

Gemeinde
Grasbrunn
Landkreis München

Flächennutzungsplan
Erläuterungsbericht
20.06.2006

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung.....	3
2	Lage, Größe und Funktion der Gemeinde in der Region 14.....	3
2.1	Übergeordnete Planungen und Programme	4
2.1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung.....	4
2.1.2	Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben.....	4
3	Landschaftsplan	6
	(Erläuterungsbericht im Anhang)	
4	Siedlungsentwicklung	6
4.1	Ortsgeschichte, Siedlungsstruktur, Denkmalschutz	6
4.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	8
4.3	Neuweisung von Flächen.....	9
5	Bevölkerung	12
5.1	Einwohnerentwicklung und Familienstruktur	12
5.2	Wohnungsbestand und Bautätigkeit	15
5.3	Bildung und Beschäftigungsstruktur.....	16
5.4	Pendlerbeziehungen.....	17
6	Zentrale Einrichtungen.....	19
6.1	Öffentliche Versorgung, Gemeinbedarf.....	19
6.2	Privatwirtschaftliche Versorgung.....	20
6.3	Freiflächen für Spiel und Freizeit	21
7	Verkehr.....	22
7.1	Öffentlicher Nahverkehr	22
7.2	Straßenverkehr.....	22
7.3	Fuß- und Radverkehr.....	23
8	Technische Ver- und Entsorgung.....	23
8.1	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	23
8.2	Energieversorgung	24
8.3	Mobilfunk.....	24
8.4	Abfallwirtschaft	25
8.5	Immissionsschutz und Altlasten.....	25
8.6	Belange des Umweltschutzes.....	26
9	Bodenschätze.....	26
	Anhang	
	- Auflistung aus der Denkmalliste.....	1
	- Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1987: Tabelle	2
	- Flächenneuweisungen: Karten und Tabelle	2
	- Auflistung der FNP-Änderungen.....	6
	- Auflistung der Bebauungspläne sowie Vorhaben- u. Erschließungspläne	8
	- Bestandsnutzungen in bisherigen Dorfgebieten (MD): Karten und Listen	12
	- Karte geplantes Wasserschutzgebiet der Gemeinde Haar.....	18
	- Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan	
1	Vorbemerkung	

Die Gemeinde Grasbrunn besteht aus dem Namen gebenden Ortsteil Grasbrunn, dem Hauptort Neukeferloh, dem 1978 eingemeindeten Dorf Harthausen mit Gut Möschenfeld und dem alten Ortsteil Keferloh.

Um eine geordnete Ortsentwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune und dem Wohl der Allgemeinheit auch zukünftig zu sichern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn am 30.04.1996 beschlossen, den Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet neu aufzustellen. Am 14.05.1996 wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung beauftragt.

Zuvor hatte der Gemeinderat bereits beschlossen, einen Landschaftsplan aufzustellen. Mit seiner Ausarbeitung wurde die Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Monika Treiber in Herrsching beauftragt.

Als zusätzliche Entscheidungsgrundlage für die zukünftige bauliche Entwicklung in den Dörfern Grasbrunn und Harthausen liegt der Gemeinde eine Strukturuntersuchung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes vom Oktober 1997 vor.

Weitere Strukturuntersuchungen der Geschäftsstelle für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 49, 41 und 40 im Hauptort Neukeferloh liegen der Gemeinde seit Februar 1999 bzw. Oktober 1999 vor.

2 Lage, Größe und Funktion der Gemeinde in der Region 14

Die Gemeinde Grasbrunn liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum München, östlich der Landeshauptstadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Luftlinie) beträgt etwa 15 km (Grasbrunn) bzw. 18 km (Harthausen).

Gemeinsame Grenzen bestehen mit den Gemeinden Vaterstetten im Norden, mit den Gemeinden Haar, Putzbrunn und Hohenbrunn im Westen, dem Höhenkirchner Forst im Süden (Freistaat Bayern), sowie den Gemeinden Oberpfammern und Zorneding im Osten.

Der stark belastete Autobahnring A 99 durchschneidet die Rodungsinsel Grasbrunn/Putzbrunn und bindet im nördlichen Gemeindebereich die Wasserburger Landstraße (B 304) an. Der Ortsteil Keferloh westlich des Autobahnringes liegt an der Bundesstraße B 471 von Putzbrunn nach Haar führend. Die S-Bahnlinie S 4 (DB-Strecke Rosenheim-Freilassing bzw. Rosenheim-Kiefersfelden) nach Ebersberg mit ihrem Haltepunkt in Vaterstetten bindet die nördlich der B 304 entstandenen Gewerbegebiete (Technopark I und II) und ein Wohngebiet in kurzer Fußwegverbindung an, zur Ortsmitte Neukeferloh ist der Haltepunkt etwa 1 km entfernt.

Entlang der südwestlichen Gemeindegrenze verläuft die Staatsstraße 2079 (München/Perlach-Glonn). Die Kreisstraße M 25 verbindet die Bundesstraße B 304 mit der Staatsstraße St 2079 über die Orte Neukeferloh, Grasbrunn und Harthausen.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Grasbrunn umfasst eine Fläche von 2359 ha. (Stand am 01.05.1978 nach Gebietsreform).

Die Gemeinde hat am 31.10.2004 5.737 Einwohner, die sich folgendermaßen auf die einzelnen Orte verteilen (Quelle: Einwohnermeldeamt):

Neukeferloh	4.085 Einwohner
-------------	-----------------

Grasbrunn	834 Einwohner
Harthausen	759 Einwohner
Möschenfeld	44 Einwohner
Keferloh	15 Einwohner

2.1 Übergeordnete Planungen und Programme

2.1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Die Gemeinde Grasbrunn liegt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums München und ist nach ihrer zentralörtlichen Einstufung für den Ortsteil Neukeferloh gemeinsam mit Vaterstetten Siedlungsschwerpunkt.

Dieser liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München-Rosenheim (Brenner/Salzburg).

In den Verdichtungsräumen soll sich die Entwicklung des Siedlungswesens - ausgehend von den Kernstädten - entlang von Entwicklungsachsen und leistungsfähigen Verkehrswegen, insbesondere den schienengebundenen Trassen des Personennahverkehrs, vollziehen. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichend große Freiräume erhalten bleiben (LEP BVI 1.2).

2.1.2 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben, die für den Flächennutzungsplan der Gemeinde einschlägig sind (Landesentwicklungsprogramm Stand April 2003, Regionalplan Stand 1.8.2002):

Siedlungsstruktur

In Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit der Gemeinden bevorzugt an den Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs stattfinden (RP B II G.3.2).

Ausbau der zentralen Orte

Siedlungsschwerpunkte sollen zentralörtliche Versorgungsaufgaben in allen Stadt- und Umlandbereichen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. Zwei oder mehr Siedlungsschwerpunkte sollen zentralörtliche Versorgungsaufgaben gemeinsam wahrnehmen.

Siedlungsschwerpunkte sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs dauerhaft erfüllen können (LEP AIII 2.2.1.1).

Natur und Landschaft

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (RP B I 1.2.1.2).

Der Bereich südlich der Siedlungsflächen Neukeferlohs liegt im Vorbehaltsgebiet "Landschaftsraum Großforste der östlichen und südöstlichen Münchner Ebene" (RP B I 2.2.15.3).

Bezüglich Lage der Orte Grasbrunn und Harthausen im Regionalen Grünzug siehe Abschnitt „Ordnung der Siedlungsentwicklung“

Siedlungswesen

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll durch ein überörtlich vernetztes Konzept der im Regionalplan bestimmten Regionalen Grünzüge als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden. (RP B II 2.4.2.1).

Die charakteristische Siedlungsstruktur der Rodungsinseln im Süden und Osten von München soll erhalten bleiben. Eine weitere Siedlungsausweitung ist möglich, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. (RP Z. 4.1.3).

Zur Erhaltung des typischen Landschaftscharakters der Rodungsinseln ist auch die Pflege und Gestaltung der Waldränder eine wichtige Aufgabe (Zu Z. 4.1.3).

Die Dörfer Grasbrunn und Harthausen prägen als Rodungsinseln, d.h. mit ihrer auf den Mittelpunkt ihrer fast kreisförmigen Freiflächen konzentrierten Bebauung eine im Südosten von München typische Siedlungsform der Kulturlandschaft.

Ordnung der Siedlungsentwicklung

Die Regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete nicht geschmälert oder gar unterbrochen werden (Z.4.2.2). Der Regionale Grünzug "Höhenkirchener Forst/Truderinger Wald"(9), in dem die Gemeindeteile Grasbrunn und Harthausen liegen und der als großräumiges Frischluftproduktionsgebiet gelten kann, umfasst die südlich der S 4 gelegenen Waldbereiche, die als Bannwaldgebiete ausgewiesen und im Wald funktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung und den Klimaschutz sowie für das Landschaftsbild dargestellt sind.

Land- und Forstwirtschaft

In der gesamten Region ist die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Pflege und Erhaltung der Erholungs- und Kulturlandschaft zu sichern (RP B IV 1.1.1). Unter anderem werden die Wälder im Osten und Südosten von München zu Bannwald erklärt.

Das Bayerische Forstamt München weist darauf hin, dass sämtliche Waldflächen in der Gemeinde Grasbrunn zu Bannwald erklärt wurden.

Im Wald funktionsplan sind die Wälder um Grasbrunn als Erholungswälder der Intensivstufe I und II festgesetzt.

Zudem sind alle Waldränder, die für die typische Raumbildung der Rodungsinseln wichtig sind, als Wälder mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ausgewiesen.

Alle Wälder sind darüber hinaus Klimaschutzwälder mit regionaler Bedeutung.

Das am 01.12.2001 in Kraft getretene Regionale Siedlungs- und Freiraumkonzept als Teil der Fortschreibung des Regionalplans präzisiert die vorgenannten Punkte vor allem unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Raumentwicklung der Region München.

Gewerbliche Wirtschaft

Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen

Der großflächige Abbau der oberflächennahen Bodenschätze soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen gesichert, koordiniert und geordnet werden (B IV 2.6.4.1). Als Vorbehaltsfläche Nr. 81 wurde eine Fläche südwestlich von Grasbrunn im Regionalplan ausgewiesen.

3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist, soweit er auf der Ebene des Flächennutzungsplans darzustellen ist, eingearbeitet.

Die Erläuterungen zum Landschaftsplan befinden sich im Anhang.

4 Siedlungsentwicklung

4.1 Ortsgeschichte, Siedlungsstruktur, Denkmalschutz

Grasbrunn ist im Bereich seiner Dörfer Grasbrunn, Keferloh und Harthausen altes Siedlungsgebiet. Erst anlässlich der Gebietsreform 1978 wurde das Dorf Harthausen mit dem Gut Möschenfeld der neu gegliederten Gemeinde zugeordnet.

Der Siedlungsbereich **Neukeferloh** mit dem heute höchsten Einwohneranteil in der Gemeinde entstand erst nach 1913 als Wochenendhaussiedlung. Größere Entwicklungsimpulse begannen in der Nachkriegszeit und vor allem in den 60er und 70er Jahren als der Siedlungsdruck aus München stärker wurde. Der Gartenstadtcharakter wurde mit lockerer Einzelhausbebauung weitgehend bewahrt. Im östlichen Bereich entstanden relativ dicht bebaute Reihenhäuserquartiere, im Anschluss daran auf einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei Geschosswohnungsbau. Durch Absiedelung eines Gewerbebetriebes vom östlichen Ortsrand Neukeferlohs in den Ortsteil Grasbrunn konnte diese Fläche in Wohnbaufläche umgenutzt werden. Sie ist unterdessen mit Reihenhäusern bebaut.

Die für die Bereiche der Bebauungspläne 40, 41 und 49 in Neukeferloh gefertigten Strukturuntersuchungen ermittelten das Potential möglicher Nachverdichtungen bei weitestgehendem Erhalt des Gartenstadtcharakters und sind als Grundlage in die weitere Bebauungsplanung eingeflossen.

Nördlich der B 304 entstand Ende der 80er Jahre der Technopark I, der neben Büroflächen vor allem für die Computerbranche ein Hotel, Läden, die KFZ-Zulassungsstelle für den Landkreis München aufgenommen hat mit anschließender Wohnbebauung in Form von Reihenhäuserbebauung und Geschosswohnungsbau. Auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße wurde Ende 2002 der Technopark II auf einer Fläche von 4,0 ha fertiggestellt und bezogen.

Grasbrunn, 1160 erstmals urkundlich erwähnt, hat sich als Dorf um den St.-Ulrich-Platz entwickelt.

Durch die traditionelle Ostung der Gehöfte entstand vor allem auf der Westseite des Platzes eine rhythmische Abfolge von giebelständigen Gebäuden, den Wohnteil auf den Platz orientiert, die bis heute das zentrale Ortsbild prägen, allen voran das denkmalgeschützte Gebäude auf der Fl.Nr.71 aus der Zeit nach 1834.

Bis auf die Flächen um den Keferloher Straße hat sich in den Randbereichen größtenteils reine Wohnbebauung entwickelt. Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzungen wurden am östlichen Ortsrand (Fa. Kugler), an der Keferloher Straße und im südlichen Bereich der Ekkehartstraße geschaffen.

Die Rodungsinsel **Keferloh** mit ihrer mehr als 1000-jährigen Tradition als Pferdemarkt besteht heute - als ehemals landwirtschaftlich genutzter Weiler - aus einem Wirtshaus mit Biergarten im südlichen Teil und aus Gebäuden mit Büronutzung im nördlichen

Teil. Für Sonderveranstaltungen hat der Ortsteil auch einen übergemeindlichen Einzugsbereich.

Keferloh wird des Weiteren durch eine sehr große gewerbliche Tennisanlage mit 55 Tennisplätzen und 10 Traglufthallen geprägt.

1153 war der Weiler in einer Rodung abseits der Hauptverkehrswege an das Kloster Schäftlarn gekommen, das nicht nur einen Meierhof sondern auch eine der bedeutendsten romanischen Kirchen im Landkreis errichten ließ.

Den ältesten Siedlungsbereich stellt die Rodungssiedlung **Harthausen** dar, 814 erstmals urkundlich erwähnt. Sie besteht in ihrem Kern aus landwirtschaftlichen Anwesen, die traditionsgemäß geostet sind und sich giebelständig auf einen länglichen Anger hin orientieren.

Auch in Harthausen entwickelten sich ausschließliche Wohngebiete an Dorfrändern im Wesentlichen nach Osten und Südosten. Derzeit entsteht Wohnbebauung mit überwiegend Doppelhäusern und Dreispännern auch am nördliche Ortsrand.

Nach Südwesten entstand eine Golfübungsanlage als 9-Lochplatz, die unterdessen auf eine 18-Loch-Anlage erweitert wurde.

In den westlichen Bereichen schließen sich die landwirtschaftlichen Flächen noch unmittelbar an die Gehöfte an. In Harthausen gibt es derzeit zwei Betriebe mit Großtierhaltung und einen Betrieb mit Schafhaltung.

Möschenfeld stellt ein Landgut von homogenem Erscheinungsbild dar, auf das eindrucksvolle alte Alleen zuführen.

Im Jahr 819 hatte das Hochstift Freising in "Meskilinvelt" einige Besitzungen erworben, der Rest kam Mitte des 11. Jh. durch Schenkung des Ebersberger Grafen Adalbert II. an das Benediktinerkloster in Ebersberg. 1595 dem Münchner Jesuitenkolleg übertragen, unterstand der Weiler nach Aufhebung des Ordens 1773 bis 1799 den Maltesern und ist seit 1808 in Privatbesitz.

Das Gebäude der Hauptverwaltung des Gutshofes ist ein stattlicher massiver Bau mit Krüppelwalmdach aus dem 18. Jh., die massive Scheune mit Walmdach stammt ebenfalls aus dem 18. Jh..

Zum Gutshof gehört die frühbarocke Wallfahrtskirche St. Ottilia, um 1640/70 errichtet und mit Landschaftsbild prägender Wirkung; Kirche einschließlich Friedhofsmauer gehören der Katholischen Kirchenstiftung Zorneding.

Eine Auflistung aus der **Denkmalliste** von Gebäuden auf Grasbrunner Gemeindegebiet ist im Anhang beigefügt (Stand von 1997).

Die amtliche Statistik beziffert die bestehenden Flächennutzungen folgendermaßen:

Flächenerhebungen, Angaben in ha
Ausgewählte Flächennutzungen (Gemeindefläche 2.359 ha)

Jahr	Gebäude und Freifläche		Verkehrsfläche		Landwirtschaftsfläche	
	in ha	Anteil am Gemeindegebiet	in ha	Anteil am Gemeindegebiet	in ha	Anteil am Gemeindegebiet
1980	87	3,7 %	105	4,5 %	1.025	43,4 %
1984	94	4,0 %	105	4,4 %	1.016	43,1 %

1988	111	4,7 %	105	4,5 %	1.011	42,9 %
1992	112	4,7 %	107	4,5 %	1.007	42,7 %
1996	116	4,9 %	107	4,5 %	1.002	42,5 %
2000	136	5,8 %	110	4,7 %	950	40,3 %

Die Werte für das Jahr 2004 liegen noch nicht vor.

4.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplans am 05.03.1982 hat die Gemeinde Grasbrunn 26 Flächennutzungsplan-Änderungen betrieben, von denen bis dato 15 wirksam geworden sind. Bei einem Teil der wirksam gewordenen Änderungen handelte es sich um geringfügige Anhebung des Maßes der Nutzung; sieben Verfahren wurden eingestellt. Durch Umstrukturierung einer Fläche für Erwerbsgärtnerei in Wohnbaufläche hat die Gemeinde im Rahmen der 6. Änderung Flächen für Geschosswohnungsbau in Neukeferloh gesichert. Über die 15. Änderung in Grasbrunn an der Kreisstraße M 25 haben Flächen für ca. 150 weitere Einwohner Baurecht bekommen.

Im Südostbereich Grasbrunns wurde über den Bebauungsplan „Am Harthäuser Weg“ ebenfalls Baurecht für ca. 180 Einwohner gesichert und realisiert.

Die zentral gelegene Fläche der „Winklergründe“ in Neukeferloh war im alten Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen. Ihre Bebauung (V+E-Plan Nr. 3) mit ausschließlicher Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau ist abgeschlossen (Einwohnerzuwachs von ca. 400 bis 500 Personen).

Die rechtswirksame 8. Änderung, die die Erweiterung des Technoparks mit ca. 2000 weiteren Arbeitsplätzen zum Inhalt hatte, hat Auswirkungen auf die Gemeindestruktur und lässt diese verstärkt zur Einpendlergemeinde werden.

Ebenso rechtswirksam und die gemeindliche Infrastruktur stärkend war die 19. Änderung, die einen gemeindlichen Sportplatz, Allwetterplatz, Spielplatz, Tennisplätze sowie ein Vereinsheim am Nordrand der Rodungsinsel Grasbrunn zum Inhalt hatte.

Die Realisierung dieser Vorhaben wurde im Jahr 2001 begonnen, die Einweihung fand im Juli 2003 statt.

Eine Zusammenstellung der rechtswirksamen und laufenden Änderungen des Flächennutzungsplans sowie eine Tabelle über genehmigte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne ist in einer Liste im Anhang beigefügt.

4.3 Neuausweisung und Umwidmung von Siedlungsflächen

Allgemeines

Der Flächennutzungsplan verzichtet auf eine Unterscheidung von WA und WR (Allgemeines und Reines Wohngebiet) zugunsten der flexiblen Darstellung als W (Wohnbaufläche).

Die Gemeinde hat im Jahr 2005 in den Dorfgebieten (MD) die aktuellen Bestandsnutzungen erhoben (siehe „Bestandsnutzungen in bisherigen Dorfgebieten“ im Anhang). Diese Bestandserhebung bildet die Grundlage für die Ausweisung der Gebiete als Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche oder Mischgebiet.

Die bisherige Ausweisung von Bestandsgebieten, in denen sich (noch) landwirtschaftliche Nutzungen befinden, als Dorfgebiete (MD) wird aufgegeben zugunsten der fle-

xiblen Ausweisung als Gemischte Baufläche (M); dies trifft zu in Grasbrunn, Harthausen und beim Forstwirt. Ehemalige Dorfgebiete, die sich zu Mischgebieten oder Wohngebieten entwickelt haben, werden als Mischgebiet (MI) oder als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der hauptsächliche Einwohnerzuwachs ist durch Nachverdichtung in geeigneten Bereichen und durch Anlagerung von Neuausweisungsflächen in den Dörfern möglich.

Neukeferloh

Unbebaute Grundstücke im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) sind in Neukeferloh nur in sehr geringfügigem Umfang vorhanden. Auf die Strukturuntersuchungen zu Nachverdichtungen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 40, 41 und 49 sei hier hingewiesen.

Aufgrund der Umgrenzung Neukeferlohs durch Bannwald können in diesem Ortsteil nur ca. 1,2 ha neue Siedlungsflächen neu ausgewiesen werden. Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange (Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband, Landratsamt München Kreisbauamt, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt, Erzbischöfliches Ordinariat), die sich nach regionalplanerischen Vorgaben eine Hauptsiedlungsentwicklung im Siedlungsschwerpunkt Neukeferloh wünschen, konnte aufgrund der nicht in ausreichendem Umfang verfügbaren Flächen in Neukeferloh und wegen der nicht angestrebten städtebaulichen Verdichtung bestehender Wohngebiete von der Gemeinde nicht gefolgt werden.

Die Gemeinde sieht es vielmehr als notwendig an, eine Siedlungsentwicklung in den Dörfern zuzulassen, damit die Lebensfähigkeit der gesamten Gemeinde erhalten wird.

Grasbrunn

In Grasbrunn sind Neuausweisungsflächen in einer Größenordnung von ca. 17,2 ha vorgesehen (davon ca. 1,1 ha Gemeinbedarf).

Bei der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes ist eine konzentrische Anlagerung neuer Baugebiete angestrebt, um so den Ortskern mit seinen zentralen Einrichtungen möglichst in der Mitte des Ortes zu erhalten mit dem Effekt ähnlicher Fußwegedistanzen. Dies führt dazu, dass auch Flächen am westlichen Ortsrand, die nach den vorliegenden Gutachten des Büros Accon (vom 02.12.2004 und 26.09.2005) relativ stark mit Lärmimmissionen durch die Autobahn belastet sind, als Bauflächen dargestellt werden. Die Neuausweisungsflächen zwischen Jägerweg und Hohenbrunner Weg (M 3 bis M 7 sowie W 4) werden mit einer Nutzungsbeschränkung belegt, die bedeutet, dass diese Flächen erst nach Errichtung des 12 m hohen Lärmschutzwalles entlang der Autobahn Baurecht erhalten können bzw. wenn durch ein mit der Unteren und Höheren Immissionsschutzbehörde (Landratsamt und Regierung) abgestimmtes Gutachten nachgewiesen wird, dass die Lärmproblematik bewältigt wird.

Da in der Gemeinde Bedarf sowohl an Flächen für Wohnnutzungen als auch an gewerblichen Flächen (insbesondere für Handwerksbetriebe, ggf. auch einen Handwerkerhof) besteht und eine rein gewerblich genutzte Fläche hier wegen zu erwartender Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung nicht gewünscht ist, wird eine Ausweisung von Gemischten Bauflächen (M) als zweckmäßig erachtet. Hierfür spricht auch eine gewisse Lagegunst für gewerbliche Nutzungen zur Autobahn. Des Weiteren ist der westliche Ortsrand wegen der geplanten Erhöhung des Lärmschutzwalls auf bis zu 12 m an der Autobahn von der Ferne nicht sichtbar, so dass hier auch Gebäude möglich sind, die an einem weithin sichtbaren Ortsrand weniger erwünscht wären.

Insgesamt haben diese gemischten Bauflächen am westlichen Ortsrand eine Größe von ca. 2,9 ha; die größte Einzelfläche hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Die Umsetzung der Darstellung Gemischte Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

(Bebauungsplanung) wird voraussichtlich die Festsetzung dieser Flächen als Mischgebiet bedeuten. Durch entsprechende Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass auf den Baugrundstücken

- eine tatsächliche Mischung der Wohn- und gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken erreicht wird
- die Gebäude bzw. Gebäudeteile, die die gewerblichen Nutzungen aufnehmen, so situiert werden, dass sie die Wohnnutzung vor Immissionen von der Autobahn und der Kirchenstraße schützen; dies kann z.B. durch die sogenannte Knödellinie oder sonstige Gliederungsfestsetzungen, die der Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maßes der Nutzung dienen, sowie durch die Festsetzung einer weitgehend geschlossenen Bebauung am der Autobahn zugewandten Ortsrand bewerkstelligt werden
- die Realisierung von Wohnbebauung gegebenenfalls erst erfolgen kann, wenn entsprechende gewerbliche (Lärmschutz)Bebauung realisiert ist; dies kann in besonderen Fällen – wie dem hier vorliegenden - durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 erreicht werden, nach der (sinngemäß) bestimmte Nutzungen und bauliche Anlagen erst zulässig sind, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind
- ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden, wie entsprechende Orientierung von Aufenthaltsräumen, verglaste Vorbauten, Schallschutzfenster etc..

Am Beispiel der gemischten Baufläche M 6 soll aufgezeigt werden, wie eine solche Umsetzung aussehen könnte. Die Bruttobauland-Fläche hat eine Größe von ca. 7.000 qm (Nettobauland ca. 5.000 qm). Im Norden grenzt sie an die Kirchenstraße, im Osten an bebauten Flächen (Hofstelle), die ebenfalls als Gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Eine 1 bis 2-geschossige Bebauung mit gewerblicher Nutzung (z.B. 2 kleine Hallen und im Norden ein kleiner Bürotrakt) wird parallel zu dem westlichen Baugebietsrand situiert. Östlich davon werden im Schutze der Hallen bzw. des Bürotraktes 3 Geschosswohnungsgebäude (max. 2 Vollgeschosse) mit Südorientierung angeordnet. Die Erschließung des Gebietes erfolgt z.B. über eine Stichstraße, die an die Kirchenstraße angehängt ist. Die gesamte Geschossfläche könnte etwa bei 2.500 – 3.000 qm liegen, aufgeteilt auf gewerbliche und Wohnnutzung mit den jeweiligen Anteilen mind. etwa 30% und max. 70%. Soweit Fenster von Aufenthaltsräumen außerhalb des Schutzes der gewerblichen Gebäude liegen, werden sie mit vorgesetzten Verglasungen (z.B. kleine Wintergärten) versehen.

Zur Lärmsituation wird noch angemerkt, dass die prognostizierte Überschreitung der Orientierungswerte nachts möglicherweise durch den Einsatz von Flüsterasphalt beim weiteren Ausbau der Autobahn erheblich reduziert wird, so dass sich die Thematik der Immissionsbelastung erheblich entschärft, selbst wenn es zu einer weiteren Zunahme der Verkehrsbelastung kommt.

Harthausen

Neue Baugebiete in Harthausen werden nicht mehr als Dorfgebiete (MD) ausgewiesen, sondern als W (Wohnbaufläche), da eine Neuansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht zu erwarten und von gewerblichen, in einem Mischgebiet zulässigen Betrieben nicht erwünscht ist

In Harthausen werden ca. 8,2 ha neue Flächen ausgewiesen, die im Wesentlichen als Ortsabrundungen nach Süden, Westen und Norden vorgesehen sind. Die Funktion des Regionalen Grünzugs ist durch diese Ortserweiterungen nicht beeinträchtigt (siehe hierzu Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan im Anhang: Punkt 2.1.1 „Regionaler Grünzug“). Die Blickbeziehung auf die katholische Kirche in Harthausen - eine im

Kern gotische Anlage mit barockem Turm - erfordert eine zurückhaltende Bebauung entlang der von Westen zuführenden Straßen.

Gut Möschenfeld

Am Gut Möschenfeld wurde die bereits mit Hallen bebaute Fläche im Südosten in einer Größe von ca. einem Hektar als Dorfgebietsfläche, ebenso eine Abrundung im nordöstlichen Bereich ausgewiesen, um die bauliche Entwicklung des Betriebs planungsrechtlich abzusichern.

Beim Forstwirt

Beim Forstwirt gibt es eine unbebaute Fläche, die eine minimale bauliche Entwicklung für Einheimische zulassen und somit langfristig den Bestand des Gasthofes sichern soll; sie wird als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Zuwachs an Bauflächen

Zusammenfassend ergibt sich ein Zuwachs an Bauflächen in folgender Größenordnung (Angaben in ha):

	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Gemeinbedarf
Neukeferloh	1,19		
Grasbrunn	11,20	4,95	1,14
Harthausen	8,25		0,30
Summe	20,64	4,95	1,44

Zuwachs durch Nachverdichtungen wurde am Beispiel von 3 Strukturuntersuchungen im Bereich der Bebauungspläne 40 und 41 sowie 49 in Neukeferloh ermittelt, wobei mit einem Nachverdichtungspotential von je ca. 200 weiteren Einwohnern gerechnet werden kann.

Der Einwohnerzuwachs durch Neuausweisung, Nachverdichtung, wird sich damit für die kommenden 10 - 12 Jahre in einer Größenordnung von ca. 1.300 Personen entwickeln können.

Eine Tabelle und Karten der neu ausgewiesenen Flächen sind dem Anhang beigelegt.

5 Bevölkerung

5.1 Einwohnerentwicklung und Familienstruktur

Am 31.10.2004 zählte die Bevölkerung der Gemeinde 5.737 Einwohner (gem. Einwohnermeldeamt). Im Flächennutzungsplan von 1982 war ein Einwohnerzuwachs von ca. 1.500 Einwohnern vorgesehen, davon allein ca. 570 Einwohner nördlich der B 304. Die sich danach ergebende Einwohnerzahl von ca. 4900 war Ende 1999 erreicht.

Neben einem leichten Geburtenüberschuss von durchschnittlich 0,5% jährlich seit 1985 ist der Einwohnerzuwachs im wesentlichen auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, der schon in den Jahren 1988 und 1989 hohe Werte hatte (Technopark I) und in den letzten Jahren weiter stark angestiegen ist. Die neu entstandenen Arbeitsplätze

im Technopark II ziehen auch auf Grasbrunner Gemeindegebiet Nachfrage nach Wohnraum nach sich.

Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Grasbrunn (Volkszählungen und Gemeindedaten des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung)

Bevölkerung		insgesamt	Zunahme	
			absolut	in %
13.09.1950	Grasbrunn 760 Harthausen + Möschenfeld 462	1222		
06.06.1961	Grasbrunn 1.701 Harthausen + Möschenfeld 403	2104	+ 882	+ 72
27.05.1970	Grasbrunn 2.205 Harthausen + Möschenfeld 551	2756	+ 652	+ 31
31.03.1980	Grasbrunn 2.885 Harthausen + Möschenfeld 611	3496	+ 740	+ 27
25.05.1987 *		3517	+ 26	+ 0,7
31.12.1990		4242	+ 725	+ 21
30.11.1999	Grasbrunn 4.112 Harthausen + Möschenfeld 696	4808	+ 566	+ 14
31.12..2003		5654	+ 846	+ 18
31.12.2004		5695	+ 41	+ 0,7

Jährliche Bevölkerungsentwicklung seit 1981

Jahr	Einwohner zum 31.12.	Veränderung	
		absolut	in %
1981	3.390		
1982	3.412	+22	0,7
1983	3.461	+49	1,5
1984	3.561	+100	2,9
1985	3.597	+36	1,0
1986	3.661	+64	1,8
1987**	3.577	+106	2,9
1988	3.866	+289	8,0
1989	4.143	+277	7,2
1990	4.242	+99	2,4
1991	4.394	+152	3,6
1992	4.481	+87	2,0
1993	4.578	+97	2,2

Jahr	Einwohner zum 31.12.	Veränderung	
		absolut	in %
1994	4.626	+48	1,1
1995	4.665	+39	0,8
1996	4.742	+77	1,6
1997	4.757	+15	0,3
1998	4.768	+11	0,2
1999	4.880	+112	2,3
2000	4.993	+113	2,3
2001	5.201	+208	4,2
2002	5.573	+372	7,2
2003	5.654	+81	1,5
2004	5.695	+41	0,7

* Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

** Ab 1987 (Volkszählung) gilt eine andere Basis

Die Altersstruktur der Gemeinde stellt sich wie folgt dar:

	bis unter 6 Jahre	6 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 und mehr Jahre	Summe
1987	237	325	136	404	247	474	689	659	406	3.577
1990	336	382	131	417	343	676	701	814	442	4.242
1995	340	478	115	326	374	873	662	968	529	4.665
2000	348	527	151	315	264	972	764	1.036	616	4.993
2004	453	594	185	357	288	994	1041	1023	760	5.695
1987- 2004	+91%	+83%	+36%	-13 %	+17%	+110%	+51%	+55%	+87%	+59%

Die Tabelle zeigt überdurchschnittlichen Zuwachs seit 1987 in den Altersgruppen bis unter 15 Jahre, 30 bis 40 Jahre sowie bei der Altersgruppe 65 und mehr, wohingegen die Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre um ca. 13% abgenommen hat.

Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Bei Annahme eines durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszuwachses von etwa 2,0 % könnte die Einwohnerzahl der Gemeinde bis zum Jahr 2010 auf etwa 6500 bis 7000 anwachsen.

Kindergartenplatz - Bestand

Im September 2004 sind in der Gemeinde 265 Kindergartenplätze vorhanden:

Katholischer Kindergarten St. Christophorus, Neukeferloh	75 Kinder
Gemeindlicher Kindergarten (Integrationskindergarten), Harthausen	65 Kinder
Gemeindlicher Kindergarten "Schlaue Füchse", Neukeferloh	75 Kinder
Gemeindlicher (um 1 Guppe erweiterter) Kindergarten „Honigblume“,	

Grasbrunn (um 1 Gruppe erweiterbar)

50 Kinder

Das Kinderhaus „Kinderwelt“ östlich der Grundschule in Neukeferloh mit Kindergarten, Hort, Schülermittagsbetreuung und Kinderkrippe wurde im September 2004 eröffnet. Dadurch konnten Räume in der Grundschule freigemacht werden, die für die gestiegenen Schülerzahlen benötigt werden.

Die Versorgung mit Kindergartenplätzen ist somit derzeit zu 100 % gegeben.

Zukünftiger Bedarf

Bei einem Anwachsen auf etwa 6.500 Einwohner sind auf der heutigen Grundlage von 3,6 bis 4,5 % der Kinder im Kindergartenalter 250 bis 290 Plätze notwendig. Der derzeit zweigruppige Kindergarten in Grasbrunn kann noch auf drei Gruppen ausgebaut werden.

Schulplatzbestand

Die zwei- bzw. dreizügige Grundschule mit 252 Schülern in 10 Klassen (Schuljahr 04/05) wurde im Jahr 1996 umfassend renoviert und erweitert, so dass 10 Klassenzimmer zur Verfügung stehen, die auch vorübergehenden Spitzenbedarf abdecken können.

Zukünftiger Bedarf

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 15 Jahren hat sich in den vergangenen 15 Jahren von 9,1 auf 10,4 % an der Gesamtbevölkerung erhöht. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre wird auch wie in der Vergangenheit durch Zuwanderung geprägt sein. Da erfahrungsgemäß eher junge Haushalte zuziehen werden, wird auch mit einem höheren Anteil an Grundschulern zu rechnen sein. Bei Hochrechnung des derzeitigen Anteils von ca. 5% Grundschulern an der Gesamtbevölkerung ist bei 6.500 – 7000 Einwohnern mit ca. 325 – 350 Schülern zu rechnen. Die derzeitigen Klassenfrequenzen erlauben bis zur Obergrenze der Richtzahlen noch die Aufnahme von ca. 60 Schülern. Bei einem Ansteigen der Schülerzahlen über ca. 320 Schüler wird eine Erweiterung der Grundschule um 2-3 Klassenräume notwendig, die auf dem vorhandenen Gelände noch möglich ist.

Zusammenfassung

Der aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs der Gemeinde auf ca. 6500 – 7000 Einwohner resultierende Bedarf an Kindergartenplätzen und schulischen Einrichtungen kann auf den hierfür vorgesehenen Flächen gesichert werden.

5.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Neben der Einwohnerentwicklung ist auch die Bautätigkeit zu bewerten. Bei einem Bevölkerungszuwachs von 2178 Einwohnern (62%) im Zeitraum zwischen 1987 und 2004 nahm die Zahl der Wohnungen um 1034 (78%) zu. Die Entwicklung ist auch in Grasbrunn durch eine Abnahme der Personen/ Wohneinheit gekennzeichnet. Trotzdem liegt die Belegungsdichte der Wohnungen hier höher als im Landkreis oder Oberbayern.

Wohnungsbestand* in Grasbrunn

1975	1993	1999	2001	2002
834	1737	1956	2069	2.232

* in Wohngebäuden (2002 einschl. Nichtwohngebäude)

Belegungsziffern Einwohner/Wohneinheit* im Vergleich

	1975	1993	1999	2001	2002
Grasbrunn	2,91	2,64	2,49	2,51	2,53
Lkr.	2,77	2,41	2,49	2,23	2,21
München	2,58	2,27	2,12	2,11	2,11
Oberbayern					

Siehe hierzu auch Tabelle „Entwicklung des Wohnungsbestands...“ im Anhang

Haushaltsgrößen

	Grasbrunn		Lkr. München
	1970	1987	1987
1 Personenhaushalt	16,2%	23,0%	29,8%
2 Personenhaushalt	24,9%	27,9%	30,0%
3 Personenhaushalt	26,5%	23,3%	20,1%
4 Personenhaushalt	18,0%	18,8%	15,2%
5 Personenhaushalt u. mehr	14,3%	7,0%	4,9%

*In Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime

Der Anteil der 3-und-mehr-Personenhaushalte in der Gemeinde Grasbrunn liegt bei der letzten Volkszählung über dem Landkreisdurchschnitt, die der 1- und 2-Personenhaushalte darunter.

5.3 Bildung und Beschäftigungsstruktur

Gemäß Volkszählung 1987 liegt der Bildungsstand in Grasbrunn etwa auf Niveau des Landkreises München, wie in nachfolgender Übersicht dargestellt:

Bevölkerungsanteile nach dem höchsten Schulabschluss und dem höchsten berufsbildenden Abschluss (in %).

	Grasbrunn	Landkreis München
Hauptschulabschluss	45,1	47,0
Realschulabschluss	28,6	27,1
Gymnasium	26,3	25,9
Berufsfachschule	38,2	46,8

Hoch- und Fachhochschule	51,8	53,1
--------------------------	------	------

Wie schon im Kapitel 4.2 hingewiesen, verzeichnete Grasbrunn 1988/89 eine beachtliche Zunahme an Arbeitsplätzen. Eine weitere erhebliche Zunahme entstand im Jahr 2002 mit der Fertigstellung des Technoparkes II, die sich noch nicht in vollem Umfang in der statistischen Erfassung niedergeschlagen hat.

Am 30.06.2003 wurden in der Gemeinde Grasbrunn 3.113 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte ermittelt (Bayer. Landesamt für Statistik).

	1984	1993	1999	2003	Veränd. 93/2003	Veränd. in %
Grasbrunn	461	1.665	2.585	3.113	1.448	87,0
Landkreis München	91.679	126.733	145.080	157.730	30.977	24,5

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sektoren

	Stand 30.06.		davon Beschäftigte in den Wirtschaftsbereichen			
	Absolut	Index (87 = 100)	Land- und Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe	Handel und Verkehr	Übrige Dienstleistung
1987	505	100,0	38	217	54	198
1988	525	104,0			68	222
1989	1.106	219,0	25	331	478	272
1990	1.254	248,3	37	314	593	310
1991	1.540	305,0	47	313	780	400
1992	1.741	344,8	52	340	923	426
1993	1.665	329,7	32	323	780	530
1994	1.779	352,3	34	346	828	571
1995	1.862	368,7	32	345	828	657
1996	1.997	395,4	28	364	825	780
1997	2.248	445,1	25	347	991	885
1998	2.440	483,2	17	353	1.024	1.046
1999	2.595	513,9	20	408	1.177	988
2000	2.750	544,6	14	397	1.318	1.019
2001	2.356	466,3	15	391	897	1.053
2002	2.960	586,1	10	382	1.473	1.095
2003	3.113	616,4	16	471	1.481	1.145

Der Zuwachs an Beschäftigten erfolgte überwiegend in den Wirtschaftsbereichen „Handel und Verkehr“ sowie „übrige Dienstleistungen“.

Im Jahr 2001 waren 29 land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe) zu verzeichnen, die zusammen eine Nutzfläche von 2.087 ha, davon 1.130 ha Forstfläche, bewirtschaften (Quelle: Gemeinde).

5.4 Pendlerbeziehungen

Grasbrunn weist einen hohen Einpendlerüberschuss auf, der auf die angesiedelten Betriebe im Technopark zurückzuführen ist, wobei der höchste Anteil aus der Landeshauptstadt (39%), gefolgt von den Landkreisen München (19%) und Ebersberg (13%) kommt. Insgesamt wurden 2.918 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Einpendler im Jahre 2003 verzeichnet.

Einpendler nach Grasbrunn

Herkunft der Einpendler

1997

2003

	absolut	i. v. H.
Einpendler insgesamt	2.023	100
darunter aus:		
Stadt München	797	39
Lkr. Ebersberg	319	16
darunter Vaterstetten	104	5
Lkr. München	334	17
darunter Haar	68	3

	absolut	i. v. H.
Einpendler insgesamt	2.918	100
darunter aus:		
Stadt München	1.130	39
Lkr. Ebersberg	367	13
Lkr. München	568	19
darunter Haar	75	3

Auspendler aus Grasbrunn

Während ca. 29 % der Einpendler von außerhalb der Stadt München sowie der Landkreise München und Ebersberg kommen, liegen die Ziele der Auspendler rechnerisch zu 100 % in den vorgenannten Gebieten. Von 1.725 Auspendlern pendelten im Jahr 2003 ca. 56% in die Landeshauptstadt (57% im Jahr 1997).

Zielort der Auspendler

1997

2003

	absolut	i. v. H.
Auspendler insgesamt	1.376	100
darunter nach:		
Stadt München	789	57
Lkr. Ebersberg	87	6
darunter Vaterstetten	41	3

	absolut	i. v. H.
Auspendler insgesamt	1.725	100
darunter nach:		
Stadt München	969	56
Lkr. Ebersberg	105	6

Lkr. München	359	26
darunter Haar	78	6

Lkr. München	659	38
darunter Haar	83	5

Zum 31.12.2003 standen 2.918 Einpendler 1.725 Auspendlern (sozialversicherungspflichtige Beschäftigte) gegenüber. Die Gemeinde ist seit 1987 eine ausgesprochene Einpendlergemeinde geworden. Diese Entwicklung hat sich mit dem Bezug des Technopark II, durch den etwa 2000 Arbeitsplätze entstanden sind, weiter verstärkt.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 1992 zeigt, dass die Zahl der am Wohnort Beschäftigten leicht zugenommen hat, eine Tendenz, die sich in der Zukunft noch fortsetzen könnte.

6 Zentrale Einrichtungen

6.1 Öffentliche Versorgung, Gemeinbedarf

An öffentlichen Einrichtungen sind in den einzelnen Gemeindeteilen vorhanden:

Neukeferloh

- Rathaus, Gemeindeverwaltung, Standesamt, Feuerwehr
- zweizügige Grundschule mit Sportplatz, Turnhalle und Hort
- Bürgerhaus mit Saal und Gemeindebücherei
- Kath. Kindergarten St. Christophorus, 3-gruppig
- Kath. Kirche St. Christophorus
- „Kinderwelt“ mit Kindergarten, Krippe, Hort, Vorschule und Mittagsbetreuung
- Nachbarschaftshilfe und Familienpflegewerk des KDFB e.V. für die Gemeinden Vaterstetten, Zorneding und Grasbrunn in St. Korbinian, Baldham
- Waldsportplatz, Einweihung Juli 2003 mit Kombi-Sportanlage, Fußballplatz, Fußballübungsfeld, Skaterbahn, Allwetterplatz, Beach-Volley, Spielplatz, 6 Tennisplätzen und Vereinsheim
- Wald-Friedhof
- 8 Spielplätze
- 1 Bolzplatz
- Poststelle
- Wertstoffsammelstelle
- KFZ-Zulassungsstelle für den Landkreis München

Grasbrunn

- Gemeindlicher Kindergarten, 2-gruppig
- Bürgerhaus mit Jugendräumen
- Feuerwehr
- Kirche mit Friedhof
- Bauhof
- 2 Spielplätze

- Festwiese (früher Sportplatz)

Harthausen und Forstwirt

- Nebenstelle Gemeindeverwaltung
- Feuerwehr
- Gemeindlicher Kindergarten, 3-gruppig
- Bürgerhaus mit Jugendräumen
- Kirche mit Friedhof
- Friedhof am östlichen Ortsrand
- 2 Spielplätze, davon einer als Rodelhügel
- Festwiese
- Wertstoffsammelstelle

Möschenfeld

- Wallfahrtskirche St. Ottilia

Keferloh

- Kirche St. Ägidius
- Kapelle

Die Hauptschüler aus der Gemeinde besuchen mit Schulbus die Hauptschule Haar. Die Gymnasiasten besuchen vorwiegend das Gymnasium in Haar; die Realschüler gehen in die Realschule nach Vaterstetten.

Jugendräume sind im Bürgerhaus Neukeferloh und in den neu errichteten Vereinsräumen am Grasbrunner Weg in Harthausen sowie im Bürgerhaus am St.-Ulrich-Platz in Grasbrunn zu nutzen.

Eine gemeindliche Senioreneinrichtung für betreutes Wohnen oder Pflegeeinrichtung besteht derzeit noch nicht.

Seniorenbetreuung der Gemeinde nimmt der Verein Altenhilfe Grasbrunn e.V. wahr, für den die Gemeinde die Räumlichkeiten und gemeindlichen Anlagen kostenlos zur Verfügung stellt.

6.2 Privatwirtschaftliche Versorgung mit Gütern und Diensten

Die privatwirtschaftliche Versorgung bietet vor allem im Technopark I ein diverses Angebot an Einrichtungen, das auch von der Nachbargemeinde Vaterstetten mit genutzt wird. Hierzu zählen u.a. Läden mit Gütern der täglichen und mittelfristigen Versorgung, Ärzte, Apotheken, Postdienst, Banken und Sparkassen. Folgende Einrichtungen sind in der Gemeinde verfügbar:

Neukeferloh Technopark

- Appartement-Hotel mit Restaurant und Café
- Supermarkt
- Fitness-Studio
- Schreibwarengeschäft
- Autoschildergeschäft
- 2 Gaststätten

- Friseur mit Solarium
- Reisebüro
- Videoladen

Neukeferloh südlich der B 304

- 1 Gasthaus mit Biergarten
- 1 Bank
- Getränkemarkt
- REWE-Markt
- Apotheke
- Metzger
- Druckerei

Grasbrunn

- Gaststätte Grasbrunner Hof am St. Ulrich-Platz mit Pension
- KFZ-Reparatur
- Lebensmittelgeschäft, begrenztes Angebot stundenweise
- Schreinerei

Harthausen und Forstwirt

- Bank
- Pension, Gasthaus nur saisonal
- KFZ-Reparatur
- Tennisplätze (Erholungseinrichtung Bankhaus Auffhäuser)
- Golfplatz (18-Loch) mit Gaststätte
- Gaststätte und Pension Forstwirt

Keferloh

- Groß-Tennisanlage mit Kinderspielplatz
- 1 gastronomischer Betrieb mit Biergarten

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs kann im wesentlichen im Technopark I und in den Geschäften in Neukeferloh gewährleistet werden. Auf die enge Verflechtung mit Vaterstetten sei hier hingewiesen. Die Einrichtung eines Nachbarschaftsladens auf einem gemeindeeigenen Grundstück im Ortsteil Grasbrunn soll untersucht werden.

6.3 Freiflächen für Spiel und Freizeit

Die Gemeinde ist mit Kinderspielplätzen vom Flächenangebot und von der Lage unter Berücksichtigung ihrer Siedlungsstruktur für die derzeitige Einwohnerzahl gut versorgt, Unterversorgung besteht an Bolzplätzen oder geeignetem Jugendfreizeitgelände. Südlich der Grundschule in Neukeferloh ist ein Jugendspielplatz mit Skateboardplatz entstanden. Von Bedeutung für ein qualitativvolles Wohnumfeld sind die bestehenden zentralen Grün- und Freiflächen in Neukeferloh nördlich der Saarlandstraße sowohl östlich des Rathauses (mit Spielplatz) wie westlich davon die zur St. Christophorus-Kirche - von einer Obstbaumreihe begrenzte - Freifläche, auf der auch Gottesdienste im Freien stattfinden können sollen. Zugunsten des nördlich angrenzenden

Wohngebietes wurde diese Grünfläche mit einer privat nutzbaren Großgarage unterbaut.

Für die neu ausgewiesenen Bauflächen in den Dörfern Grasbrunn und Harthausen sind 4 Spielplätze ausgewiesen, drei im östlichen Teil Grasbrunns und einer auf den nördlichen Flächen in Harthausen.

Der provisorische Sportplatz am südöstlichen Ortsrand Grasbrunns wurde durch eine neue Sportanlage am nordöstlichen Rand der Rodungsinsel von Grasbrunn unmittelbar an der Kreisstraße M 25, angelagert an den bestehenden Waldrand ersetzt. (Einweihung Juli 2003). Dieser Standort ist für die überwiegende Mehrheit der Einwohner auf kurzen Wegen erreichbar. Ein Fuß- und Radwegenetz stellt die direkten Verbindungen zu den einzelnen Ortsteilen her.

Die derzeit als Sportplatz genutzte Fläche südöstlich von Grasbrunn soll als gemeindeeigene Wiese erhalten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" ausgewiesen werden.

Am südöstlichen Dorfrand von Harthausen will die Gemeinde ebenfalls eine Grünfläche als "Festwiese" für gemeindliche Veranstaltungen sichern.

Zudem verfügt Grasbrunn über zwei größere Freizeitanlagen, mit übergemeindlichem Einzugsbereich. Hierzu zählt die Tennisanlage in Keferloh und der Golfplatz (18-Loch-Platz) in Harthausen. Die Vergrößerung des Golfplatzes von 9 auf 18 Loch macht die Ausweisung einer zusätzlichen Fläche für das Parken von ca. 100 Fahrzeugen erforderlich.

7 Verkehr

7.1 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung der Gemeinde an das ÖPNV-Netz erfolgt über die S-Bahnlinie S4 im nördlichen Randbereich des Ortsteils Neukeferloh am Haltepunkt Vaterstetten, welche im 20-Minuten-Takt verkehrt. Von hier sind über die Buslinien 211 (Neubiberg - Harthausen), 212 (Neuperlach Süd – Grasbrunn) und 240 (Haar Gymnasium - Harthausen) die Ortsteile Neukeferloh, Grasbrunn und Harthausen im Berufs- und Schülermittagsverkehr angebunden.

Keferloh wird vom S-Bahnhaltepunkt Haar mit der Buslinie 241 (Haar - Riemerling) zeitweise erschlossen.

7.2 Straßenverkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist durch den Anschluss an den Autobahnring A 99 über die Bundesstraße B 304 gegeben, die das Gemeindegebiet im Ortsteil Neukeferloh durchschneidet und die weiter westlich an die B 471 anbindet. Die Kreisstraße M 25 verbindet über die Ortsteile Grasbrunn und Harthausen die B 304 mit der Staatsstraße ST 2079 (Perlach - Glonn).

Um mögliche Ergänzungen im Straßennetz Grasbrunns auf eine sachliche Grundlage stellen zu können, hatte die Gemeinde veranlasst, im Juli 1997 eine Verkehrserhebung durch das Büro "Transver" (Prof. Dr. Keller, Dr. Friedrich) erarbeiten zu lassen, die im Herbst 1997 die Ergebnisse aufbereitet hat.

Eine aktuellere Verkehrsuntersuchung, mit der das Büro Prof. Kurzak im Jahre 2003 beauftragt wurde, liegt noch nicht vor, da hierfür das Vorliegen von für Grasbrunn bedeutenden überörtlichen Straßenplanungen abgewartet wird.

Der Hauptverkehr soll über das klassifizierte Straßennetz abgewickelt werden. Überörtlicher Verkehr soll von den Gemeindeverbindungsstraßen durch geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen herausgehalten werden.

Bei neu ausgewiesenen Bauflächen bzw. Baugebieten wurden keine oder nur schematische Erschließungen dargestellt, um zukünftig zu entwickelnden Bebauungsplänen nicht vorzugreifen.

Eine Verlegung der ST 2079 auf Putzbrunner Gemeindegebiet nahe der Gemeindegrenze mit Grasbrunn war Gegenstand der 7. Flächennutzungsplanänderung Putzbrunn. In einen Kreisels nahe dem Gemeindegebiet Grasbrunn, in den auch die möglicherweise zu verlegende B 471 einmünden sollte, bindet die Putzbrunner Umgehungsstraße ein und führt nach Süden wieder auf die Staatsstraße.

Für die Trassierung der B 471 läuft derzeit ein Raumordnungsverfahren. Die Grasbrunner Bürger stimmten in einem Bürgerentscheid im 1. Halbjahr 2004 gegen die Verlegung der B 471.

7.3 Fuß- und Radwegeverkehr

Vom geplanten Radwegenetz des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, das im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt ist, wurde bislang der Radweg von Harthausen zum Forstwirt im Zusammenhang mit der Errichtung des Golfplatzes angelegt.

Die Kreuzung der stark belasteten Bundesstraße B 304 wurde an drei Stellen im Gemeindegebiet mit separat geführten Fuß- und Radwegen höhenfrei ausgebildet, im Westen des Gemeindegebietes als Unterführung einmal an der Bahnhofstraße sowie im Osten als Unterführung an der Gartenstraße und etwa mittig davon als Überführung.

Die wesentlichen radialen Fuß- und Radwegverbindungen zum Zwecke einer guten An- und Verbindung der einzelnen Ortsteile untereinander wie auch vor allem zur Nachbargemeinde Vaterstetten wurden in die Planung aufgenommen. Im Rahmen der BUGA 2005 wurde der sog. Radring um München fertiggestellt.

8 Technische Versorgung

8.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Auf Gemeindegebiet bestehen 5 Wasserschutzgebiete:

- im Eicherholz westlich der A 99 mit 4 Brunnen, 5. geplant, wird eventuell erweitert
- südwestlich von Gut Möschenfeld, vorhandener Brunnen
- südöstlich vom Siedlungsrand Neukeferloh
- Wasserversorgung Zornedinger Gruppe, östlich Harthausen
- Wasserbeschaffungsverband Baldham, östlich Harthausen.

Das auf Gemeindegebiet geplante Wasserschutzgebiet der Gemeinde Haar hält die Gemeinde Grasbrunn für rechtswidrig und geht davon aus, dass es nicht rechtswirk-

sam wird. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes erfolgt deshalb nicht im Flächennutzungsplan sondern in einer Karte, die dem Anhang beigegeben ist.

Das gemeindeeigene Wasserwerk mit Wasserschutzgebiet und 2 Brunnen liegt im Höhenkirchener Forst (südlich Forstwirt, außerhalb des Gemeindegebietes); dieses Wasserwerk versorgt zusammen mit dem Reservewerk in Neukeferloh am Hafelstrassl unterdessen alle Ortsteile (Anschluss Keferloh seit Juli 2001) bis auf Möschenfeld, das über eine eigene Wasserversorgung verfügt.

Der Ortsteil Keferloh wurde 2001 an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Grasbrunn angeschlossen, nachdem er vorher durch die Gemeinde Haar versorgt wurde.

Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes München Ost. In den Dörfern Grasbrunn und Harthausen wurde in den Jahren 1994/95 Kanalisation verlegt und diese Ortsteile wie der Hauptort Neukeferloh an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

8.2 Energieversorgung

Die Versorgung der Gemeinde mit elektrischer Energie erfolgt über 20 kV-Leitungen der E.ON Bayern AG, Schutzzonenbereich je 7,5 m links und rechts der Leitungsachse.

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine 110 kV 4-fach bzw. Doppelleitung der E-ON Netz GmbH, letztere mit Weiterführung nach Finsing wurde in einem Teilbereich, beginnend am Friedhof nach NO verlaufend im Schwabener Weg und Harthausener Weg 1997 verkabelt. Der Schutzbereich zu Kabelanlagen beträgt je 1 m vom jeweils äußeren linken und rechten Kabel. Eine 110 kV-Doppelleitung der Stadtwerke München verläuft südwestlich des Dorfes Grasbrunn, die Schutzbereiche der Hochspannungsfreileitung liegen je 20 m links und rechts der Leitungsachse. Innerhalb der angegebenen Schutzzone bestehen Baubeschränkungen, insbesondere auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Aufforstungen etc. Die Beurteilung von Vorhaben im Bereich von 110-kV-Leitungen übernehmen die E-ON Netz GmbH und die SWM jeweils für ihre Leitungen.

Durch das Gemeindegebiet verläuft ferner südlich vom Dorf Grasbrunn wie nördlich vom Dorf Harthausen eine 400 St SW-Hochdruckleitung für Erdgas der Stadtwerke München. Im Harthausener Weg verläuft die Erdgas-Hochdruckleitung E-4.2.2 (DN 100 PN 67,5). Für diese Leitungen ist ein Schutzstreifen von 3,0 m beiderseits der Leitungsachse erforderlich. Der Schutzstreifen darf weder über- oder unterbaut werden und ist von Bepflanzung und Dauerstellplätzen frei zu halten. Zwischen geplanten Wohngebäuden und Hochdruckleitungen ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m erforderlich.

Folgende Druckregelanlagen bestehen: Re 142 B am Harthausener Weg, Re 7a B in Neukeferloh, Gartenstraße / südlich B 304, Re 141 d B in Keferloh. Schutzstreifen von 2 m auf allen Seiten, bei Ein- und Ausgangsleitungen beiderseits 3 m, Freihalten von Über- und Unterbauung, Bepflanzung und Dauerstellplätzen; Sicherheitsabstand zu geplanter Bebauung mindestens 20 m.

Die Gemeinde soll demnächst an das bestehende Erdgasnetz angeschlossen werden.

8.3 Mobilfunk

Die Gemeinde verfügt über ein Mobilfunk-Kataster. Auf Gemeindegebiet befinden sich 5 Mobilfunkanlagen, davon 2 große Masten: der eine an der Autobahnausfahrt Haar, der andere an der B 304/ Zufahrt nach Möschenfeld. Die 3 kleinen Anlagen befinden sich in der Gartenstraße in Neukeferloh, an der Hauptstraße in Harthausen und beim Forstwirt. Die Gemeinde ist noch in Gesprächen mit der Regulierungsbehörde bezüglich weiterer Standorte auch im Zusammenhang mit dem noch im Aufbau befindlichen UMTS-System.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm "soll die gemeinsame Nutzung von Fernmeldeanlagen der verschiedenen Betreiber koordiniert werden".

8.4 Abfallwirtschaft

Die Gemeinde verfügt zur Sammlung von Wertstoffen über 2 Wertstoffsammelstellen: südlich der Grundschule Neukeferloh sowie am südöstlichen Ortsrand Harthausens an der Wolfersberger Straße.

Die Restmüllbeseitigung wird über privatrechtlichen Vertrag mit einem Fuhrunternehmen gesichert.

8.5 Immissionsschutz und Altlasten

Die Gemeinde ist in ihrem Ortsteil Grasbrunn durch die in nur etwa 300 m Abstand verlaufende A99 stark mit Lärmimmissionen belastet. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung ist südöstlich entlang der Autobahn auf Grasbrunner landwirtschaftlicher Flur ein Lärmschutzwall errichtet worden. Entlang klassifizierter Straßen sind bei Neubaugebieten gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Plan ist das entsprechende Planzeichen eingetragen.

Als Entscheidungshilfe für räumliche Planungen hat die Gemeinde ein Immissionsgutachten beauftragt, das von dem Ingenieurbüro ACCON GmbH erarbeitet wurde: „Schallimmissionsplan Verkehrslärm Grasbrunn“, Bericht Nr. ACB-1204-3314/10 vom 02.12.2004. Mit dieser „Untersuchung werden die Verkehrslärmeinwirkungen von Straßen und Schienen auf das Gemeindegebiet, bestehend aus den Ortsteilen Grasbrunn, Neukeferloh, Harthausen, Keferloh und Möschenfeld ermittelt und dargelegt.....Außerdem wurden Berechnungen für verschiedene Zustände der vorhandenen und geplanten Schallschutzanlagen entlang der Autobahn A 99 zum Schutz der Ortschaft Grasbrunn durchgeführt“ (Zitatende). In Konsequenz dieses Gutachtens wurde die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Westen des Ortsteils Grasbrunn fallen gelassen. Zum anderen wird der bestehende Wall erhöht und verlängert. Zum Schutz der Bauflächen M 3 bis M 7 sowie W 4 im Westen von Grasbrunn werden diese Flächen mit einer Nutzungsbeschränkung belegt bis die Lärmschutzproblematik (A 99) bewältigt ist; siehe hierzu auch Pkt. 4.3 Neuausweisung und Umwidmung von Siedlungsflächen Grasbrunn.

Mit Altlastenverdachtsflächen muss auf früheren Abbaufeldern von Kies gerechnet werden. Eine historische Recherche zu wiederverfüllten Kiesgruben wurde für Flächen am Gut Keferloh durchgeführt (Büro Geotechnik und Umweltfragen, Eching - 23.2.1995). Auf folgenden Fl.Nrn. im Bereich Gut Keferloh ist mit Altlasten zu rechnen: 482 (Tennisfläche Keferloh), 409, 410, 410 a, 410 b, 418, 280. Bei Umbaumaßnahmen auf der Tennisanlage Keferloh ist das Gutachten zur Altlastenverdachtsfläche auf

Fl.Nr. 482 vom Büro Dr. Rietzler & Heinrich GmbH vom 19.06.2000 zu berücksichtigen.

Kiesabbau und Wiederverfüllung fand auch auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 154, 155, 159, 246 (Firmengelände); 501 und 502 (Firmengelände); 128, 482, 134, 137 (Firmengelände).

Südwestlich des Ortsrands Grasbrunn muss auf dem Betriebsgelände einer Bauschuttrecycling-Anlage mit den Fl.Nrn. 156 und 157 mit Altlasten gerechnet werden. Spätestens ab dem 31.12.2025 ist der Betrieb dieser Recycling-Anlage für Bauschutt und Straßenaufbruch aufgrund eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Anlagenbetreiber unzulässig.

8.6 Belange des Umweltschutzes

Hier wird auf die Ausführungen in Kapitel 3. „Planungsziele und Planungen“ des Erläuterungsberichts zum Landschaftsplan im Anhang verwiesen. Außerdem veranstaltet die Gemeinde zum Erhalt und zur Förderung der Kulturlandschaft seit geraumer Zeit alljährliche Pflanzaktionen. Gemeindeteile verbindende sowie Gemeinden verbindende sichere Fuß- und Radwege (vor allem zur Nachbargemeinde Vaterstetten) sollen ihren Beitrag zur Entlastung der Umwelt einbringen.

9 Bodenschätze

Auf Gemeindegebiet südöstlich vom Dorf Grasbrunn an der Gemeindegrenze zu Putzbrunn befindet sich ein Kiesabbaugebiet der Firma Fackler (Vorbehaltsfläche Nr. 81 in der seit 17.03.1999 wirksamen 10. Änderung des Regionalplans), auf dem über einen städtebaulichen Vertrag Abbaurechte bis ins Jahr 2025 gesichert sind. Der landschaftspflegerische Begleitplan von 1994/95 der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Monika Treiber, der Bestandteil dieses Vertrags ist, sichert Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff. Unter anderem wird darin bestimmt, dass ein sogenannter wandernder Wall an der Abbaufäche zu schütten und zu bepflanzen ist. Dieser soll zum einen während der Abbaumaßnahmen vor den negativen Auswirkungen (Lärm, Staub) schützen sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimieren und zum anderen Ersatzlebensraum für die vom Eingriff betroffenen Tier- und Pflanzenarten bieten.

ANHANG

Auflistung aus der Denkmalliste von 1997

Baudenkmäler

Grasbrunn

- | | |
|--------------------|--|
| 1 Kirche | kath. Kirche St. Ulrich, barocker Saalbau, nach Brand 1834 erneuert, Turm spätgotisch; mit Ausstattung |
| 2 St. Ulrich-Pl. 8 | Bauernhaus, Giebel mit Aufzugs- und Rundbogenöffnung, nach 1834 |
| 3 St. Ulrich-Pl. | Ehem. Wasserwerk, Rechteckturm, verputzt, mit Backsteingliederungen, flaches Zeltdach von 1899 |

Harthausen

- | | |
|---------------|---|
| 4 Kirche | kath. Kirche St. Andreas, im Kern gotische Anlage, Langhaus um 1870 erweitert, Turm barock; mit Ausstattung |
| 5 Dorfplatz 1 | Wasserwerk Harthausen, in Form eines spätmittelalterlichen Wehrturms, mit Treppengiebelanbau von 1901 (anstelle der Pferdeschwemme) |
| 6 Hauptstr. 8 | Nebengebäude mit Bundwerkteil, 1. Hälfte 19. Jh., |
| 7 Hauptstr.10 | Bauinschrift, bez. 1857 |
| 8 Steinkreuz | Tuffstein, 1. Hälfte 17. Jh.; an der Straße von Möschenfeld nach Wolfersberg |

Keferloh

- | | |
|------------|--|
| 9 Kirche | kath. Kirche St. Ägidius, romanische Anlage, geweiht 1173; mit Ausstattung, 1965-69 restauriert (eine der bedeutendsten romanischen Kirchen im Landkreis München - 1478 wurde die hier ansässige Freibauernsippe mit der zu Schäftlarn gehörigen Schwaige Milbertshofen belehnt) |
| 10 Kapelle | kath. Kapelle St. Maria, bez. 1872, an der Einfahrt zum Gasthof Kreitmaier |

Möschenfeld

- | | |
|-----------|--|
| 11 Kirche | kath. Wallfahrtskirche St. Ottilia, einheitlicher barocker Saalbau, um 1640-70, Westfront mit Schweifgiebel, flankiert von Treppentürmen; mit Ausstattung. Friedhof mit Ummauerung, barocke Torpfeiler |
| 12 und 13 | Gebäude der Hauptverwaltung des Gutshofs Möschenfeld, stattlicher massiver Bau mit Krüppelwalmdach 18. Jh. (12), Scheune, massiv mit Walmdach 18. Jh. (13) |

Bodendenkmäler

Auf Grasbrunner Gemeindegebiet sind zudem mehrere Hügelgräber unbestimmter Zeitstellung vorhanden, als archäologische Denkmäler sind in der Denkmalliste aufgeführt:

- Verebnete Grabhügel unbekannter Zeitstellung, ca. 1000 m östlich der Kirche von Grasbrunn. (Flurkarte SO 3-6) - Nr. 1
- Verebnete Grabhügel unbekannter Zeitstellung, ca. 1300 m östlich der Kirche von Grasbrunn - Nr. 2
- Verebnete Grabhügel unbekannter Zeitstellung im Luftbild, ca. 500 m östlich der Kapelle Keferloh, (Flurk. SO 2-6) - Nr. 3
- Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild, ca. 300 m westlich der Kirche von Harthausen (Flurk. SO 4-7) - Nr. 4
- Münzschatz des Hochmittelalters, am SO-Rand von Gut Möschenfeld (Flurk. SO 3-7)

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Belegungsdichte je Wohnung seit 1987

	Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Einwohner 31.12.	Einwohner je Wohnung
1987	1.327	3.577	2,65
1988	1.418	3.866	2,66
1989	1.499	4.143	2,69
1990	1.553	4.242	2,66
1991	1.617	4.394	2,62
1992	1.622	4.481	2,66
1993	1.737	4.578	2,54
1994	1.766	4.626	2,53
1995	1.793	4.665	2,51
1996	1.803	4.742	2,54
1997	1.826	4.757	2,52
1998	1.850	4.768	2,49
1999	1.885	4.880	2,58
2000	2.027	4.993	2,46
2001	2.069	5.201	2,51
2002	2.232	5.573	2,50
2003	2.318	5.654	2,44
2004	2.361	5.695	2,41

Zusammenstellung der Flächenneuausweisungen nach Ortsteilen und möglicher Einwohnerzuwachs

Wohnbauflächen (W)*	Einwohner	Gemischte Bauflächen (M)**	Einwohner	Summe Einwohner
Grasbrunn 11,20ha	672	4,95 ha	149	821
Harthausen 8,25 ha	495	---	---	495
Neukeferloh 1,19 ha	71	---	---	71
Σ 20,64 ha	1.238	4,95 ha	149	ca. 1.387

*Annahme: 75% Nettobauland GFZ 0,4, GF/EW 50 oder: 60 EW/ha Bruttobauland

**M 75% Nettobauland, 40% Wohnen, GFZ 0,5, GF/EW 50 oder: 30 EW/ha Bruttobauland

Ergänzend ist festzuhalten, dass durch Nachverdichtungen vor allem in Neukeferloh mit einem weiteren Zuwachs von 500 Einwohnern gerechnet werden kann.

**Gemeinde Grasbrunn
Flächennutzungsplanung**

Auflistung der Flächennutzungsplanänderungen
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Stand 7/2003

Nr. der Änderung	PV - AZ	Planbezeichnung	Verfahrenstand	Planfassung, bzw.	Art der Änderung	Bemerkungen
1	1-2	Westlich des Grasbrunner Weges	rechtswirksam		WA GFZ 0,35 in MI GFZ 0,40 WA GFZ 0,20 in MI GFZ 0,35 Grünfläche in WA GFZ 0,35	
2	1-7	Grasbrunn - Möschenfelder Straße	rechtswirksam		MD GFZ 0,30 in MI GFZ 0,30	
3	1-3	Neukeferloh - Neue Heimat	rechtswirksam		WA GFZ 0,30 in WA GFZ 0,40	
4	1-8	Neukeferloh - Lerchen- / Dianastraße	rechtswirksam		WA GFZ 0,30 in WA GFZ 0,45	
5	1-4	Grasbrunn - Zehentmeierstraße	rechtswirksam		WA GFZ 0,30 in WA GFZ 0,35	
6	1-5	Neukeferloh - Harthausener- / Fritz-Bonnet-Str.	rechtswirksam		Erwerbsgärtnerei in WA GFZ 0,60	
7	1-6	Harthausen - Grasbrunner Weg	rechtswirksam		Spielplatz in Kindergarten	
8	1-16	Neukeferloh - Erweiterung Technopark	rechtswirksam		Bannwald in Gewerbe	
9	1-13	Grasbrunn - Möschenfelder Str. / Harthausener Weg	rechtswirksam		Fläche für die Landwirtschaft in GE und WA	

Nr. der Änderung	PV - AZ	Planbezeichnung	Verfahrenstand	Planfassung, bzw.	Art der Änderung	Bemerkungen
10		Neukeferloh - südlich Saarlandstraße, westlich Waldstraße	eingestellt			
11		Neukeferloh - südlich Saarlandstraße zwischen Gartenstraße und Waldstraße	eingestellt			
12		Neukeferloh - nördlich Saarlandstraße zwischen Lerchenstraße u. Gartenstraße	eingestellt			
13	1-11	Neukeferloh - Luisenweg	eingestellt		WA GFZ 0,20 in WA GFZ 0,25	
14	1-9	Harthausen - zwischen Kreisstr. M 25 und Hohenbrunner Weg	rechtswirksam		Fläche für die Landwirtschaft in offene Golf-Übungsanlage und Parkplatz	
15	1-10	Grasbrunn - An der Kreisstr. M 25	rechtswirksam		Fläche für die Landwirtschaft in WA, MD, Kindergarten und Grünfläche	
16	1-12	Harthausen - An der Wolfersberger Str.	rechtswirksam		Fläche für die Landwirtschaft in WA GFZ 0,30 und Grünfläche WA-Fläche in Grünfläche	
17	1-14	Grasbrunn - Springerstr.	eingestellt		Fläche für die Landwirtschaft in WA	
18	1-17	Harthausen - Pframerner Weg	eingestellt		Fläche für die Landwirtschaft in WA	
19	1-19	Bereich Fl.-Nrn. 106T 1107T	rechtswirksam		Fläche für die	

Nr. der Änderung	PV - AZ	Planbezeichnung	Verfahrenstand	Planfassung, bzw.	Art der Änderung	Bemerkungen
		und 107T Östl. Kreisstr. 25 (Sportplatz, Grasbrunn)	am		Landwirtschaft in öffent. Grünfläche Sportplatz	
20	1-20	Keferloh-Seniorenstift	eingestellt		Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet Senioreneinrichtung	
21	1-21	Erweiterung Golfanlage	rechtswirksam		Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche, offene Golfübungsanlage	
22	1-23	Änderung im Bereich Brennerei / Gumba Grasbrunn	rechtswirksam		Änderung von MD/MI- Flächen in WA	
23	1-24	Änderung im Bereich Autobahnzu- und -abfahrt	eingestellt			
24		Arrondierung Technopark I	im Verfahren		Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche	
25		Parkplätze auf Fl.Nr. 508 in Neukeferloh	im Verfahren		Waldfläche in Parkplatz	
26		Fl.Nr. 525/201 in Neukeferloh	im Verfahren		Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche	

Auflistung der Bebauungspläne

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Stand 7/2003

Bpl. Nr.	Planbezeichnung	Verfahrensstand	Art der Nutzung	Größe	Nettobauland	GRZ	GFZ	GR	GF	EW
(a)	Grasbrunn, am Haarer Weg / Jagerweg	R 1976	WA	1,2 ha	8.572 qm	0,2	0,3	1.860 qm	*2.570 qm	
(b)	Neukeferloh	R 1959; Ä 1982	WA			0,2	0,4			
(c)	Neukeferloh, Schwabener Weg	R 1964; Ä 1992	WR	4,53 ha	40.650 qm	0,2	0,3	* 8.130 qm	*12.195 qm	
(d)	Neukeferloh	R 1967	WR							
(e)	Grasbrunn, Ekkehartstr.	R 1984	MD	1,2 ha	8.100 qm	0,2 - 0,25	=> 0,38	* 2.025 qm	3.113 qm	
(f)	Harthausen, am Schwablweg	R 1988	MD	1,2 ha	9.420 qm		0,3			
(g)	Neukeferloh, (geänd. V+E Plan Nr. 1)	R 1967	GE							
(1)	Harthausen mit Friedhof	R 1973	WA	3,18 ha	21.600 qm	0,25	0,4	* 5.400 qm	* 8.640 qm	
1	Neukeferloh, Ostring-Wasserb. Landstr.	R 1982	WA							
3	Neukeferloh, Interplan	R 1971	WR			0,4	0,8			
5	Neukeferloh, Fritz-Bonnet-Str.	R 1972	WR			0,4	0,8			
7	Neukeferloh - Gartenstr. / Grasbrunner Weg	R 1972; Ä 1979; Ä 1996, eingestellt	WA	10,86 ha	9,92 ha	0,2	0,35	19.840 qm	34.720 qm	
9	Keferloh, Tennisanlage	R 1989; Ä 1993 i.V.	MI/SO	2,7 ha					13.125 qm	

Bpl. Nr.	Planbezeichnung	Verfahrensstand	Art der Nutzung	Größe	Nettobauand	GRZ	GFZ	GR	GF	EW
10	Neukeferloh, Bahnhofstraße	R 1985	WA							
30	Harthausen, Wolfersberger Str.	R 1988; Ä 1996	WA	1,0 ha	5.150 qm	0,2	0,3 in 0,4	* 1.030 qm	* 1.545 qm	
31	Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg	R 1988; Ä 1989 R 1989	WA MI	1,976 ha 13.340 qm	1,597 ha 13.100 qm	0,2	0,35 0,35 - 0,4	* 2.620 qm	* 5.590 qm * 5.240 qm	
32	Neukeferloh - Neue Heimat	R 1989; Ä 1990	WA	1,142 ha	0,972 ha	0,2	0,4	* 1.944 qm	* 3.888 qm	
33	Neukeferloh - Diana- / Lerchenstr.	R 1989; Ä 1995	WA	2.869 qm	2.270 qm	=> 0,29	FNP 0,45 => 0,51	650 qm	1.150 qm (zul. 1.035)	
34	Neukeferloh - Harthausener Str.	R 1967; Ä 1991	WA	1,9 ha	12.230 qm	0,4	=> 0,61	* 4.890 qm	7.500 qm	
35	Grasbrunn - Zehentmeierstr.	R 1994	WA	5.337 qm	5.337 qm	0,3	0,35	* 1.600 qm	* 1.870 qm	
36	Erweiterung Technopark Neukeferloh	R 2000	GEe	~ 40.000 qm	~ 40.000 qm		1,55 o.UG	16.900 qm		2.000 Arbeitspl.
37 A/1	Grasbrunn, an der Möschenfelder Str.	R 1997; Ä 1997	GEe	14.900 qm	9.000 qm	0,8	0,6	* 5.400 qm	5.250 qm	
37 A/2	Grasbrunn, am Harthausener Weg	R 1997	MD	9.260 qm	7.000 qm	=> 0,21	0,3	1.470 qm	2.040 qm	35
37 A/3	Grasbrunn - Harthausener Weg, Ost	R 1997	WA	28.200 qm	21.685 qm	=>0,13+ Ga	0,3	2.775 qm	5.550 qm	150
38	Grasbrunn - Am Eichenzaunweg	R 1997, Ä 1999	MD WA	7.735 qm 20.719	3.645 qm (+ 2.027 qm Kindergarten	=> 0,26 => 0,28	=> 0,29 0,35	960 (1.480) 3.330	1.050 (1.750) 3.770	~ 150

Bpl. Nr.	Planbezeichnung	Verfahrensstand	Art der Nutzung	Größe	Nettobauand	GRZ	GFZ	GR	GF	EW
				qm	ten) 11.944 qm			qm	qm	
40	Neukeferloh - Südl. Saarlandstr., westl. Waldstr.	R 2004	WA		~ 56.000 qm	~ 0,20	~ 0,35			
41	Neukeferloh - Östlich Waldstraße	R 2003	WA		~ 50.000 qm	~ 0,20	~ 0,35			
42	Neukeferloh - Luisenweg	R 1999	WA	41.430 qm	36.800 qm	0,3	0,25	11.040 qm	9.200 qm	
43	Neukeferloh - Lerchen- / Diana- / Garten- / Grünlandstr.	R 1997	WA	79.540 qm	49.405 qm	0,35 - 0,46 => 0,36	FNP 0,3 => 0,42	17.950 qm	21.010 qm	
44	Neukeferloh - Böhmerwaldstr. / Grasbrunner Weg	R 2002	WA	12.420 qm	11.475 qm	0,3	0,3		* 3.440 qm	
45	Harthausen - Pframmener Weg	R 1999	WA		3.000 qm		~ 0,30			~ 12
46	Grasbrunn - Östl. Springerstraße	R 1999	WA		~ 4.000 qm		~ 0,32			~ 24
47	Harthausen - Am Schwablweg	R 1999	WA	4.000 qm	2.800 qm	0,15	~ 0,30			~20
48	Waldsportplatz-Grasbrunn	R 1999	Öffentl. Grünfl.	64.612 qm	Vereinsheim, Gaststätte 2.100 qm					
49	Neukeferloh - Großvogelsiedlung	R 2005	WR							
50	Altenheim in Neukeferloh	eingestellt	WA							

Bpl. Nr.	Planbezeichnung	Verfahrensstand	Art der Nutzung	Größe	Nettobauand	GRZ	GFZ	GR	GF	EW
51	Harthausen Nord	R 2004	WA		13.245 qm	0,25	0,40			150
52	Beim Forstwirt	im Verfahren	WA		15.500 qm					
53	ehemaliges Gumba-Gelände und Brennerei Grasbrunn	rechtskräftig	WA	9.900 qm	7.400 qm	0,26	0,52			
54	Grasbrunn Südwest	im Verfahren								
55	Arrondierung Technopark I	im Verfahren								
56	Neukeferloh, Mozartstraße/Beethovenring	R 2005	WA	33.800 qm	30.100 qm					
57	Neukeferloh, gemeindliches Grundstück an der Saarlandstraße	im Verfahren								
58	Grasbrunn Südost	Aufstellungsbeschluss								

Zeichenerklärung:

Dort wo die Kennziffern für das Maß der Nutzung nicht dem Bebauungsplan entnommen werden konnte, wurden die GRZ und die GFZ aus der Grund- bzw. Geschossfläche errechnet. Diese Werte sind mit => gekennzeichnet.

Hier wurden die aus der GRZ und GFZ abgeleiteten maximal zulässigen Flächen mit * gekennzeichnet

Bpl. Nr.	Planbezeichnung	Verfahrensstand	Art der Nutzung	Größe	Nettobauand	GRZ	GFZ	GR	GF	EW
1	Neukeferloh-Kuglerhof	R 1998	WA		3.890 qm			1.265 qm	2.530 qm = GFZ 0,65	~ 70
3	"Winkler-Gründe"	R 2000	WA		~40.000 qm				ca. 25.100	500

Bestandsnutzungen in bisherigen „Dorfgebieten“ (MD) in Grasbrunn:

lfd. Nr.	neu	Flurnummer	Anschrift	Art der Nutzung
MD a	M	34	St.-Ulrich-Platz 3	landwirtschaftliche Nutzung, Hofstelle
		36	St.-Ulrich-Platz 3	landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung
		39/2	Gramanstraße 2	Pension
		41	Gramanstraße 4	landwirtschaftliche Nutzung
MD b	M	51	Gramanstraße 1	landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung
		53/1	St.-Ulrich-Platz 1	Gaststätte Hotel
		53	Kirchenstraße 2	landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung
		62	Kirchenstraße 6	landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung
MD c	W	64	Kirchenstraße 8	Wohnen
		83/2	Keferloher Weg 1	(eh. Branntweinbrennerei) Reihenhäuser geplant
MD d	M	73/2	Zehentmeier Str. 13	Wohnen und Gewerbe
MD e	M	73/3	Kirchenstraße 5	Wohnen
		67		Kirche
		73	Kirchenstraße 1	Wohnen
		71	St.-Ulrich-Platz 8	Gewerbe und Wohnen
		72	St.-Ulrich-Platz 7	landwirtschaftlicher Betrieb
		28	St.-Ulrich-Platz 2	Wohnen
		28/2	St.-Ulrich-Platz 2	Wohnen
		26	Hohenbrunner Weg 4	landwirtschaftlicher Betrieb
		25	St.-Ulrich-Platz 4	Gewerbe
MD f	M	18	Ekkehartstraße 4	Gewerbe
		19	Ekkehartstraße 4	Gewerbe
		15	Ekkehartstraße 6	Wohnen
		22	Hohenbrunner Weg 3	Wohnen
		22/1	Hohenbrunner Weg 1	Wohnen
MD g	M	30	Ekkehartstraße 1	Wohnen
		5	St.-Ulrich-Platz 5	Gewerbe
		3		Bürgerhaus, Wohnen
		1/4	Möschenfelder Straße 2	Wohnen
		1/5	Möschenfelder Straße 4	Wohnen
		1/6	Möschenfelder Straße 6	Wohnen

		1/7	Möschfelder Straße 8	Wohnen
		132	Möschfelder Straße 10	Wohnen
		7	Ekkehartstraße 3	landwirtschaftlicher Betrieb
		11	Ekkehartstraße 9	Kfz-Werkstätte
		13	Ekkehartstraße	Wohnen
		13/5	Ekkehartstraße	Wohnen
		13/6	Ekkehartstraße	Wohnen
		13/7	Ekkehartstraße	Wohnen
		13/8	Ekkehartstraße	Wohnen
		10	Ekkehartstraße 25	Bauhof
MD h	M	131	Harthäuser Weg 2	landwirtschaftlicher Betrieb und Gewerbe
		131/5	Harthäuser Weg	Wohnen
		131/6	Harthäuser Weg	Wohnen
		131/8, 9, 10, 11	Harthäuser Weg	Wohnen
MD i	W	115/6	Stefflweg	Wohnen
MD j	W	129/6	Harthäuser Weg 1	Wohnen
		129/9	Harthäuser Weg 3	Wohnen
		134/1	Harthäuser Weg 26	Wohnen
		134/11	Harthäuser Weg	Wohnen
		134/5	Harthäuser Weg	Wohnen
MD k	W	44	Haarer Weg 5	Wohnen
		44/1	Haarer Weg 2	Wohnen
		44/2	Haarer Weg 4	Wohnen
		44/4	Haarer Weg 6	Wohnen
		45	Haarer Weg 8 a	Wohnen
		45/1	Haarer Weg 10	Wohnen
		45/2	Haarer Weg 12	Wohnen
		45/6	Haarer Weg 8 b	Wohnen
		45/7	Haarer Weg 8	Wohnen
		45/8	Haarer Weg	Wohnen

Bestandsnutzungen in bisherigen „Dorfgebieten“ (MD) in Harthausen

lfd. Nr.	Flurnummer	Anschrift	Art der Nutzung
MD a	592/2	Hauptstraße 2	Wohnen
	590/7	Grasbrunner Weg 1	Wohnen
	590/8	Grasbrunner Weg 3	Wohnen
	590/9	Grasbrunner Weg 3 a	Wohnen
	589/2	Grasbrunner Weg 5	Freizeitanlage, Tennis, Wohnen
	590	Grasbrunner Weg 1	Landwirtschaft und Gewerbe
	590/2	Kirchenstraße	landwirtschaftlicher Schuppen
	590/3	Kirchenstraße 2	Wohnen
MD b	587	Kirchenstraße 3	Wohnen
	589		Kirche
	585	Hauptstraße 6	Landwirtschaft und Gewerbe
	584	Hauptstraße 6	Landwirtschaft und Gewerbe
	581	Hauptstraße 8	Landwirtschaft und Gewerbe
MD c	616	Hauptstraße 1	Wohnen
	616/3	Hauptstraße 1 a	Gewerbe Schlosserei
	615	Dorfstraße 3	Wohnen
	619	Dorfstraße 1	Landwirtschaft und Gewerbe
MD d	613	Dorfstraße 2	Landwirtschaft mit Tierhaltung
	611	Zornedinger Straße 2	Wohnen
	611/2, 3, 4	Zornedinger Straße 2 a, b und c	Wohnen
	730/2	Schwablweg 1	Wohnen
	609	Zorndinger Straße 4	Wohnen
	607	Zorndinger Straße 6	Wohnen
	730/3	Schwablweg 2	Wohnen
	730/5 - /16	Schwablweg 3 – 10	Wohnen
MD e	626	Gartenstraße 1	Gewerbe, Kfz-Werkstätte
	631/2	Gartenstraße 3	Wohnen
	631	Gartenstraße 5	Wohnen
	731/1		Bürgerhaus
	731/2	Gartenstraße 9	Wohnen
MD f	624	Hauptstraße 5	Gasthaus, Pension
	633	Hauptstraße 7	Landwirtschaft mit Tierhaltung

	637	Hauptstraße 10	Landwirtschaft und Gewerbe
	571	Hauptstraße 11	Landwirtschaft
	569	Hauptstraße 13 a	Wohnen
	569/3	Hauptstraße 13	Wohnen
MD g	593	Zornedinger Str. 1	Landwirtschaft und Gewerbe
	595	Zornedinger Str. 3	Wohnen
	(595/2)		Trafostation
	597	Zornedinger Str. 5 und 5 a	Gewerbe, Wohnen und Landwirtschaft
	601	Zornedinger Str. 7 , 7 a, 7b, 9	Wohnen
	602/1	Zornedinger Str. 11, 13, 15, 17	Wohnen