

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung
des Marktgemeinderates
vom 30.07.2025

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 der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Einwendungen und Anregungen

B: Billigung des Vorentwurfs in der Fassung vom 14.07.2025

Vorlage: 206/2025

Beschluss:

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 Umwelt (LfU)
- Deutsche Telekom, Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Kreisheimatpfleger, LKR Rosenheim
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Immobilien Freistaat Bayern
- Abwasser- und Umweltverband Chiemsee
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie
- 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)

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

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 Schleuderbetonmobilmastes mit einer Höhe von max. 42 m steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 07.05.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen zum raumordnerischen Maßstab des geplanten Mastes und das von diesem keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeht, werden positiv zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Mobilfunkgutachtens hat eine Untersuchung hinsichtlich der Minimierung der Strahlenbelastung und der effizienten Mobilfunkversorgung stattgefunden. Hierbei wurden alle möglichen Standorte zur Verbesserung der Mobilfunkversorgung im Bereich Prien Stock untersucht. Auf Standorte innerhalb des Geltungsbereichs der Chiemsee-Schutzverordnung wurde bewusst verzichtet. Insgesamt wurden 8 mögliche Standorte untersucht. Die Standorte A 02, A 03, A 04, A 05, A 06 und B 03 liegen wesentlich näher an der Uferlinie des Chiemsees. Lediglich der Standort B 04 ist weiter von der Uferlinie des Chiemsees entfernt als der Standort A 01. Der Standort A 01 ist gegenüber anderen untersuchten Standorten sowohl hinsichtlich der Netzabdeckung als auch der Strahlungsbelastung für die umgebende Bebauung zu bevorzugen. Zudem ist der Standort A 01 auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegenüber den Standorten in Seenähe zu bevorzugen. In der Abwägung aller Faktoren (Verbesserung der Versorgung, Minimierung der Strahlenbelastung, möglichst geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild) ist der Standort A 01 auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 744 als der geeignetste zu betrachten.

Hinsichtlich der gewünschten Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt worden ist. (s. Stellungnahme Landratsamt Rosenheim, SG Naturschutz vom 18.06.2025, weiter unten). Es wird auf den dort gefassten Beschlussvorschlag verwiesen.

Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Der Planverfasser wird beauftragt etwaige daraus abzuleitende Festsetzungen und Aussagen zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Anlage auf Natur und Landschaft in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen.

Sollte der Umweltbericht keine Auswirkungen der geplanten Anlagen auf Natur und Landschaft anführen, wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, das Verfahren einzuleiten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), Rosenheim, 07.05.2025

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 07.05.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Rosenheim, 14.05.2025

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 Bauamts Rosenheim vom 14.05.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, 27.05.2025

Ihr Schreiben vom: 06.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Die Strecke 9571, Prien - Stock (Chiemsee-Bahn) befindet sich nicht im Eigentum der DB AG. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Deutsche Bahn AG derzeit nur Grundstückseigentümer der abseits zur Planung vorhandenen Bahnstrecke 5703, Rosenheim – Salzburg ist. Inwieweit das geplante Vorhaben Einfluss auf den Bahnbetrieb hat, ist durch den Streckenbetreiber der Chiemsee-Bahn zu entscheiden. Zur Beteiligung und Stellungnahme zum o.g. Verfahren wenden Sie sich bitte ebenfalls an das zuständige Eisenbahninfrastrukturunternehmen. Wir weisen Sie auf die Liste der in Deutschland genehmigten Betreiber von Eisenbahnstrecken des Eisenbahnbundesamtes hin:
https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Eisenbahnunternehmen/EIU/eiu_oeff.html

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG DB Immobilien vom 27.05.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn – Bundesamt, München, 08.05.2025

Ihr Schreiben ist am 06.05.2025 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 der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Zuständige Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die sich in unmittelbare 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 08.05.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Rosenheim, 12.05.2025

nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann bestehen gegen o.g. Änderung des Bebauungsplanes unsererseits keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Rosenheim vom 12.05.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Rosenheim, 11.06.2025

Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Rosenheim vom 11.06.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Rosenheim, SG Naturschutz, 18.06.2025

die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 25.06.2025.

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.

Grünordnung/Vermeidungsmaßnahmen

- 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 vorzusehen. Die Planung ist entsprechend zu ergänzen.

Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

- 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

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.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, SG Naturschutz vom 18.06.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Geringfügigkeit der durch die Planung gegebenen Versiegelungsmaßnahmen nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Der Planverfasser wird beauftragt etwaige daraus abzuleitende Festsetzungen und Aussagen zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Anlage auf Natur und Landschaft in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen. Sollte der Umweltbericht keine Auswirkungen der geplanten Anlagen auf Natur und Landschaft anführen, wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, das Verfahren einzuleiten.

Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt die obenstehenden Anmerkungen zur Grünordnung und zu den Vermeidungsmaßnahmen sowie die sonstigen fachlichen Empfehlungen soweit erforderlich unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen.

Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung, 18.06.2025

die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist nach unserer Auffassung hier nicht gegeben und sollte nochmals geprüft werden.

Das Bebauungsplanverfahren betrifft keine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines Ortszusammenhangs i.S.d. § 13a BauGB. Nur wenn es sich bei dem Bereich zwischen der Wohnbebauung im Westen und der Bebauung am Chiemsee um eine „überschaubare“ Außenbereichsinsel handelte, käme ggfs. eine Innenentwicklungsmaßnahme mit Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB in Betracht. Die Überplanung eines zwar überplanten (Parkplatz) aber nicht i.S.d. § 34 BauGB baulich geprägten Siedlungsbereichs ist keine Maßnahme der Innenentwicklung.

Zur Erlangung von Rechtssicherheit sollte ein angreifbarer Verfahrensfehler vermieden werden und ein Normalverfahren durchgeführt werden.

Eine Mobilfunkanlage ist in den Baugebieten der BauNVO grundsätzlich als Hauptanlage zulässig. In einem Sondergebiet muss sie als Art der dort zulässigen Nutzung mit festgesetzt werden. Der Änderungsentwurf setzt lediglich das konkrete Vorhaben fest, ohne die Art der zulässigen Nutzung in das bestehende Sondergebiet zu integrieren.

Die Planung sollte auch insoweit rechtlich überarbeitet und entsprechend begründet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, SG Bauleitplanung vom 18.06.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Stock – Süd“ wird dahingehend geändert, dass das Verfahren zur 2. Änderung im Regelverfahren durchgeführt werden soll. Hierzu sind die Planungsunterlagen (Planteil, Festsetzungen und Begründung) zu überarbeiten und um einen Umweltbericht zu erweitern. In diesem sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild darzulegen.

Sollte der zu erstellende Umweltbericht etwaige Auswirkungen der geplanten Anlagen auf Natur und Landschaft anführen, wird der Planverfasser beauftragt diese Aussagen soweit erforderlich zum Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen zu machen.

Sollte der Umweltbericht keine Auswirkungen der geplanten Anlagen auf Natur und Landschaft anführen, wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, das Verfahren einzuleiten.

Weiter wird der Planverfasser beauftragt, die Art der baulichen Nutzung wie folgt festzusetzen: „SO1 - Sondergebiet gemäß § 11 BauGB für Mobilfunkanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind zulässig: die Errichtung einer Mobilfunkanlage - bestehend aus einem Mobilfunkmast und zugehöriger Systemtechnik.“

Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt, die Planung in den Planunterlagen entsprechend zu begründen.

Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, 20.06.2025

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, SG Wasserrecht vom 20.06.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern, 20.06.2025

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren des Marktes Prien a. Chiemsee. Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Errichtung eines Mobilfunkmastes sowie der dazu gehörigen Systemtechnik geschaffen werden. Von unserer Seite bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 20.06.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, München, 23.06.2025

in Ihrer E-Mail vom 06.05. haben Sie um Stellungnahme zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes gebeten. 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.

Der Mobilfunkmast soll in unmittelbarer räumlicher Anbindung an den Parkplatz Hafen Stock errichtet werden. Die Entfernung zum Seeufer (Hafen Prien) beträgt ca. 320m. Als maximale Höhe für den Mobilfunkmasten sollen 42 Meter gemessen von der Oberkante Gelände bis zum oberen Abschluss des Mobilfunkmastes inkl. aller Antennen und Anbauteile festgesetzt werden.

Es handelt sich somit um eine bauliche Anlage, die auf Grund der Höhe Auswirkungen auf die Umgebung hat und die zudem in unmittelbarer See Nähe errichtet werden soll.

Um die konkreten Auswirkungen eines Mobilfunkmastes am geplanten Standort besser beurteilen zu können, wurde auf das im Energieatlas Bayern enthaltene Visualisierungstool für Windkraftanlagen zurückgegriffen und dieses analog angewendet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass für die kleinstmögliche Windkraftanlage eine Narbenhöhe von 45m Meter definiert werden kann, weshalb die beigefügten Visualisierungen lediglich als Anhaltspunkte zu verstehen sind.

Herreninsel und Schloss Herrenchiemsee

Die Herreninsel und das darauf befindliche Schloss Herrenchiemsee zählen zu den bedeutendsten Denkmälern in Bayern, derzeit wird die Aufnahme in die Liste der UNESCO-Welterbestätten verfolgt. Ein zentraler Belang unserer Verwaltung ist es, die visuelle Integrität dieses Gesamtkunstwerkes zu erhalten und bestmöglich zu schützen.

Besonders relevant sind hierbei die zentralen Sichtachsen vom Schloss aus über die Insel und den See hinweg in Richtung Festland. Wie den beigefügten Visualisierungen 1-2 zu entnehmen ist, tritt der geplante Mobilfunkmast in der zentralen Sichtachse vom Schloss in Richtung Westen nicht in Erscheinung. Unmittelbar vom Schloss aus wird der Sendemast auf Grund des Baumbestandes ebenfalls nicht wahrzunehmen sein.

Da sich der geplante Standort des Sendemastes zudem außerhalb der im Rahmen der UNESCO-Welterbe-Bewerbung definierten Pufferzone befindet, bestehen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Liegenschaft Herrenchiemsee somit keine grundsätzlichen Bedenken.

Landschaftsbild

Wie den Visualisierungen drei und vier zu entnehmen ist, überragt der geplante Sendemast sämtliche baulichen Anlagen und Gebäude des umgebenden Ortsgebietes des Marktes Prien. Allein auf Grund seiner Höhe bildet er somit einen Blickfang, der sich von der umgebenden Landschaft störend abhebt. (Visualisierung 3,4)

Besonders nachteilig wird der Sendemast aus mittleren Entfernungen (- 2,5 km) in Erscheinung treten, so etwa unmittelbar vom See aus oder etwa beim Blick von Urfahrn auf den Priener Hafen. (Visualisierungen 5-6) Weniger kritisch gesehen werden die zu erwartenden visuellen Beeinträchtigung aus größeren Distanzen, da sich der Sendemast hier weniger deutlich vom Hintergrund abheben wird.

Hinsichtlich des Schutzes des Landschaftsbildes im Uferbereich bestehen somit seitens der Bayerischen Schlösserverwaltung Vorbehalte gegen die Errichtung des Sendemastes am geplanten Standort. Wir regen an, nochmals zu prüfen, ob die Errichtung des Mastes tatsächlich in einer so unmittelbaren räumlichen Nähe zum See erfolgen muss und ob nicht geeignetere Standorte in größerer Distanz zum Ufer-/ Hafenbereich gefunden werden können. Ideal wäre selbstverständlich, die notwendigen Sendeanlagen unauffällig in bereits vorhandene bauliche Anlagen/Gebäude zu integrieren.

In jedem Falle sollten die konkreten visuellen Auswirkungen im Rahmen des weiteren Planungs- und Genehmigungsprozesses kritisch geprüft werden. Gegebenenfalls wäre hierbei ein Ballonversuch hilfreich.

Aus Sicht unserer Verwaltung zwingend notwendig ist eine angemessene Gestaltung des Sendemastes, der weder mit grellen noch stark farbigen Anstrichen versehen werden sollte. Vielmehr sollten dunklere, gedeckte Farben vorgesehen und somit der Kontrast zur Umgebung minimiert werden.

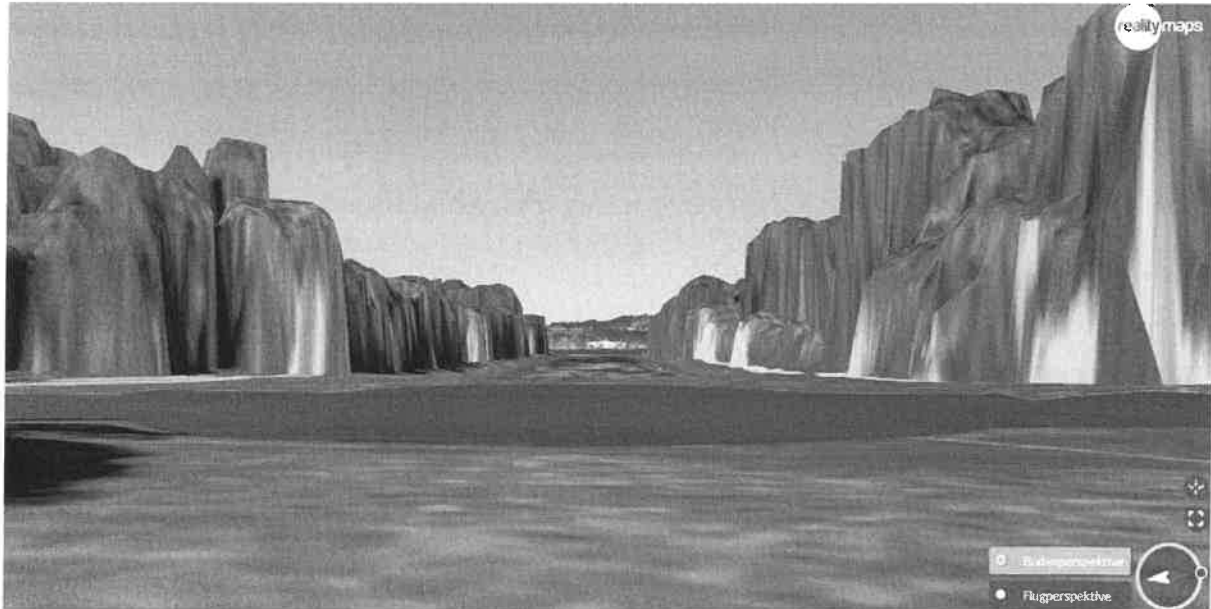
Der vorgesehene Schleuderbeton-Mast sollte in möglichst schlanker Ausführung realisiert werden, eine Verjüngung des Durchmessers von Fuß bis Schopf lässt den Mast filigraner wirken.

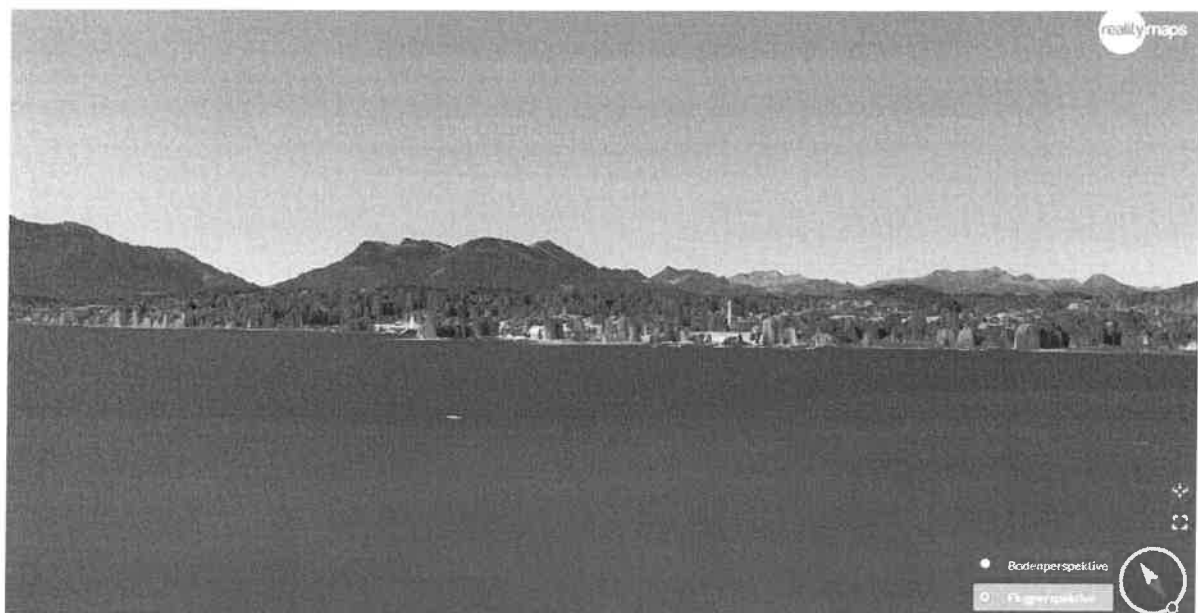
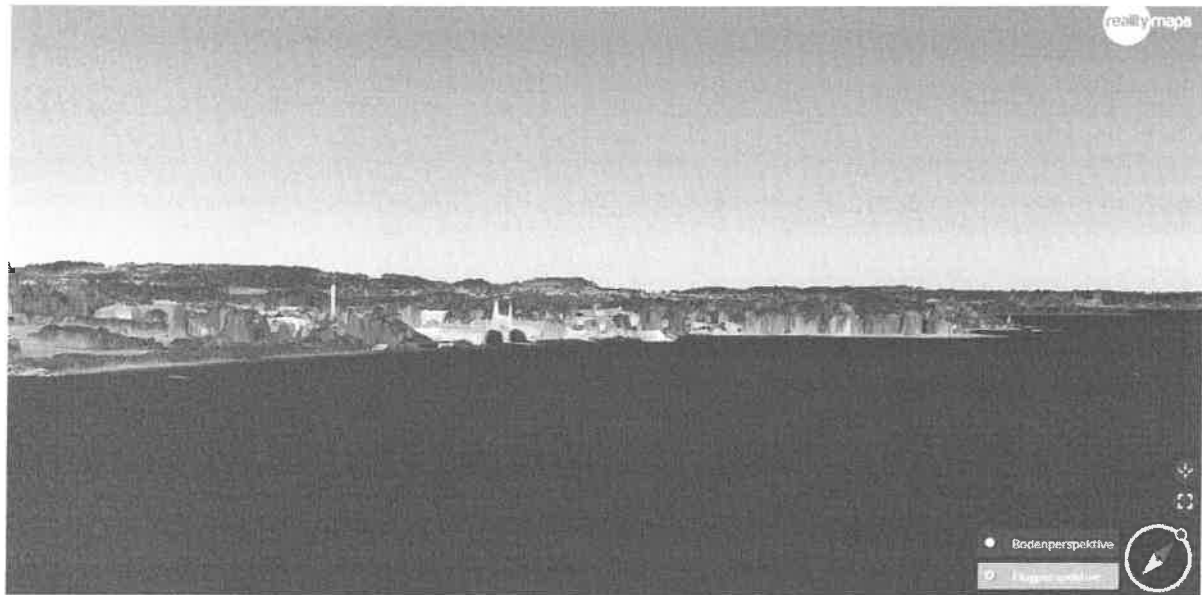
Darüber hinaus wäre – soweit technisch möglich – eine möglichst regelmäßige und symmetrische Anordnung der Sendeanlagen wünschenswert. Auch der Verzicht auf die Montage von Richtfunkeinrichtungen wäre anzustreben, da diese in Verbindung mit Stabantennen sehr massiv und optisch störend wirken.

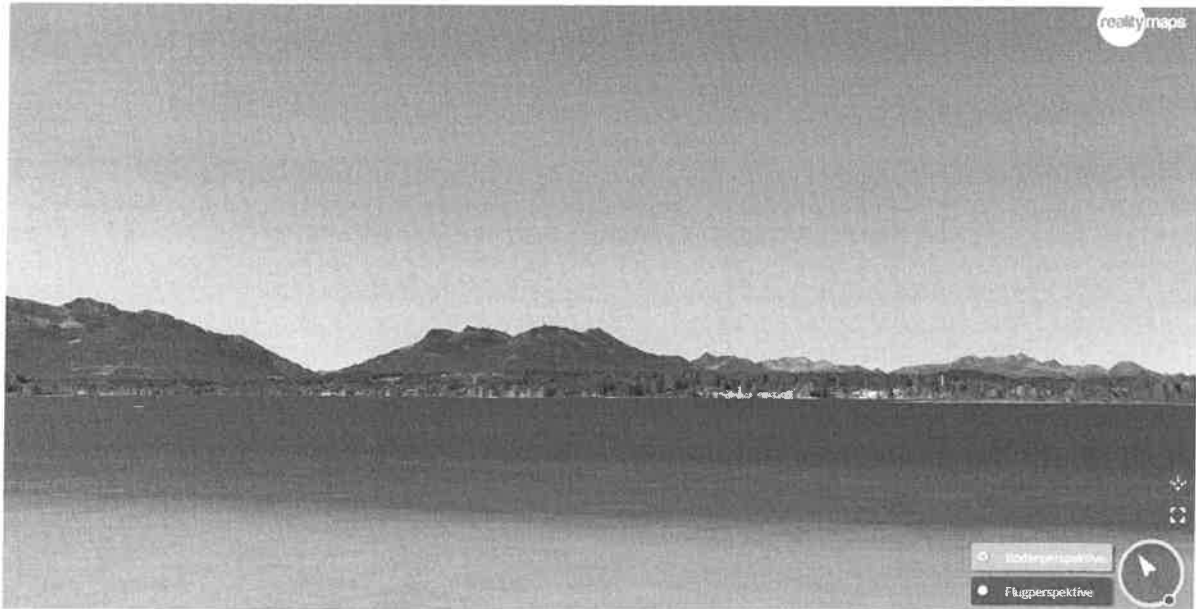
Bitte erlauben Sie aus gegebenen Anlass noch einen Hinweis:

Am 12.06.2025 wurde auf der Herreninsel ein leistungsstarker Mobilfunk-Sendemast aufgestellt, der in Kürze in Betrieb genommen wird.

Vor diesem Hintergrund wäre ggf. nochmals zu überprüfen, ob der geplante Sendemast in Prien durch die neue Sendeanlage auf der Herreninsel nicht bereits entbehrlich geworden ist, oder zumindest der derzeit geplante Aufstellungsort in See Nähe nochmals hinterfragt werden muss.





**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, München vom 23.06.2025 wird zur Kenntnis genommen. Dass hinsichtlich der Auswirkungen auf die Liegenschaft Herrenchiemsee keine grundsätzlichen Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der aufgeführten Bedenken wird auf das in der Anlage beigefügte Mobilfunkgutachten verwiesen. Mit diesem Gutachten wurde für den Markt Prien a. Chiemsee unter der Berücksichtigung der Strahlungsbelastung der umgebenden Wohnbebauung und der optimalen Netzabdeckung innerhalb des angestrebten Versorgungsgebietes ein idealer Standort für einen möglichen Mobilfunkstandort ermittelt.

Im Rahmen des Mobilfunkgutachtens hat eine Untersuchung hinsichtlich der Minimierung der Strahlenbelastung und der effizienten Mobilfunkversorgung in dem zu versorgenden Bereich stattgefunden. Hierbei wurden alle möglichen Standorte zur Verbesserung der Mobilfunkversorgung im Bereich Prien Stock untersucht. Auf Standorte innerhalb des Geltungsbereichs der Chiemsee-Schutzverordnung wurde bewusst verzichtet.

Insgesamt wurden 8 mögliche Standorte untersucht. Die Standorte A 02, A 03, A 04, A 05, A 06 und B 03 liegen wesentlich näher an der Uferlinie des Chiemsees. Lediglich der Standort B 04 ist weiter von der Uferlinie des Chiemsees entfernt als der Standort A 01. Allerdings wirkt sich der Standort B hinsichtlich der Strahlenbelastung gegenüber dem Standort A 01 nachteilig auf die umgebende Wohnbebauung aus. Der Standort A 01 ist gegenüber anderen untersuchten Standorten sowohl hinsichtlich der Netzabdeckung als auch der Strahlungsbelastung für die umgebende Bebauung zu bevorzugen. Zudem ist der Standort A 01 auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegenüber den Standorten in Seenähe zu bevorzugen. In der Abwägung aller Faktoren (Verbesserung der Versorgung, Minimierung der Strahlenbelastung, möglichst geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild) ist der Standort A 01 auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 744 als der geeignetste zu betrachten.

Eine Nutzung bereits vorhandener Gebäude ist nicht möglich, da es innerhalb des zu versorgenden Bereichs kein ausreichend hohes Gebäude gibt.

Der geplante Mast soll als Schleuderbetonmast ausgeführt werden. Auf die Konstruktion eines Stahl-Gittermastes wurde aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewusst verzichtet. Ein Anstrich des Mastes in einer grellen Farbe ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Der Planverfasser wird beauftragt etwaige daraus abzuleitende Festsetzungen und Aussagen zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Anlage auf Natur und Landschaft in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen. Sollte der Umweltbericht keine Auswirkungen der geplanten Anlagen auf Natur und Landschaft anführen, wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, das Verfahren einzuleiten.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Mast auf der Herreninsel ist aufgrund des Abstands zum zu versorgenden Gebiet nicht geeignet, die gewünschte Versorgung mit Mobilfunk zu gewährleisten.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), 24.06.2025

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

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).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) vom 24.06.2025 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Planung werden entsprechend ergänzt.

A: Würdigung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Einwendungen und Anregungen

Der Marktgemeinderat beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Einwendungen und Anregungen entsprechend den Würdigungsvorschlägen der Verwaltung abzuwägen und übernimmt die vorstehenden Beschlussvorschläge in vollem Umfang.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	:	25
Ja-Stimmen	:	25
Nein-Stimmen	:	0
Persönlich beteiligt	:	0

B: Billigung des Vorentwurfs in der Fassung vom 14.07.2025

Der Marktgemeinderat billigt den Vorentwurf des Architekturbüros Goergens Miklantz Partner GMBH, München in der Fassung vom 14.07.2025.

Das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Stock – Süd“ wird als Regelverfahren fortgeführt. Zur Planung ist ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem die Auswirkungen der Planung auf die umweltbezogenen Schutzgüter untersucht werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfs die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	:	25
Ja-Stimmen	:	25
Nein-Stimmen	:	0
Persönlich beteiligt	:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit bescheinigt.

Prien a. Chiemsee, den 04.08.2025



Friedrich
Erster Bürgermeister

