

Gemeinde

Ismaning

Lkr. München

Flächennutzungsplan

28. Änderung

Am neuen Friedhof, an der Dorfstraße, südlich der Krautgartenstraße, im Bereich S-Bahn/neues Umspannwerk

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

ISM 1-34

Bearbeiter: Kastrup

Plandatum

21.07.2026 (Entwurf)

22.01.2026 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung.....	3
1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Grundlagen.....	3
3.	Anlass und Ziel der Änderung.....	6
4.	Planänderung – Neue Darstellungen	7
5.	spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	8
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9
7.	Altlasten, Bodenschutz.....	9
8.	Denkmalschutz.....	9
9.	Alternativen	9
10.	Hinweise	9

A. Begründung

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ismaning verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.11.2019, genehmigt vom Landratsamt München mit Schreiben vom 02.04.2020, Az. 4.1-0003/18/FNP Ismaning.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.01.2026 beschlossen, den Flächennutzungsplan in vier Bereichen zu ändern:

Änderungsbereich 1: Wohnbaufläche im Süden des Friedhofs,

Änderungsbereich 2: Wohnbaufläche an der Dorfstraße,

Änderungsbereich 3: Weg westlich und nördlich der Kleingartenanlage „Am Weidanger“

Änderungsbereich 4: Bahnflächen östlich der Bahnanlagen, nördlich der Max-von-Eyth-Straße,

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist die 28. Änderung.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan

Von den Änderungen sind nur sehr kleine Flächen ohne landes- oder regionalplanerische Bedeutung betroffen. Konflikte mit dem Landesentwicklungsprogramm, Stand 01.06.2023 oder dem Regionalplan, Stand 01.04.2019 bestehen nicht.

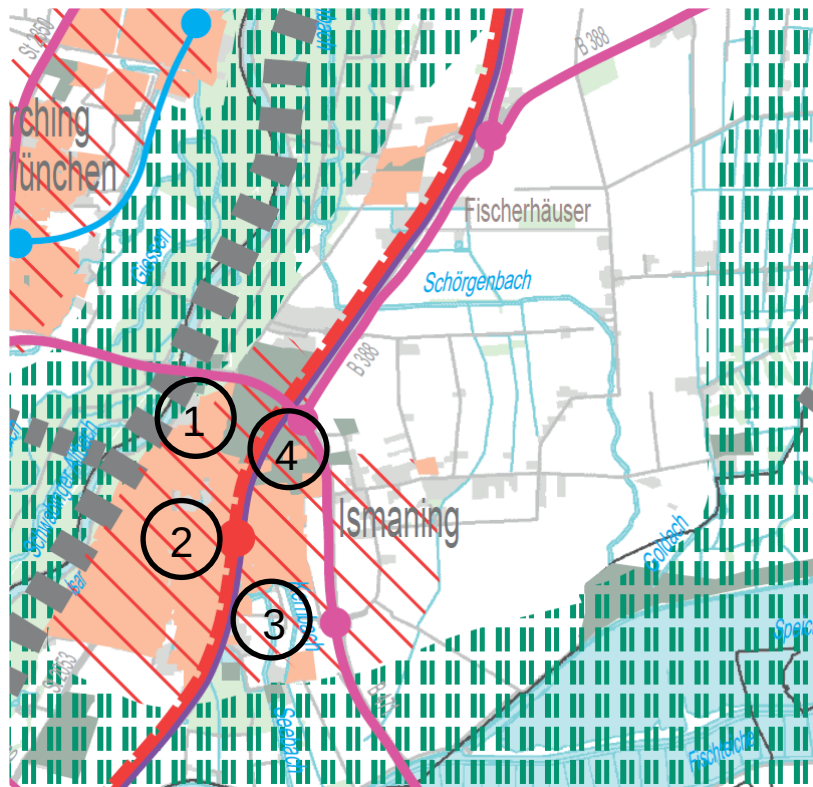


Abb. 2 Ausschnitt Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung; Stand 25.02.2019

2.2 Derzeitige Nutzung, Planungsrechtliche Situation, Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Abb. 3 Ausschnitt Luftbild, Stand 24.08.2024, ohne Maßstab, Quelle: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung

Änderungsbereich 1 – Wohnbaufläche im Süden des Friedhofs

Änderungsbereich 1 umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 3287/13 (Greimelstraße 11), Gemarkung Ismaning. Er hat eine Größe von ca. 1.500 m² und liegt am südlichen Rand

des neuen Friedhofs im Nordosten Hauptortes Ismaning. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, im Übrigen ist die Fläche vom Friedhof umgeben. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über das Friedhofsgrundstück (Fl.-Nr. 3287/11) und wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Der Änderungsbereich ist bereits baulich genutzt. Es handelt sich hierbei um die Betriebsgebäude eines Steinmetzbetriebs, der mittelfristig aus Altersgründen und mangels Nachfolge aufgegeben wird.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Teil des Friedhofs (Grünfläche) dargestellt. Dies war zulässig, da der Steinmetz dem Friedhof funktional zugehörig und der Gesamtfläche deutlich ungeordnet war.

Planungsrechtlich ist die Fläche als Außenbereich im Innenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Die Fläche liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Isartal (Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG von 1986 in der Fassung von 2019).

Änderungsbereich 2 – Wohnbaufläche an der Dorfstraße

Änderungsbereich 2 umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 151/3, Gemarkung Ismaning. Er hat eine Größe von ca. 700 m² und liegt im südlichen Teil des Hauptorts in einem Bereich, der von einer Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe bestehend aus Handel- und Dienstleistungen geprägt ist. Eine technische und verkehrliche Erschließung ist vorhanden.

Der Änderungsbereich ist bereits seit 1982 mit einem genehmigten Wohngebäude (früher noch mit Ladengeschäft) und einer Doppelgarage bebaut. Für den Bereich gilt der Baulinienplan 114B aus dem Jahr 1907, der dort mittels einer Baulinie den Bereich als Baufläche festsetzt. Darüber hinaus greifen die Regelungen des § 34 BauGB.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche darstellt. In der Aktualisierung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans im Jahr 2019 wurde eine Anpassung der Plandarstellung an die gebaute Wirklichkeit versäumt.

Änderungsbereich 3 - Weg westlich und nördlich der Kleingartenanlage „Am Weidanger“

Änderungsbereich 3 umfasst [Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1302, 1306 und 1315 sowie die Fl.-Nr. 1314](#), alle Gemarkung Ismaning, und hat eine Größe von rd. 7.350 m². Im Südosten grenzt die Kleingartenanlage „Am Weidanger“ an, ansonsten landwirtschaftliche Flächen.

Der Änderungsbereich wird derzeit im Norden als landwirtschaftliche Fläche genutzt, [im Süden befindet sich eine dem westlichen Wohnanwesen zugehörige Wiese mit dichtem Gehölzbestand. Bei diesem handelt es sich um ein gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz. Der Bereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.](#)

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als wichtige örtliche Straße sowie als wichtiger Fuß- und Radweg mit straßenbegleitenden geplanten Bäumen darstellt.

Änderungsbereich 4 – Bahnflächen östlich der Bahnanlagen, nördlich der Max-von-Eyth-Straße

Änderungsbereich 4 umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1720/3, 1721/2, 1722/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1723/4, 1722 und 1723/1, alle Gemarkung Ismaning. Er hat eine Größe von ca. 3.830 m² und liegt östlich der Bahngleise im Norden des Hauptortes.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Weg sowie als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es befinden sich dort keine Bahnanlagen

Der Bereich ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Mit Rechtskraft des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 155, „westlich Umspannwerk“, in dessen Geltungsbereich die Änderungsfläche liegt, ändert sich die planungsrechtliche Situation.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich nachrichtlich eine geplante Fläche für Bahnanlagen dar.

3. Anlass und Ziel der Änderung

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde unterstützt den Antrag der Eigentümer zum Abbruch einer Werkstatt und Neuerrichtung eines Wohnhauses zu allgemeinen Wohnzwecken. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, damit dem Vorhaben die Darstellung des Flächennutzungsplans als öffentlicher Belang nicht mehr entgegensteht.

Änderungsbereich 2

Die Gemeinde möchte im Änderungsbereich den Flächennutzungsplan an die gebaute Wirklichkeit anpassen. Dies dient der Klarheit und Wahrheit der Plandarstellung. Das Planungsziel einer Grünfläche an dieser Stelle hat die Gemeinde spätestens mit der Zustimmung zur Genehmigung des Bauvorhabens im Jahr 1982 aufgegeben.

Änderungsbereich 3

Das Planungsziel einer von der Krautgartenstraße kommenden Erschließungsstraße zur Kleingartenanlage hat die Gemeinde aufgegeben. Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt von Süden her über den „Weidanger.“ Mit Aufgabe der Straßenverbindung ist auch das Planungsziel einer Durchwegung dieses Bereiches für den Fuß- und Radverkehr und die begleitende Baumreihe überholt. Die Fläche soll dauerhaft landwirtschaftliche Fläche bleiben.

Änderungsbereich 4

Gemäß Bebauungsplan Nr. 155 sind im Änderungsbereich Gewerbeflächen geplant.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Eine schriftliche Abfrage [im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans](#) bei der Deutschen Bahn wie auch beim Eisenbahnbundesamt hatte ergeben, dass die Flächen weder eisenbahnrechtlich gewidmet sind, noch dass dort Planungen seitens der Bahn laufen oder beabsichtigt sind. [In Kenntnis dessen konnte die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans davon ausgehen, dass die nachrichtlich übernommenen „Bahnflächen“ im Flächennutzungsplan keine fachliche Grundlage \(mehr\) hatten. Der Beschluss des Gemeinderats vom 22.01.2026 zur Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich 4 mit dem Ziel, hier ein Gewerbegebiet darzustellen, war insofern folgerichtig und entsprach der von der Gemeinde im Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 155 am 22.04.2026 konnte nach dem Stand der Planungsarbeiten somit davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.](#)

4. Planänderung – Neue Darstellungen

Änderungsbereich 1

Mit dem Ziel, dem derzeitigen Grundstückseigner auch nach Aufgabe seiner dem Friedhof dienenden gewerblichen Nutzung eine angemessene Nutzung seines Grundstücks zu ermöglichen, stellt die Gemeinde im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Dies entspricht der Umgebungsnutzung und ermöglicht dem Eigentümer neben dem Wohnen auch künftig eine (nicht störende) gewerbliche Nutzung.

Die Baudichte, die heute rd. 0,3 GFZ beträgt, wird in Anlehnung an benachbarte Quartiere für den Änderungsbereich auf 0,4 GFZ festgelegt, um eine zu starke Verdichtung in der Friedhofsgrünfläche zu vermeiden.

Hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet geht die Gemeinde davon aus, dass die Darstellung des Baugebiets im FNP wie auch das geplante Bauvorhaben selbst dem Schutzzweck des LSG nicht entgegensteht. Schutzzweck ist es,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten, insbesondere den Flußlauf auf der Isar samt Seitenbächen, Altwassern, Feuchtflächen, Auenbereichen und Quellaustritten sowie die Standortbedingungen für eine standortgerechte Artenvielfalt in flußbegleitenden Waldungen, Au- und Leitenwäldern, auf Heideflächen und Streuwiesen, Schotterbänken und Kiesbrennen zu sichern
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere den abwechslungsreichen Talraum der Isar mit Steilhängen und Leiten, den auf Teilstrecken einzigartigen Wildflusscharakter, die ausgedehnten Auenbereiche, die im Hangwald tiefeingeschnittenen Bachläufe sowie die typischen geologischen Gesteinsformationen zu erhalten,
- die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere ein bevorzugtes Naherholungsgebiet und weitläufiges Wandergebiet zu sichern und den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken.

Eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks der Verordnung ist nicht zu besorgen, da es sich beim Änderungsbereich um einen bereits baulich genutzten und weitgehend versiegelten Bereich handelt und eine über den Bestand wesentlich hinausgehende

bauliche Nutzung nicht vorgesehen ist. Es wird nur eine maßvolle Verdichtung auf dem Grundstück zugelassen.

Zudem ist die Baufläche im Verhältnis zur Gesamtgröße des LSG sehr gering und liegt an dessen Rand in einem bereits baulich genutzten Umfeld. Die Fläche ist für die Allgemeinheit nicht begehbar, dient also bereits heute nicht unmittelbar Erholungszwecken.

Gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 LSG-VO bedürfen die Änderung, Errichtung oder die Änderung der Nutzung von Gebäuden der Erlaubnis. Gem. §5 Abs. 3 LSG-VO ist eine Erlaubnis zu erteilen, wenn das Vorhaben nicht geeignet ist, eine der in § 4 genannten Wirkungen hervorzurufen. Die Untere Naturschutzbehörde stellt in ihrer Stellungnahme vom 23.06.2026 diese Erlaubnis in Aussicht, da durch eine Wohnbebauung der bereits versiegelten Flächen mit einer GFZ von 0,4 keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind. Die Erlaubnis ist vor Baubeginn zu beantragen, im Fall eines Baugenehmigungsverfahrens wird sie mit der Baugenehmigung erteilt.

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich wird analog zur östlichen Baugebietsdarstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die durchschnittliche max. GFZ von 0,4 aus dem benachbarten Gebiet soll auch hier gelten.

Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen „wichtige örtliche Straße“, „wichtiger Fuß- und Radweg“ sowie „Baum geplant“ entfallen ersatzlos. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht der sog. Auffangdarstellung für Flächen, für welche seitens der Gemeinde keine anderweitigen Planungsziele bestehen.

Auf den Schutz der vorhandenen Gehölze nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bay-NatSchG wird hingewiesen.

Änderungsbereich 4

Der Änderungsbereich wird als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die Gemeinde erweitert damit die bestehende Gewerbegebietsdarstellung nach Westen bis zur Bahn. Die max. GFZ von 0,9, die für das östliche Gewerbegebiet gilt, soll auch im Änderungsbereich gelten. Die Erschließung und Entwicklung des Änderungsbereichs wird durch den Bebauungsplan Nr. 155 „Westlich Umspannwerk“ planungsrechtlich gesichert, der auch den Änderungsbereich umfasst.

5. spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

6. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen oder in ihrer Nutzung verändert, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Umgriff.

7. Altlasten, Bodenschutz

Für die vier Änderungsbereiche ist ein Altlastenverdacht, durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen, der Gemeinde nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz

In den Änderungsbereichen oder deren unmittelbarer Nähe befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Es gilt daher die allgemeine Meldepflicht gemäß § 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Auch Baudenkmäler sind in den Umgriffen oder deren Nähe nicht vorhanden.

9. Alternativen

In den Änderungsbereichen 1 und 2 ist bereits Bebauung vorhanden. Im Änderungsbereich 4 ist diese durch den Bebauungsplan Nr. 155 [planungsrechtlich gesichert](#). Alternativen waren daher nicht zu prüfen.

10. Hinweise

[Auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AG-BGB wird hingewiesen.](#)

[Es können Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen \(z.B. Staub\) auftreten.](#)

Gemeinde

Ismaning, den

.....
Dr. Alexander Greulich, Erster Bürgermeister