Stadt Felsberg

Vorlage der Verwaltung
für den Magistrat der Stadt Felsberg

Datum: 11.11.2026

VL-130/2026 1. Ergänzung

Beratungsfolge	Termin
Magistrat der Stadt Felsberg **(beschlossen)**	05.10.2026
Magistrat der Stadt Felsberg **(zur Kenntnis)**	30.11.2026
Ausschuss für Soziales, Umwelt und Stadtentwicklung	03.12.2026
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg	10.12.2026

Thema: **Bauvorhaben in Lohre – Anwendung des „Bauturbos“**

Sachverhalt:

[redacted] hat eine Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Kreises gestellt. Er möchte für sich und seine Familie ein zweigeschossiges Wohngebäude als Betriebsleiterwohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² sowie einer Doppelgarage bauen. Das dafür vorgesehene Grundstück Flur 7, Flurstücke 65, 64 befindet sich in Lohre im Außenbereich (Anlage 1). Ein Betriebsleiterwohnhaus kann im Außenbereich errichtet werden, wenn ein räumlicher Zusammenhang zum Geschäftsbetrieb besteht. In diesem Fall ist es der elterliche, landwirtschaftliche Betrieb, den [redacted] teilweise bereits übernommen hat. Das Grundstück befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Betrieb, die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 230,00 m. Allerdings ist dieses Grundstück das einzige in seinem Eigentum befindliche Grundstück, das für eine derartige Bebauung in Frage kommt.

Aber auch wenn das Gebäude nicht als Betriebsleiterwohnhaus genehmigungsfähig ist, ist eine Genehmigung über die Vorschriften des „Bauturbos“ in Betracht zu ziehen.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Vorhaben auf dem besagten Grundstück in die nähere Bebauung ein.

Das Grundstück ist nicht an das Kanalsystem angeschlossen und als Zuwegung ist lediglich ein asphaltierter Feldweg vorhanden. Daher ist das Grundstück als nicht erschlossen anzusehen und das Einvernehmen der Stadt Felsberg zur Bauvoranfrage musste zunächst versagt werden (Anlage 2).

[redacted] erklärte sich in Gesprächen bereit, den erforderlichen Kanalanschluss sowie die öffentliche Verkehrsfläche selbst und auf eigene Kosten herzustellen. Zwischen [redacted] und der Stadt müsste darüber ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Ein Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich, da es hier lediglich um ein einzelnes Bauvorhaben im Außenbereich geht, so dass hier die Vorschriften des Bauturbos angewendet werden können.

Der Magistrat hat der Vorlage am 5. Oktober 2026 zugestimmt. Im Rahmen der weiteren Beratung in den Gremien wurde eine Beschlussfassung zurückgestellt, da noch Informationen zum Vorhaben benötigt werden. Diese liegen nun vor. Der Magistrat nimmt die ergänzenden Informationen zur Kenntnis.

Nachweis der Finanzierung und der Folgekosten:
entfällt

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg stimmt der Schließung eines städtebaulichen Vertrages mit [redacted] über die Erschließung des Grundstücks (Gemarkung Lohre, Flur 7, Flurstücke 65,64) in Hinsicht auf den Kanalanschluss, sonstige Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die Straße, auf eigene Kosten zu und erteilt [redacted] das Einvernehmen zur Bauvoranfrage für das zweigeschossige Wohnhaus mit Doppelgarage unter Anwendung des Bauturbos auf dem oben genannten Grundstück.

Anlage(n):
(1) Bauvoranfrage in Lohre, Anlage 1
(2) Bauvoranfrage in Lohre, Anlage 2
(3) Bauvoranfrage Heimel in Lohre_Anlage 3
(4) Protokoll OB Sitzung Lohre vom 03.11.2026
(5) Information der Stadtverwaltung zur Niederschrift des Ortsbeirates Lohre vom 03.11.2026

Abstimmung:	Ja _____	Nein _____	Enthaltung _____