

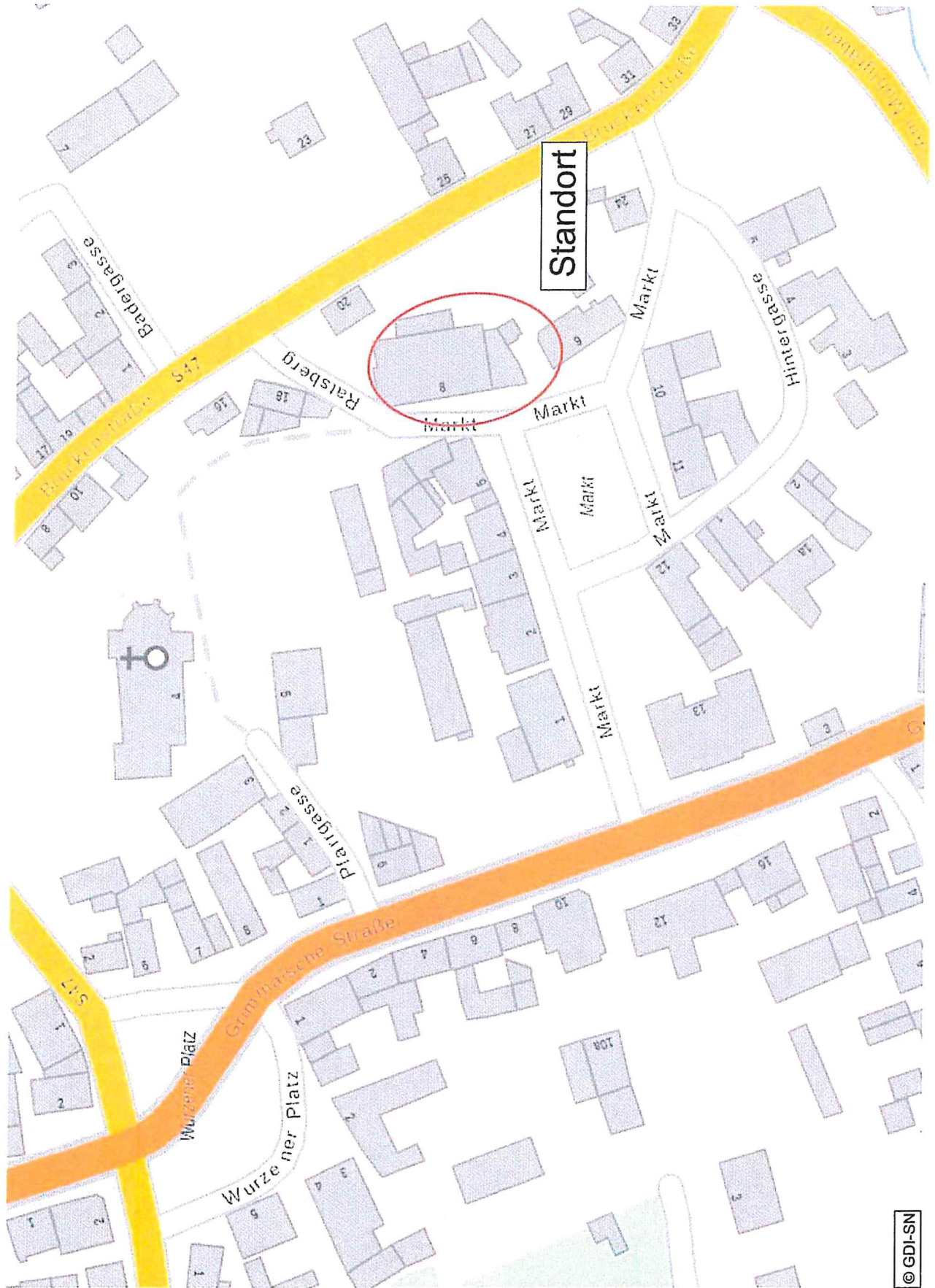
keine

Silke Hempel  
Leiterin Bauamt

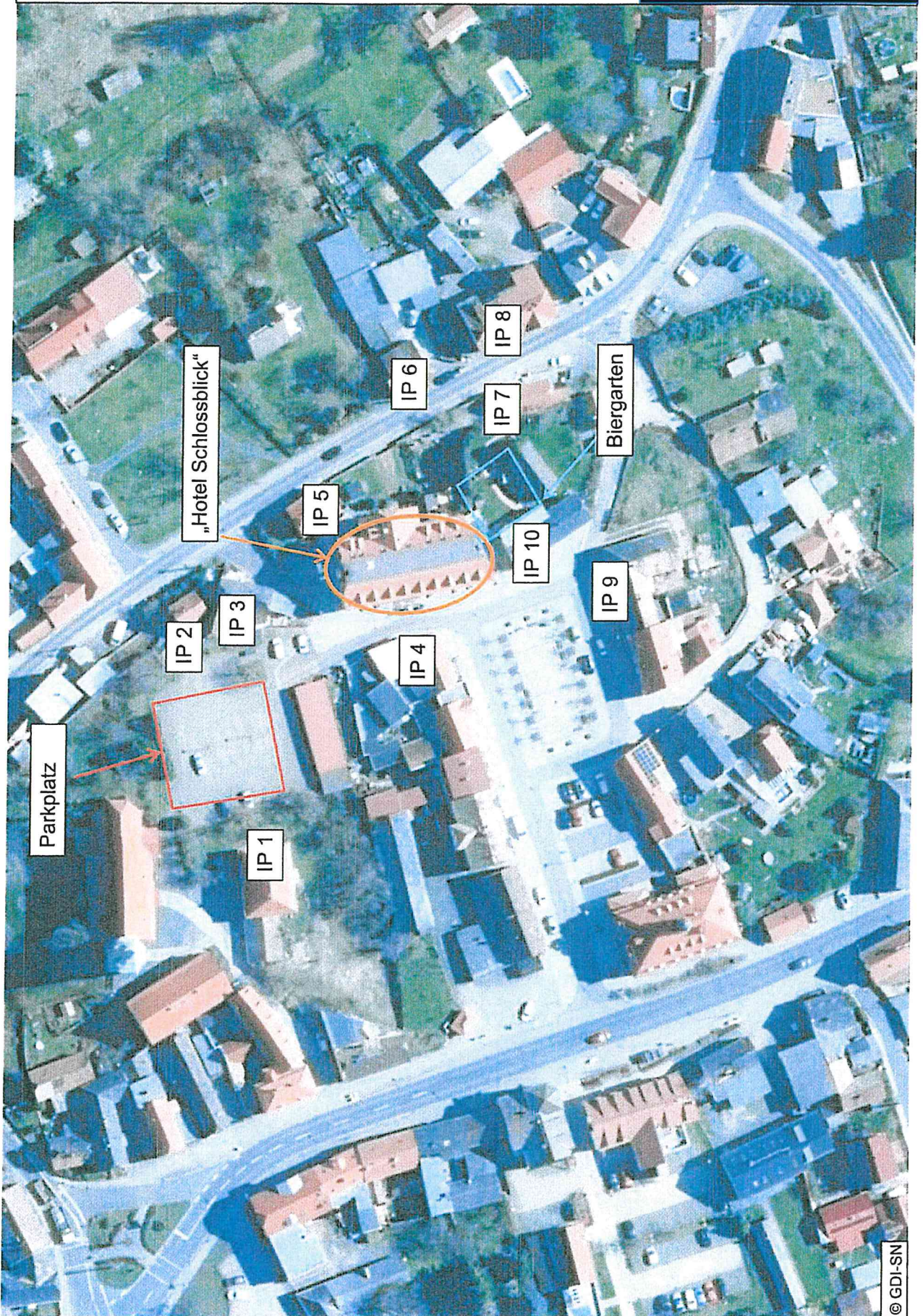
Anlage 1 – Lageplan Biergarten  
Anlage 2 – Lageplan mit Standortkennzeichnung  
Anlage 3 – Luftbild mit Lage der Immissionspunkte  
Anlage 4 – Anlage 10.3 der Schallimmissionsprognose  
Anlage 5 – Ansicht Ost mit Darstellung Lärmschutzwand



Lageplan mit Standort, M ca. 1 : 1100



Luftbild mit Lage der Immissionspunkte, unmaßstäblich



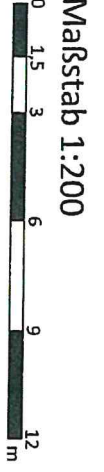
Detailansicht Beschallung und Lärmschutzwand



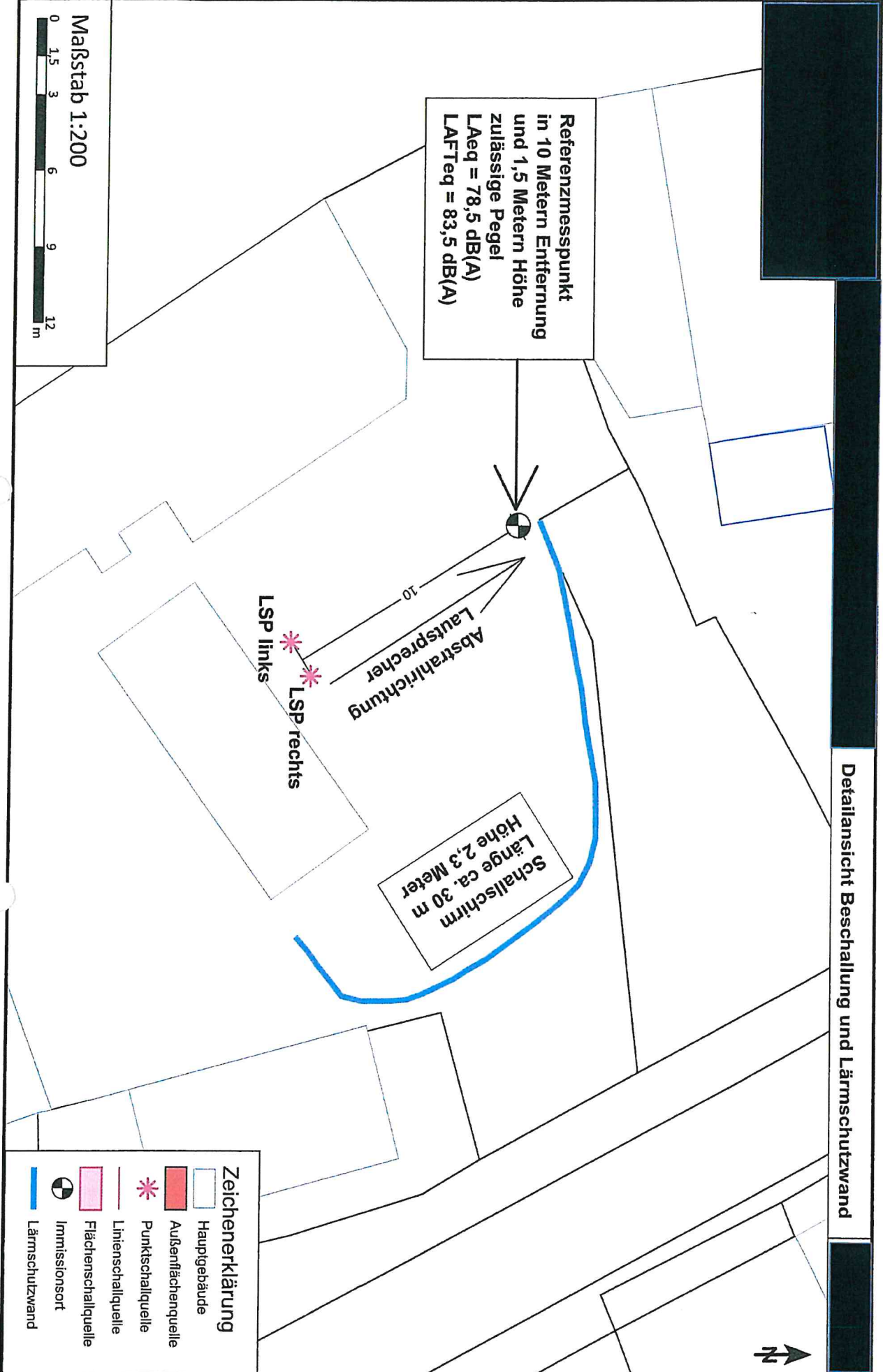
Referenzmesspunkt  
in 10 Metern Entfernung  
und 1,5 Metern Höhe  
zulässige Pegel  
LAeq = 78,5 dB(A)  
LAFTeq = 83,5 dB(A)

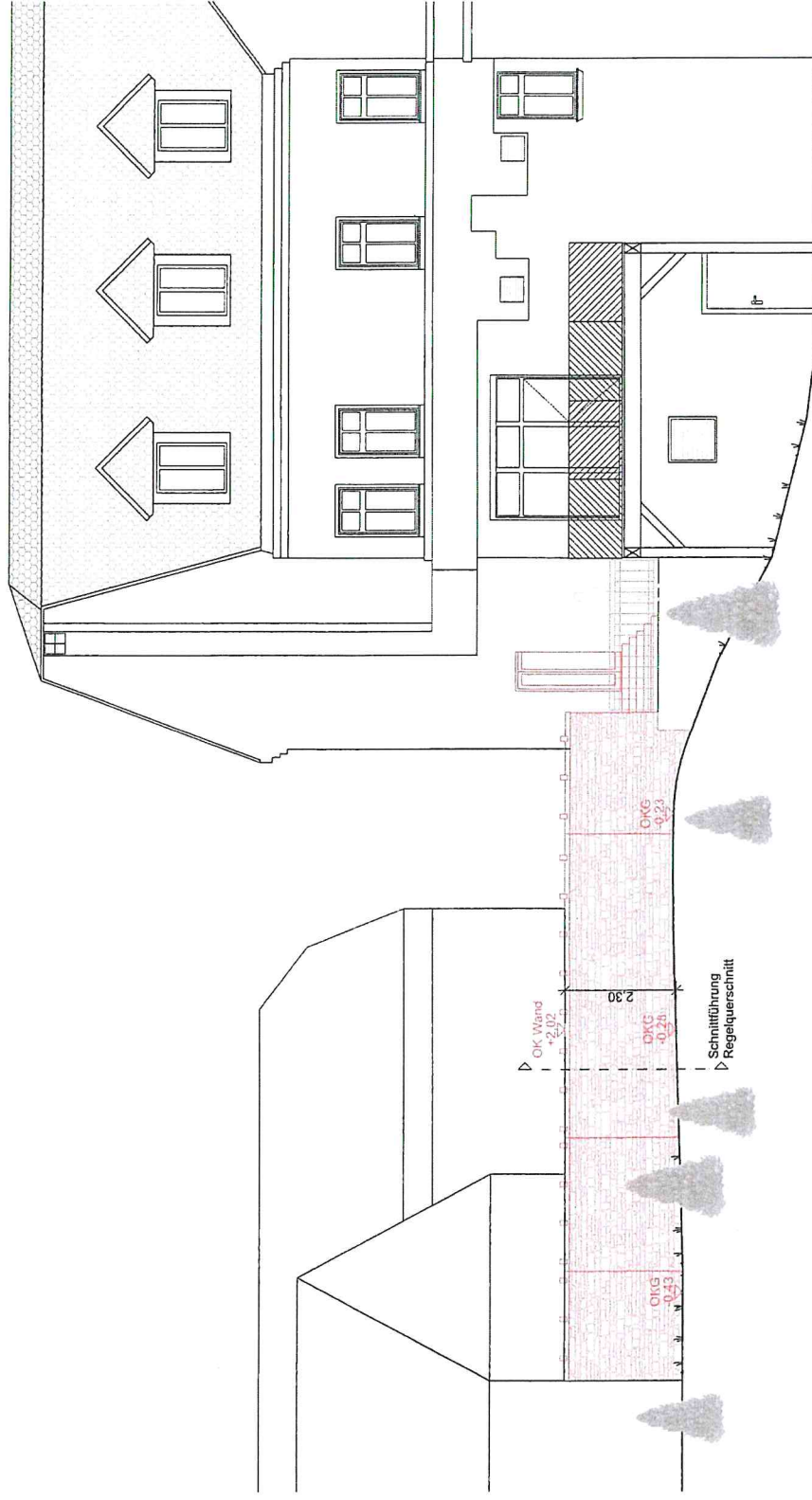
Schallschirm  
Länge ca. 30 m  
Höhe 2,3 Meter

Lautsprecher  
Abstrahlrichtung  
10  
LSP links  
LSP rechts



- Zeichenerklärung**
- Hauptgebäude
  - Außenflächenquelle
  - Punktschallquelle
  - Linienschallquelle
  - Flächenschallquelle
  - Immissionsort
  - Lärmschutzwand





Ansicht Ost mit Darstellung der Lärmschutzwand