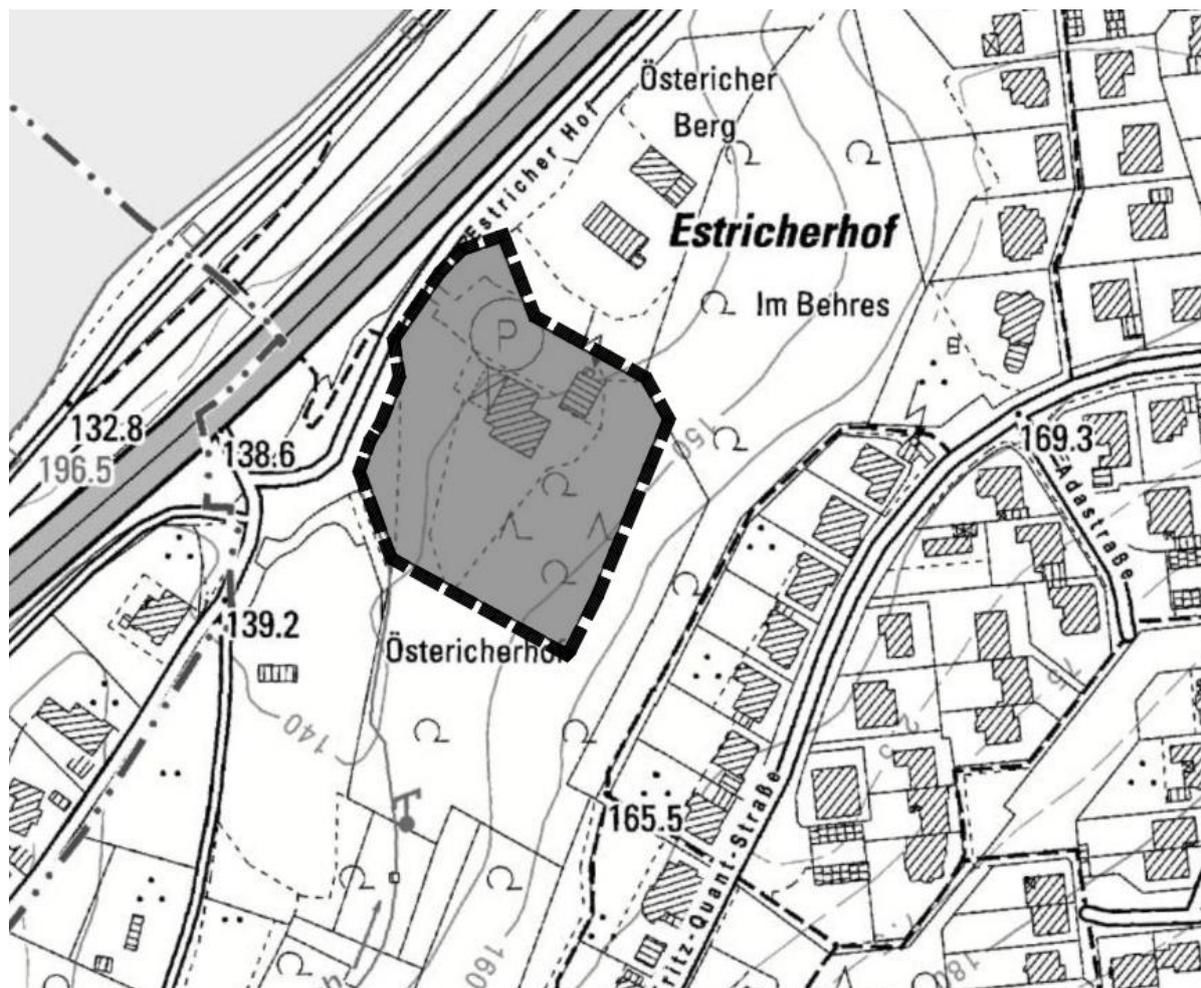


# STADT TRIER • BEBAUUNGSPLAN BF 20

„Estricher Hof“



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtplanungsamt Trier, Juni 2019

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
STADTPLANUNG,  
RAUM- / UMWELT-  
PLANUNG GMBH  
MAXIMINSTRASSE 17b  
D-54292 TRIER / MOSEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	3
1.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes .....	3
<b>2. Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
2.1. Landesentwicklungsprogramm LEP IV .....	4
2.2. Regionaler Raumordnungsplan (ROP) .....	5
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
2.4. Schutzgebiete und –objekte .....	6
<b>3. Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
3.1. Bebauung und Nutzung .....	6
3.2. Verkehrliche Erschließung .....	6
3.3. Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>4. Planungsziele</b> .....	<b>7</b>
4.1. Planungsvorhaben .....	7
4.2. Entwässerung .....	8
4.3. Baugrund / Hangstabilität .....	8
4.4. Schalltechnische Untersuchung .....	11
4.5. Umgang mit dem Wald / Baumgutachten .....	13

## 1. Einführung

### 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Estricher Hof ist die Absicht der Eigentümer des Hotel- und Gastronomiebetriebes „Estricher Hof“ einen dreigeschossigen Erweiterungsbau in östlicher Richtung mit weiteren Hotelzimmern und Veranstaltungsräumen herzustellen. Dafür sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die in Privateigentum des Estricher Hofes befindlichen Grundstücke. Städtische oder Fremdgrundstücke werden nicht überplant. Die Größe des Planungsgebietes umfasst ca. 0,82 ha.

Östlich des geplanten Anbaus steigt das Gelände um mehr als 20 m stark an. In rund 80 m Entfernung östlich des geplanten Anbaus befinden sich die Wohngebäude der Fritz-Quant-Straße. Nördlich des Hotelgeländes befindet sich ein zu Lagerzwecken gewerblich genutztes Grundstück.

Die städtebauliche Ordnung für den hier beplanten Bereich, ist auf Basis einer konkreten Planungsabsicht des Investors zu sichern. Die Verwirklichung der angestrebten Verwertung des Geländes macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung aufgestellt.

### 1.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Trier St. Matthias. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Osten durch privaten Wald des Estricher Hofes,
- im Norden durch Lagerflächen,
- im Westen durch die Erschließung des Estricher Hofes bzw. im weiteren durch die Bundesstraße 51.

Größe des Plangeltungsbereiches: rd. 0,82 ha

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung St. Matthias:

Flur 11

Parzellennummern: 114/6, 114/8, 114/12, 115/9, 115/11, 115/12, 115/13, 115/17, 121/7, 121/22/, 121/26, 405/115, 517/112, 518/121.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Liegenschaftskarte ausgegeben im April 2017.



Abbildung 1: Geltungsbereichsgrenze

## 2. Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm LEP IV, das im Oktober 2008 durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt wurde, sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier niedergelegt. Auf Ebene der Raumplanung bestehen keine der vorliegenden Bebauungsplanung signifikant entgegenstehenden Ziele.

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Trier stellt gem. LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Oberzentrum den Kern eines sog. Entwicklungsschwerpunktes mit oberzentraler Ausstrahlung dar.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erweiterung des Hotelbetriebes innerhalb der bestehenden Strukturen erfolgen ohne eine gänzliche Flächenneuanspruchnahme

im Außenbereich. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## 2.2. Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums, Wohn- und gewerblichen Entwicklungsstandorts zu. Das Plangebiet ist als offenzuhaltendes Wiesental dargestellt, wobei die bereits bestehende Bebauung berücksichtigt ist. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Trier beziehen sich sowohl auf die Bereiche Erholung (E) und Wohnen (W), als auch auf Gewerbe (G). Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen sind vorrangig in diesen Schwerpunktbereichen zu konzentrieren. Des Weiteren ist es Ziel gem. des gültigen Raumordnungsplans im Oberzentrum Trier die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Städtetourismus und für eine Belegung des Geschäftsreiseverkehrs sowie für Tagungen, Ausstellungen und ähnliche Veranstaltungen zu verbessern.

Eine Funktionszuweisung für die Landwirtschaft liegt nicht vor.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Zuweisung besonderer Funktionen Wohnen (W), Gewerbe (G) und Freizeit/Erholung (F/E) ist im ROPneu unverändert.

## 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Trier wird der für eine künftige Erweiterung des Hotels vorgesehene Bereich als Grünfläche gekennzeichnet, mit dem Hinweis G/B für Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe. Die Art der baulichen Nutzung entspricht somit dem FNP.



Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Trier

## 2.4. Schutzgebiete und –objekte

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Landschaftsschutzverordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Regierungsbezirk Trier“ (07-LSG-72-3). Teile im Westen des Plangebietes überschneiden sich mit dem LSG (Parzellennummer 121/22 und 121/26). Für diese beiden Flurstücke ist jedoch keine Bebauung vorgesehen, so dass es zu keinem Konfliktpotential mit dem Schutzzweck des LSG kommen wird. Die Zielsetzung des LSG (Veränderung der Landschaftsteile, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten) wird aufgrund der Vorbelastung durch die Bestandsbebauung im Umfeld des Estricher Hofes sowie die Bundesstraße nicht in erheblichem Ausmaß tangiert.

Gem. § 30 BNatSchG geschützte **Biotope** oder **Naturdenkmale** befinden sich nicht im Geltungsbereich sowie dessen näherem Umfeld.

Eine Bewertung des Eingriffspotentials durch die Ergänzungsbebauung wird im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen und erforderliche Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Der Umweltbericht wird zur Offenlage des Bebauungsplanes vorgelegt werden.

Sonstige Schutzgebiete oder -objekte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

## 3. Ausgangssituation

### 3.1. Bebauung und Nutzung

Auf dem Gelände befindet sich ein Gebäude mit gastronomischer Nutzung und Hotelzimmern. Der Bestandsbau umfasst drei Vollgeschosse mit geneigtem Dach. Des Weiteren verfügt das Gebäude um einen eingeschossigen Anbau auf der nordwestlichen Seite.

Im Süden des Hotels erfolgt eine außergastronomische Nutzung in Form eines Biergartens. Dort sind ferner eingeschossige Nebengebäude vorhanden.

Stellplätze und Garagen sind im nördlichen Teil des Plangebietes angeordnet. Umgeben werden die Bauten und versiegelten Bereiche (Hotel, Biergarten, Parkplätze) von Waldflächen.

### 3.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Estricher Hofes erfolgt über eine Zu- und Abfahrt von der Bundesstraße 51 zur Straße Löllberg. Richtung Norden besteht eine Zufahrt zur Stellplatzanlage bzw. zum Hotel. Diese Zufahrt sowie die Einmündung zur B 51 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; es werden lediglich die in Privateigentum der Betreiber des Estricher Hofes befindlichen Grundstücke überplant. Maßnahmen

an öffentlichen Erschließungswegen/-straßen oder innerhalb der Bauverbotszone zu Bundesstraße sind nicht vorgesehen.

### **3.3. Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Estricher Hofes. Ein Grunderwerb ist damit nicht erforderlich.

Innerhalb des 15 m bzw. 30 m Abstands von dem geplanten Anbau zu bestehendem Wald liegen Fremdgrundstücke (im Eigentum der Stadt und der Vereinigte Hospitien); hierzu werden die Gespräche bzgl. Grundstücksankäufen geführt. Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird hierzu das Ergebnis feststehen. Der Geltungsbereich bezieht sich aktuell lediglich auf die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke. Eine Anpassung zur Offenlage, so dass die Abstandsflächen zum Wald innerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist vorgesehen.

## **4. Planungsziele**

### **4.1. Planungsvorhaben**

Der geplante Anbau wird als dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet, mit Verbindung zu den Haupteinschließungsfloren der bestehenden Hoteletagen.

Der Bestand von 13 Hotelzimmern jeweils im 1. und 2. Obergeschoss wird pro Etage um weitere 14 Hotelzimmer aufgestockt, wobei die geplanten Hotelzimmer ca. 23,5 qm groß sein werden. Die Flure sind in der Länge unterschiedlich breit, um den sogenannten Kegelbahneffekt zu minimieren. Ebenfalls ist pro Etage mindestens ein Serviceraum vorgesehen.

Im Erdgeschoss des neuen Anbaus soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch mobile Trennwände Räume derart zu unterteilen, um bei Bedarf unterschiedliche Nutzungen parallel zu veranstalten. Diese sollen eine Verbindung zu dem bereits vorhandenen Biergarten bekommen, der seine jetzige Nutzung in der vorhandenen Größe behalten wird.

Am Ende des Neubaus soll ein Wellnessbereich nur für Hotelgäste geschaffen werden, der vom übrigen Tagesbetrieb, hauptsächlich dem Biergarten, durch naturnahe Abgrenzungen getrennt wird.

Die verkehrliche Erschließung wird unverändert bleiben.

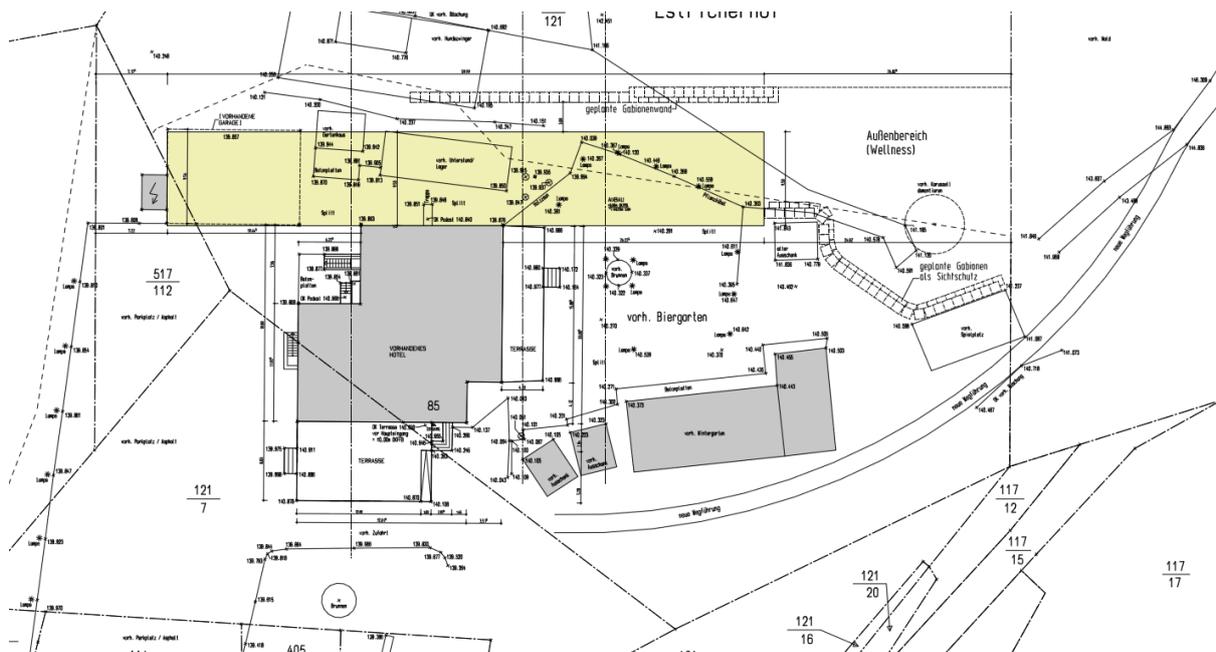


Abbildung 3: Planungsskizze (grau: Bestandsgebäude, gelb: Neuplanung)

#### 4.2. Entwässerung

Das durch den Neubau sowie den Bestand anfallende Abwasser soll nicht wie bisher in eine Kleinkläranlage eingeleitet werden, sondern an die Entwässerung des naheliegenden Löllbergs (Träger: Verbandsgemeindewerke Konz) angeschlossen werden, welche das Wasser von einer Pumpstation aus über eine Druckleitung in der Fritz-Quant-Straße in den städtischen Kanal pumpt. Für die entwässerungstechnische Begleitplanung ist das Ing. Büro PAV & Partner beauftragt worden. Durch das Fachbüro werden die anfallende Abwassermenge ermittelt und mit den Verbandsgemeindewerken Konz sowie den Stadtwerken Trier entsprechende Abstimmungen herbeigeführt. Für die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts zum Zwecke der Erlangung der wasserrechtlichen Genehmigung ist das Ingenieurbüro Boxleitner tätig. Das Konzept wird in Kürze vorliegen.

#### 4.3. Baugrund / Hangstabilität

Ein Baugrundgutachten liegt vor:<sup>1</sup>

Das geplante Bauwerk ist nach DIN 4020 unter Beachtung der beschriebenen Baugrundbedingungen und der Wassersituation in die **Geotechnische Kategorie 2** (GK 2) einzuteilen. Damit liegt ein mittlerer Schwierigkeitsgrad für die Konstruktion des Bauwerks, die Baugrundverhältnisse sowie die bestehende Wechselwirkung zwischen Bauwerk, Baugrund und deren Umgebung vor. Nach DIN 1054 (2005) erfordern Bauwerke der **GK 2** eine ingenieurmäßige Bearbeitung und einen rechnerischen Nachweis der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit auf der Grundlage von geotechnischen Kenntnisse und Erfahrungen.

<sup>1</sup> Vgl. Grundbaulabor Trier (2018): Baugrundgutachten und geotechnische Empfehlungen. Trier (Stand: 06.11.2018)

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB EG) des geplanten Anbaus liegt auf 140,93 müNN. Bezogen auf den Untergrund ist im Bereich des geplanten Anbaus gemäß den Ergebnissen der durchgeführten Felderkundung mit dem abstehenden Tonschiefer ab einem Niveau von rd. 138,85 müNN zu rechnen. Um eventuell auftretende Setzungsunterschiede so gering wie möglich zu halten, wird empfohlen den geplanten Anbau flach mittels Streifenfundamenten direkt auf dem anstehenden Tonschiefer zu gründen.

Im Hinblick auf die Morphologie des zu bebauenden Grundstücks, wird es im Zuge der Bauarbeiten notwendig werden, im südöstlichen Bereich des Baufeldes in den anstehenden Hang einzuschneiden, um eine einheitliche, tragfähige Arbeitsebene zur Herstellung der Fundamentgräben zu erhalten. Hierbei ist zu beachten, dass die oberhalb des Schiefers anstehenden bindigen Böden sehr empfindlich auf Wasserzutritt reagieren und schnell aufweichen, d.h. ihre Tragfähigkeit verlieren. Um dies zu vermeiden, wird eine frühzeitige, kontrollierte Ableitung von anfallendem Oberflächen- sowie Hangsichtwassers mittels eines Grabens seitlich um das Baufeld herum, empfohlen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Fundamente im Bereich der Kellerwand des bestehenden Hotelkomplexes bei o.g. Einbindetiefe von rd. 1,0 m innerhalb der bestehenden Arbeitsraumverfüllung zu liegen kommen. Um potentielle Setzungsunterschiede so gering wie möglich zu halten und die Kellerwand des Bestandsgebäudes infolge des Neubaus nicht zu belasten, ist das neue Streifenfundament entweder punktuell mittels Brunnenfundamenten oder über die gesamte Länge dem anstehenden Tonschiefer in Höhe des damaligen Gründungsniveaus aufzulagern. Im Zuge dieser Tieferführung ist jedoch ein hoher Wasserzustrom zu den Fundamentgräben nicht auszuschließen, da die Arbeitsraumverfüllung erfahrungsgemäß einen präferentiellen Fließweg darstellt. Entsprechende Maßnahmen zur bauzeitigen Wasserhaltung mittels Tauchpumpen etc. sind daher einzuplanen.

Nach den mit überschlägig ermittelten Lasten geführten Setzungsbetrachtungen sind bei einer Gründung des Hotelanbaus mittels Streifenfundamenten auf dem Tonschiefer Setzungen in einer Größenordnung von deutlich unter 1,0 cm zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit baugrundbedingten Setzungsdifferenzen in signifikanter Größenordnung zu rechnen. Unter der begründeten Annahme, dass auch der Altbau auf dem Schiefer gründet, sind infolge der Lasten des Neubaus keine merklichen Mitnahmesetzungen am Bestand zu erwarten. Dennoch ist konstruktionsbedingt eine ausreichend bemessene Dehn- und Bewegungsfuge zwischen den Bauwerken anzuordnen.

Während der Bauzeit ist im Falle von ungünstigen Witterungsbedingungen mit einem Zustrom an Niederschlags- und Oberflächenwasser aus höherliegenden Geländebereichen zu rechnen, welches sich ohne kontrollierte Ableitung auf der wenig durchlässigen Baugrubensohle staut. Außerdem ist basierend auf den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung mit einem stetigen Schichtwasserzutritt an unterschiedlichen Stellen im Baufeld zu rechnen.

Es werden weitere Maßnahmen zur Beachtung empfohlen.

Entlang der östlichen, dem Hang zugewandten Seite des Bauvorhabens soll eine Gabionenwand als permanente Hangsicherung errichtet werden. Dies wird aus geotechnischer Sicht als zweckmäßig bewertet, da eine Gabionenwand statisch als Schwergewichtswand ohne Rückverankerung auskommt und darüber hinaus den Vorteil einer wasserdurchlässigen Bauweise bietet, wodurch ein Wasseraufstau bergseitig der Stützwand dauerhaft sicher verhindert wird.

Von einer fachgerechten Bemessung und Bauausführung der Stützwand, unter Beachtung der Empfehlungen des Baugrundgutachtens, bestehen aus geotechnischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen die Standsicherheit des durch eine Gabionenwand geschützten Hangs in Bezug auf einen tiefgreifenden Böschungsrutsch.<sup>2</sup>

Die im Baumgutachten vom 17. März 2017 beschriebenen Rodungsarbeiten zielen darauf ab, dass in bestimmten Zonen größere und ältere Bäume gefällt sowie Kronenteile eingekürzt werden und dadurch die Verkehrssicherheit sichergestellt wird. Die bestehenden Sträucher und kleineren Bäume sind zu schonen, so dass sie zur Entwicklung eines stufigen Waldrands beitragen.

Ein niedriger bis mittelhoher Bewuchs an Steilhängen trägt stärker zur schonenden Stabilisierung des Hangs bei, als ein hoher Baumbewuchs. Gerade im hier vorliegenden Schiefergestein, welches lediglich von einer geringmächtigen Schicht der Verwitterungsböden überdeckt wird, ist ein Bewuchs mit flach bis mitteltief wurzelnden Büschen und Sträuchern zu favorisieren, um so die Böden an der Oberfläche vor Erosion zu schützen. Hohe Bäume wirken demgegenüber aufgrund der einerseits hohen Belastungen durch Windkräfte und andererseits fehlender Wurzeltiefe aufgrund des Gesteins eher nachteilig auf die Hangstabilität, sodass ein Rückschnitt bzw. das Fällen hoher Bäume als positiver Eingriff zu bewerten ist.

Neben den oben beschriebenen Maßnahmen zur Unterstützung eines flächendeckenden Wurzelwerks durch Vermeidung von Erosionen und Rückschnitt von die Böschung belastenden Großbäumen, ist eine Fassung und kontrollierte Ableitung des in den kiesigen Bodenschichten oberhalb des Schiefers abfließenden Hangschichtwassers unmittelbar bergseitig der Gabionenwand zu empfehlen. Durch eine gezielte Anordnung von mit Dränschotter gefüllten Gräben kann der aktuell sichtbare quellenartige Wasseraustritt an der Böschungsoberfläche deutlich vermindert werden. In der Folge wird es an der Böschung unterhalb der Drängräben deutlich weniger Nassstellen und Quellwasseraustritte geben, was zu einer weiteren Verringerung der damit einhergehenden Erosionserscheinungen beiträgt.

Unter geotechnischen Gesichtspunkten ist - wie in obigen Ausführungen dargelegt - infolge der geplanten Umgestaltungs- und Rodungsmaßnahmen nicht mit negativen Auswirkungen auf die Standsicherheit des Hanges zu rechnen.

Das Gutachten des Grundbaulabors Trier ist nur in Gänze gültig. Die vorstehende Zusammenfassung wurde für die Begründung zum Bebauungsplan erstellt, um einen Überblick über die geologischen Bedingungen und vorgeschlagenen Maßnahmen zu bieten.

---

<sup>2</sup> Vgl. Grundbaulabor Trier (2019): Geotechnische Stellungnahme zu Auswirkungen von Umgestaltungsmaßnahmen auf die Hangstabilität. Trier (Stand: 13.02.2019)

#### 4.4. Schalltechnische Untersuchung

Als Grundlage für die Beurteilung der Schallschutzbelange sind die durch die Nutzung des Biergartens und die in einer Blockhütte und im Bereich des Biergartens durch Veranstaltungen (Musik) zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen (bestehende Wohngebäude) in der Umgebung zu prognostizieren. Hinsichtlich der Untersuchungsdetails wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen.<sup>3</sup>

Die nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen und damit die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Estricher Hofs befinden sich an bestehenden Wohngebäuden im Osten (Fritz-Quant-Straße 18, 20, 22, 24, 26 und 28) und im Süden an den Wohngebäuden Löllberg 1 und 2. Für die bestehenden Wohngebäude sind die Beurteilungszeiten und Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach den Hinweisen zur Beurteilung von Freizeitlärm vom Juli 2015 heranzuziehen.

	Tag	Ruhezeiten	Nacht
<b>Beurteilungszeiten werktags</b>	8 bis 22 Uhr	6 bis 8 Uhr 20 bis 22 Uhr	22 bis 6 Uhr
<b>Beurteilungszeiten sonn- und feiertags</b>	9 bis 13 Uhr 15 bis 20 Uhr	7 bis 9 Uhr 13 bis 15 Uhr 20 bis 22 Uhr	0 bis 7 Uhr 22 bis 24 Uhr

Tabelle 1: Beurteilungszeiträume nach den Hinweisen zur Beurteilung von Freizeitlärm vom Juli 2015

	<b>werktags</b> Tag / Ruhezeiten / Nacht dB(A)	<b>sonn- und feiertags</b> Tag / Ruhezeiten / Nacht dB(A)
<b>Regelbetrieb</b>		
Allgemeine Wohngebiete	55 / 50 / 40	50 / 50 / 40
Überschreitungen durch einzelne Geräuschspitzen um	max. 30 / 30 / 20	max. 30 / 30 / 20
<b>Seltene Ereignisse</b>		
Alle Gebietsarten	70 / 70 / 55	70 / 70 / 55
Überschreitungen durch einzelne Geräuschspitzen um	max. 20 / 20 / 10	max. 20 / 20 / 10

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach den Hinweisen zur Beurteilung von Freizeitlärm vom Juli 2015

Auf der Hofffläche des Estricher Hofs sollen der Betrieb eines Biergartens und Veranstaltungen (Live-Musik-Darbietungen) stattfinden.

Die Geräuscheinwirkungen des Biergartens, der Veranstaltungen in der Blockhütte und der Veranstaltungen im Freibereich des Biergartens sollen an den maßgeblichen Immissionsorten untersucht und beurteilt werden. Zusätzlich sind Geräuscheinwirkungen durch Pkw-Parkvorgänge auf dem Parkplatz nördlich des bestehenden Gebäudes des Estricher Hofs zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Vgl. Firu Gfl (2018): Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung durch eine Biergarten-Nutzung und bei Veranstaltungen in Trier. Kaiserslautern.

### Biergarten:

Die Immissionsrichtwerte nach Punkt 4.1 d) der Hinweise zur Beurteilung von Freizeitlärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten zu allen Beurteilungszeiten (Tag außerhalb der Ruhezeit, Tag innerhalb der Ruhezeit am Abend, ungünstigste Nachtstunde (Eine Stunde nach 22.00 Uhr) eingehalten und um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Der Biergartenbetrieb wurde für den Sonntag beurteilt, weil die Freizeitlärmrichtlinie an Sonntagen durch zusätzliche Ruhezeiten eine strengere Beurteilung vorsieht als an Werktagen. Damit ist ein Biergartenbetrieb, der an Sonntagen die Immissionsrichtwerte einhält, auch an Werktagen möglich. Eine gesonderte Untersuchung eines regelmäßigen Biergartenbetriebs werktags ist deshalb nicht erforderlich.

### Biergarten mit Veranstaltung in Blockhütte Samstag:

Am Tag außerhalb der Ruhezeit (08.00 – 20.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von Freizeitlärm an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00 – 22.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten in der Fritz-Quant-Straße um bis zu 3 dB(A) überschritten. In der ungünstigsten Nachtstunde (22.00 – 23.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte um bis zu 13 dB(A) in der Fritz-Quant-Straße und um rund 1 dB(A) am Immissionsort Löllberg 1 überschritten.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen. Die prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Ruhezeit am Abend und in der Nacht werden maßgeblich durch die Schallabstrahlung der offenen Fassadenteile (Flügel- und Schiebetür) verursacht. Die Immissionsrichtwerte können eingehalten werden, wenn der Innenpegel in der Blockhütte am Abend auf 95 dB(A) und in der Nacht auf 85 dB(A) reduziert wird. Die Immissionsrichtwerte werden auch eingehalten, wenn die Flügel- und Schiebetüren bei einem Innenpegel von 100 dB(A) am Abend und in der Nacht geschlossen gehalten werden. An den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen werden für die Berechnungen mit geschlossenen Flügel- und Schiebetüren Beurteilungspegel von bis zu 38 dB(A) in der Ruhezeit am Abend und bis zu 40 dB(A) in der Nacht berechnet.

### Biergarten mit Veranstaltung im Freibereich im Rahmen seltener Ereignisse:

Am Tag außerhalb der Ruhezeit und am Tag innerhalb der Ruhezeit unterschreiten die berechneten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der Hinweise zur Beurteilung von Freizeitlärm für seltene Ereignisse von 70 dB(A) deutlich. In der ungünstigsten Nachtstunde werden an den Immissionsorten in der Fritz-Quant-Straße und in der Straße Am Löllberg die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 55 dB(A) bei uneingeschränktem Lautsprecherbetrieb überschritten.

Am Tag außerhalb der Ruhezeit ist ein zweistündiger Lautsprecherbetrieb mit 120 dB(A) je Lautsprechereinheit uneingeschränkt möglich. Der Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von Freizeitlärm wird um 3 dB(A) unterschritten. Zur Einhaltung der

Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse ist die Schallabstrahlung der beiden Lautsprechereinheiten bei zweistündigem Betrieb innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00 – 22.00 Uhr) auf jeweils 116 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde (22.00 – 23.00 Uhr) auf 101 dB(A) zu begrenzen.

#### 4.5. Umgang mit dem Wald / Baumgutachten

Bei den Flächen hangaufwärts angrenzend an den Estricher Hof handelt es sich gemäß Waldfunktionskarte um Wald mit den Funktionen

- Klimafunktion,
- Schallschutzfunktion,
- Bodenschutzfunktion.

Die Funktionen sind im Verfahren einer Waldumwandlung (Waldumwandlungsgenehmigung) zu beachten und soweit als möglich zu sichern. Hierzu wurde in einem Ortstermin mit Landesforsten Rheinland-Pfalz / Forstamt Trier vom 16.02.2017 folgende Vorgehensweise abgestimmt:

- ein Streifen von 15 m ab Hinterkante der geplanten baulichen Anlagen (einschließlich Freibereiche, wie Wellness und Biergarten) ist zu roden und gärtnerisch zu gestalten (Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart)
- weitere 15 m daran anschließend sind als Wald unter Berücksichtigung einer Naturverjüngung (Erhalt einzelner vitaler und standfester Solitäre mit Unterpflanzung durch junge Gehölze) zu sichern. Die Struktur muss so angelegt sein, dass die Waldfunktion gemäß Waldfunktionskarte fortbestehen kann. Es sind für den künftigen Baumbestand dort nur Bäume 2. und 3. Ordnung vorgesehen, die artbedingt keine großen Endhöhen erreichen können.

Dieser Bereich – soweit er in den Bebauungsplan-Geltungsbereich mit aufgenommen werden soll – ist sodann als Fläche für Wald festzusetzen.

Im hierzu eingeholten forstwirtschaftlichen Fachgutachten des Forstbüro Matt, Trier, (Stand 2017) werden diese beiden vorgenannten Maßnahmen auch als 15m/30 m Konzept bezeichnet. Durch die Einschaltung dieses forstwirtschaftlichen Fachbüros wird im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstbewirtschaftung dafür Sorge getragen, dass insbesondere Totholz und nicht vitale Bäume entnommen sowie weitere forstliche Bewirtschaftungsmaßnahmen durchgeführt werden. Mit diesen Maßnahmen wird der Verkehrssicherungspflicht ausreichend nachgekommen.

Im März 2017 erfolgten auf dieser Basis zunächst bereits die Fällmaßnahmen im 15 m Bereich zu den geplanten Erweiterungen. Die Maßnahmen wurden durch Forstbüro Matt dokumentiert. Bei der Baumkontrolle wurde auf möglicherweise vorhandene Brut- und Lebensstätten geschützter Tiere geachtet. Bei den gefälltten Bäumen waren solche nicht erkennbar.

Um das Vorgehen schonend für den Wald zu gestalten, für den Eigentümer bewältigbar zu halten und auch die temporäre Verminderung der Funktionserfüllung zu minimieren, wurde seitens des Forstbüro Matt vorgeschlagen, weitere Rodungs- und Entwicklungsmaßnahmen schrittweise durchzuführen. Fällmaßnahmen, die über

die relevanten Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht hinausgehen, können in einem späteren Durchforstungsdurchgang angegangen werden, so das Forstbüro.

Im Gutachten des Forstbüro Matt wurde der 15 m Bereich ausgehend von der geplanten Gebäudekante der Hotelerweiterung geländeparallel (nicht horizontal) gemessen und im Gelände verpflockt. Dabei wurde zusätzlich ein Puffer von mehreren Metern in die gutachterliche Einschätzung der Machbarkeit einbezogen, damit ausreichende Spielräume im Hinblick auf Außenanlagen der Hotelerweiterung und den stellenweise vorhandenen Steilhangbereichen bestehen. Damit ist die gutachterliche Einschätzung der Machbarkeit wie auch die Darstellung in der Abbildung 5 nicht als gerade so ausreichend anzusehen, sondern mit mehreren Metern Puffer versehen.

Das 15m/30m Konzept im forstwirtschaftlichen Gutachten von 2017 bezieht sich auf den Hang oberhalb der geplanten Hotelerweiterung, also auf der Ost-Südost Seite zur Siedlung hin, wo die Waldfunktionen besonders wichtig sind (Sicht-/Lärmschutz, Bodenschutz im Hang) und die Breite des Waldstreifens etwas schmaler wird. Eine Ausdehnung des 15m/30m Konzepts auch in nördlicher Richtung sowie in südlicher und südwestlicher Richtung vom geplanten Gebäude ist möglich. Die Sicherung der Umsetzung ist

- a) durch Zukauf der hiervon betroffenen städtischen Waldflächen durch den Vorhabenträger und
- b) durch Tausch von Flächen durch den Vorhabenträger mit dem berührten kirchlichen Waldbesitz

vorgesehen.

Seitens des Gutachters wird die stellenweise Überschneidung des äußeren Korridors (zwischen 15 m und 30 m) im Südwesten mit dem Landschaftsschutzgebiet als konfliktfrei bewertet. Dort ist es nur erforderlich, die wenigen größeren Bäume in diesem kleinen Bereich zu fällen und mit kleinwüchsigeren Baumarten nach zu pflanzen. Die Maßnahmen zur Verjüngung und zum Erhalt des Baumbestandes (nur eben mit geringerer Höhe) fallen nach Einschätzung des Gutachters unter die forstwirtschaftliche Nutzung, die im Landschaftsschutzgebiet zulässig ist. Es besteht aber auch die Möglichkeit, einzelne größere Bäume nur einkürzen, so dass die nicht mehr in Kipp-Reichweite sind.

Der geplante Wellness-Bereich ist ebenfalls vom 15m/30m Konzept mit erfasst. Dadurch werden im Südwesten nicht im Eigentum der Vorhabenträger-Familie stehende Grundstücke (u.a. Flurstücke 117/17, 117/15) tangiert, wohlgleich es sich nur um sehr kleine Flächen und darin nur um einzelne Bäume handelt.

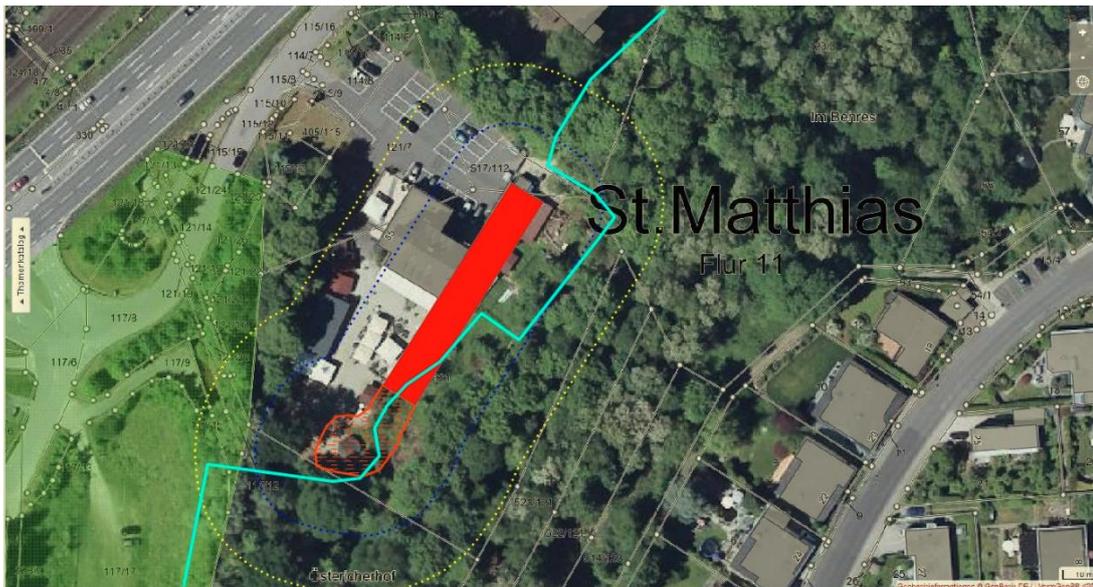


Abbildung 5: 15m/30m Konzept mit Puffer Wellness-Bereich

Legende zu Abb. 5:

rote Fläche = geplantes Gebäude

rot schraffierte Fläche = ca. geplanter Wellness-Bereich

blaue Punktlinie = 15 m Radius um das geplante Gebäude (+ den geplanten Wellness-Bereich) ...horizontal gemessen!

gelbe Punktlinie = 30 m Radius um das geplante Gebäude (+ den geplanten Wellness-Bereich) ...horizontal gemessen!

türkise Linie = nach Meinung des Forstgutachters die aktuelle definitorische Waldgrenze, wobei die beiden Gehölzstreifen (zu Vereinigten Hospitien + zur Zufahrt von der B 51) fraglich sind

grün hinterlegter Bereich im Südwesten = Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes gemäß LANIS