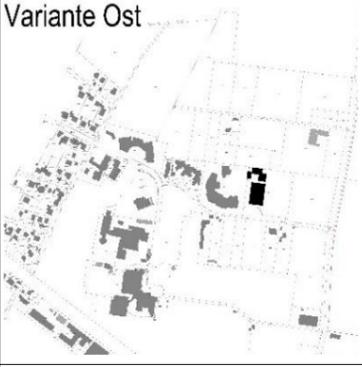
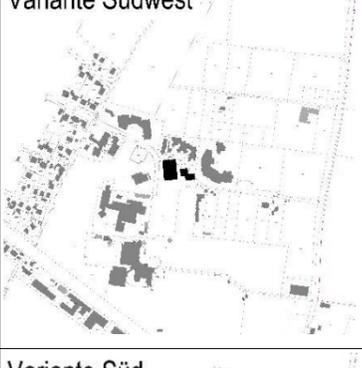


Standortalternativen Flächennutzungsplan- Ebene	Planung / Quelle, Datum, Verfasser	Lage, Fl.Nr., Fläche*, Ausgangszustand	Zwangspunkte (Sparten), Folgelasten (Verkehr etc.)	S-Strengths Stärken	W-Weaknesses Schwächen	O-Opportunities Chancen	T-Threats Risiken	FAZIT
Variante Nordost 	Bebauungsplan Nr. 7 O mit integriertem Grünordnungsplan Neubau Turnhalle und Betreuungsgebäude Rudolf-Steiner-Schule (RRS) Vorentwurf 31.07.2025 Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut	Nordost 3.499 m ² Fl.Nr. 3179/1, Gemarkung Gröbenzell (Eigentümer Waldorfschule) Intensiv-Grünland beweidet	• derzeit nichts bekannt	• fußläufige Verbindung zum bestehenden Schulstandort der RSS ohne Straßenquerung • Betreuungseinrichtungen und Schulgarten ergänzen sich • Hallenkörper als gezielte Abschirmung zum beweideten Grünland	• Lage im Außenbereich • Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche • Erschließung über die bisherigen Schul-Freiflächen	• schnelle Umsetzung des Baus möglich (kein Eingriff in öffentlich genutzte Flächen oder wesentliche Sparten, Grundstücksverfügbarkeit) • Auswirkungen des Modernisierungsgesetzes, jetzt nur noch bis maximal GaStellV maßgeblich	• Auswirkungen der Hallen-Nutzung für die Öffentlichkeit müssen noch geklärt werden, v.a.: ○ Zuwegung, ○ Stellplatznachweis ○ Immissionschutz • generelle Gefährdung zukünftiger Städtebauförderung im „Innen statt Außen“-Programm (Selbstbindungsbeschluss)	• Errichtung einer Gemeindebedarfseinrichtung in den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen • hierbei geringfügige Entwicklung in den Außenbereich (0,35 ha)
Variante Ost 	Testplanung Sport und Bildungscampus Gröbenzell 17.07.2025 Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung Berlin Genf München Stuttgart Zürich	Ost 4.047 m ² Fl.Nr. 3183 Tfl., Gemarkung Gröbenzell (privater Eigentümer) Intensiv-Grünland beweidet	• derzeit nichts bekannt	• fußläufige Verbindung zum bestehenden Schulstandort der RSS ohne Straßenquerung	• Lage im Außenbereich • Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche	• Erschließung über festgesetzte Straße am Westrand der Fl.Nr. 3183 wünschenswert, jedoch nicht hergestellt • Auswirkungen des Modernisierungsgesetzes, jetzt nur noch bis maximal GaStellV maßgeblich	• Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verfügbar • generelle Gefährdung zukünftiger Städtebauförderung im „Innen statt Außen“-Programm (Selbstbindungsbeschluss)	• Errichtung einer Gemeindebedarfseinrichtung in den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen • hierbei geringfügige Entwicklung in den Außenbereich, (0,4 ha), aber Kompensation durch Konzept einer gezielten Eingrünung (Waldring, ca. 1,8 km Fußwegeverbindung)
Variante Südwest 	Testplanung Sport und Bildungscampus Gröbenzell 17.07.2025 MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH Kaiserslautern	Südwest 6.143 m ² (inklusive neuer Spechtweg) Fl.Nrn. 3187 Tfl. (Spechtweg), 3185/1 Tfl., 3185/3 Tfl., 3185/4 Tfl., 3203 Tfl. und 3206/83 Tfl., Gemarkung Gröbenzell Straße, Parkplatz (Gemeindeeigentum)	• Verlust der öffentlichen Stellplätze • im betreffenden Straßenabschnitt des Spechtwegs verläuft die Gasleitung, zudem verlaufen Leitungen der Telekom, Vodafone und die Stromleitung (z.T. Freileitungen) sowie der Kanal	• schlüssiges Konzept der Nachverdichtung • zentrale Bündelung aller Waldorfeinrichtungen (kompakt), keine Zerschneidung durch öffentliche Straße • fußläufige Verbindung zum bestehenden Schulstandort der RSS ohne Straßenquerung • Lage im Innenbereich	• Straßenumbau und Umliegung/Neubau des Spechtweges erforderlich, bevor Grundstücksverfügbarkeit besteht, • längere verkehrliche Einschränkungen der Erschließung des Sport- und Bildungscampus, • Ersatz Stellplätze (Parkhaus oder TG) • Verlust des Baumbestandes	• Umnutzung bereits teilversiegelter Flächen • Auswirkungen des Modernisierungsgesetzes, jetzt nur noch bis maximal GaStellV maßgeblich	• zeitliche Verzögerungen durch Straßenumbau • ggf. betroffene artenschutzrechtliche Belange noch nicht abschätzbar (Eingriff in Baumbestand)	• keine Bebauung im Außenbereich • zeitliche Verzögerungen und erhöhter Aufwand durch Straßenumbau • Betroffenheit vieler Teilgrundstücke (ggf. höherer Koordinationsbedarf, aber ausschließlich . Gemeindegelände)
Variante Süd 	Konzepte Turnhalle RS-Schule Gröbenzell 18.11.2019 und 14.02.2020 Haindl+Kollegen Architekten GmbH München	Süd 4.346 m ² Fl.Nrn. 3203 Tfl. und ggf. kleinflächig 3185/1 Tfl., Gemarkung Gröbenzell Parkplatz (Gemeindeeigentum)	• Verlust der öffentl. Stellplätze, gemeindliche Forderung eines 1:1 Ersatzes, da baurechtlich notwendig • Besprechung mit der Gemeindeverwaltung Gröbenzell am 25.11.2019 und 14.01.2020 • hier wurde gemeindeeigenes Tauschgrundstück Fl.Nr. 3192 in Spiel gebracht (zu schmal) und auf angestrebte Planung einer Kita auf Fl.Nr. 3203 hingewiesen	• schlüssiges Konzept der Nachverdichtung im Zentrum des Sport- und Freizeitgeländes • Lage im Innenbereich	• Straßenquerung zwischen Schule und Turnhalle nötig • exakter Ersatz der wegfallenden Parkplätze ○ keine ausreichende Möglichkeit durch Aufständigung ○ Erfordernis einer kostenintensiven Tiefgarage	• Umnutzung bereits teilversiegelter Flächen • Auswirkungen des Modernisierungsgesetzes, jetzt nur noch bis maximal GaStellV maßgeblich	• wurde in den Jahren 2019/2020 von der Schulfamilie vorgeschlagen und von der Gemeindeverwaltung nicht weiterverfolgt • Lösung mit Tiefgarage kostentechnisch nicht leistbar	• keine Bebauung im Außenbereich

* Flächenüberschneidungen mit dem Schulgrundstück Fl.Nr. 3184 sind hierbei nicht angesetzt. Diese sind bei den Varianten Nordost und Südwest gegeben.