

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

- 1.1.1 Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches wird als Sondergebiet – Markus Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum – nach § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Zulässig sind alle Vorhaben, die dem Zweck eines Freilichtmuseums dienen.
Dazu gehören auch untergeordnete Übernachtungsmöglichkeiten in einem historischen Gebäude mit ständig wechselnder Belegung im Baufeld Nr. 1 für max. 25 Personen.
- 1.1.3 Zulässig ist die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Veranstaltungssaal, sowie das Ausweisen von Aufenthaltsräumen für das Aufsichtspersonal.
- 1.1.4 **Zulässig ist eine dem Museumszweck dienende Wohnnutzung im Baufeld Nr. 1 als Betriebsleiter- / Personalwohnung mit max. 85m² Wohnfläche.**

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die zu errichtenden Gebäude dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen festgelegten Geländebereichen erstellt werden.
Die ortsgenaue Situierung, sowie die Höhenbindung der Gebäude im Gelände hat im Einvernehmen mit der unteren Baubehörde und der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- 1.2.2 Flächen nach § 30 BNatSchG dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Vorausgesetzt, dass Beeinträchtigungen der jeweiligen Standortbedingungen ausgeglichen werden können, sind Ausnahmen (Erlaubnisvorbehalt durch die untere Naturschutzbehörde) möglich.

1.3 Grünordnung

- 1.3.1 Grundlage der Grünordnung ist der Grünordnungsplan mit Erläuterungen, der Anlage des Bebauungsplans Nr. 51 ist.
- 1.3.2 Grünflächen im räumlichen Geltungsbereich sind gemäß den Erläuterungen zum Grünordnungsplan zu pflegen und zu schützen.
- 1.3.3 Festgesetzte und andere Neupflanzungen sind in Zeitpunkt, Ausführung und Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 1.3.4 Wege- und Straßenaufbauten sind als Wasserdurchlässige Befestigungen zu erstellen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Ausnahmen von den Abstandsflächen:
Ausnahmsweise können Abstandsflächen, die geringer sind als die nach Satzung der Gemeinde geforderten, zwischen den Gebäuden zugelassen werden, wenn denkmalpflegerische Belange dies erfordern und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist. Zu eventuell tangierten Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten.
- 2.2 Wegen des baugeschichtlichen Alleinstellungsmerkmals des Freilichtmuseums findet die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee in der jeweils geltenden Fassung im Ausstellungsbereich Museum keine Anwendung.

3.0 Festsetzungen durch Planzeichen

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3.2 Baugrenze mit Baufeld-Nummer

3.3 Wege

3.4 Parkplatz (ruhender Verkehr)

3.5 Bepflanzung

Baum zu pflanzen

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Strauch zu pflanzen

Es sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

4.0 Hinweise

4.1 Bestehende Grundstücksgrenze

4.2 Flurstücksnummer

4.3 Bestehende Gebäude

4.4 Wasserfläche

- 4.5 Mögliche Kfz-Stellplatzeinteilung
- 4.6 Biotop-Nr. / -Fläche [nachrichtlich übernommen.](#)
[Abweichung von der Lage der realen Biotopflächen.](#)
- 4.7 Nutzungsschablone
- 4.8 Höhenlinien

Verfahrensvermerke:

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am _____ gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des von Marktgemeinderat am _____ gebilligten Entwurfs in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§3 Abs. 2 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde vom Gemeinderat am _____ gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

Schliersee, den _____

Franz Schnitzenbaumer,
Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am _____ dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplansänderung in der Fassung vom _____ in Kraft (§10 Abs. 1 BauGB).

Schliersee, den _____

Franz Schnitzenbaumer,
Erster Bürgermeister

Begründung

Der Marktgemeinderat Schliersee hat am 19.07.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Markus Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum“ beschlossen.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 51 bleiben erhalten. Die Änderung erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Aufgrund der erforderlichen Verlegung der Zufahrt des Brodführerweges von der B307, ist eine Umverlegung der Parkplätze notwendig. Die planungsrechtliche Genehmigung erfolgte im Planfeststellungsverfahren XXX Die diesbezügliche Planung des Ingenieurbüros INFRA vom 25.07.2019 wurde nachrichtlich in diese Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

Da es bisher keine Möglichkeit gab, baurechtlich dringend notwendige und dem Museumszweck dienende Lagerflächen sowie Parkmöglichkeiten für Personal einzurichten, werden auch hierfür neue Baufelder geschaffen.

Die Baufelder 6,7,8 und 9 sowie die Stellplatzflächen werden auf bereits bestehenden, teilversiegelten Lagerflächen festgesetzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit nicht erheblich.

Innerhalb des bestehenden räumlichen Geltungsbereichs werden die vorhandenen Baufelder weiträumiger gefasst, um die Errichtung neuer Museumsgebäude zu ermöglichen. Die Platzierung neuer Baukörper ist auf Grund der jeweiligen Gebäudetypologien nicht vordefinierbar, die Baufenster müssen daher Möglichkeiten zur landschaftstypischen Einbindung der Baukörper in die vorhandene Topografie bieten. Ein kleines, eng gefasstes Baufenster ermöglicht die Verlegung der Mühle an den bestehenden Biotop-Weiher. Die Erschließung erfolgt auf einer bestehenden Trasse. Auf der Flur-Nr. 1278/4, östlich der Winterstube, wird ein neuer Hof errichtet. Die Begrenzung des Baufelds in Richtung Hang, sowie nach Süden, erfolgte vor Ort in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und Kreisbaumeister. Sämtliche Potentialflächen für die Errichtung neuer Museumsgebäude wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vordefiniert. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich nicht um geschützte Flächen nach §30 BNatSchG.

Es werden ergänzende Festsetzungen zur Verbesserung des laufenden Museumsbetriebs beschlossen. Das neue Konzept sieht auch ein Übernachtungsangebot in geringem Umfang und aus Sicherheitsgründen das Errichten einer Personalwohnung vor.

Die Biotopflächen und Schutzgebiete, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden wurden mit zugehöriger Nummer in der Planung nachrichtlich übernommen. Nach einer Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde jedoch festgestellt, dass die dargestellten Grenzen der Biotopflächen von der Lage der realen biotopwürdigen Flächen abweicht. Zur Gewährleistung des

Schutzes der Flächen nach §30 BNatSchG ist eine objektbezogene Betrachtung der Vegetationsflächen für die jeweiligen Einzelbauvorhaben sicherzustellen.

An der rechtskräftigen Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 51 wird festgehalten. Die hier festgesetzte Grünordnung wird auf die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs übernommen.

Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) wird nicht angewandt, da den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die in der rechtskräftigen Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen Rechnung getragen werden kann.

Das Landschaftsbild wird durch das Aufstellen kulturhistorisch erhaltenswerter Gebäude nicht negativ verändert.

Im Bereich des Freilichtmuseums sind mittlerweile folgende Gebäude erstellt und im Änderungsplan als Bestand dargestellt:

Riederhof, Lukashof, Handwerkerhaus: Schmiede, Brennerei, Schuster und Schreinerei, Backofen, Gastwirtschaft „Zum Wofen“, Brauhaus, Blockbau-Stadel, Eingangstadel, Bienenhaus, Beham Hof, Schweinestall, Kasalm, Heilig-Kreuz-Kapelle, Archiv, Winterstube

Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 51

Markus Wasmeier Bauernhof- und
Wintersportmuseum

2. Änderung

Maßstab 1:2000

Schliersee, den 28.06.2022

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Johannes Wegmann
Bayrischzeller Straße 2B, 83727 Schliersee
Fon: 80826 9280-10, Fax: 80826 9280-20
info@architekt-wegmann.de