

Marktgemeinde Prien am Chiemsee



Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 77 „Stock-Süd“ 2. Änderung

Umweltbericht (§2a BauGB)

Fassung vom 28.08.2025



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Erarbeitet im Auftrag von:

FUCHS Eurocoles GmbH
Eurocoles-Straße 1
92318 Neumarkt

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) M. Buck
Dipl.-Betriebsw., B.Eng. M. Lochmahr
M.Sc. L. Schreiber

Freising, August 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	5
1.2	Rechtliche Grundlage	6
2	Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs	8
2.1	Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion	8
2.1.1	Aktueller Umweltzustand	8
2.1.2	Geplante Maßnahmen	8
2.1.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	8
2.1.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	9
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.2.1	Aktueller Umweltzustand	9
2.2.2	Geplante Maßnahmen	10
2.2.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	11
2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	11
2.3	Schutzgut Boden	12
2.3.1	Aktueller Umweltzustand	12
2.3.2	Geplante Maßnahmen	12
2.3.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	12
2.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	12
2.4	Schutzgut Wasser	12
2.4.1	Aktueller Umweltzustand	12
2.4.2	Geplante Maßnahmen	13
2.4.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	13
2.4.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	13
2.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	13
2.5.1	Aktueller Umweltzustand	13
2.5.2	Geplante Maßnahmen	14
2.5.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	14
2.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	19
2.6	Schutzgut Klima und Luft	19
2.6.1	Aktueller Umweltzustand	19
2.6.2	Geplante Maßnahmen	19
2.6.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	20
2.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	20
2.7	Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche.....	20
2.7.1	Aktueller Umweltzustand	20
2.7.2	Geplante Maßnahmen	20
2.7.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	21

2.7.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	21
3	Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	22
4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
5.1	Ausgleich für flächenhafte Eingriffe.....	24
5.2	Ersatzzahlung für Eingriffe in das Landschaftsbild	24
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	25
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht über die Lage und den Umgriff (rot) des Änderungsbereichs	5
Abb. 2: Distanz des Planungsgebietes (rot) zu Schutzgebieten des Naturschutzes ..	9
Abb. 3: Biotop-/Nutzungstypkartierung.....	10
Abb. 4: Übersicht Fotostandorte.....	15
Abb. 5: Aufnahmeort Nr. 1, Blickrichtung Westen, ca. 800 m Entfernung zum Geltungsbereich	16
Abb. 6: Aufnahmeort Nr. 2, Blickrichtung Westen, ca. 800 m Entfernung zum Geltungsbereich	16
Abb. 7: Aufnahmeort Nr. 3, Blickrichtung Nordwesten, ca. 800 m Entfernung zum Geltungsbereich	17
Abb. 8: Aufnahmeort Nr. 4, Blickrichtung Nordwesten, ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich	17
Abb. 9: Aufnahmeort Nr. 5, Blickrichtung Südwesten, ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich	18
Abb. 10: Aufnahmeort Nr. 6, Blickrichtung Süden, ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich	18
Abb. 11: Flächeninanspruchnahme.....	23

1 Einführung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Um in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans B77 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mobilfunkmastes inklusive einer Anlage für die Systemtechnik zu schaffen, wird eine Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren aufgestellt.

Der gesamte Planungsbereich umfasst laut den Planungsunterlagen ca. 156 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde nicht als Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der geplanten Änderung soll daher eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 744, Gemarkung Prien am Chiemsee, für den Bau eines Mobilfunkmastes genutzt und als Sondergebiet (SO) für Mobilfunkmasten festgesetzt werden. Die übrige Fläche des Flurstücks bleibt in ihrer aktuellen Nutzungsform erhalten und wird weiterhin als Parkplatz der Chiemsee Schifffahrt genutzt.

Kurzbeschreibung des Planungsgebietes:

Ca. 450 m Östlich befindet sich der Hafen Prien am Chiemsee und das Ostufer des Chiemsees. Westlich an den geplanten Maststandort schließen Grünflächen und nach ca. 100 m Wohnbebauung an. In ca. 100 m südlicher Entfernung verläuft die historische Eisenbahnlinie Prien am Chiemsee – Prien Stock südlich davon schließt weitere Siedlungsbebauung an. Nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht:



Abb. 1: Übersicht über die Lage und den Umgriff (rot) des Änderungsbereichs

Daten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 erfolgt auf Grundlage des Satzungsentwurfs vom 14.07.2025 und dem Entwurf der Planzeichnung vom 20.08.2025. Umfang und Art der somit zulässigen Bebauung ist der Begründung des

Bebauungsplanes zu entnehmen.

Vorgehensweise Umweltbericht

Generell wird, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, geprüft, ob direkte, sekundäre, räumliche (= grenzüberschreitend, kumulativ), zeitliche (= kurzfristige, mittelfristige, langfristige, ständige, vorübergehende), positive und negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Sofern keine Auswirkungen zu erwarten sind, beschränkt sich die Darstellung auf eine kurze Beschreibung des Bestandes.

1.2 Rechtliche Grundlage

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Marktgemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand 22.02.2006) weist das Gebiet als Waldfläche aus. Die Fläche ist zudem von der gängigen Schraffur für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB umrahmt. Daher ist davon auszugehen, dass sich der Geltungsbereich innerhalb einer Fläche zur Entwicklung eines, nicht näher bestimmten, Waldes befindet. Inwiefern diese Fläche besonderem Schutz unterliegt, lässt sich aufgrund fehlender Angaben im Flächennutzungsplan nicht abschließend beurteilen. Es ist keine offizielle Ökokonto oder Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.

Im Regionalplan der Region Südostbayern ist das Gebiet als ländlicher Raum und Mittelzentrum ausgewiesen.

Durch den Bereich des geplanten Maststandorts verlaufen keine besonders geschützten Gebiete. Die nächsten Schutzgebiete sind das FFH- Gebiet „Chiemsee“ Nr. DE8140372 sowie das Vogelschutzgebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ Nr. DE8140471 und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00396.01 „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG („Chiemsee-Schutzverordnung“)

Es sind keine Biotope auf dem Plangebiet bekannt.

Für die Erstellung und Begründung des Bebauungsplans sowie für die Umweltprüfung bzw. für den Umweltbericht wurden folgende Grundlagen verwendet:

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 12. August 2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 03. Juli 2023
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 25. Juli 2025
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 21. Januar 2013

Leitfäden:

- Der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005
- Ergänzungen zum o.g. Leitfaden aus dem Jahr 2006
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021
- Vollzugshinweise zum Ausgleich bestimmter vertikaler Eingriffe gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) aus dem Jahr 2015

Übergeordnete Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand 2023)
- Regionalplan "Südostoberbayern" (Regionaler Planungsverband München, Region 18, Stand 20.09.2023)
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Markt Prien am Chiemsee (Kartenteil) (Stand 22.02.2006)

Fachplanungen, Untersuchungen und sonstige Planhilfen:

- Schutzgebiete des Naturschutzes (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 01.05.2025)
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 02/2024)
- Umwelt-Atlas Boden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023)
- Umwelt-Atlas Geologie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023)
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08/2025)
- Luftbilder (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 08/2025)

Bestandserhebungen und Gutachten:

- Immissionsgutachten, funktechnolaye.de , Februar 2022
- Bestandsanalyse durch Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNT) und Landschaftsbildbewertung, Dr. Schober GmbH, August 2025

2 Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs

2.1 Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion

2.1.1 Aktueller Umweltzustand

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist östlich und südlich des Geltungsbereiches, in einem Abstand von rund 100 m.

Das Planungsgebiet liegt neben einem gebührenpflichtigen Parkplatz der Chiemsee Schifffahrt. Dieser schließt im Osten an eine Minigolfanlage an. Außerdem sind im Umfeld eine Vielzahl von Erholungseinrichtungen und Angebote für Touristen zu finden. Besonders hervorzuheben ist der Chiemseehafen als infrastrukturelle Anbindung an die Chiemseeinseln und zentraler Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten im Gebiet. Auch die historische Chiemseebahn, die den Bahnhof Prien mit dem Hafen verbindet, gilt als bedeutendes touristisches Angebot mit identitätsstiftender Funktion für die Region. Das Gemeindegebiet weist zudem zahlreiche Badeplätze, Campingplätze sowie ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen auf, die der Erholung und Freizeitnutzung dienen.

An Vorbelastungen für die hier relevanten Schutzgutbelange können Immissionen aus dem Verkehr auf dem Parkplatz und den umliegenden Straßen sowie der Chiemseebahn und auch Störungen für Anwohner aus starker touristischer Nutzung zur Hauptsaison angeführt werden.

2.1.2 Geplante Maßnahmen

Das geplante Vorhaben mit den einzelnen Maßnahmenbestandteilen ist im Kap. 1.1. beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.1.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Bezogen auf das Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion sind im Falle der hier geplanten Nutzung vor allem Strahlungswirkungen in Form von elektromagnetischen Feldern zu berücksichtigen. Die Auswirkungen dieser Immissionen stehen der Zielsetzung der Gewährleistung der bestmöglichen Mobilfunknetzabdeckung gegenüber. Dazu wurde ein Immissionsgutachten erstellt (funktechnalyse.de, Februar 2022). Im Zuge dessen wurden mehrere Standortalternativen hinsichtlich ihrer Versorgungsleistung sowie der zu erwartenden Immissionen untersucht. Dieses kommt zu dem Schluss, dass es sich bei dem gewählten Standort um die Alternative handelt, die den größtmöglichen Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor potenziellen Auswirkungen elektromagnetischer Felder bietet, ohne die erforderliche Versorgungsleistung einzuschränken. Aus fachgutachterlicher Sicht und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens ist festzuhalten, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine als erheblich einzustufenden Umweltauswirkungen infolge von Immissionen durch den geplanten Funkmast zu erwarten sind.

In Bezug auf den Aspekt der Erholungsfunktion wird festgestellt, dass die Nutzung und Kapazität des Parkplatzes vorübergehend während der Bauzeit beeinträchtigt wird und danach wieder vollumfänglich zur Verfügung steht.

Insgesamt steht der Mobilfunkausbau im überragenden öffentlichen Interesse, da dieser eine flächendeckende Mobilfunkversorgung in der Region sicherstellt.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Es sind zum aktuellen Planungsstand keine Maßnahmen erforderlich.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Aktueller Umweltzustand

Durch den Bereich des geplanten Maststandorts verlaufen keine gesetzlich geschützten Gebiete. Die nächsten Schutzgebiete sind das FFH- Gebiet „Chiemsee“ Nr. DE8140372 sowie das Vogelschutzgebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ Nr. DE8140471 und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00396.01 „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG ("Chiemsee-Schutzverordnung)". Diese Schutzgebiete sind wichtige Lebensräume für viele Tier und Pflanzenarten. Es sind keine amtlich kartierten Biotope auf dem Plangebiet bekannt. Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage im Kontext der umliegenden Schutzgebietskulisse auf:



Abb. 2: Distanz des Planungsgebietes (rot) zu Schutzgebieten des Naturschutzes

Bestandsanalyse mit Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNT)

Die Biotop-/Nutzungstypkartierung durch das Büro Dr. Schober GmbH vom 14.08.2025 ergaben folgende Ergebnisse (s. nachfolgende Abb. 3):

Im Geltungsbereich wurden zwei junge Feldahorne (*Acer campestre*) (B311) sowie mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) kartiert.

Der östlich an den geplanten Maststandort angrenzende Parkplatz besteht aus einer

vollständig versiegelten Fahrbahn (V11) mit wasserdurchlässigen gekiesten Parkbuchten (V12). Die Parkflächen sind durch Baumstreifen strukturiert, welche aufgrund ihrer Funktion und Lage als verkehrsbegleitende Gehölzstruktur (V512) eingestuft werden. Der Maststandort ist im Osten durch eine Baumreihe (B311) bestehend aus jungen Eschen (*Fraxinus excelsior*) unterpflanzt mit Schneeball (*Viburnum* sp.), Lavendelweide (*Salix eleagnos*) und Hundsrose (*Rosa canina*) vom Parkplatz getrennt. Nach Norden grenzt eine weitere junge Baumreihe (B311) bestehend aus verschiedenen heimischen Arten den Maststandort sowie den Parkplatz an. Dahinter fließt ein Graben (F212) und dem dahinter liegend mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünlandbestände (G211). Im Westen und Süden schließt an den geplanten Standort weiteres mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) an.



Abb. 3: Biotop-/Nutzungstypkartierung

Artenschutzrechtliche relevante Arten

Aufgrund fehlender Habitatausstattung wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, bzw. essenzielle Habitatstrukturen für jene Arten, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Die vorhandenen Gehölze sind jung und weisen keine für Vogel- oder Fledermausarten relevante Strukturen auf. Auch für weitere hier denkbare Arten wie Reptilien (insb. Zauneidechse) sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

2.2.2 Geplante Maßnahmen

Das geplante Vorhaben mit den einzelnen Maßnahmenbestandteilen ist im Kap. 1.1. beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.2.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Der in dem gültigen Bebauungsplan Nr. 77 vorgesehene Gehölzbestand im Osten des Flur-Stk. Nr. 744 angrenzend an das Flur-Stk. Nr. 744 ist bis auf zwei junge Feldahorne bisher noch nicht vollständig realisiert worden. Ein Einfluss des Mobilfunkmastes auf eine zukünftige Herstellung bzw. Entwicklung der vorgesehenen Gehölzstrukturen ist nicht zu erwarten.

Es wird angenommen, dass der vorhandene Gehölzbestand innerhalb bzw. direkt angrenzend an den Geltungsbereich mit einem Abstand der Krone von weniger als 1,5 m zur Baugrenze nicht erhalten werden kann. Dadurch kommt es zu einem Verlust zwei junger Feldahorne, zwei junger Eschen und zwei in Form geschnittener Schneebälle. Aufgrund ihres jungen Alters sowie der regelmäßigen Pflegemaßnahmen gelten diese Gehölze nicht als potenzielle Lebensräume besonders geschützter Arten. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Planungsgebiet und seine Umgebung nicht zu erwarten.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben. Für hier ggf. vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuweichen.

In Bezug auf die Schutzgebiete ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen, da sowohl die Entfernung zum geplanten Maststandort als auch das Fehlen direkter Eingriffe in bestehende Lebensräume gegen eine erhebliche Beeinträchtigung sprechen. Eine Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen können Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf ein verträgliches Maß reduzieren.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Rückschnitte an Gehölzen und unvermeidbare Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. (Winterhalbjahr) durchzuführen. Sollten Fällungen durchgeführt werden müssen sollten entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
- Es wird empfohlen, eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die sicherstellt, dass die Vorgaben des Artenschutzes und die naturschutzfachlichen Angaben eingehalten werden.
- Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone. Darüber hinaus ist die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist in Kap. 2.11 enthalten.

Darüber hinaus sind zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Aktueller Umweltzustand

Die Böden im Planungsgebiet sind gemäß der digitalen Geologischen Karte Bayern (1: 25:000) (LfU, 2023) dem Quartär zuzuordnen. Wobei es sich im Bereich des Planungsumgriffs um Niedermoororf aus dem Holozän handelt welches von Bach- oder Flussablagerung aus dem Pleistozän bis Holozän bestehend aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel gerahmt wird. Generell ist entlang des Chiemseeufers stellenweise eine kleinteilige Abfolge unterschiedlicher geologischer Haupteinheiten zu beobachten.

Nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) (LfU, Stand 2023) handelt es sich bei dem im Bereich des geplanten Funkmasten vorkommenden Bodentyp m *Typ 78: Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum.*

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte gibt für das gesamte Planungsgebiet an, dass es sich um Organische und biogene Lockergesteine mit einer sehr geringen Tragfähigkeit handelt. Als allgemeinen Baugrundhinweise wird angeführt: *setzungsempfindlich, oft betonangreifendes Wasser, oft hoher Grundwasserstand, besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, meist eingeschränkt befahrbar.*

Der westliche, östliche und südliche Teil des Planungsgebiets ist bereits stark anthropogen überprägt und versiegelt durch Parkplätze, die Chiemseebahn und Gebäude. Es liegt kein Verdacht auf Altlasten, Kampfmittel und Bodendenkmäler vor.

2.3.2 Geplante Maßnahmen

Das geplante Vorhaben mit den einzelnen Maßnahmenbestandteilen ist im Kap. 1.1. beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.3.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Insgesamt können für das Schutzgut Boden durch die Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans keine relevanten, erheblichen Auswirkungen festgestellt werden.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Es gilt die DIN 18915

Darüber hinaus sind zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Aktueller Umweltzustand

Oberflächengewässer:

Westlich des Planungsgebiet liegt der Chiemsee See.

Zwischen den Flurstücken. Nr. 688 Nr. 745 und Nr.744 verläuft ein namenloser waserführender Graben.

Grundwasser:

Der Grundwasserstand ist aktuell nicht bekannt.

Versickerung:

Über die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aktuell nichts bekannt.

2.4.2 Geplante Maßnahmen

Das geplante Vorhaben mit den einzelnen Maßnahmenbestandteilen ist im Kap. 1.1. beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.4.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Eine Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen insbesondere bauzeitlich können Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf das unbedingt notwendige Maß reduzieren.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Planung sind derzeit keine Maßnahmen bekannt oder erforderlich.

2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**2.5.1 Aktueller Umweltzustand**

Das Landschaftsbild rund um die Marktgemeinde Prien am Chiemsee wird durch das Alpenpanorama im Norden und das Seepanorama des Chiemsees im Osten und den idyllisch dazwischen liegenden Orten bestimmt.

Die Landschaft ist durch eine intensive touristische Nutzung geprägt. Auch die Uferpromenade des Chiemsees im Kommunegebiets ist in großen Teilen entsprechend der Nutzungscharakteristik durch Häfen, Anlegestellen und ausgewiesene Badebereiche geformt und geprägt. Das Ortsbild von Prien am Chiemsee weist in seiner Gesamtheit keinen einheitlichen Baustil auf, orientiert sich im Uferbereich jedoch stellenweise an einem idealtypisch bayerischen Stil. Siedlungsteile mit unterschiedlichen Strukturen und Baustilen fügen sich zum gesamten Ortsbild zusammen. Das höchste Gebäude der Marktgemeinde ist der Kirchturm der Kirche Mariä Himmelfahrt mit 72 m.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in der freien Landschaft sondern zwischen dem Siedlungsbereich der Marktgemeinde Prien und einem überwiegend großflächigen, durch Tagestouristen genutzten Parkplatz „Hafen Stock S2 – Herrenchiemsee“.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern beschreibt, dass ein „*charakteristisches, vielfältiges und attraktives Landschaftsbild als sichtbaren Ausdruck seiner Landesnatur [...] von der Bevölkerung als besonderer Wert für Identität und Bindung zum Freistaat empfunden [wird]. Natur und Landschaft [...] somit unverzichtbare Säule für die Marke „Bayern“ [sind]*“.

Das Planungsgebiet befindet sich laut Regionalplanung „Südostbayern“ innerhalb des Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.: 28 „Chiemsee einschließlich Feuchtgebiete zwischen Bernau a. Chiemsee und Bergen“ sowie in einem Ausschlussgebiet für große Antennenträger. Hierzu steht in den fachlichen Festlegungen „*Im Alpengebiet – ohne das nördliche Gebiet Teisendorfs –, am Chiemsee, dem Innhochufer mit Randbereichen und im Simsseebereich sollen große Antennenträger vermieden werden*“

2.5.2 Geplante Maßnahmen

Das geplante Vorhaben mit den einzelnen Maßnahmenbestandteilen ist im Kap. 1.1. beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.5.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern heißt es: *„Zur Sicherstellung einer flächendeckenden Abdeckung mit Mobilfunk gemäß dem Stand der Technik ist es notwendig, dass die dafür erforderlichen Mobilfunkantennen errichtet werden können. Dafür muss die Möglichkeit der Errichtung zumindest einer Mobilfunkantenne an einem geeigneten Standort in jeder Gemeinde planerisch gegeben sein, zur Vermeidung von Versorgungslücken ggf. auch mehr, wenn dies für eine gute Versorgungsqualität erforderlich ist.“*

Der gewählte Standort wird gemäß Immissionsgutachten (funktechnol.de, Februar 2022) sowohl unter versorgungstechnischen als auch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten als der günstigste Standort bewertet.

Gleichzeitig liegt dieser Standort im Ausschlussgebiet für Antennenträger laut Begründungskarte zum Regionalplan 18 Südostbayern. Mit einer geplanten Gesamthöhe von maximal 42 m übersteigt der Mast den im Regionalplan genannten Orientierungswert von 30 m. da *„Die Höhen der Antennenträger für z. B. Telekommunikationseinrichtungen, die flächendeckend die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen sollen (vgl. Telekommunikationsgesetz) [...] regelmäßig nicht über 30 m [liegen].“* Die Ausweisung als Ausschlussgebiet wird mit der Fernwirkung der Alpen sowie mit dem Erhalt des Fremdenverkehrs begründet. Außerdem weist der Regionalplan daraufhin, dass *„Für höhere Einrichtungen [...] zum Schutz des Landschaftsbildes, auch wenn sie zur Grundversorgung gehören, Standorte außerhalb des Ausschlussgebietes gesucht werden [sollen]. Durch weniger hohe Zwischenstationen können sich ggf. auftuende Lücken in der Versorgung geschlossen werden.“*

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen im Hinblick auf die Versorgungsabdeckung, den Immissionsschutz sowie die Nähe zum Ufer und die daraus resultierende potenzielle Beeinträchtigung des Ufer- bzw. Seepanoramas untersucht. Die zur Umsetzung vorgesehene Variante auf dem Grundstück Fl.-Nr. 744, Gemarkung Prien am Chiemsee, stellt dabei die am weitesten von der Uferlinie entfernte Alternative dar und erweist sich sowohl im Hinblick auf die Immissionen als auch auf die technische Versorgung als der am besten geeignete Standort.

Der geplante Standort befindet sich im visuellen Kontext von Bebauungen: am Rand eines bestehenden Parkplatzes, in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Siedlungsbebauung, Infrastruktur sowie zur historischen Chiemsee-Bahnlinie, und nicht im offenen und naturnahen Landschaftsraum. Dadurch sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Nahbereich des Mastes als verträglich einzustufen.

Durch die vorhandene Bebauung sowie den umliegenden Baumbestand im Westen, Süden und Osten ist der Mast vom Festland aus nur aus nördlicher Richtung oder von erhöhten Standpunkten (z. B. dem Kirchturm Mariä Himmelfahrt im Westen) aus größerer Entfernung teilweise sichtbar. Auch vom See aus, insbesondere mit Blickrichtung auf den Priener Hafen, wird der Mast wahrnehmbar sein, hebt sich aufgrund der Entfernung, wenn auf grelle Anstriche verzichtet wird, jedoch nicht deutlich vom Hintergrund ab (vgl. Abb. 5 bis Abb. 10)

Eine Beeinträchtigung auf die zentralen Sichtachsen vom Schloss Herrenchiemsee aus über die Insel und den See hinweg in Richtung Festland auf Grund des Baumbestandes nicht erwartet.

Im raumordnerischen Maßstab ist daher nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung

des Landschaftsbildes gemäß Regionalplan auszugehen. Der gewählte Standort kann somit im Sinne der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms zur Sicherstellung einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung als verträglich angesehen werden.

Etwaigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Beeinträchtigungen des Naturhaushalts kann im Rahmen geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung entgegengewirkt werden.

Zur Abschätzung der Wirkung des geplanten Funkmastes auf das Landschaftsbild wird im Folgenden die aktuelle Situation fotografisch dargestellt.

Hierzu wurden Aufnahmen von der Seepromenade sowie angrenzenden Bereichen mit Blickrichtung auf den Geltungsbereich angefertigt:



Abb. 4: Übersicht Fotostandorte

Hinweise zu Abbildung 4:

Rot: Geltungsbereich,

Blaue Dreiecke: Verortung Bildaufnahmen mit Blick Richtung Geltungsbereich



Abb. 5: Aufnahmeort Nr. 1, Blickrichtung Westen, ca. 800 m Entfernung zum Geltungsbereich

Hinweise zu Abbildung 5:

Der geplante Mast wäre durch Bebauung und Baumbestand landschaftlich unauffällig / visuell im bebauten landschaftlichen Kontext;

Rot = schematische Lagekennzeichnung



Abb. 6: Aufnahmeort Nr. 2, Blickrichtung Westen, ca. 800 m Entfernung zum Geltungsbereich

Hinweise zu Abbildung 6:

Der geplante Mast wäre durch Bebauung und Baumbestand landschaftlich unauffällig / visuell im bebauten landschaftlichen Kontext.

Rot = Schematische Lagekennzeichnung



Abb. 7: Aufnahmeort Nr. 3, Blickrichtung Nordwesten, ca. 800 m Entfernung zum Geltungsbereich

Hinweise zu Abbildung 7:

Der geplante Mast wäre durch Bebauung und Baumbestand landschaftlich unauffällig / visuell im bebauten landschaftlichen Kontext.

Rot = Schematische Lagekennzeichnung



Abb. 8: Aufnahmeort Nr. 4, Blickrichtung Nordwesten, ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich

Hinweise zu Abbildung 8:

Der geplante Mast wäre durch Bebauung und Baumbestand landschaftlich nur mäßig auffällig / visuell im bebauten landschaftlichen Kontext.

Rot = Schematische Lagekennzeichnung



Abb. 9: Aufnahmeort Nr. 5, Blickrichtung Südwesten, ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich

Hinweise zu Abbildung 9:

Der geplante Mast würde von diesem Sichtpunkt aus visuell deutlicher hervortreten, da der visuelle Aspekt des Raumes hier nicht dominant von der vorhandenen Bebauung geprägt ist; dennoch wäre auch hier die Lage noch im Siedlungskontext

Rot = Schematische Lagekennzeichnung



Abb. 10: Aufnahmeort Nr. 6, Blickrichtung Süden, ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich

Hinweise zu Abbildung 10:

Der geplante Mast würde auch von diesem Sichtpunkt aus visuell deutlicher hervortreten, da der visuelle Aspekt des Raumes hier nicht dominant von der vorhandenen Bebauung geprägt ist; dennoch wäre auch hier die Lage noch im Siedlungskontext

Rot = Schematische Lagekennzeichnung

Fazit aus der fachgutachterlichen Landschaftsbildbewertung:

Es wurden exemplarisch von unterschiedlichen Blickrichtungen Fotos in Richtung des geplanten Standortes gemacht. Von diesen betrachteten Blickrichtungen aus fügt sich der geplante Mast überwiegend in den bebauten und damit visuelle anthropogen überprägten Kontext des Ortsbildes von Prien mit ein. Lediglich von einzelnen Standorten aus ist der Mast im Landschaftsbild dominanter, da hier der bebaute Kontext visuell in den Hintergrund tritt. Eine Erheblichkeit der visuellen Wirkungen im Landschaftsraum (Landschafts- und Ortsbild) kann aus fachgutachterlicher Sicht nicht festgestellt werden.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- An das Bauvorhaben angrenzende Gehölze sind zu erhalten

Es ist festzuhalten, dass bei mastartigen Eingriffen höher als 20 Meter eine Realkompensation für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds, gemäß § 19 Abs. 2 Satz 3 BayKompV, in der Regel nicht möglich ist. Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen werden über Ersatzzahlungen ausgeglichen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist in Kap. 2.11 dargelegt.

Mögliche weitere Maßnahmen, um die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verringern, sind beispielsweise:

- Der Mast sollte weder mit grellen noch stark farbigen Anstrichen versehen werden. Vielmehr sollten dunklere, gedeckte Farben vorgesehen und somit der Kontrast zur Umgebung minimiert werden.
- Wünschenswert wäre eine möglichst schlanke Ausführung des vorgesehene Schleuderbeton-Mast, denn eine Verjüngung des Durchmessers von Fuß bis Schopf lässt den Mast filigraner wirken.
- Soweit technisch möglich, sollte eine möglichst regelmäßige und symmetrische Anordnung der Sendeanlagen erfolgen. Auch der Verzicht auf die Montage von Richtfunkeinrichtungen wäre anzustreben, da diese in Verbindung mit Stabantennen sehr massiv und optisch störend wirken könnte.

Bereits im gültigen Bebauungsplan Nr. 77 sind flächige Gehölzpflanzungen im Bereich des Mobilfunkmastes festgesetzt aber bisher noch nicht vollständig umgesetzt. Mit der Umsetzung könnte die visuelle Wirkung des Masts im Nahbereich zusätzlich gemindert werden.

2.6 Schutzgut Klima und Luft**2.6.1 Aktueller Umweltzustand**

Die Marktgemeinde Prien am Chiemsee liegt in den Klimaregionen Südbayerisches Hügelland.

Vorbelastungen im Hinblick auf die für das Vorhaben relevanten Schutzgüter ergeben sich insbesondere durch verkehrsbedingte Immissionen vom angrenzenden Parkplatz, den umliegenden Straßen sowie der Chiemseebahn.

2.6.2 Geplante Maßnahmen

Das geplante Vorhaben mit den einzelnen Maßnahmenbestandteilen ist im Kap. 1.1.

beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.6.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Es sind keine relevanten, erheblichen Auswirkungen auf die globalen und lokalen Klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Auch hinsichtlich der Luftqualität sind keine neuen oder zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Es sind zum aktuellen Planungsstand keine Maßnahmen erforderlich.

2.7 Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche

2.7.1 Aktueller Umweltzustand

Kulturgüter

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Die historische Bahnlinie Prien – Prien Stock befindet sich ca. 100 m südlich. Die Insel Herrenchiemsee mit Schloss Herrenchiemsee sind mehr als 2 km in östlicher Richtung entfernt.

Im „Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität“ des LfU (Stand 2011) gehört der Eingriffsbereich zu der Region *59 Chiemgau*. Dieser umfasst die Landkreise Rosenheim, Traunstein und Berchtesgadener Land im Regierungsbezirk Oberbayern.

Die heutige Kulturlandschaft des Chiemgaus ist ein Produkt der naturräumlichen Gliederung, kombiniert mit jahrhundertelanger bäuerlich- land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Siedlungsgeschichte sowie sakralen und wirtschaftlichen Prägungen durch Klöster, Burgen und Salinen.

Das Planungsgebiet liegt in einem durch die moderne Tourismusinfrastruktur stark geprägtem Teilbereich der Ortschaft Prien am Chiemsee. Der nördliche, räumlich begrenzte offene Teilraum weist eine kleinparzellierte Gewannestruktur mit überwiegender Grünlandnutzung auf.

Sachgüter

Sachgüter sind nicht bekannt. Nördlich bzw. westlich angrenzende Grundstücke werden landwirtschaftlich in Form von Grünländern bewirtschaftet und genutzt.

Fläche

Das Planungsgebiet ist als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Im Regionalplan für die Region Südostbayern ist das Planungsgebiet als Mittelzentrum innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums sowie als Ausschlussgebiet für große Antennenträger verzeichnet. Gegenwärtig dient die betreffende Fläche als Randeingrünung des großflächigen Parkplatzes.

2.7.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Kap. 1.1 beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

Der Standort des Masts wird als Sondergebiet für Mobilfunkanlagen festgesetzt.

2.7.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Die historische Bahnlinie Prien – Prien Stock sowie die Insel Herrenchiemsee mit Schloss Herrenchiemsee werden nicht beeinträchtigt.

Durch die Errichtung des Mobilfunkmasten kommt es zu einer Nutzungsänderung des Schutzguts Fläche. Aufgrund des vergleichsweise geringen Flächenverbrauchs von max. 46 m² für Masten und Systemtechnikanlage sind unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sowie Fläche zu erwarten.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen
- Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung der Bodenverdichtung und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen sind zu berücksichtigen. Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.
- eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023

Darüber hinaus sind zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Für die Schutzgüter Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion, Tiere/Pflanzen Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs von 156 m² und der maximal für den Mast nutzbaren Fläche von 46 m² als geringfügig eingestuft.

In Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild muss zwischen der Notwendigkeit und der Sicherstellung einer flächendeckenden Abdeckung mit Mobilfunk gemäß dem Stand der Technik und den möglichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild vor allem aus nördlicher Richtung vom Festland und aus östlicher Richtung vom See aus abgewogen werden. Es kann festgestellt werden, dass die visuellen Beeinträchtigungen aus der Ferne im konkreten landschaftlichen Kontext vertretbar sind und die einheimische Bevölkerung sowie der Tourismus von einer flächendeckenden Abdeckung des Mobilfunknetzes profitiert.

4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ist davon auszugehen, dass das Landschaftsbild im Bereich des geplanten Maststandortes unverändert bleibt, da keine baulichen Eingriffe stattfinden.

Um eine Unterversorgung im Mobilfunkbereich zu verhindern, müsste ein Mobilfunkmast voraussichtlich an einem alternativen Standort errichtet werden. Dies könnte gegebenenfalls zu stärkeren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nachfolgend ist die Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können, dargestellt:

Standortbeschreibung und aktueller Zustand (BNT)

Im Geltungsbereich des SO und dem unmittelbar angrenzenden Bereich wurden junge Bäume bzw. Baumreihen (B311) sowie mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) kartiert.

Unter Kap 2.2.1 wird der aktuelle Umweltzustand des Gebietes ausführlich beschrieben und mit Abb. 3: Biotop-/Nutzungstypkartierung planlich dargestellt.

Eingriffsrelevante Auswirkungen

Trotz der Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung der negativen Auswirkungen der Planung, bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Beeinträchtigungen erfahren folgende Umweltbelange:

- Zusätzliche **Flächeninanspruchnahme**, die mit der Bebauung und Erschließung verbunden sind. (vgl. Abb. 11)
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine Masthöhe von mehr als 30 m
- als Grundvoraussetzung wird angenommen, dass während der Bauzeit entfernte Gehölze wiederhergestellt werden (Regelung auf Bauantragsebene). Diese werden daher in der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt

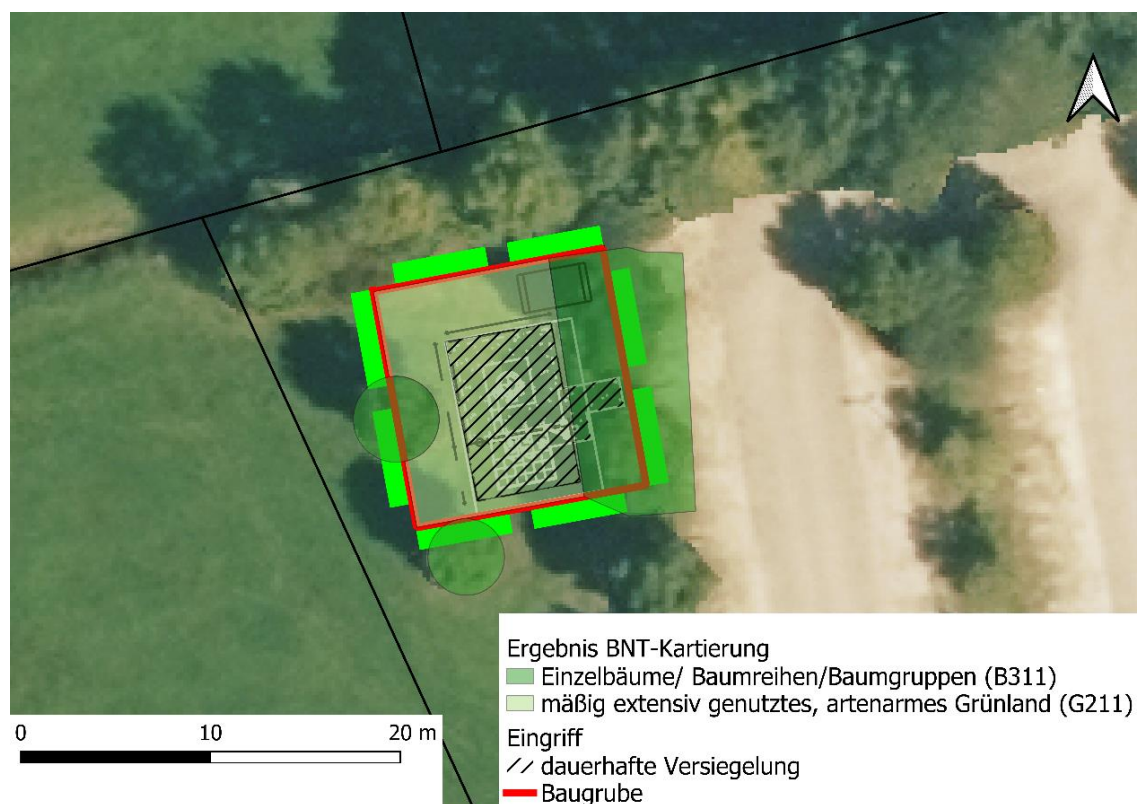


Abb. 11: Flächeninanspruchnahme

Weitere beurteilungsrelevante Beeinträchtigungen sind zum aktuellen Stand der

Planung nicht absehbar.

5.1 Ausgleich für flächenhafte Eingriffe

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), ermittelt.

Tab. 1 tabellarische Eingriffsermittlung in Wertpunkten (gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Stand 2021)

BNT-Code	BNT-WP (gemäß BNT-Liste)	Biotop Bezeichnung/ Ausgangszustand	Fläche (m²)	Bewertung (WP) gemäß Leitfaden	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensations- bedarf (WP)
G211	6	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	46	8	1,0	368

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird für die dauerhaften Versiegelung (vgl. Abb. 11) von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (G211) ein Eingriffsfaktor von 1,0 herangezogen.

Der Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP) ergibt sich aus der Berechnung: Fläche × Biotopbewertung (WP) gemäß Leitfaden × GRZ/Eingriffsfaktor.

Für die dauerhafte Inanspruchnahme durch Versiegelung von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (G211) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **368 Wertpunkten** (vgl. Tab. 1). Auf welchen Flächen und in welcher Art ein Ausgleich geschaffen wird, ist in dem gegenwärtigen Stand der Planung noch nicht bekannt und wird im weiteren Verfahren festgelegt.

5.2 Ersatzzahlung für Eingriffe in das Landschaftsbild

Darüber hinaus werden neben den vorgesehenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen Ersatzzahlungen gemäß den „Vollzugshinweise zum Ausgleich bestimmter vertikaler Eingriffe gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)“ nötig. Die Zahlung setzt sich zusammen aus der Eingriffsart und dem der Wertigkeit des betroffenen Landschaftsbilds in einem Rahmensatz von 1 bis 9 % der Herstellungskosten. Die Eingriffsarten bei Mobilfunkmasten von 20- 40 m ist mit „mittel“ und von über 40 m ist mit „hoch“ zu bewerten. Der aktuelle Stand der Planung sieht einen ca. 35 m hohen Mobilfunkmasten vor. Somit wird die vorhabenbezogene Wirkung mit „mittel“ eingestuft.

Zudem ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes insbesondere in der Fernwirkung aufgrund der den Mast optisch abschirmenden vorhandenen Bebauung sowie des Baumbestands als mittel einzustufen. Die Herstellungskosten des Antennenträger inkl. des Fundaments ohne Berücksichtigung der Außenanlage belaufen sich nach aktuellem Stand auf eine Höhe von 98.237,70 €.

Dadurch ergibt sich eine **Ersatzzahlung von 6.876,64 €** (7 % der Herstellungskosten).

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das hier dargestellte Planungsvorhaben wird als alternativlos betrachtet, weil

- das Vorhaben den übergeordneten Planungsvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht.
- Die Änderung des Bebauungsplans dazu dient eine flächendeckende Mobilfunkversorgung zu sichern
- Zur Ermittlung des Standorts wurden im Rahmen des Immissionsgutachtens verschiedene Alternativen sowohl hinsichtlich der durch elektromagnetische Strahlung verursachten Immissionen als auch in Bezug auf die Mobilfunkversorgung näher untersucht. Dabei zeigte sich, dass der gewählte Standort unter Berücksichtigung der angestrebten Versorgungsziele sowie immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkte als die günstigste Lösung bewertet wurde.
- Alternative Standorte zur Verbesserung der Mobilfunkversorgung in näherer Lage zur Uferpromenade stärkere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hätten.

7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Erstellung lag die Biotop- und Nutzungstypkartierung Büro Dr. Schober (August 2025) sowie der Bebauungsplan Nr. 77 „Stock-Süd“ (Fassung vom 01.10.2003) inklusive der 1ten (Fassung vom 14.02.2017) und der geplanten 2ten Änderung mit Satzung (Entwurf Satzung vom 14.07.2025, Entwurf Planzeichnung vom 20.08.2025) vor.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 wurde zunächst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren in ein Regelverfahren überführt, um eine umfassendere Beteiligung und Prüfung sicherzustellen. Die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger TÖB nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs 1 BauGB aus dem ursprünglichen Verfahren wurden bereits in das aktuelle Regelverfahren übernommen und entsprechend eingearbeitet.

Informationen zur Netzabdeckung des neuen Mobilfunkstandortes auf der Herreninsel liegen gegenwärtig nicht vor.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mobilfunkmastes samt Systemtechnik wird der Bebauungsplan Nr. 77 im Regelverfahren geändert. Der ca. 156 m² große Geltungsbereich liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 744 in der Gemarkung Prien am Chiemsee, die künftig als Sondergebiet (SO) für Mobilfunknutzung ausgewiesen werden soll. Die verbleibende Fläche bleibt als Parkplatz für die Chiemsee Schifffahrt bestehen. Der Standort liegt ca. 450 m westlich des Hafens Prien am Chiemsee. In der Umgebung befinden sich Grünflächen, Wohnbebauung, sowie die historische Bahnlinie Prien – Prien Stock (ca. 100 m südlich). Insgesamt steht der Mobilfunkausbau im überragenden öffentlichen Interesse, da dieser eine flächendeckende Mobilfunkversorgung in der Region sicherstellt.

Durch die Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich für die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft keine Auswirkungen. Geringe Auswirkungen sind für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden sowie Kultur-/Sachgüter und Fläche zu erwarten. Insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs von 156 m² und der maximal für den Mast nutzbaren Fläche von 46 m² als geringfügig eingestuft.

Für die Schutzgüter Kultur-/Sachgüter und Fläche und Landschafts- und Ortsbild wird durch Anpassung an den Ist-Zustand zukünftig eine mittlere Auswirkung erwartet.

In Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild muss zwischen der Notwendigkeit und der Sicherstellung einer flächendeckenden Abdeckung mit Mobilfunk gemäß dem Stand der Technik und den möglichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild vor allem aus nördlicher Richtung vom Festland und aus östlicher Richtung vom See aus und dem Schutz der Wohnbebauung vor Mobilfunkstrahlung abgewogen werden.

Aus fachgutachterlicher Sicht kann als Ergebnis des Umweltberichts festgestellt werden, dass durch die Errichtung des geplanten Mobilfunkmastes vertretbare Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten sind. Diese Auswirkungen stehen dem erheblichen Nutzen gegenüber, den eine flächendeckende Mobilfunkversorgung für die ortsansässige Bevölkerung sowie für Touristen mit sich bringt. Der Standortwahl ging eine Alternativenprüfung voraus, die zu dem Ergebnis kommt, dass der gewählte Standort im Vergleich zu anderen Optionen den bestmöglichen Schutz der Wohnbebauung vor Mobilfunkstrahlung gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist es möglich, erhebliche und nachteilige Umweltwirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze zu vermeiden und die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild durch Ersatzzahlungen zu kompensieren.