

09.08.2022
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Friedhofstraße 34, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

Die Gemeinde ist mit der Zulassung einer Ausnahme nach § 8 Abs. 1 Bestattungsgesetz einverstanden.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Friedhofstraße 34, Flst. Nr. 314/2, Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Achalm-, Alemannen-, Friedens- und Friedhofstraße“; in seiner öffentlichen Sitzung am 12.04.2016 hat der Gemeinderat hierzu beschlossen, für diesen Bereich im erweiterten Ortskern von Pliezhausen einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Anlass und Ziel der Planung war, den Bereich, der sich bislang nach § 34 BauGB beurteilt, dem tatsächlichen Fortgang folgend zu einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu entwickeln und gleichzeitig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dieses Verfahren ruht derzeit, da die seinerzeit erwarteten Entwicklungen so nicht eingetreten sind. Zudem wurde mit der Neuordnung des für die Bauleitplanung sehr wesentlichen Areals Friedhofstraße 28 und 30 eigentümerseitig eine Entwicklung vollzogen, die die großräumigeren Überlegungen der Gemeinde zunichte gemacht haben. Die Gemeinde konnte und wollte dem indes letztlich nicht im Wege stehen, weshalb der Gemeinderat seinerzeit dieser Entwicklung zugestimmt hat. Am Planungsziel eines allgemeinen Wohngebiets hat sich indes nichts geändert.

Das Vorhaben liegt somit derzeit nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die an der Friedhofstraße verlaufende Baulinie tangiert das Vorhaben nicht. Seine Zulässigkeit beurteilt sich somit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nach der Umgebungsbebauung.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Diese Anforderungen sind erfüllt, das Einvernehmen der Gemeinde kann erteilt werden. Das Vorhaben fügt sich in den vorhandenen Bestand unauffällig ein, die Höhensituation kann dem Lageplan entnommen werden. Als Wohngebäude steht das Vorhaben auch den Zielen der Bauleitplanung und der angestrebten Entwicklung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet nicht im Weg. Für das jetzige Baugrundstück hatte der Gemeinderat im Rahmen einer früheren Vorberatung zudem die Zustimmung der Gemeinde zu einem kleineren Mehrfamilienhaus grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Nach § 8 Abs. 1 des Bestattungsgesetzes ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen. Solche Gründe sind aus Sicht der Verwaltung hier nicht gegeben, sodass die Gemeinde auch als Friedhofsträgerin gegen die Zulassung einer entsprechenden Ausnahme nichts einzuwenden hätte. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass die Außenwohnbereiche im Wesentlichen vom Friedhof abgewandt orientiert sind und somit auch hieraus keine Beeinträchtigung der Ruhe und Würde des Friedhofs zu erwarten sind. Nach verschiedenen Vorabkontakten mit der Kreispolizeibehörde ist demnach davon auszugehen, dass die erforderliche Ausnahme gewährt wird. Die vorhandene Friedhofsmauer sorgt für eine ausreichende Abschirmung. Die Verwaltung wird über das technische Ortsbauamt die Baumaßnahmen zur Vermeidung von Schäden entsprechend begleiten.

gez.
Stefan Adam