



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/172/2025

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 26.11.2025
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.02.2026		öffentlich

### ***Bebauungsplan Nr. 91 3. Änderung Würdigung Stellungnahme Autobahn GmbH***

#### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Autobahn GmbH vom 11.11.2025**

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches (40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ liegt im Bereich des Ausbauabschnitts A92 AK Neufahrn - AD Flughafen-München, der sich im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf mit Engpassbeseitigung befindet. Derzeit ruhen die Planungen für den Ausbau.

Zwischen der geplanten Bebauung liegt zudem eine bedeutsame Bahnlinie. Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass durch einen zukünftigen Ausbau der Autobahn die Bahngleise verschoben werden würden.

Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit an der Anschlussstelle Freising-Süd nach.

Infolge der Nähe des Plangebiets zur Autobahn kommt es jedoch zu erheblichen Immissionsbelastungen. Dem geänderten Bebauungsplan liegt kein Schallgutachten bei, das die Immissionsbelastung der Autobahn auf das Plangebiet darstellt.

Das Fernstraßen-Bundesamt wurde zu den anbaurechtlichen Belangen im internen Verfahren beteiligt und teilt hierzu Folgendes mit:

*In die Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 92 eingezeichnet und in der Legende sind diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn ergänzt. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.*

*In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:*

*Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßen-gesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zu-*

*lässig.*

*Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.*

*Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.*

*Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.*

*Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.*

*Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.*

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.

## **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Autobahn GmbH und das Fernstraßen-Bundesamt weisen darauf hin, dass die Anbauverbots- und -Anbaubeschränkungszone auch für Anschlussstellen gelten; die Anschlussstelle A92 Freising Süd liegt nordöstlich des Plangebietes. Die Ausfädelungsspur ist bereits in der Darstellung berücksichtigt. Die Autobahn GmbH weist zwar auf den Ausbaubedarf des an das Plangebiet angrenzenden Autobahnabschnitts hin, bestätigt aber die bisherige gemeindliche

Annahme, dass dies auf das Plangebiet wegen der dazwischenliegenden Bahntrasse keine Auswirkungen hat, weil es sehr unwahrscheinlich ist, dass die Bahntrasse zugunsten eines Autobahnausbaus verschoben wird.

Die Hinweise bezüglich der Einfriedungen, Nebenanlagen und Werbeanlagen sind bereits in Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. In Bezug auf die Pflanzfläche ist kein Konflikt anzunehmen, da Nebenanlagen der Pflanzbindung widersprechen würden.

Dass mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch die Autobahn zu rechnen ist, ist bekannt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Falls lärmempfindliche Nutzungen wie z. B. Büros errichtet werden sollen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Die textlichen Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen sind dahingehend zu ergänzen, dass diese Anlagen nicht zu einer Blendwirkung auf der Autobahn führen dürfen. Die Begründung ist zu ergänzen.

## **Diskussionsverlauf:**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass PV-Anlagen keine Blendwirkung auf der Autobahn haben dürfen. Die Begründung ist diesbezüglich gleichfalls zu ergänzen.

## **Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs-Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor-schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>