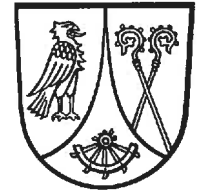


MARKT PRIEN A. CHIEMSEE



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 20. Mai 2026

2. **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern:**
 2. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Stock – Süd"**
 - A: Würdigung der während der frühzeitigen Beteiligung gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
 - B: Billigung des Entwurfs**

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat des Marktes Prien a. Chiemsee hat in seiner Sitzung am 30.04.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Stock - Süd“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 Stock - Süd“ eine Fläche von 156 m² und beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 744 Gem. Prien a. Chiemsee.

Planungsziel des Verfahrens ist die Festsetzung einer überbaubaren Fläche zur Errichtung eines Mobilfunkmastes und eines Baufensters zur Errichtung der dazu notwendigen Systemtechnik auf dem Grundstück Fl.Nr. 744 Gem. Prien a. Chiemsee. Mit der Planung wurde das Architekturbüro Goergens Miklantz Partner GmbH, München beauftragt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.01.2026 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Stock - Süd“ in der Fassung vom 28.01.2026 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Stock - Süd“ in der Fassung vom 28.01.2026 erfolgte in der Zeit vom 02.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 im Rathaus, Zimmer 1.22, 1. Stock. Es wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit gegeben, in diesem Zeitraum während der Dienststunde, sowie auch nachmittags die Planung (Planung mit Begründung und Umweltbericht) einzusehen und Bedenken und Anregungen sowohl schriftlich als auch mündlich vorzubringen. Die Planung konnte auch unter: <https://www.prien.de/de/buergerservice/bauleitplanverfahren.htm> eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 05.02.2026 wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 37 Fachstellen beteiligt und gebeten, bis spätestens 10.04.2026 Stellung zu der beabsichtigten Planung zu nehmen und Einwendungen und Anregungen bis dahin vorzubringen. In dieser Zeit konnte die Planung auch während der Dienststunden im gemeindlichen Bauamt erörtert werden.

Anlagen: Entwurf BPL Nr. 77 „Stock – Süd“ in der Fassung der 2. Änderung vom 20.05.2026

Beschluss:

A: Würdigung der während der Beteiligung gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- LRA Rosenheim, staatl. Gesundheitsamt
- LRA Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde
- LRA Rosenheim, Brandschutzdienststelle
- LRA Rosenheim; SG Immissionsschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
- Deutsche Telekom, Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Kreisheimatpfleger, LKR Rosenheim
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Immobilien Freistaat Bayern
- Abwasser- und Umweltverband Chiemsee
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie
- DB Services Immobilien GmbH
- Gemeinde Bernau a. Chiemsee
- Gemeinde Rimsting
- Gemeinde Frasdorf
- Markt Prien a. Chiemsee, Tiefbau
- Markt Prien a. Chiemsee, Bauhof
- Markt Prien a. Chiemsee, Wasserwerk
- Markt Prien a. Chiemsee, E-Werk
- Markt Prien a. Chiemsee; Klärwerk

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken oder Einwände bestehen:

- Bayerischer Bauernverband
- LRA Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau (IV/T)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- AELF, Rosenheim (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben zu der beabsichtigten Planung Stellung genommen:

Stellungnahme Regierung von Oberbayern, 25.02.2026

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 07.05.2025 sowie vom 14.10.2025 jeweils eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanänderung ab. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.

Abwägung durch die Marktgemeinde

Laut Auszug aus der Niederschrift über die Marktgemeinderatssitzung vom 28.01.2026 wurde die Planung erneut mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese hat noch ergänzende Hinweise angeführt und den Standort für die geplante Masterrichtung grundsätzlich als geeignet bewertet.

Ergebnis

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 25.02.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung, 08.04.2026

im förmlichen Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde offensichtlich der Satzungsentwurf mit den Festsetzungen und die Begründung nicht mit veröffentlicht.

Auf der Gemeindehomepage fehlen diese Unterlagen als abrufbare Dateien. Auch beim Trägeranschreiben nach § 4 Abs. 2 BauGB waren sie nicht angehängt. Im Umweltbericht wird auf den Satzungsentwurf und die Begründung verwiesen.

Damit liegt eine unvollständige und rechtsfehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die zur Unwirksamkeit der Planung führen würde.

Inhaltlich fehlt seitens der Gemeinde eine Befassung mit § 8 Abs. 2 BauGB. Offensichtlich wird die Planung des Sondergebietes noch als vereinbar mit dem Entwicklungsgebot betrachtet. Darauf sollte in der Begründung oder jedenfalls der Beschlussfassung kurz eingegangen werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind zu wiederholen, um einen rechtswirksamen BPL erlassen zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Rosenheim vom 08.04.2026 wird zur Kenntnis genommen. Bei der Veröffentlichung der Unterlagen und beim Versand der Unterlagen an das LRA Rosenheim unterlief ein Fehler: Der Satzungsentwurf wurde nicht rechtzeitig mit versendet. Der Markt Prien a. Chiemsee wird deshalb die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut durchführen.

Im Zuge dessen wird die Begründung zu Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 Stock – Süd“ nochmals ergänzt und die Vereinbarkeit mit dem Entwicklungsgebot begründet.

Stellungnahme LRA Rosenheim, SG Naturschutz, 03.03.2026

Uns ist aufgefallen, dass der vorletzte Satz des Umweltberichts auf Seite 26 im Grunde dem ausgeführten Punkt 2.5.4 widerspricht. Es sind Maßnahmen erforderlich und möglich um die visuelle Beeinträchtigung zu mindern. Diese redaktionelle Anpassung sollte vorgenommen

werden. Die aufgeführten Möglichkeiten unter Punkt 2.5.4 sind geeignet den Eingriff zu reduzieren und sollten verbindlich umgesetzt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 10.04.2026.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Rosenheim SG Naturschutz vom 03.03.2026 wird zur Kenntnis genommen. Die Seite 26 des Umweltberichts wird, entsprechend des Einwandes redaktionell geändert.

Stellungnahme Staatliches Bauamt Rosenheim, 26.02.2026

seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim besteht mit der 2. Änderung B-Plan Nr. 77 Stock-Süd - Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Einverständnis.

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, aus Sicht des Fachbereiches Straßenbau, werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 26.02.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 03.03.2026

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Einwendungen.

Die betroffene Strecke 9571 Prien - Stock befindet sich im Eigentum der Chiemsee Schifffahrt Ludwig Feßler KG, der Eigentümer ist direkt am Verfahren zu beteiligen. Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, unsere Allgemeine Mail-Adresse zu benutzen. Bitte geben Sie bei Rückfragen immer unser Aktenzeichen an.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 03.03.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München, 23.03.2026

Ihr Schreiben ist am 25.02.2026 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem Geschäftszeichen 65148-651pt/015-2026#159 bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange,

ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen, halten wir allerdings ausdrücklich an unseren Hinweisen mit Stellungnahmen vom 08.08.2025, Gz: 65148-651pt/014-2025#385 und 13.10.2025, Gz: 65148-651pt/014-2025#877 fest.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München

(ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Eisenbahn Bundesamtes , Außenstelle München vom 23.03.2026 wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Auf die Würdigung deren Stellungnahme vom 03.03.2026 wird verwiesen.

Stellungnahme Bayerische Schlösserverwaltung, 02.04.2026

bereits im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die Bayerische Schlösserverwaltung am 23.06.2025 ausführlich zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes und der geplanten Errichtung eines Mobilfunkmastes Stellung genommen. Auch weiterhin soll der Sendemast am damals favorisierten Standort auf Fl.Nr. 744 Gem. Prien realisiert werden.

An Hand von Visualisierungen wurde in der vorangegangenen Stellungnahme festgestellt, dass durch die Errichtung des Sendemastes am geplanten Standort keine unmittelbaren Beeinträchtigungen des Welterbes Insel und Schloss Herrenchiemsee zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes jedoch wurden deutliche Bedenken formuliert, da der Sendemast insbesondere aus mittleren Entfernungen (- 2,5 km) stark nachteilig in Erscheinung treten wird, so etwa unmittelbar vom See aus oder etwa beim Blick von Urfahrn auf den Priener Hafen. (Visualisierungen im Anhang)

Vor diesem Hintergrund kann aus hiesiger Sicht nicht ganz nachvollzogen werden, weshalb man sich bei der Abschätzung der Wirkung des geplanten Funkmastes auf das Landschaftsbild (Umweltbericht S.15-18) auf die ausgewählten Fotostandorte beschränkt hat, ergeben sich doch die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Sendemast weniger im Nähebereich um den Priener Hafen, sondern eben bei wichtigen Blickbezügen vom See aus auf die Orts- und Ufersilhouette von Prien.

Auch der Auffassung, dass durch Anbindung an den Bebauungszusammenhang im Westen, Süden und Osten der Sendemast lediglich von Norden auch aus größerer Entfernung direkt sichtbar würde, kann nicht gefolgt werden, da hierbei die vielfältigen Blickbezüge die sich vom Chiemsee aus auf den Sendemast ergeben, keinerlei Berücksichtigung finden.

Aus Sicht der Bayerischen Schlösserverwaltung kann deshalb auch der Zielkonflikt, der sich auf Grund der geplanten Situierung des Mastes in einem im Regionalplan ausgewiesenen Ausschlussgebiet für Antennenträger ergibt, nicht ausgeräumt werden, steht doch zu befürchten,

dass der Sendemast insbesondere aus mittleren Distanzen – und hierbei insbesondere vom See aus – eben nicht nur unerhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben wird.

Die grundsätzliche Kritik der Bayerischen Schlösserverwaltung am gewählten Standort muss deshalb vor dem Hintergrund des von unserer Verwaltung zuvorderst zu vertretenden Belanges der Unversehrtheit des Orts- und Landschaftsbildes weiterhin aufrechterhalten werden.

Positiv ist jedoch hervorzuheben, dass sämtliche Hinweise zur Gestaltung und zur Abmilderung der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen des Sendemastes, die in der Stellungnahme vom 23.06.2025 formuliert worden sind, Eingang in den Umweltbericht gefunden haben und somit – so bleibt zu hoffen – auch im weiteren Planungsprozess eine entsprechende Berücksichtigung finden werden.

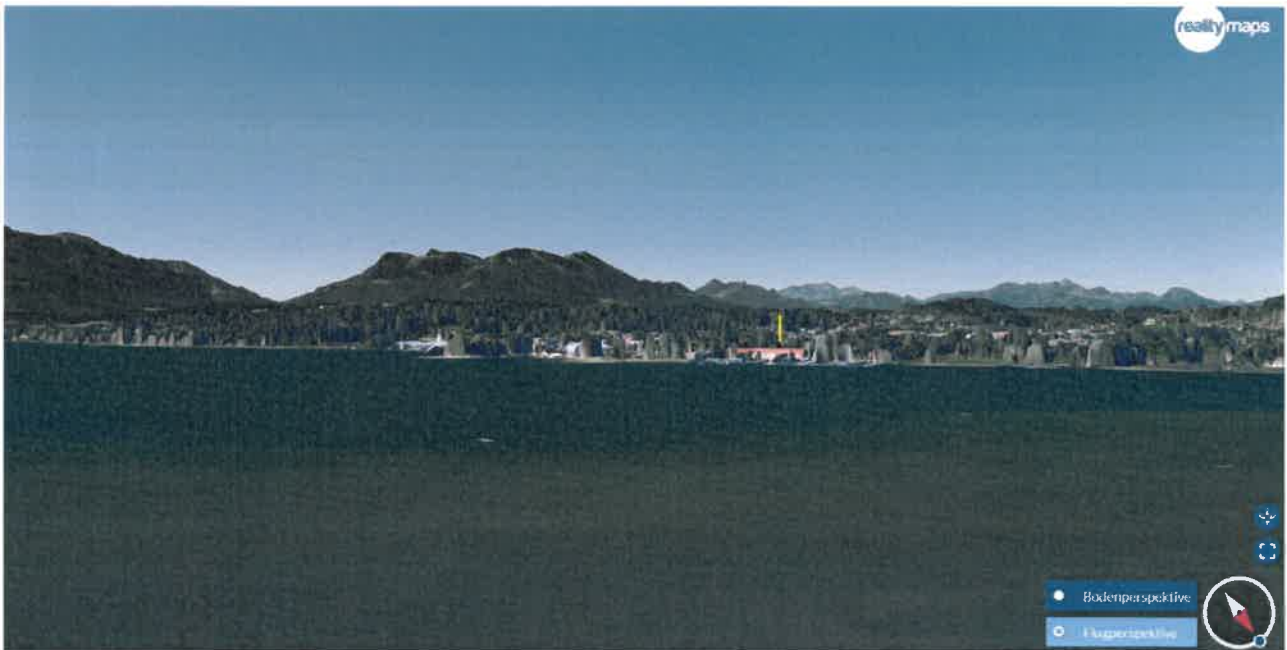


Sichtachse Schloss



Kanalmündung West





See mittlere Entfernung



Urfahrn

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayerischen Schlösserverwaltung vom 02.04.2026 wird zur Kenntnis genommen. Dass von aus Sicht der Bayerischen Schlösserverwaltung keine unmittelbaren Beeinträchtigungen des Welterbes Insel und Schloss Herrenchiemsee zu erwarten sind, wird begrüßt. Zu den Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere aus mittleren Entfernungen (- 2,5 km), wird auf das Mobilfunkgutachten vom 10.02.2022, den Umweltbericht von Herrn Dr. Schober – Gesellschaft für Landschaftsplanung in der Fassung vom 07.01.2026 und die Stellungnahme des LRA Rosenheim SG Naturschutz vom 03.03.2026 verwiesen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Festsetzung einer Flächenumgrenzung zur Errichtung eines Mobilfunkmastes zur Versorgung des Ortsteiles Prien – Stock mit Mobilfunk. Der Planung vorausgegangen ist eine sorgfältige Abwägung mehrerer Standortalternativen für den geplanten Mobilfunkmast.

Dabei wurden die Standortalternativen hinsichtlich der Abdeckung des Versorgungsbereichs, der Immissionsbelastung und der Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild abgewogen.

In allen Belangen hat sich der Standort auf dem Grundstück Fl.Nr. 744 Gem. Prien a. Chiemsee (= Geltungsbereich der 2. Änderung des BPL Nr. 77 „Stock – Süd“) als der geeignetste herausgestellt. Insbesondere die Standorte in unmittelbarer Seenähe wurden auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild verworfen. Seitens des LRA Rosenheim, SG Naturschutz wurden keine Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild erhoben.

Stellungnahme Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, 07.04.2026

bezüglich der o. g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des Sachgebiets Wasserrecht keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Rosenheim, SG Wasserrecht vom 07.04.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss 1:

A: Würdigung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Der Marktgemeinderat beschließt, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen entsprechend den Würdigungsvorschlägen der Verwaltung abzuwägen und übernimmt die vorstehenden Beschlussvorschläge im vollem Umfang.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Anwesend:	22
Stimmberechtigt:	22

Beschluss:

B: Billigung des Entwurfs

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Stock – Süd“ in der Fassung vom 20.05.2026. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nochmalig in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Anwesend:	22
Stimmberechtigt:	22

Original:	GL ()	Kämmerei ()	Bauamt (x)	Ordnungsamt ()	Notariat ()
Kopie:	GL ()	Kämmerei ()	Bauamt ()	Ordnungsamt () ()

Die Richtigkeit und Vollständigkeit des Auszuges wird hiermit bescheinigt:

MARKT PRIEN A. CHIEMSEE,
den 21. Mai 2026



Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

