



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/165/2025

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 Staatliches
Bauamt Freising***

Sachverhalt:

Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 25.11.2025

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, sofern die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung entlang der St 2350 Ausbauabsichten. Es ist vorgesehen, die nördliche Rampe an der Anschlussstelle Freising Süd mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Artikel 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,00 m vom äußeren Rand der Fahrbahn Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist in den Unterlagen angehängten Plan bereits eingezeichnet und freizuhalten.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Erschließung

Zur Nachweisführung der durch die Änderung des Bebauungsplans bedingten Verkehrszunahme wurde eine Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH mit Stand vom 08.09.2025 vorgelegt. Nach Prüfung dieser Untersuchung bestehen aus unserer Sicht jedoch weiterhin offene Fragen.

Das vorliegende Gutachten stützt sich nicht auf das von der Staatsbauverwaltung vorgegebene Landesverkehrsmodell Bayern (LVM-By)

und legt darüber hinaus einen anderen Prognosehorizont (2037 statt 2040) zugrunde.

Unter Abschnitt 6.1 wird zudem ein erheblicher Rückgang des Verkehrsaufkommens südlich der A 92 angenommen und diese Annahme auf Basis der Prognosezahlen aus einem Gutachten aus dem Jahr 2007 begründet. Für uns ist diese Herleitung nicht transparent und kann nicht vollständig nachvollzogen werden.

Laut Tabelle 7 (Abschnitt 6.2) erfolgte zur Nachweisführung eine Einzelbetrachtung des signalisierten Knotenpunktes Staatsstraße 2350/ Bajuwarenstraße. Da jedoch die Lichtsignalanlagen an der Anschlussstelle Freising Süd sowie an den Einmündungen der Bajuwarenstraße und der Römerstraße koordiniert geschaltet sind, ist eine isolierte Analyse dieses Knotenpunktes aus unserer Sicht nicht zielführend. Eine gemeinsame Betrachtung aller drei Lichtsignalanlagen ist unbedingt erforderlich. Zudem wurden für keine der genannten Lichtsignalanlagen die signaltechnischen Unterlagen bei unserem Sachgebiet Verkehrstechnik angefordert.

Unter Abschnitt 6.2 wird außerdem angegeben, dass die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes für beide maßgeblichen Spitzenstunden unter Verwendung der erfassten sowie prognostizierten Verkehrsströme nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) nur überschlägig durchgeführt wurde. Die Gründe für die lediglich überschlägige Durchführung der Berechnung werden im Gutachten nicht nachvollziehbar erläutert.

Um eine Vervollständigung des Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung der koordinierten Schaltung der Lichtsignalanlagen an der Anschlussstelle Freising Süd sowie an den Einmündungen der Bajuwarenstraße und der Römerstraße zu ermöglichen, sind die hierzu erforderlichen Unterlagen dieser Stellungnahme beigefügt. Wir bitten um eine entsprechende Abstimmung mit unserem Haus.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen – Römerstraße und Bajuwarenstraße (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig“

Entwässerung

Gegenwärtig ist eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung der Staatsstraße 2350 vorhanden.

Die Straßenentwässerung darf durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bei späteren Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Bepflanzung

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die kritischen Abstände gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ RPS einzuhalten.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendungen beziehen sich auf die jüngste Verkehrsuntersuchung. Das Staatliche Bauamt hatte dazu noch offene Fragen bezüglich des zugrunde gelegten Verkehrsmodells und des Prognosehorizonts. Das Gutachten wurde um die gewünschten Betrachtungen ergänzt und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit dieser Verkehrsuntersuchung wird der Nachweis erbracht, dass der durch die geplante 3.

Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Römerweg" künftig zu erwartende Gesamtverkehr im Prognose Planfall 2037 vom Knotenpunkt Münchner Straße/ Bajuwarenstraße im Bestandsausbau in der Einzelbetrachtung leistungsfähig abgewickelt werden kann. Auch unter Berücksichtigung der Koordinierung der drei Knotenpunkte an der Münchner Straße (St 2350) (Einmündung des Römerwegs, Einmündung der Bajuwarenstraße, Autobahnanschluss "Freising Süd") sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung keine Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit erforderlich. Die geplante Änderung des Bebauungsplans wird in der vorliegenden Form aus verkehrlicher Sicht als verträglich eingestuft.

Der Bebauungsplan enthält bereits das geforderte Verbot von Zugängen und Zufahrten zur Staatsstraße.

Die übrigen Hinweise (Entwässerung, Bepflanzung, Lärm-, Staub-, Abgasimmissionen) werden zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung der Staatsstraße wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Die mögliche Bepflanzung auf den Baugrundstücken befindet sich in ausreichendem Abstand zur Staatsstraße. Zudem ist das Baugrundstück noch durch eine im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche getrennt, wodurch zusätzlicher Abstand vorhanden ist.

Die Emissionen von der Staatsstraße sind bekannt. Eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes an möglichen Lärmschutzmaßnahmen wird nicht erwartet.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die abgestimmte Verkehrsuntersuchung ist als Anlage der Begründung beizufügen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)