

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung
des Marktgemeinderates
vom 28.01.2026

TOP 4

Öffentlicher Teil

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

Vorlage: 006/2026

Beschluss:

A: Würdigung der während der frühzeitigen Beteiligung gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 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
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Immobilien Freistaat Bayern
- Abwasser- und Umweltverband Chiemsee
- Bayerische Schlösserverwaltung, Außenstelle 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 Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Bedenken erhoben werden:

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

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

Regierung von Oberbayern, 14.10.2025

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

Anmerkung der Bauverwaltung: Ergänzung des Originalschreibens der Regierung von Oberbayern vom 07.05.2025:

Regierung von Oberbayern, 07.05.2025

„die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Der Markt Prien a. Chiemsee plant im Nordwesten des Grundstücks Fl.Nr. 744T, Gmkg. Prien a. Chiemsee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Schleuderbetonmastes mit einer Höhe von 42,00 m. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 156 m² groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde nicht als Baufläche dargestellt. Östlich befindet sich ein ca. 2,2 ha großer Parkplatz. Westlich schließen Grünflächen und nach ca. 120 m Wohnbebauung an. In ca. 100 m südlicher Entfernung verläuft die historische Eisenbahnlinie Prien a. Chiemsee – Prien Stock. Südlich daran anschließend befindet sich weitere Bebauung.

Berührte Belange Nachrichtenwesen

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.4.2 G soll die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden.

Bei raumbedeutsamen Planungen ist auf die Möglichkeit zur Errichtung von Mobilfunkantennen in ausreichender Anzahl an dafür geeigneten Standorten zu achten (LEP 1.4.2 Z). Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VII 7.1 G soll das Angebot in der Telekommunikation leistungsfähig und flächendeckend gesundheitlich unbedenklich und landschaftsangepasst ausgebaut werden. Allerdings sollen hohe Antennenträger in den südlichen Tourismusgebieten und am Innhochufer der Region vermieden werden (RP 18 B VII 7.2 Z).

Unter der Voraussetzung, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange erfolgt, entspricht die Planung grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen des Nachrichtenwesens.

Natur und Landschaft

Im Alpengebiet – ohne das nördliche Gebiet Teisendorfs –, am Chiemsee, dem Innhochufer mit Randbereichen und im Simsseebereich sollen große Antennenträger vermieden werden (RP 18 B I 2 Z).

Der gewählte Standort liegt im Ausschlussgebiet für Antennenträger, wie es sich aus der Begründungskarte zu RP 18 B I 2 ergibt. In diesen Gebieten können vor allem hochaufragende und weithin sichtbare Bauwerke wie große Antennenträger über 30 m das überkommene Landschaftsbild und den Naturgenuss erheblich beeinträchtigen. Mit einer Gesamthöhe von max. 42 m liegt der geplante Mast über dem in der Begründung zu RP 18 B I 2 und B VII 7.2 genannten Orientierungswert. Der geplante Standort am Rand eines bestehenden Parkplatzes befindet sich nicht in einem freien Landschaftsraum, sondern im Abstand von rund 100 m zu überwiegender Wohnbebauung sowie Infrastruktureinrichtungen wie die historische Bahnlinie. Auf Grund der vorhandenen Bebauung im Westen, Süden und Osten wäre der Mast lediglich von Norden auch aus größerer Entfernung direkt sichtbar. Im raumordnerischen Maßstab ist deshalb davon auszugehen, dass von dem Mast keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Sinne der Begründung zu RP 18 B I 2 ausgeht und das Vorhaben daher nicht in Widerspruch zu RP 18 B I 2 Z steht.

Der geplante Maststandort befindet sich zudem gem. RP 18 B I 3.1.3 Z im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 28 „Chiemsee einschließlich Feuchtgebiete zwischen Bernau a. Chiemsee und Bergen“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt ein besonderes Gewicht zu (vgl. RP 18 B I 3.1 Z).

Zu möglichen Auswirkungen der geplanten Anlage auf Natur und Landschaft werden in den eingereichten Unterlagen keine Angaben gemacht. Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Ergebnis

Der geplante Neubau eines Schleuderbetonmobilfunkmastes mit einer Höhe von max. 42 m steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

Bewertung

Bei einer entsprechenden Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft steht die o.g. Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägung durch die Marktgemeinde

Laut Auszug aus der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 30.07.2025 wurde die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme (mit Datum 07.05.2025) abgegeben.

Darin äußerte sie sich zu Grünordnungs- und Vermeidungsmaßnahmen und gab weitere fachliche Empfehlungen ab. Seitens der Marktgemeinde sind keine Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der geringen Versiegelung vorgesehen. Die von der unteren Naturschutzbehörde aufgeführten Anmerkungen zur Grünordnung und zu Vermeidungsmaßnahmen sowie sonstige fachliche Empfehlungen wurden bereits als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 07.05.2025 erfolgte noch **vor** Erstellung des Umweltberichts mit Stand vom August 2025. Die Inhalte des im Rahmen der 1. Auslegung beigelegten Umweltberichts vom August 2025 wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Umweltbericht berücksichtigt dabei die erforderlichen Umweltbelange und bewertet die Umweltauswirkungen, darunter u.a. auch die möglichen Auswirkungen der geplanten Anlage auf Natur und Landschaft.

Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens erneut beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Auf den Beschlussvorschlag zum Schreiben der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rosenheim, SG Naturschutz, 21.10.2025) wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 14.10.2025 wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag zum Schreiben der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rosenheim, SG Naturschutz, 21.10.2025) wird verwiesen.

Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung, 24.11.2025

bauplanungsrechtlich keine Anmerkungen zum Satzungsentwurf. Dieser ist jedoch nicht in dem von § 2a BauGB geforderten Sinn begründet. Städtebauliche und sonstige Ziele, Zwecke, Auswirkungen der Planung sind jedenfalls in einem rechtlich erforderlichen Mindestausmaß zu erläutern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, SG Bauleitplanung vom 24.11.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Stock – Süd“ wird ergänzt. Hierbei werden die städtebaulichen und sonstigen Ziele der Planung erläutert.

Landratsamt Rosenheim, SG Naturschutz, 21.10.2025

die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 28.11.2025.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht verweist auf Seite 7 die Vollzugshinweise zum Ausgleich bestimmter vertikaler Eingriffe gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung /2015. Diese Hinweise sind in der Bauleitplanung nicht anzuwenden – Insbesondere können keine Ersatzzahlungen erfolgen. Der Umweltbericht ist entsprechend zu berichtigen.

Die Änderung im gültigen Bebauungsplan liegt im Bereich einer bisher festgesetzten Vermeidungsmaßnahme, die den Parkplatz eingrünzt. Bei der damaligen Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde die Fläche bereits als Eingriffsfläche mitberechnet und ist so in die Eingriffs/Ausgleichsermittlung eingeflossen. Der Erhalt der vorhandenen Bepflanzung, sowie eine Nachpflanzung bei Entfernung einzelner Pflanzen wären aus Sicht der uNB eine Möglichkeit vor Ort den Zweck der Eingrünungsbepflanzung des Parkplatzes zu erhalten.

Der Standort für die Mastenerrichtung ist aus Sicht der uNB geeignet.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, SG Naturschutz vom 21.10.2025 wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht zur 2. Änderung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplanverfasser beauftragt Hinweis B 36.0, Satz 3 wie folgt zu ergänzen (Ergänzung ist unterstrichen): „*Sollten Fällungen durchgeführt werden müssen sind entsprechende Ersatzpflanzungen im unmittelbaren Umfeld vorzusehen.*“

Handwerkskammer für München und Oberbayern, 19.11.2025

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Prien a. Chiemsee.

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mobilfunkmastes und der dazu notwendigen Systemtechnik geschaffen werden.

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 20. Juni 2025 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 bestehen auch im vorliegenden Beteiligungsverfahren von unserer Seite keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 19.11.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), Rosenheim, 23.10.2025

die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Rosenheim wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt.

Das ADBV Rosenheim hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Rosenheim vom 23.10.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Rosenheim, 17.11.2025

seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim besteht mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Stock-Süd" für eine Teilfläche der Fl. Nr. 744 Gemarkung Prien a. Chiemsee Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, aus Sicht des Fachbereiches Straßenbau, werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 17.11.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn – Bundesamt, München, 13.10.2025

Ihr Schreiben ist am 13.10.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen 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.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von o.g. Planung nicht berührt. Insofern bestehen im Rahmen der erneuten Beteiligung weiterhin keine Bedenken, s.a. unsere Stellungnahme vom 08.05.2025, Gz: 65148-651pt/014-2025#385.

Zuständige Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindliche „Chiemseebahn“ ist die Regierung von Oberbayern (Sachgebiet 23.2 Schienenverkehr).

Ich empfehle eine entsprechende Beteiligung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Eisenbahn Bundesamtes, München vom 13.10.2025 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Die Regierung von Oberbayern wurde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	:	23
Ja-Stimmen	:	23
Nein-Stimmen	:	0
Persönlich beteiligt	:	0

B: Billigung des Entwurfs

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Stock – Süd“ in der Fassung der 2. Änderung vom 28.01.2026. 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 in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	:	23
Ja-Stimmen	:	23
Nein-Stimmen	:	0
Persönlich beteiligt	:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit bescheinigt.

Prien a. Chiemsee, den 30.01.2026

Friedrich

Friedrich
Erster Bürgermeister

