

## Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.26	Anlagen: 1
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeiter: Albig, Roland
	Datum: 18.03.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	21.04.2026	öffentlich	/ /

### Bauvorhaben:

Befestigung einer bisher unversiegelten Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 532/2, Brückenstraße 1 in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

<input type="checkbox"/> § 30	Bebauungsplan:
<input type="checkbox"/> § 33	künftiger Bebauungsplan
<input checked="" type="checkbox"/> § 34	<input type="checkbox"/> Baulinienplan vorhanden
<input type="checkbox"/> § 35	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> sonst. Vorhaben</span>

<input checked="" type="checkbox"/>	Befreiung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Ausnahme erforderlich

### Art der Befreiung/Ausnahme:

Überschreitung der für die Versiegelung geltenden Richtzahl der Grundflächenzahl 0,8

### Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

<input type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>zuzustimmen</b> .
<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>nicht zuzustimmen</b> .

### Begründung:

Mit diesem Vorhaben soll ein bisher als Grünfläche und mit Bäumen angelegter Bereich mit Ökopflaster befestigt werden um darauf bei Bedarf auch Fahrzeuge abstellen zu können. Zu den nördlich davon liegenden Wohngebäuden ist eine neue Hecke vorgesehen. Im Rahmen der damaligen Genehmigung wurde aufgrund nachbarlicher Einwendungen hinsichtlich der dunklen Fassade eine Bepflanzung mit Bäumen gewählt um hier einen besseren optischen Eindruck zu erzielen. Diese Bäume wurden nun entfernt. Es wurde begonnen das Grundstück für die Neugestaltung vorzubereiten. Die Arbeiten ruhen derzeit.

Aus baurechtlicher Sicht wird die Maßnahme dahingehend kritisch gesehen, dass das Grundstück schon einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist und mit der zusätzlichen Befestigung die Richtzahl mit dem Faktor 0,8 als Obergrenze deutlich überschritten wird.

§ 19 Abs. 4 BauNVO erlaubt im Einzelfall von der Einhaltung dieser Grenze abzuweichen, wenn die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen hätte oder die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Mit der vorgesehenen Maßnahme sind im fraglichen Bereich nach der geplanten Befestigung die natürlichen Funktionen des Bodens nicht mehr gegeben. Die Grundstücksnutzung, welche auch den Bedarf nach Stellflächen für Fahrzeuge und z.T. auch als Lagerfläche mit sich bringt, ist durch die bisherige Nutzung eingeschränkt, ob die Erschwerung dadurch wesentlich ist fraglich. Durch die Anlage der Hecke soll ein Stück weit der Verlust der Pflanzfläche kompensiert werden und der Sichtschutz verbessert werden. Ggf. könnte auch verlangt werden die bisher kümmerlichen Baumbeete im danebenliegenden Bereich zu ertüchtigen und auch im fraglichen Bereich noch Bäume zu pflanzen ohne die beabsichtigte Nutzung wesentlich einzuschränken. Die Befestigung mit im Wasserschutzgebiet zugelassenen Öko-Pflaster wäre ebenso denkbar um durch die Sickerfähigkeit noch einen kleinen Teil der Bodenfunktionen abzubilden.

Roland Albig