

MARKT PRIEN AM CHIEMSEE

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 77, 2. ÄNDERUNG STOCK-SÜD

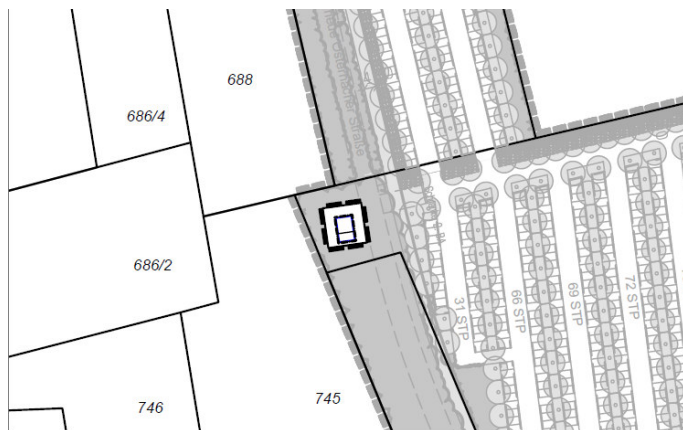
mit integriertem Grünordnungsplan.

Für eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 744.

SATZUNG

VORABZUG 11.20.05.2026

Der Markt Prien am Chiemsee erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6 und 7 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung und der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung sowie den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Hinweise durch Planzeichen und Text) jeweils mit Stand vom 01.10.2003 i.V.m. der Planzeichnung sowie den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Hinweise durch Planzeichen und Text) zum Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änderung jeweils mit Stand vom 14.02.2017 sowie i.V.m. der Planzeichnung sowie den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Hinweise durch Planzeichen und Text) zum Bebauungsplan Nr. 77, 2. Änderung jeweils mit Stand vom 20.05.2026.



FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 14.07.2025

Entwurf: 28.01.2026

Vorhabenträger:

Markt Prien am Chiemsee

Rathausplatz 1

83209 Prien am Chiemsee

Geändert: 20.05.2026

Geändert:

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbB

Architekten und Stadtplaner

Prinzregentenplatz 17



81675 München

Die vorliegende Satzung hat nur Gültigkeit in Verbindung mit der bereits rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans Nr. 77 mit Stand vom 01.10.2003 sowie der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans Nr. 77, 1. Änderung mit Stand vom 14.02.2017. Soweit nachfolgend Regelungen getroffen werden, die von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 77 im Stand vom 01.10.2003 sowie der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans Nr. 77, 1. Änderung mit Stand vom 14.02.2017 abweichen, gelten die Regelungen dieser Bebauungsplanänderung. Im Übrigen gelten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 77 im Stand vom 01.10.2003 sowie des Bebauungsplans Nr. 77, 1. Änderung mit Stand vom 14.02.2017 für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans auch weiterhin.

Der Bebauungsplan Nr. 77 in der Satzung vom 01.10.2003 sowie der Bebauungsplans Nr. 77, 1. Änderung in der Satzung vom 14.02.2017 wird in folgenden Festsetzungen und Hinweise geändert: A 1.1, A 3.1, A 2.3, A 3.1, A 3.3, A 4.1, A 4.2, A 5.3, A 10.1, B2.0. Festsetzung A 2.1 wurde ergänzt. Folgende Festsetzungen und Hinweise wurden neu aufgenommen: A 1.2, A 4.8, A 4.9, A 5.3.4, B 30.0, B 31.0, B 32.0, B 33.0, B 34.0, B 35.0, B 36.0, B 37.0. Etwaige weitere aufgeführten Festsetzungen und Hinweise sind Inhalt der Planzeichnung oder dienen dem besseren Verständnis der geänderten Festsetzungen und sind daher ebenfalls aufgeführt.

A. FESTSETZUNGEN

1.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE UNTERGLIEDERUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung.
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauraumteilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen gem. Festsetzung A 4.8 und A 4.9.


2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 zulässig:
- die Errichtung einer Mobilfunkanlage - bestehend aus einem Mobilfunkmast und zugehöriger Systemtechnik.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  Maximal zulässige Grundfläche (GR) 46,0 m², wovon maximal 30,0 m² für den Mobilfunkmast und maximal 16,0 m² für die Systemtechnik zulässig sind.

4.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.3  Baugrenze.
- 4.8 M Bauraumteilbereich nur für einen Mobilfunkmasten.
- 4.9 S Bauraumteilbereich nur für Systemtechnik.

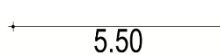
5.3 Höhenlage

5.3.4 Die maximale Höhe von Mobilfunkmasten darf 42,0 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante Gelände bis zum oberen Abschluss der Mobilfunkmastes inkl. aller Antennen und Anbauteile. Die maximale Höhe von Anlagen für die Systemtechnik darf 3,0 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante Gelände bis zum oberen Abschluss der Anlagen für Systemtechnik.

5.5 Einfriedungen

5.5.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung sind Stabmattenzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.


8.0 VERMASSUNG


 Vermessung in Meter, z.B. 5,50 m

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0  Bestehende Grundstücksgrenzen

2.0 **744** Flurnummer, z.B. 744.

30.0  Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan Nr. 72/03.

31.0  Grafische Regelungen gemäß Bebauungsplan Nr. 77 Stock-Süd, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung.

32.0  Private Grünfläche.

33.0  Vorgeschlagener Mobilfunkurm innerhalb des Geltungsbereiches

34.0 Das Immissionsschutzgutachten „Mobilfunk im Prien-Stock: Vergleichende Untersuchung von Standortalternativen hinsichtlich der Minimierung der Strahlenbelastung und der effizienten Versorgung“ mit Stand vom 10. Februar 2022 wurde vom Ingenieurbüro funktechnik.de erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

35.0 Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 77 „Stock-Süd“ 2. Änderung mit Stand vom 2007.051.2026 wurde von der Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

36.0 Grünordnung

An das Bauvorhaben angrenzende Gehölze sind zu erhalten.

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, sind entsprechende Ersatzpflanzungen im unmittelbaren Umfeld vorzusehen.

Während der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Gehölze geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baumschutz wird in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Wichtigste Aspekte sind der Schutz des Wurzelraumes (Kronenprojektion plus 1,5 m) bereits vor der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, Stammschutz, keinerlei Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Maschinen etc. im Wurzelraum, rechtzeitige, fachgerechte Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum.

37.0 Bodendenkmalpflegerische Belange

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler 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 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

38.0 Maßentnahme

Die Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklutz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
Planverfasser

Markt Prien am Chiemsee:

Markt Prien am Chiemsee, den

.....
Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung wurde am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Auslegung des am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung hat in der Zeit vom bis in der Fassung vom stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung in der Fassung vom in einer Frist vom bis Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung hat in der Zeit vom bis in der Fassung vom stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung in der Fassung vom in einer Frist vom bis zum Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Prien am Chiemsee, den

Siegel

.....
Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77, 2. Änderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Prien am Chiemsee, den

Siegel

.....
Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 im Stand vom 01.10.2003 i.V.m. Begründung zum Bebauungsplans Nr. 77, 1. Änderung mit Stand vom 14.02.2017 wird nur in den Punkten A. ergänzt, C. 4.0 ergänzt, E. ergänzt.

A. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Prien am Chiemsee soll für den Bereich westlich des Seeufers das Mobilfunknetz ausgebaut werden. Hierzu soll ein Schleuderbetonmast samt zugehöriger Systemtechnik aufgestellt werden.

Das Ziel der Planung ist es, die beschriebene städtebauliche Voraussetzung zu schaffen. Dies wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erfolgen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 erforderlich.

C. Planungsgrundlage und Gutachten

4.0 Das Immissionsschutzgutachten „Mobilfunk im Prien-Stock: Vergleichende Untersuchung von Standortalternativen hinsichtlich der Minimierung der Strahlenbelastung und der effizienten Versorgung“ mit Stand vom 10. Februar 2022 wurde vom Ingenieurbüro funktechnanalys.de erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

5.0 Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 77 „Stock-Süd“ 2. Änderung mit Stand vom ~~2007.051.2026~~ wurde von der Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

E. Städtebauliche Erläuterung des Entwurfs

9.0 Mobilfunkanlage

Im Sondergebiet SO 1 - auf einem Teilflurstück der Flurnummer Nr. 744 - soll innerhalb des Geltungsbereiches eine Mobilfunkanlage in Form eines Schleuderbetonmasts samt zugehöriger Systemtechnik aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 156 m².

Städtebauliche und sonstige Ziele der Planung

10.0 Orts- und Landschaftsbild

Das Westufer des Chiemsees ist durch ein landschaftlich hochwertiges Seeufer mit touristischer Funktion und Erholungsfunktion geprägt. Durch die Bündelung der geplanten Mobilfunkanlage mit dem bestehenden ~~im~~ Parkplatzbereich wird das freie Ufer und der landschaftlich besonders empfindliche Bereich des Chiemsees weitgehend von zusätzlichen technischen Bauwerken freigehalten. Die städtebauliche Ordnung wird gewahrt, weil der Mast nicht in exponierten Aussichtslogen oder in ortsbildprägenden Blickachsen errichtet wird.

Die Einordnung in den Parkplatzbereich ermöglicht es, Höhe und Gestaltung des Masts so zu wählen, dass er im Zusammenspiel mit bestehenden Elementen (Beleuchtung, Masten, Bäume) weitgehend in das Gesamtbild eingebunden und seine Fernwirkung reduziert wird. Damit werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

11.0 Versorgung und Gemeinwohl

Die Mobilfunkanlage dient der Sicherstellung einer flächendeckenden und zuverlässigen Mobilfunkversorgung der Bevölkerung und der Gäste des Chiemseeufers, was als gewichtiges öffentliches Interesse anzuerkennen ist. Gerade im Bereich stark frequentierter Erholungs- und Tourismusstandorte besteht ein erhöhter Bedarf an zuverlässiger Sprach- und Datenkommunikation, etwa für Sicherheit, Rettungsdienste und Besucherinformation.

Die Wahl des Standortes im Bereich des bestehenden Parkplatzes ermöglicht eine technisch effiziente Netzabdeckung, ohne auf sensiblere Wohn- oder Uferbereiche ausweichen zu müssen, und erfüllt damit die Anforderung einer standortbezogenen, verhältnismäßigen Planung. Damit wird dem öffentlichen Versorgungsauftrag Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Ordnung unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

12.0 Erläuterung zum Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung des Standorts für den Mobilfunkmast in der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung liegt unmittelbar angrenzend an das im Flächennutzungsplan (FNP) und im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 77 (BP 77) ausgewiesene Sondergebiet. Trotz dieser Lage außerhalb der Darstellung für ein Sondergebiet wird die Planung als weiterhin mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar bewertet.

Die im FNP vorgesehene Sondergebietsnutzung bildet die planerische Grundlage, die in den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 77 übernommen wurde. Im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wird dieses Sondergebiet in seiner Ausdehnung geringfügig konkretisiert und funktional ergänzt. Der Mobilfunkmast stellt dabei eine städtebaulich nachgeordnete, technisch notwendige Maßnahme zur Sicherstellung der mobilen Kommunikationsversorgung des Sondergebietes und der angrenzenden Siedlungsflächen dar.

Eine unzulässige Abweichung von den Darstellungen des FNP liegt nicht vor, da die Festsetzung keine eigenständige Neuausrichtung der Gebietsentwicklung darstellt, sondern die vorbereitende Bauleitplanung im Sinne einer zulässigen weiterführenden Konkretisierung in einem untergeordneten Teilbereich von 156 m² entwickelt. Die gesamtstädtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, insbesondere hinsichtlich einer flächendeckenden Infrastrukturversorgung, wird durch die Planung nicht konterkariert, sondern vielmehr unterstützt.

~~12.013.0~~ Abwägung mit Umwelt- und Erholungsbelangen

Der Chiemsee und seine Uferbereiche stehen in Teilen unter Natur- und Landschaftsschutz (u. a. europäische Schutzgebiete), sodass eine Konzentration zusätzlicher technischer Anlagen auf bereits vorbelastete Flächen aus Gründen des Flächen- und Landschaftsschutzes geboten ist. Durch die Standortwahl im Parkplatzbereich werden zusätzliche Eingriffe in naturnahe Uferabschnitte vermieden und Erholungslandschaften von neuen Maststandorten freigehalten.

In der städtebaulichen Abwägung erweist sich der Parkplatzstandort daher als derjenige Standort, der den Belangen des Naturhaushalts, der Erholungssuchenden und des Ortsbildschutzes am besten Rechnung trägt, ohne die für das Gemeinwohl wichtige Mobilfunkversorgung zu gefährden. Nur an einem solchen, bereits technisch genutzten Standort kann der notwendige Ausgleich zwischen Schutzfunktionen des Chiemsees und moderner Telekommunikationsinfrastruktur dauerhaft gesichert werden.