

Beschlussvorlage 2026/1175



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mareen Bergler

Beratung

Bau- und Umweltausschuss

Datum

23.03.2026

Entscheidung

öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid über den Rückbau und Neuerrichtung des Dachstuhls einer bestehenden Scheune mit Einbau einer Wohnung auf der Fl.Nr. 1409, Gemarkung Leerstetten, Nähe Brückestraße 1

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Rückbau und die Neuerrichtung des Dachstuhls einer bestehenden Scheune mit Einbau einer Wohnung auf der Fl.Nr. 14091, Gemarkung Leerstetten im Ortsteil Mittelhembach.

Die bestehende Scheune soll in ein Wohngebäude mit zwei Stockwerken umgebaut werden. Diese soll als Betriebsleiterwohnung für die dort ansässige Landwirtschaft genutzt werden. Die im Erdgeschoss befindlichen Garagen und Betriebsräume sollen weiterhin erhalten bleiben. Außerdem soll das Gebäude in klimafreundlicher Massivholzbauweise errichtet und mit der bestehenden Hackschnitzelheizung beheizt werden. Der direkt angrenzende Milchviehstall bleibt weiterhin bestehen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück, welches im Ortsteil Mittelhembach liegt, ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Aufgrund der Lage des vom Vorhaben betroffenen Gebäudes ist dieses baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Nachdem die geplante Wohnung als Betriebsleiterwohnung für die dort ansässige Landwirtschaft genutzt werden soll, handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Dem Vorhaben stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Die Erschließung ist ebenfalls ausreichend gesichert.

Inwieweit das Vorhaben immissions- und naturschutzrechtliche Belange berührt, werden von Seiten der Fachbehörden geprüft. Auch wird das Vorhaben vom Kreisbaumeister des Landratsamtes Roth beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Außenbereichsvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen:

Darstellung Bauvorhaben
Lageplan