

Architekturbüro Anja Müller Dipl. Ing. (FH)

BEGRÜNDUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weiherhöhe 1“ in Marienweiher, Markt Marktleugast vom 24.03.2025

Ausgangssituation

Die Nachfrage von Anwohnern in Marienweiher nach Bauland, zur Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern in ihrem Heimatort, veranlasst die Marktgemeinde Marktleugast den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weiherhöhe 1“ aufzustellen.

Ziel ist es, den Antragstellern die Möglichkeit zu geben, zwei Baurechte zu schaffen um ihnen eine eigenständige Ansiedlung in ihrem Heimatort zu ermöglichen.

Im Ortsteil Marienweiher sind keine Grundstücke im gemeindlichen Eigentum, welche dem Bauwerbern zur Bebauung mit Wohnhäusern angeboten werden könnten.

Ursprünglich wollte die Marktgemeinde Marktleugast in diesem westlichen Teilstück von Marienweiher in zweiter Reihe zu Bestandsgrundstücken entlang der Ortstraße eine Bauleitplanung mit acht Bauparzellen aufstellen. Trotz intensiver Bemühungen konnte der Grunderwerb durch die Marktgemeinde nicht abgeschlossen werden.

Das im Bebauungsplan beplante Grundstück liegt mittlerweile im Eigentum des Bauwerbers und die Marktgemeinde unterstützt den Einwohner in der Schaffung von Baurechten.

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Marktleugast sind die überplanten Flächen des Bebauungsplanes bereits als "Wohnbauflächen" ausgewiesen.

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Marienweiher, einem Ortsteil von Marktleugast. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Fl.Nr. 273/1 und 274/5 in der Gemarkung Marienweiher.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2810 m².

Bestand innerhalb des Plangebietes

Der Ortsteil Marienweiher entwickelt sich entlang mehrerer Ausfallstraßen, welche die Verbindung des Ortes mit den Nachbarorten u.a. Stammbach über Steinach, Cottenau über Schmölz, Kupferberg, Mannsflur und dem Hauptort Marktleugast gewährleisten.

Eine Weiterentwicklung des Ortes ist mit dem geltenden Flächennutzungsplan gesichert, entwickelbare Wohnbauflächen sind dort ausgewiesen.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen in zweiter Reihe zur Ortsstraße nach Kupferberg, Schmölz und Cottenau, (Fl.Nr. 133) und können über den Abzweig einer befestigten Wohnstraße (Fl.Nr. 272/22) erreicht werden. Diese Straße führt von dort nach Verlassen des Ortes in Richtung Westen in die freie Flur.

Verkehrstechnische Erschließung

Der Ortsteil Marienweiher liegt im südlichen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Marktleugast. Die Kreisstraße KU27 ist die Hauptdurchfahrtsstraße des Ortes. Sie zweigt in Marktleugast von der B289 ab und erreicht über Marienweiher den Ort Stammbach mit den Kreisstraße HO 20, HO21, HO22 und HO35. Über die Kreisstraße HO21 ist die Autobahn München-Berlin A9 an der Anschlußstelle Münchberg-Süd erreichbar. Somit ist die Erreichbarkeit des überörtlichen Verkehrsnetzes gewährleistet.