

Grundstücksbezeichnung (Farbe gemäß Szenarienplan)	Szenario 1: Umbau am Standort		Szenario 2: Tausch Grund- und Mittelschule		Szenario 3: Mittelschule westlich des Gymnasiums		
	Grundschule	Mittelschule	Grundschule zu Mittelschule	Mittelschule zu Grundschule	Grundschule zu Mittelschule	Mittelschule westlich Gymnasium	Nördl. Gymnasium/ IEP-Fläche, Sportplatz Gymn.
Bestand							
<i>Technische Daten:</i>							
Flurnummer(n) Gmkg. Pullach	34	260	260	34	260	163/1	163
Größe	--	++	+/-	+/-	+/-	+	+
Grundstückszuschnitt	+	+	+	+	+	+	+/-
<i>Nutzung und Städtebau:</i>							
Aktuelle Bebauung	-	-	-	-	-	+	++
Lage im Ort	++	++	++	++	++	+/-	+
Funktionales Umfeld	++	++	++	++	++	++	+/-
Vorhandene Belastungen (Immissionen, Altlasten, etc.)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Vorhandenes Baurecht (gemäß B-Plan bzw. § 34 BauGB)	+	+	+	+	+	-	-
<i>Landschaftsökologie und Landschaftsbild:</i>							
Bedeutung Naturhaushalt (Vegetation)	--	--	--	--	--	--	-
Bedeutung Orts- und Landschaftsbild	-	-	-	-	-	-	-
<i>Verkehr:</i>							
Erreichbarkeit Kfz	+	+	+	+	+	++	++
Erreichbarkeit S-Bahn-Halt	+	+	+	+	+	+/-	+/-
Erreichbarkeit Bus-Halt	+	++	++	+	++	++	++
Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr	+	+	+	+	+	+	+
Einschränkungen							
Vorgaben Regionalplan/ Fachplanung	++	++	++	++	++	+	+
Kommunale Planungsziele (FNP)	++	++	++	++	++	+	++
Rechtl. Zulässigkeit (z.B. WSG, HWS, Schutzgebiet BNatSchG, Bannwald, Bau-/ Bodendenkmäler)	++	++	++	++	++	++	++
Verfügbarkeit	+	+	+	+	+	+	+
Planung							
Lage im Ortsgefüge, Synergien	++	++	++	++	++	++	++
Bebaubarkeit, funktionale Grundriss- / Freiraumgestaltung	-	++	+	+	+	+	+/-
Baulicher Eingriff in vorhandene Baustruktur	-	-	-	-	-	+/-	++
Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	-	+/-
Immissionen, zusätzlich	+	+	+	+	+	++	-
Verkehrliche Auswirkungen	+	+	+	+	+	+	
Parkplatzverfügbarkeit	-	+/-	+/-	-	+/-	+/-	
Gefährdungspotential Nutzer durch Verkehr	+	+	+	+	+	++	
Aufwand Verkehrserschließung	++	++	++	++	++	+/-	++
Kosten Grunderwerb/Pacht	++	++	++	++	++	++	++
Baukosten	--	+	++	++	+/-	+/-	-
Ausgleichsbedarf (Voreinschätzung)	++	++	++	++	++	+	+
Einzelfazit	keine dauerhaft zukunfts-fähige Lösung, sehr langer Zeitraum f. Verwirklichung	gutes Platzangebot darstellbar	Grundstücksgröße knapp ausreichend, hoher Umbauaufwand, sehr gute Lage	hoher Umbauaufwand, Größe knapp ausreichend	Grundstücksgröße knapp ausreichend, hoher Umbauaufwand, sehr gute Lage	interessanter Ansatz für Synergieeffekte mit dem Gymnasium	räuml. Anordnung schwierig, aber machbar; gute, dem FNP entspr. Umnutzung
FAZIT/EMPFEHLUNG	ungünstigste und teuerste Lösung		günstige und schnell realisierbare Variante		mit Sportplatzverlagerung etwas teurer, aber insgesamt interessante Synergieeffekte		

Einstufungen: ++: sehr gut bzw. sehr geringe Auswirkungen; +: gut bzw. gering; +/- bedingt bzw. mäßig; -: ungünstig bzw. hoch; --: sehr ungünstig bzw. sehr hoch

	Szenario 4: Mittelschule auf Kuhwiese		Szenario 5: Mittelschule auf Seitnerfelder		Szenario 6: Mittelschule zu Freizeitbad	
Grundstücksbezeichnung (Farbe gemäß Szenarienplan)	Grundschule zu Mittelschule	Mittelschule auf Kuhwiese	Grundschule zu Mittelschule	Mittelschule auf Seitnerfelder	Grundschule zu Mittelschule	Mittelschule auf Freizeitbadgrundstück
Bestand						
<i>Technische Daten:</i>						
Flurnummer(n) Gmkg. Pullach	260	181	260	237/68 - /81 Teil	260	163/2
Größe	+/-	++	+/-	++	+/-	++
Grundstückszuschnitt	+	+	+	+	+	++
<i>Nutzung und Städtebau:</i>						
Aktuelle Bebauung	-	+	-	+	-	--
Lage im Ort	++	+/-	++	+/-	++	+/-
Funktionales Umfeld	++	+/-	++	-	++	+
Vorhandene Belastungen (Immissionen, Altlasten, etc.)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Vorhandenes Baurecht (gemäß B-Plan bzw. § 34 BauGB)	+	-	+	+/-	+	+/-
<i>Landschaftsökologie und Landschaftsbild:</i>						
Bedeutung Naturhaushalt (Vegetation)	--	+	--	+	--	+
Bedeutung Orts- und Landschaftsbild	-	+	-	++	-	+/-
<i>Verkehr:</i>						
Erreichbarkeit Kfz	+	++	+	++	+	+
Erreichbarkeit S-Bahn-Halt	+	--	+	+/-	+	-
Erreichbarkeit Bus-Halt	++	-	++	++	++	++
Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr	+	++	+	++	+	+
Einschränkungen						
Vorgaben Regionalplan/ Fachplanung	++	-	++	++	++	++
Kommunale Planungsziele (FNP)	++	+	++	+/-	++	+
Rechtl. Zulässigkeit (z.B. WSG, HWS, Schutzgebiet BNatSchG, Bannwald, Bau-/ Bodendenkmäler)	++	++	++	++	++	++
Verfügbarkeit	+	++	+	+	+	--
Planung						
Lage im Ortsgefüge, Synergien	++	-	++	+/-	++	++
Bebaubarkeit, funktionale Grundriss- / Freiraumgestaltung	+	+	+	+	+	++
Baulicher Eingriff in vorhandene Baustruktur	-	++	-	++	-	--
Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild	+/-	-	+/-	-	+/-	+/-
Immissionen, zusätzlich	+	-	+	-	+	+
Verkehrliche Auswirkungen	+	-	+	+/-	+	+/-
Parkplatzverfügbarkeit	+/-	++	+/-	+	+/-	++
Gefährdungspotential Nutzer durch Verkehr	+	+/-	+	+/-	+	+
Aufwand Verkehrserschließung	++	+	++	++	++	++
Kosten Grunderwerb/Pacht	++	-	++	-	++	++
Baukosten	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Ausgleichsbedarf (Voreinschätzung)	++	+/-	++	++	++	++
Einzelfazit	Grundstücksgröße knapp ausreichend, hoher Umbauaufwand, sehr gute Lage	gute Grundstücksgröße, ungünstige Lage zu ÖPNV, Überbauung Freifläche	Grundstücksgröße knapp ausreichend, hoher Umbauaufwand, sehr gute Lage	gute Grundstücksgröße, Überbauung wesentl. Freifläche ("Festwiese")	Grundstücksgröße knapp ausreichend, hoher Umbauaufwand, sehr gute Lage	interessanter Ansatz für Synergieeffekte mit Gymnasium, aber lange Dauer
FAZIT/EMPFEHLUNG	gewisse Synergieeffekte mit Gymnasium denkbar		aufgrund der Nutzung der Seitnerfelder eher ungünstig		insgesamt sehr lange Zeitdauer, Kopplung mit Schwimmbad ungünstig	

Einstufungen: ++: sehr gut Einstufungen: ++: sehr gut bzw. sehr geringe Auswirkungen; +: gut bzw. gering; +/- bedingt bzw. mäßig; -: ungünstig bzw. hoch; --: sehr ungünstig bzw. sehr hoch

Grundstücksbezeichnung (Farbe gemäß Szenarienplan)	Szenarien Freizeitbad			Szenarien Lebensmittelmarkt	
	Neubau am bisherigen Standort	Neubau auf derzeitiger Liegewiese	Neubau auf der Kuhwiese	Neubau auf der Maibaumwiese	Neubau auf der Bahnhofswiese
Bestand					
<i>Technische Daten:</i>					
Flurnummer(n) Gmkg. Pullach	163/2	163/2, 162/1	181	5/4	4/1
Größe	+	+	++	-	+/-
Grundstückszuschnitt	+/-	-	+	-	+/-
<i>Nutzung und Städtebau:</i>					
Aktuelle Bebauung	--	+	++	++	+/-
Lage im Ort	+	+	+/-	+	++
Funktionales Umfeld	+	+/-	+/-	+	+
Vorhandene Belastungen (Immissionen, Altlasten, etc.)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Vorhandenes Baurecht (gemäß B-Plan bzw. § 34 BauGB)	+/-	-	-	+	+/-
<i>Landschaftsökologie und Landschaftsbild:</i>					
Bedeutung Naturhaushalt (Vegetation)	+	+	+	+	+/-
Bedeutung Orts- und Landschaftsbild	+/-	+	+	+	+
<i>Verkehr:</i>					
Erreichbarkeit Kfz	+	+	++	+	+
Erreichbarkeit S-Bahn-Halt	-	-	--	++	++
Erreichbarkeit Bus-Halt	++	++	-	++	++
Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr	+	+	++	++	++
Einschränkungen					
Vorgaben Regionalplan/ Fachplanung	++	++	-	-	-
Kommunale Planungsziele (FNP)	+	+	+	+	+/-
Rechtl. Zulässigkeit (z.B. WSG, HWS, Schutzgebiet BNatSchG, Bannwald, Bau-/ Bodendenkmäler)	++	++	++	++	++
Verfügbarkeit	++	++	++	+	+
Planung					
Lage im Ortsgefüge, Synergien	++	++	+/-	++	++
Bebaubarkeit, funktionale Grundriss- / Freiraumgestaltung	++	++	+	-	+/-
Baulicher Eingriff in vorhandene Baustruktur	-	+/-	++	+	+/-
Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild	+/-	+/-	-	--	+/-
Immissionen, zusätzlich	--	+/-	--	+/-	+/-
Verkehrliche Auswirkungen	+/-	+/-	-	-	+
Parkplatzverfügbarkeit	++	++	++	-	+/-
Gefährdungspotential Nutzer durch Verkehr	+	+	+/-	+	+
Aufwand Verkehrserschließung	++	++	+	+	++
Kosten Grunderwerb/Pacht	++	++	-	+/-	++
Baukosten	+/-	+/-	+/-	+/-	-
Ausgleichsbedarf (Voreinschätzung)	++	++	+/-	++	++
Einzelfazit	Keine Überplanung von Freiflächen, allerdings ist Hallenbad während Neubau nicht nutzbar (Existenzbedrohung für Schwimmvereine); Lärmproblematik Außenanlagen und P	Keine längere Schließungszeit, allerdings müssten für Liegewiese die Sportflächen des Gymnasiums verlagert werden; Lärmproblematik	Keine längere Schließungszeit, Liegewiese denkbar, Kuhwiese wird jedoch fast vollständig benötigt; Lärmproblematik Außenanlagen und P	Sehr beengt, Verlust einer wesentlichen innerörtlichen Freifläche, aber im Ortszentrum	Im Ortszentrum, allerdings müsste Teilgarage unter der Fläche statisch nachgerüstet werden
FAZIT/EMPFEHLUNG	Bad auf Liegewiese erscheint hinsichtlich Lärm am günstigsten, Kuhwiese ermöglicht ebenfalls durchgängigen Betrieb			vorrangig Erweiterung Norma zulassen, zusätzl. Vollsortimenter auf Bahnhofswiese sinnvoll	

Einstufungen: ++: sehr gut Einstufungen: ++: sehr gut bzw. sehr geringe Auswirkungen; +: gut bzw. gering; +/- bedingt bzw. mäßig; -: ungünstig bzw. hoch; --: sehr ungünstig bzw. sehr hoch