

für die Ortsgemeinde Sulzbach

AZ: 3 / 611-12 / 25

**25 DS 17/ 0010**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Sulzbach</b>	<b>öffentlich</b>	<b>18.06.2025</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Sulzbach, Hauptstraße 8  
Nutzungsänderung: Scheune zu Stall und Freifläche zu Paddock****Sachverhalt:****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 15. Juli 2025****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Gemäß § 61 Landesbauordnung (LBauO) bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Infolge der Eingabe an die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens, kommt der Antragsteller der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2024-0797-BS) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer Scheune (Teilbereich) zu einem Pferdestall und der Außenfläche (Teilbereich) als Paddock in Sulzbach, Hauptstraße 8, Flur 4, Flurstück 60/1.

Ein bisher als Lagerraum verwendeter Teilbereich der bestehenden Scheune wurde für die Pferdehaltung hergerichtet. Es wurden keine baulichen Veränderungen am Gebäude vorgenommen, lediglich die erforderliche Ausstattung (Abtrennung, Tränke, Heunetz usw.) wurde eingebaut. Ergänzend wurde ein 4,85 m breiter und 5,10 m tiefer Bereich der Außenfläche vor der Scheune als Paddock abgetrennt. Hierzu wurde in das vorhandene Gelände eine Drainageschicht aus Kies sowie eine Deckschicht aus Sand eingebaut und die Fläche begradigt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Sulzbach, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Umgebung als dörfliches Wohngebiet (gem. § 5a Baunutzungsverordnung – BauNVO) eingeordnet werden kann und hier neben Wohnen auch nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Sulzbach als erteilt, wenn nicht bis zum 15. Juli 2025 widersprochen wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Ortsgemeinde Sulzbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Scheune (Teilbereich) zu einem Pferdestall und der Außenfläche (Teilbereich) als Paddock in Sulzbach, Hauptstraße 8, Flur 4, Flurstück 60/1 her.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister