

MARKT PRIEN AM CHIEMSEE
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 60 „Tennishalle“

Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung)

Die Änderung umfasst die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke:

1423, 1423/1, 1424, 1434 teilfl., 1435, 1436, 1437

Begründung

Fertigungsdaten:

Entwurf

24.06.2026

Planverfasser:

Architekturbüro Berthold
Stefan Berthold, M.Sc.
Erlenstr. 4
83233 Bernau a.Ch.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis	3
2. Planungsgebiet	3
3. Verfahren	4
4. Bestand	4
5. Planungsvorgaben	
5.1 Einfügung in die Bauleitplanung	5
5.2 Bestand innerhalb des Änderungsbereichs	6
5.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
6. Erschließung und Versorgung	
6.1 Verkehrliche Erschließung	6
6.2 Kanal / Wassererschließung	6
6.3 Stromversorgung	6
6.4 Abfall	6
7. Auswirkung auf die Umwelt	7

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für den vorliegenden Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 60 „Tennishalle“ der Gemeinde Prien am Chiemsee aus dem Jahr 1995. Dieser Bebauungsplan erfasst jedoch nicht den gesamten Bereich des bestehenden Campingplatzes und setzt im Wesentlichen die Errichtung einer Tennisanlage fest.

Die tatsächlich vorhandene Nutzung auf den überplanten Flurstücken weicht hiervon ab. Der Bereich ist derzeit geprägt durch einen bestehenden Campingplatz sowie ein Wohngebäude mit Gastronomiebetrieb und Ferienwohnungen einschließlich zugehöriger Nebengebäude.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Campingplatzes sowie für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für betriebszugehörige Personen und weiterer Ferienwohnungen zu schaffen. Die geplante Entwicklung entspricht dabei dem bereits vorhandenen Nutzungscharakter und stellt eine städtebaulich folgerichtige Fortentwicklung dar.

Die vorgesehene Erweiterung des Campingplatzes ist zur langfristigen Sicherung und Weiterführung des Betriebs erforderlich. Hintergrund sind insbesondere veränderte Anforderungen an Campingplätze, wie beispielsweise ein gesteigener Flächenbedarf je Stellplatz. Ohne eine entsprechende Anpassung der Flächenstruktur ist eine zeitgemäße und wirtschaftlich tragfähige Betriebsführung nicht gewährleistet.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Ortes.

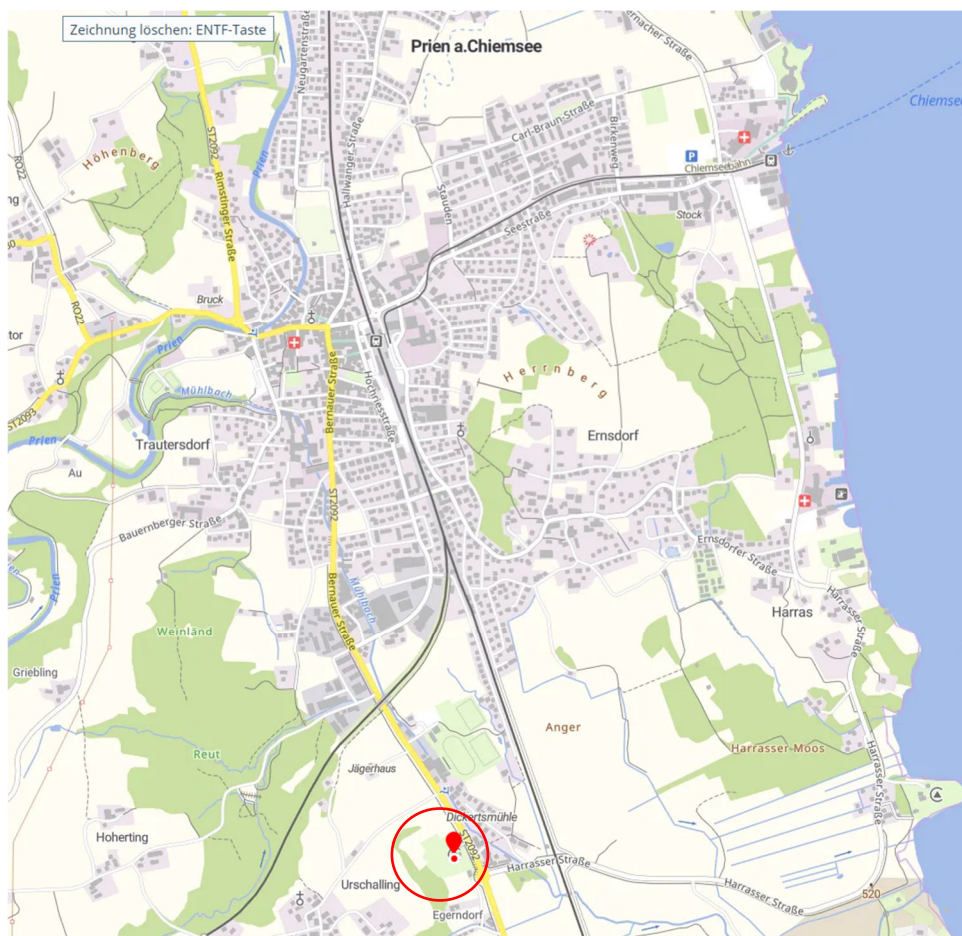


Abb. 1 Übersichtskarte mit Zeichnung des Plangebiets (rote Markierung) – o. Maßstab
Quelle: Bayernatlas



Abb. 2 Luftbild des Planungsgebietes (rot umrandet) – o. Maßstab
Quelle Bayernatlas

3. Verfahren

Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wurde bereits 2017 das erste Mal aufgenommen. Aufgrund der langen Planungspause von 2020 bis heute und der teilweise geänderten Ausgangssituation im Bezug auf den Geltungsbereich, soll das Verfahren neu begonnen werden.

4. Bestand

Für den Änderungsbereich liegt der Urbebauungsplan Nr. 60 „Tennishalle“ aus dem Jahr 1995 vor. Dieser reicht jedoch nur in den südlichen Teil des Campingplatzes. Der vorhandene Gebäudebestand sowie die Campingflächen werden darin nicht erfasst.

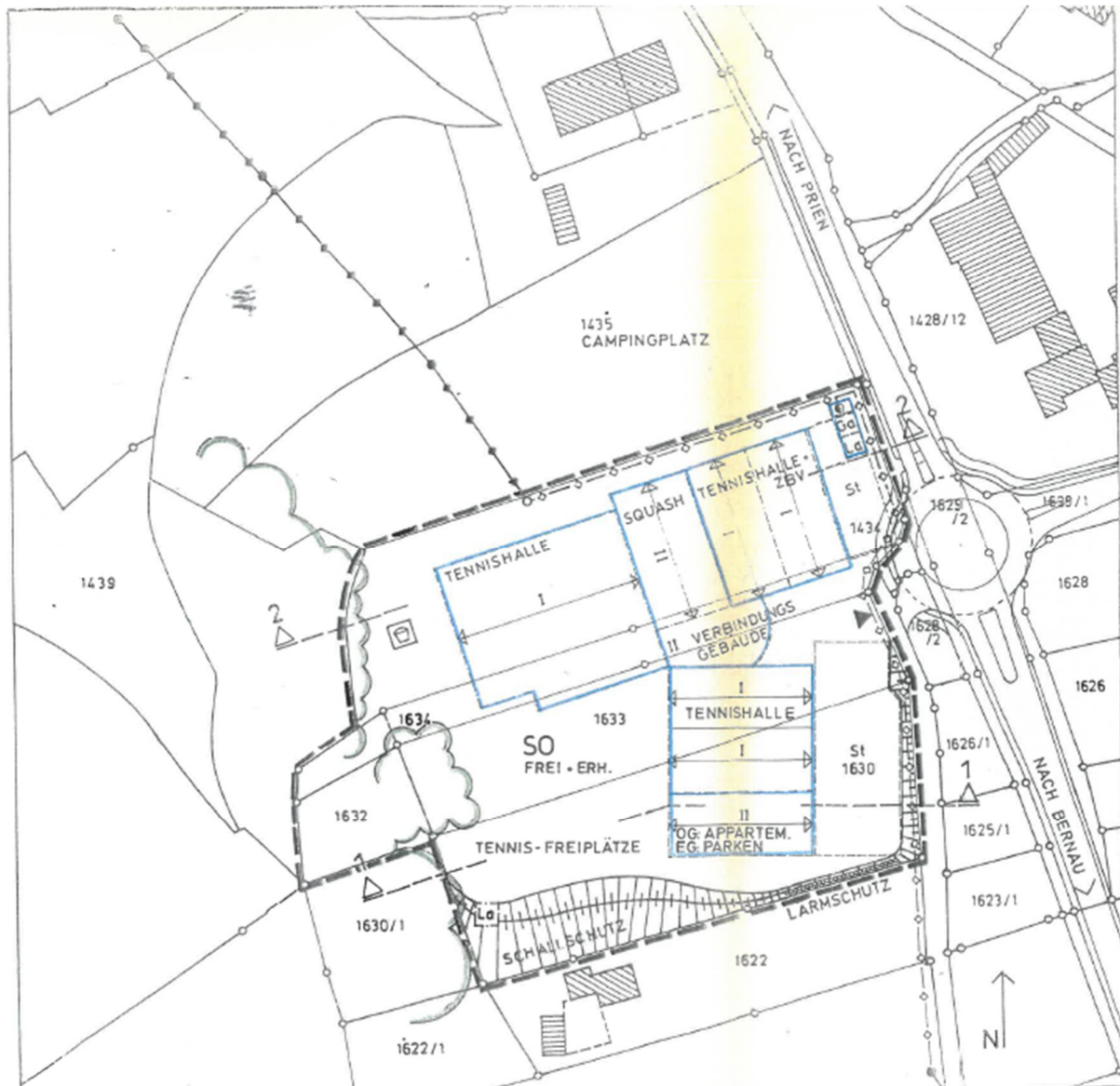


Abb. 3 original Bebauungsplan - ohne Maßstab

5. Planungsvorgaben

5.1 Einfügung in die Bauleitplanung

Die allgemeine städtebauliche Situation wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Die geplante Erweiterung umfasst im Wesentlichen den bereits bestehenden Campingplatz. Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung nicht geändert.

Mit Vorgabe der überbaubaren Grundfläche, sowie der seitlichen Wandhöhe, wird das Bauvolumen der zu erstellenden Gebäude festgelegt. Dies orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Das Straßenbild wird nicht gestört.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

5.2 Bestand innerhalb des Änderungsbereiches

Auf dem Flurstück befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit Betriebswohnungen und Ferienwohnungen. Ebenso befinden sich hier Nebengebäude (Garagen, Waschhaus, Betriebsräume), die für den Campingplatzbetrieb unumgänglich sind. Die Vorgaben der Bebauungsplanänderung orientieren sich am Gebäudebestand.

5.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der übrige Geltungsbereich ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ist vorgesehen, die verbleibenden Flurstücke in einem gesonderten Änderungsverfahren gemeinsam mit den südlich angrenzenden Grundstücken zu behandeln. In diesem Zusammenhang wird auch die Anbindung an den Kreisverkehr geprüft und geregelt.

6. Erschließung und Versorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert über die bestehende Zuwegung an der Bernauer Straße. Die Funktionsfähigkeit der Zufahrt wird mit einer Verkehrsuntersuchung des Büros „gevas humberg & partner“ vom Oktober 2025 nachgewiesen.

Die innere Erschließung erfolgt über die best. Privatwege.

6.2 Kanal / Wassererschließung

Das Schmutzwasser wird wie bisher an die öffentliche Kanalisation in der Bernauer Straße geleitet. Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert bzw. in den best. Vorfluter geleitet. Der Wasseranschluss erfolgt ebenfalls von der Bernauer Straße.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leistungsnetz des Stromversorgers von der Bernauer Straße aus.

6.4 Abfall

Die Entsorgung erfolgt durch die kommunale Abfallentsorgung.

7.0 Auswirkung auf die Umwelt

Im Rahmen der erstmaligen Einleitung des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis die zur Kompensation des geplanten Eingriffs erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Aufgrund der im weiteren Verlauf eingetretenen erheblichen zeitlichen Verzögerung des Verfahrens ist festzustellen, dass ein Großteil der seinerzeit festgelegten Ausgleichsmaßnahmen zwischenzeitlich bereits umgesetzt worden ist.

Mit der nun vorgesehenen Wiederaufnahme des Verfahrens nach längerer Unterbrechung wird an der bisherigen Planung im Grundsatz festgehalten. Gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand ergibt sich lediglich eine Anpassung des Geltungsbereichs im südlichen Teilbereich. Vor diesem Hintergrund wird von einer vollständigen Neuerstellung der Umweltprüfung abgesehen. Stattdessen erfolgt eine fachliche Überprüfung und Fortschreibung der vorliegenden Umweltprüfung unter Berücksichtigung der aktuellen Sach- und Rechtslage sowie der zwischenzeitlich realisierten Maßnahmen.

Im Umweltbericht vom 24.06.2026 ist unter Pkt. 8 die Betroffenheit der Schutzgüter tabellarisch aufgeführt.

Dies betrifft insbesondere	Boden
	Wasser / Oberflächengewässer
	Wasser / Grundwasser
	Klima / Luft
	Pflanzen / Tiere
	Orts- und Landschaftsbild
	Mensch / Lärm
	Mensch / Erholung
	Kultur- und Sachgüter

Die jeweiligen Auswirkungen wurden von „kein“ bis „mittel“ ermittelt.