

Begründung



zur

Außenbereichssatzung „Ochsenholz II“ vom 11.04.2022

- **Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke der Flurnummern 321 Tlf., 322/1, 321/1 Tlf., 318 Tlf., 208/2 Tlf., 209, 339 Tlf., 337/2 Tlf., 337/1, 337 Tlf., 337/3 Tlf., 337/5 Tlf., 322/4, 321/2, 337/6, 321/3, 337/7, 318/1, 337/8 und 248 Tlf. der Gemarkung Frankenhaag.

- **Ziele und Zweck der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ochsenholz II“**

Mit der Planung der Außenbereichssatzung soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses eines heimischen Bauwerbers am westlichen Ortsrand von Ochsenholz, gegenüber einer, sich in seinem Besitz befindlichen Halle geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mistelgau ist die Ortschaft Ochsenholz komplett als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im östlichen Teil Ochsenholzes gibt es bereits die Außenbereichssatzung „Ochsenholz“.

Nach durchgeführtem Ortstermin mit Vertretern des Landratsamtes Bayreuth wurde beabsichtigt, auch weitere Flächen, als die des Baugrundstückes der Fl. Nr. 322/1 der Gemarkung Frankenhaag in den Geltungsbereich mit aufzunehmen um weitere Wohnbebauungsmöglichkeiten in Ochsenholz zu schaffen.

- **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wurde von der Gemeinde als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die bereits bestehende Außenbereichssatzung „Ochsenholz“ beinhaltet ebenfalls diese Nutzung.

In der Halle gegenüber der Fl. Nr. 322/1, die ebenfalls im Geltungsbereich der Satzung „Ochsenholz II“ liegt, besteht bereits eine gewerbliche Nutzung eines Elektroinstallations- und Elektro Einzelhandelsbetriebes. Betriebsinhaber und Eigentümer ist zugleich der heimische Bauwerber. In einem Mischgebiet (MI) sind sonstige Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im weiteren Geltungsbereich der Satzung befindet sich derzeit nur Wohnbebauung.

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gemeinde kann in der Satzung gem. 35 Abs. 6 S. 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben treffen. Festsetzungen wurden von der Gemeinde in Anlehnung an die geplante Bebauung des Bauwerbers getroffen.

- **Erschließung**

Verkehr:

Die komplette Ortschaft Ochsenholz inkl. des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Ochsenholz II“ ist bereits durch die gemeindliche Ortsstraße erschlossen.

Wasser:

Die komplette Ortschaft Ochsenholz inkl. des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Ochsenholz II“ ist an die gemeindeeigene Wasserversorgung angeschlossen.

Entwässerung:

Die komplette Ortschaft Ochsenholz inkl. des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Ochsenholz II“ wird über ein bestehendes Mischsystem entwässert.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Bayreuth.

Telekommunikationsanlagen:

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ochsenholz II“ verfügt über ein Breitband-/Glasfasernetz der Deutschen Telekom.

Aufgestellt, 11.04.2022