# Beschlussvorlage 2026/0975

**Bearbeiter: Bauverwaltung\Heumann, Verena**

| **Beratungsfolge** | **Termin** | | |
|---|---|---|---|
| Gemeinderat | 25.11.2026 | öffentlich | Entscheidung |

## Zustimmung zum gerichtlichen Vergleich und isolierte Befreiung für eine Terrassenüberdachung – Familie Link, Am Moosgraben 6, Flurstück 985/43

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück der Familie Link, Am Moosgraben 6, Flurstück 985/43, wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl im Zusammenhang mit der Errichtung einer Terrassenüberdachung beantragt. Das Grundstück umfasst laut amtlichem Lageplan **733 m²**.

Die Terrasse ist bereits hergestellt und befestigt. Die Terrassenüberdachung ist noch nicht errichtet. Durch die Überdachung der bestehenden Terrassenfläche entsteht insoweit keine zusätzliche Bodenversiegelung.

Der Bebauungsplan setzt eine **Grundflächenzahl von 0,40** fest. Unter Berücksichtigung der regulären Überschreitungsmöglichkeit um 50 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ergibt sich eine **Gesamt-GRZ von 0,60**. Die gesetzlich genannte GRZ von **0,80** stellt die Obergrenze dieser Überschreitungsregelung dar und ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,40 nicht automatisch zulässig.

Am **12.11.2026** fand vor dem **Verwaltungsgericht Ansbach**, Aktenzeichen **AN 17 K 24.745**, die öffentliche mündliche Verhandlung statt. Die Verhandlung begann um **10:10 Uhr** und endete um **11:39 Uhr**. Auf Beklagtenseite nahm das Landratsamt Ansbach teil; der Markt Bechhofen war als Beigeladener beteiligt.

Im Termin wurde auf Vorschlag des Verwaltungsgerichts ein **widerruflicher Vergleich** geschlossen. Dieser beinhaltet folgende Regelungen:

Die Kläger verpflichten sich, den ohne Genehmigung errichteten nördlichen Stellplatz an der nördlichen Grundstücksspitze sowie den Fußweg entlang der Südseite des Hauses und der Terrasse vollständig zu entsiegeln:

| **Rückbaufläche** | **Fläche** |
|---|---|
| Nördlicher Stellplatz | 29,61 m² |
| Südlicher Fußweg, Breite ca. 1,35 m | 20,97 m² |
| **Rückbaufläche insgesamt** | **50,58 m²** |

**Rückbaufläche** **Fläche**

Die Flächen sind **als Rasenfläche oder Erdboden herzustellen und dauerhaft so zu belassen**. **Rasengittersteine und Schotter sind ausdrücklich ausgeschlossen.**

Im Gegenzug verpflichtet sich der Markt Bechhofen, für die bereits beantragte Terrassenüberdachung mit einer im Vergleich angegebenen Fläche von **ca. 25 m²** die **isolierte Befreiung vom Bebauungsplan bis zum 24.12.2026** zu erteilen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass das klagegegenständliche Baugenehmigungsverfahren damit erledigt ist.

Dem Markt Bechhofen wurde zur Beteiligung des zuständigen Gremiums die Möglichkeit eingeräumt, den Vergleich **bis zum 09.12.2026 zu widerrufen**. Maßgeblich ist der **Eingang eines Widerrufs bei Gericht**.

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Flächenaufstellung ergibt sich nach vollständiger Umsetzung der Entsiegelung folgende Berechnung:

| Kennwert | Ergebnis |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 733,00 m² |
| Anzurechnende Gesamtfläche vor Rückbau | 527,06 m² |
| Abzug der Rückbauflächen | −50,58 m² |
| Verbleibende anzurechnende Gesamtfläche | **476,48 m²** |
| Gesamt-GRZ nach Rückbau | **gerundet 0,65** |
| Reguläre Gesamtfläche bei GRZ 0,60 | 439,80 m² |
| Verbleibende Überschreitung | **36,68 m² beziehungsweise 8,34 %** |

Diese Berechnung beruht auf der bisherigen Flächenaufstellung mit einer Terrassenfläche von **22,31 m²**. Im gerichtlichen Vergleich wird die beantragte Terrassenüberdachung mit **ca. 25 m²** bezeichnet. Die Flächenangaben sind anhand der Antragsunterlagen vor Bescheiderteilung abzugleichen. Die genannten GRZ-Werte sind eine Berechnung der Verwaltung und nicht im Vergleich festgeschrieben.

Nach Kenntnis der Verwaltung bestehen im Baugebiet Moosgraben auf mehreren Grundstücken Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl. Soweit für weitere Grundstücke lediglich Luftbildschätzungen vorliegen, handelt es sich um ergänzende Prüfhinweise. Die Situation anderer Grundstücke und mögliche weitere Verfahren sind nicht Gegenstand des vorliegenden Vergleichs.

Die Verwaltung bewertet die nach der bisherigen Flächenaufstellung verbleibende Überschreitung im konkreten Einzelfall als geringfügig und städtebaulich vertretbar. Für die Vergleichslösung spricht insbesondere, dass durch die Rückbauverpflichtung eine zusätzliche Entsiegelung von **50,58 m²** erreicht wird, während durch die Überdachung der bereits befestigten Terrasse keine zusätzliche Bodenversiegelung entsteht.

Die **Gerichtskosten tragen die Kläger und der Beklagte jeweils zur Hälfte**. Alle Beteiligten tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst. Die Anwaltskosten des Marktes Bechhofen sind durch die bestehende Rechtsschutzversicherung abgedeckt, sodass das Verfahren für den Markt ohne eigene Kosten beendet werden könnte.

Der anwaltliche Vertreter empfiehlt ausdrücklich, dem Vergleich zuzustimmen und diesen nicht zu widerrufen. Das Landratsamt Ansbach hat nach dem Anwaltsschreiben mitgeteilt, sich einer zustimmenden Entscheidung des Marktes Bechhofen anzuschließen.

**Die Verwaltung empfiehlt daher, dem gerichtlichen Vergleich zuzustimmen, diesen nicht zu widerrufen und die darin vorgesehene isolierte Befreiung fristgerecht zu erteilen.**

**Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Bechhofen beschließt, dem in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Ansbach am **12.11.2026**, Aktenzeichen **AN 17 K 24.745**, geschlossenen Vergleich zuzustimmen und diesen **nicht zu widerrufen**.
Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend Ziffer 2 des Vergleichs die isolierte Befreiung vom Bebauungsplan für die bereits beantragte Terrassenüberdachung der Familie Link auf dem Grundstück **Am Moosgraben 6, Flurstück 985/43**, **bis zum 24.12.2026** zu erteilen.
Die Entsiegelungsverpflichtungen und die weiteren Regelungen richten sich nach dem protokollierten Vergleich, Ziffern 1 bis 5.

001_24-745p_signed_001_6c5fd368-499b-4681-af88-2ff465e9a4f1 - 656160683
Foto Plan
Moosgraben GRZ und Prüfhinweise