



---

Gemeinde March  
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald  
615.20

# Wohnflächenkonzept

**Gezielte Wohnbauentwicklung auf geeigneten Flächen**

**Berichtersteller:**

Bernhard Götzmann

**Mit Beiträgen von:**

Mario Utz

1. Änderung Juli 2011



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Hintergrund	1
1.2	Aufgabe	1
1.3	Ziel und Methodik	2
<b>2</b>	<b>Planerische Bewertung</b>	<b>2</b>
2.1	Vorbemerkung	2
2.2	Standortfaktoren	3
2.2.1	Ortsbezug	3
2.2.2	Anschluss an bestehende Erschließung	4
2.2.3	Nähe zum Einkauf von Gütern des tägl. Bedarfs (Supermarkt) und zur Apotheke, Fachärzte	4
2.2.4	Nähe zur sozialen und kultureller Infrastruktur (Zentralgebiet)	4
2.2.5	Nähe zum Kindergarten, zur Grundschule	4
2.2.6	Zusätzliche Verkehrsbelastungen (Durchgangsverkehr)	4
2.2.7	Nutzungskonflikte/Belastungen z.B. Landwirtschaft, Gewerbe/Lärm, Verkehr	4
2.3	Steckbriefe der Flächenpotenziale	4
2.3.1	Steckbrief E 1 Ettermatt, nordwest Neuershausen	5
2.3.2	Steckbrief E 3 Kapellenweg, Neuershausen	6
2.3.3	Steckbrief E 5 Retzgrabenstraße, Neuershausen	7
2.3.4	Steckbrief E 7 Wiesenstraße, Holzhausen	8
2.3.5	Steckbrief E 8 Nächstmatten, Holzhausen	9
2.3.6	Steckbrief E 11 Eichstetter Straße, südost	10
2.3.7	Steckbrief E 12 Hirtengasse, nordwest, Holzhausen	11
2.3.8	Steckbrief S 1 Buchenbühl, Buchheim	12
2.3.9	Steckbrief S 2 Buchenbühl, Buchheim	13
2.3.10	Steckbrief S 4 Holzhauser Straße, Buchheim	14
2.3.11	Steckbrief S 5 Steinackerweg, Hugstetten	15
2.3.12	Steckbrief S 6 - 8 Holder-Ziegler, Hugstetten	16
2.3.13	Steckbrief S 9 Unterbennenstein, Hugstetten	17
2.3.14	Steckbrief S 10 Hauptstraße, westlich, Buchheim	18
<b>3</b>	<b>Ver- und Entsorgung Wasser</b>	<b>19</b>
3.1	Anlass und Ziel des Verfahrens	19
3.2	Verfahren	19
3.2.1	Trinkwasserversorgung	19
3.2.2	Entsorgung Schmutz- und Regenwasser	19
3.2.3	Wertung	19
3.2.4	Planungsunterlagen	19



<b>4</b>	<b>Erläuterung der Wertungen</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Buchheim</b>	<b>20</b>
4.1.1	Steckbrief Nr.: S 1	20
4.1.2	Steckbrief Nr.: S 4	20
4.1.3	Steckbrief Nr.: S 10	20
<b>4.2</b>	<b>Holzhausen</b>	<b>21</b>
4.2.1	Steckbrief Nr.: E 12	21
<b>4.3</b>	<b>Hugstetten</b>	<b>21</b>
4.3.1	Steckbrief Nr.: S 6 - 8	21
4.3.2	Steckbrief Nr.: S 9	21
<b>4.4</b>	<b>Neuershausen</b>	<b>22</b>
4.4.1	Steckbrief Nr.: E 11	22
<b>5</b>	<b>Gesamtauswertung</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Bewertungsmatrix</b>	<b>24</b>
<b>5.3</b>	<b>Einstufung der planerischen Ausgangsposition</b>	<b>25</b>
<b>5.4</b>	<b>Zuordnung in Wertbereiche</b>	<b>25</b>
<b>5.5</b>	<b>Ergänzende Erläuterungen und Empfehlungen zu einzelnen Flächenpotenziale</b>	<b>28</b>
5.5.1	Steckbrief E 1 und E 11	28
5.5.2	Steckbrief S 4	28
5.5.3	Steckbrief S 9	28
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>29</b>
Tab.1	Flächenpotenziale auf Gemarkung March	3
Tab.2	Zuordnung Wertbereiche Gesamtgemeinde	26
Tab.3	Zuordnung Wertbereiche unterteilt nach Siedlungskategorie	27
Anlage 1	- Auswertung nach Klausurtagung 02.04.2011	30

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Hintergrund

Das wichtigste Kriterium für die Entwicklung eines nachfragegerechten Neubaugebietes ist zunächst die Auswahl geeigneter Standorte. Neben der Frage, wo in March zukünftig die Entwicklung und Schaffung neuer Wohnbauflächen sinnvoll und notwendig ist, stellt sich die Frage nach den Standortfaktoren für eine zielgerichtete Wohnbauentwicklung.

In seiner Sitzung vom 06.12.2010 wurde dem Gemeinderat der Gemeinde March der Bericht „Innenentwicklung der Gemeinde March, Vorgehensweise, Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen bei Wohnbauflächen“ vorgelegt.

Nach Ermittlung des aktivierbaren Baulückenpotenzials, Ermittlung des aktivierbaren Innenentwicklungspotenzials und Ermittlung möglicher Abrundungspotenziale ist im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats im April 2011 der der Gemeinde March zustehender Flächenbedarf für Wohnbauland unter Berücksichtigung der regional-planerischen Vorgaben, der Einwohnerzahl und den siedlungspolitischen Zielen der Gemeinde, vertieft auf die einzelnen Ortsteile aufgezeigt worden. Des weiteren wurde der Bedarf an Neuausweisung von geeigneten Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Prinzipien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung diskutiert und mögliche Flächenpotenziale für zukünftige Neubebauung bearbeitet.

Vier Arbeitsgruppen machten sich bei der Klausurtagung Gedanken welche Flächen einer baulichen Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Mit Hilfe von Markierungspunkten wurden in Plänen mögliche Baugebiete festgehalten. Bei der Auswertung sind von den vorgeschlagenen Gebieten die Bereiche ohne Punkte von der Liste gestrichen worden.

Das Ergebnis der Gruppenarbeit ist in der Anlage 1 ersichtlich.

## 1.2 Aufgabe

Die in der Klausurtagung des Gemeinderates erarbeitete Prioritätenliste möglicher Flächenpotenziale für eine zukünftige Wohnbebauung enthält zunächst keine Bewertung der Flächen. Im nachfolgenden Arbeitsschritt werden nun diese einzelnen Potenzialflächen steckbriefartig nach ihrer Eignung zur baulichen Nutzung bewertet. Diese planerische Bewertung findet auf Basis objektiver Kriterien und bereits auf eine fachliche Beurteilung der Realisierungsmöglichkeiten statt. Für diesen Arbeitsschritt werden verschiedene städtebauliche, sowie umweltbezogene Kriterien herangezogen.

Ob eine Fläche für eine Bebauung geeignet ist, ihre bauliche Nutzung sinnvoll ist, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, damit sie baulich genutzt werden kann, oder ob eine Fläche ggf. auch bewusst freigehalten werden sollte, ist Gegenstand einer planerisch-fachlichen Bewertung.

### **1.3 Ziel und Methodik**

Im Rahmen einer vergleichenden Bewertung sollen allgemeine und standortspezifische Faktoren für die in die engeren Wahl gekommenen Untersuchungsbereiche herausgearbeitet werden. Dieser Arbeitsschritt kann aber nur erfolgreich sein, wenn nicht nur die einzelnen Potenzialflächen betrachtet werden, sondern in der Gesamtschau im Abgleich mit den Zielen der Gemeindeentwicklung gesehen wird.

Die steckbriefartige Bewertung der gegebenen, mehr oder weniger nicht beeinflussbaren Standortfaktoren mündet in eine klare Prioritätensetzung und die ist notwendig, damit eine langfristige Strategie nicht durch isolierte Einzelmaßnahmen gefährdet wird. Quelle dieser Daten sind die verfügbaren, möglichst aktuellen Planunterlagen, Statistiken sowie eigene Erhebungen. Hierdurch werden die quantitativen Rahmenbedingungen erfasst, die das Wohnflächenkonzept beinhaltet.

Insgesamt betrachtet wird in Zukunft dieses Konzept als Grundlage für eine inhaltliche Definition von „Nachhaltigkeit im Wohnbau der Gemeinde March“ Verwendung finden. Aufbauend auf klar nachvollziehbaren Nachhaltigkeitskriterien ist der Anspruch an dieses Konzept damit leichter fassbar.

## **2 Planerische Bewertung**

### **2.1 Vorbemerkung**

Die Flächenpotenziale weisen hinsichtlich ihrer Lage, ihrer Bebauungsmöglichkeiten und der Infrastrukturausstattung im unmittelbaren Umfeld unterschiedliche Ausgangsbedingungen für eine Wohnbauentwicklung auf. Die untersuchten Entwicklungspotenziale sind mit ihren ausgewählten Kennzahlen gegliedert nach den Siedlungskategorien „Eigenentwicklung“ und „Siedlungsbereich“ in der Tab. 1 aufgeführt.

Anhand der zunächst nur wichtigsten Faktoren wurden die Flächen geprüft und gewertet. Im Rahmen dieser Bewertung wurden sowohl die Chancen, die eine Fläche für eine bauliche Entwicklung haben kann, ermittelt als auch die Hemmnisse, die eine Überplanung einschränken bzw. aufgrund nicht überwindbarer Faktoren ausgeschlossen werden sollten.

**Tab. 1 Flächenpotenziale auf Gemarkung March**

<b>Eigenentwicklung</b>	<b>Nummer</b>	<b>Größe</b>
Ettermatt	<b>E 1</b>	0,5 ha
Kapellenweg, nördlich	<b>E 3</b>	0,5 ha
Retzgrabenstraße	<b>E 5</b>	0,65 ha
Wiesenstraße, südlich	<b>E 7</b>	0,3 ha
Nächstmatten, südöstlich	<b>E 8</b>	0,35 ha
Eichstetter Straße, Buchenbühl	<b>E 11</b>	1,0 ha
Hirtengasse, nordwestlich, Hofmatten	<b>E 12</b>	1,0 ha
<b>Siedlungsbereich</b>	<b>Nummer</b>	<b>Größe</b>
Gängler-Buchenbühl	<b>S 1</b>	1,3 ha
Nimburger Straße, westlich	<b>S 2</b>	0,5 ha
Holzhauser Straße, Kaliner	<b>S 4</b>	0,45 ha
Steinackerweg, südwestlich	<b>S 5</b>	0,2 ha
Holder-Ziegler	<b>S 6 - 8</b>	3,0 ha
Unterbemmenstein	<b>S 9</b>	1,5 ha
Hauptstraße, westlich, Oberer Retzgraben	<b>S 10</b>	1,5 ha

## 2.2 Standortfaktoren

Für die jeweiligen Flächenpotenziale wurden Steckbriefe erstellt, in denen die Charakteristik der dargestellten Faktoren dargestellt wird. Der Aufbau der Steckbriefe orientiert sich an den wichtigsten Kriterien wie:

- Ortsplanung
- Immissionen
- Erschließung
- Ökologie

Zu bestimmten Kriterien erfolgen zum Verständnis nachfolgend einige Anmerkungen.

### 2.2.1 Ortsbezug

Hier ist die Frage beantwortet, hat die Fläche einen Bezug zur Gesamtgemeinde.  
(Zentrum/Innenentwicklung/Fläche zwischen den Ortsteilen)

### 2.2.2 Anschluss an bestehende Erschließung (einseitige Bebauung vorhanden)

Wie stellt sich die erschließungstechnische Situation einer Fläche dar, Antwort auf die Frage des Erschließungsaufwandes, Flächenverbrauch, Kostenreduzierung durch bestehende Straße, Beleuchtung.

### 2.2.3 Nähe zum Einkauf von Gütern des tägl. Bedarfs (Supermarkt) und zur Apotheke, Fachärzte

Hier geht es um die Weglänge zu den Einrichtungen, Bemessung der Weglänge unter Berücksichtigung der Wegqualität inkl. verkehrsrechtliche Bestimmungen.

Bewertungsmaßstab:

Bei der Nähe bis 500 m = 5, bis 1000 m = 4, bis 1500 m = 3, bis 2000 m = 2 und über 2000 m = 1.

### 2.2.4 Nähe zur sozialen und kultureller Infrastruktur (Zentralgebiet)

Bewertung analog zur Ziffer 2.2.3

### 2.2.5 Nähe zum Kindergarten, zur Grundschule

Bemessung der Weglänge unter Berücksichtigung der Wegqualität inkl. verkehrsrechtliche Bestimmungen.

Bewertungsmaßstab:

Bei einer Nähe bis 300 m = 5, bis 450 m = 4, bis 600 m = 3, bis 750 m = 2 und über 900 m = 1.

### 2.2.6 Zusätzliche Verkehrsbelastungen (Durchgangsverkehr)

Charakteristisch für March sind die durch die Orte führenden Hauptverkehrsachsen (Landes- und Kreisstraßen). Dies hat zur Folge, dass zu den Hauptverkehrszeiten die Ortsdurchfahrten überlastet sind. Die Ursache dafür sind fehlende Umgehungsstraßen.

Die meisten Auspendler von March, über 90 % haben als Zielort einen Ort im Osten gelegen, auf der Achse Emmendingen-Gundelfingen-Freiburg, wobei Freiburg mit fast 80 % an erster Stelle liegt. Nur wenige orientieren sich in Richtung Westen. Diese sehr einseitige Pendlerbewegung muss bei der Wohnbauentwicklung besonders berücksichtigt werden.

## 2.3 Steckbriefe der Flächenpotenziale

Für jede in der Tabelle 1 „Flächenpotenziale auf Gemarkung March“ aufgeführte Bereiche ist ein Steckbrief erarbeitet, der u.a. Angaben über Größe, planungsrechtliche Situation, Möglichkeiten der Erschließung und Nutzungseignung enthält. Ebenso wurde ermittelt, ob Restriktionen vorhanden sind, die eine Bebauung erschweren oder behindern können.

Für Fragen der Altlastensituation, Denkmalschutz, vorhandene Baulasten und ökologische Aspekte gibt es nur „Schwarz oder weiß“. Die Bewertungskriterien der Standortfaktoren Ortsplanung, Immissionen und Erschließung haben eine fünfstufige Beurteilung zwischen 1 bis 5 erhalten. (Je höher die Zahl, desto besser die Bewertung)

Die in den Steckbriefen definierten und bewerteten Rahmenbedingungen für die Wohnbauflächenentwicklung reichen als Indizien für eine zwischen sehr geringer -, geringer -, durchschnittlicher -, günstiger - und sehr günstiger Zielerfüllungsgrad einzustufende planerische Ausgangsposition aus.

### 2.3.1 Steckbrief E 1

**Steckbrief**

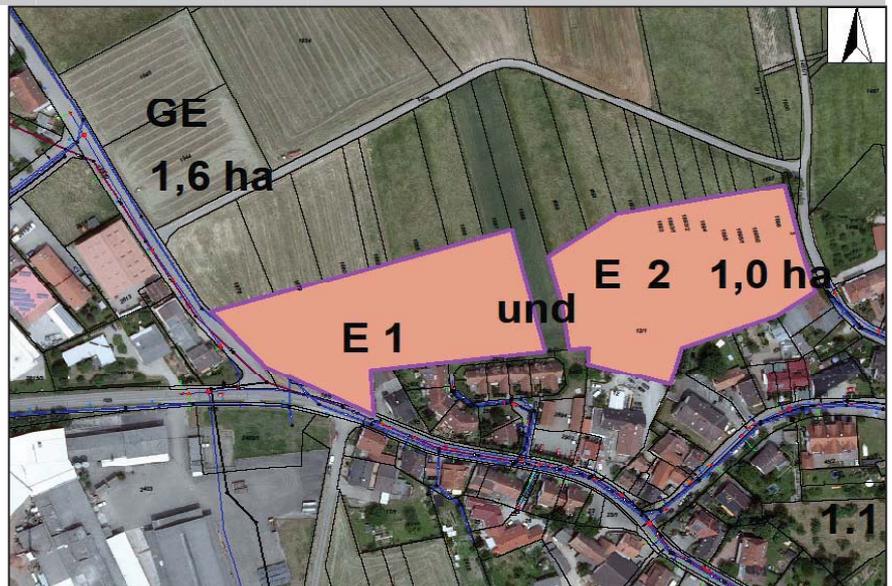
**Neuershausen**

**Ettermatt, nordwest**

**1,0 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Eigenentwicklung**



### Kriterien

	<b>Bewertung</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)	X				
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung	X				
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)	X				
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)	X				
Nähe zu Apotheke, Fachärzten	X				
Nähe zum Kindergarten			X		
Nähe zur Grundschule			X		
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen				X	
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)				X	
Zusätzliche Verkehrsbelastungen	X				
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit		X			
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe		X			
Belastungen z.B. Lärm		X			
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal					X

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotop		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich		X
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Grundwasserschonbereich	X		Messbrief		X

### 2.3.2 Steckbrief E 3

#### Steckbrief

Neuershausen

Kapellenweg

0,5 ha

Siedlungskategorie:

**Eigenentwicklung**



#### Kriterien

	Bewertung				
	1	2	3	4	5
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)			X		
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung					X
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)		X			
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)		X			
Nähe zu Apotheke, Fachärzte		X			
Nähe zum Kindergarten				X	
Nähe zur Grundschule				X	
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen			X		
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)			X		
Zusätzliche Verkehrsbelastungen		X			
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit			X		
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe		X			
Belastungen z.B. Lärm				X	
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal					X

	Ja	Nein		Ja	Nein
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotop		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich	?	
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief		X

### 2.3.3 Steckbrief E 5

#### Steckbrief

Neuershausen

Retzgrabenstraße

0,65 ha

Siedlungskategorie:

**Eigenentwicklung**



#### Kriterien

	Bewertung				
	1	2	3	4	5
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)			X		
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung			X		
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)			X		
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)			X		
Nähe zu Apotheke, Fachärzten			X		
Nähe zum Kindergarten		X			
Nähe zur Grundschule		X			
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen			X		
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)			X		
Zusätzliche Verkehrsbelastungen		X			
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit				X	
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe					X
Belastungen z.B. Lärm				X	
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal				X	

	Ja	Nein		Ja	Nein
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotop		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz	X	
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich		X
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen		X
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief	X	

### 2.3.4 Steckbrief E 7

**Steckbrief**

**Holzhausen**

**Wiesenstraße**

**0,3 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Eigenentwicklung**



#### Kriterien

	<b>Bewertung</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)				X	
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung					X
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)	X				
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)	X				
Nähe zu Apotheke, Fachärzte	X				
Nähe zum Kindergarten		X			
Nähe zur Grundschule		X			
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen					X
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)				X	
Zusätzliche Verkehrsbelastungen				X	
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit			X		
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe					X
Belastungen z.B. Lärm			X		
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal					X

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		?
Biotop		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich		X
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen		X
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief	X	

### 2.3.5 Steckbrief E 8

**Steckbrief**

**Holzhausen**

**Nächstmatten**

**0,35 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Eigenentwicklung**



### Kriterien

	<b>Bewertung</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)			X		
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung					X
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)	X				
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)	X				
Nähe zu Apotheke, Fachärzten	X				
Nähe zum Kindergarten			X		
Nähe zur Grundschule		X			
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen			X		
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)			X		
Zusätzliche Verkehrsbelastungen			X		
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit			X		
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe			X		
Belastungen z.B. Lärm		X			
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal					X

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotope		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich		X
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit	X	
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen		X
Grundwasserschonbereich	X		Messbrief	X	

### 2.3.6 Steckbrief E 11

#### Steckbrief

Neuershausen

Eichstetter Straße, südost

1,0 ha

Siedlungskategorie:

**Eigenentwicklung**



#### Kriterien

#### Bewertung

	1	2	3	4	5
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)			X		
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung	X				
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)			X		
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)			X		
Nähe zu Apotheke, Fachärzte			X		
Nähe zum Kindergarten			X		
Nähe zur Grundschule			X		
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen				X	
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)				X	
Zusätzliche Verkehrsbelastungen		X			
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit				X	
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe			X		
Belastungen z.B. Lärm		X			
Techn. Erschließung Wasser				X	
Techn. Erschließung Kanal	X				

	Ja	Nein		Ja	Nein
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotop		X	Baulasten		X
Grünzäsuren	X		Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich	X	
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief		X

### 2.3.7 Steckbrief E 12

**Steckbrief**

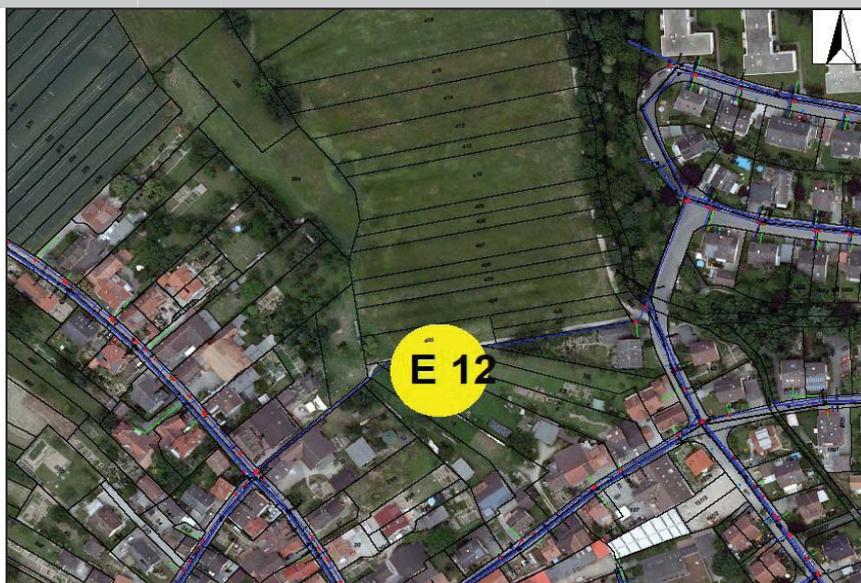
**Holzhausen**

**Hirtengasse, nordwest**

**1,0 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Eigenentwicklung**



### Kriterien

	<b>Bewertung</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)			X		
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung			X		
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)	X				
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)	X				
Nähe zu Apotheke, Fachärzten	X				
Nähe zum Kindergarten				X	
Nähe zur Grundschule				X	
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen	X				
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)	X				
Zusätzliche Verkehrsbelastungen		X			
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit		X			
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe			X		
Belastungen z.B. Lärm			X		
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal			X		

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotope		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug	X		FNP-Änderung erforderlich	X	
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Grundwasserschonbereich	X		Messbrief		X

### 2.3.8 Steckbrief S 1

**Steckbrief**

**Buchheim**

**Buchenbühl**

**1,3 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Siedlungsbereich**



### Kriterien

	Bewertung				
	1	2	3	4	5
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)			X		
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung			X		
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)				X	
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)				X	
Nähe zu Apotheke, Fachärzte				X	
Nähe zum Kindergarten				X	
Nähe zur Grundschule	X				
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen				X	
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)			X		
Zusätzliche Verkehrsbelastungen			X		
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit			X		
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe			X		
Belastungen z.B. Lärm		X			
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal			X		

	Ja	Nein		Ja	Nein
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotope		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich		X
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief		X

**2.3.9 Steckbrief S 2**

**Steckbrief**

**Buchheim**

**Buchenbühl**

**0,5 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Siedlungsbereich**



**Kriterien**

	<b>Bewertung</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)				X	
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung				X	
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)				X	
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)				X	
Nähe zu Apotheke, Fachärzte				X	
Nähe zum Kindergarten				X	
Nähe zur Grundschule	X				
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen				X	
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)				X	
Zusätzliche Verkehrsbelastungen			X		
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit			X		
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe				X	
Belastungen z.B. Lärm		X			
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal					X

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Naturschutzgebiet		X
Biotope		X
Grünzäsuren		X
Regionaler Grünzug		X
Wasserschutzgebiet		X
Überschwemmungsgebiet		X
Grundwasserschonbereich		X

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Altlasten		X
Baulasten		X
Denkmalschutz		X
FNP-Änderung erforderlich		X
Flächenverfügbarkeit		X
Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Messbrief		X

**2.3.10 Steckbrief S 4**

**Steckbrief**

**Buchheim**

**Holzhauser Straße**

**0,45 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Siedlungsbereich**



**Kriterien**

	<b>Bewertung</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)				X	
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung				X	
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)				X	
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)				X	
Nähe zu Apotheke, Fachärzte				X	
Nähe zum Kindergarten				X	
Nähe zur Grundschule			X		
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen				X	
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)				X	
Zusätzliche Verkehrsbelastungen			X		
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit			X		
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe				X	
Belastungen z.B. Lärm			X		
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal			X		

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotope	X		Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich		X
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen		X
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief	X	

**2.3.11 Steckbrief S 5**

**Steckbrief**

**Hugstetten**

**Steinackerweg**

**0,2 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Siedlungsbereich**



**Kriterien**

	<b>Bewertung</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)					X
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung					X
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)				X	
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)				X	
Nähe zu Apotheke, Fachärzte				X	
Nähe zum Kindergarten				X	
Nähe zur Grundschule				X	
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)				X	
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen					X
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)				X	
Zusätzliche Verkehrsbelastungen				X	
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit			X		
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe					X
Belastungen z.B. Lärm					X
Techn. Erschließung Wasser					X
Techn. Erschließung Kanal					X

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotope		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich		?
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief		X

### 2.3.12 Steckbrief S 6 - 8

**Steckbrief**

**Hugstetten**

**Holder-Ziegler**

**1,0 – 3,0 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Eigenentwicklung**



### Kriterien

	<b>Bewertung</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)</b>					X
<b>Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung</b>				X	
<b>Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)</b>			X		
<b>Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)</b>			X		
<b>Nähe zu Apotheke, Fachärzte</b>				X	
<b>Nähe zum Kindergarten</b>					X
<b>Nähe zur Grundschule</b>			X		
<b>Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)</b>					X
<b>Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen</b>					X
<b>Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)</b>					X
<b>Zusätzliche Verkehrsbelastungen</b>				X	
<b>Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit</b>			X		
<b>Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe</b>			X		
<b>Belastungen z.B. Lärm</b>			X		
<b>Techn. Erschließung Wasser</b>					X
<b>Techn. Erschließung Kanal</b>		X			

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
<b>Naturschutzgebiet</b>		X	<b>Altlasten</b>		X
<b>Biotope</b>		X	<b>Baulasten</b>		X
<b>Grünzäsuren</b>		X	<b>Denkmalschutz</b>		X
<b>Regionaler Grünzug</b>		X	<b>FNP-Änderung erforderlich</b>	X	
<b>Wasserschutzgebiet</b>		X	<b>Flächenverfügbarkeit</b>		X
<b>Überschwemmungsgebiet</b>		X	<b>Bodenordnungsmaßnahmen</b>	X	
<b>Grundwasserschonbereich</b>		X	<b>Messbrief</b>		X

2.3.13 Steckbrief S 9

Steckbrief

Hugstetten

Unterbemmenstein

1,5 ha

Siedlungskategorie:

**Eigenentwicklung**



Kriterien

	Bewertung				
	1	2	3	4	5
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)			X		
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung			X		
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)		X			
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)		X			
Nähe zu Apotheke, Fachärzte				X	
Nähe zum Kindergarten		X			
Nähe zur Grundschule	X				
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)					X
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen					X
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)				X	
Zusätzliche Verkehrsbelastungen					X
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit					X
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe			X		
Belastungen z.B. Lärm			X		
Techn. Erschließung Wasser				X	
Techn. Erschließung Kanal			X		

	Ja	Nein		Ja	Nein
Naturschutzgebiet		X	Altlasten	X	
Biotope		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz		X
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich	X	
Wasserschutzgebiet	X		Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief		X

### 2.3.14 Steckbrief S 10

**Steckbrief**

**Buchheim**

**Hauptstraße, westlich**

**1,5 ha**

**Siedlungskategorie:**

**Siedlungsbereich**



### Kriterien

	Bewertung				
	1	2	3	4	5
Vorrang der Innenentwicklung (Bauflächen zwischen den Ortsteilen)			X		
Anschluss an vorhandene, einseitige techn. Erschließung		X			
Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt)				X	
Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur (Zentralgebiet)				X	
Nähe zu Apotheke, Fachärzte				X	
Nähe zum Kindergarten		X			
Nähe zur Grundschule	X				
Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)			X		
Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen		X			
Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)			X		
Zusätzliche Verkehrsbelastungen			X		
Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit		X			
Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe			X		
Belastungen z.B. Lärm				X	
Techn. Erschließung Wasser		X			
Techn. Erschließung Kanal		X			

	Ja	Nein		Ja	Nein
Naturschutzgebiet		X	Altlasten		X
Biotop		X	Baulasten		X
Grünzäsuren		X	Denkmalschutz	X	
Regionaler Grünzug		X	FNP-Änderung erforderlich	X	
Wasserschutzgebiet		X	Flächenverfügbarkeit		X
Überschwemmungsgebiet		X	Bodenordnungsmaßnahmen	X	
Grundwasserschonbereich		X	Messbrief		X

## **3 Ver- und Entsorgung Wasser**

### **3.1 Anlass und Ziel des Verfahrens**

Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen wurden vom Bauordnungsamt der Gemeinde March verschiedenen Flächen in allen vier Ortsteilen ausgewiesen. Die Flächen resultieren zum Teil aus den Ergebnissen der im April 2011 durchgeführten Klausurtagung des Gemeinderates March.

Die Bauverwaltung hat die Flächen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit der Ver- und Entsorgung Wasser überprüft. Für die Neuausweisung muss die Wasserversorgung möglich sein und das Regen- und Schmutzwasser muss sicher entsorgt werden können. Dies wurde anhand des vorhandenen Leitungsnetzes, den vorhandenen Leitungs- bzw. Abflusskapazitäten und der Geländetopographie ermittelt.

Aussagen über die Bebaubarkeit des Baugrundes oder die Erschliessung an das vorhandene Strassenetz könne im Rahmen dieser Vorermittlung keine gemacht werden.

### **3.2 Verfahren**

#### **3.2.1 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung mit Trinkwasser wurde das vorhandene Leitungsnetz untersucht und bewertet. In der Regel stellt die Versorgung mit Trinkwasser weniger Probleme dar, da hier das Wasser mit Druck geliefert wird und nicht von Gefälleverhältnissen abhängig ist.

#### **3.2.2 Entsorgung Schmutz- und Regenwasser**

Bei der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist die Topographie und die vorhandenen Leitungsdurchmesser von wesentlicher Bedeutung. Zum Teil kann das vorhandene Kanalisationsnetz die zusätzlichen Wassermassen aus Kapazitätsgründen nicht mehr aufnehmen. Auf der anderen Seite liegen die anzuschließenden Gebiete tiefer als das vorhandene Netz oder die letzten Kontrollschächte liegen zu hoch. In beiden Fällen ist die Funktionalität einer Freispielgelleitung nicht mehr gegeben.

Technisch sind Hebeanlagen sicherlich machbar, doch die Wirtschaftlichkeit wurde hier nicht weiter ermittelt. Genauso wurde die Auffüllung einzelnen Flächen nicht tiefer untersucht.

#### **3.2.3 Wertung**

Die Wertung erfolgt analog den Kriterien des Steckbriefes. In diesem Bericht werden nur für die Flächen Erläuterungen vorgenommen bei denen eine Erschliessung nicht problemlos realisiert werden kann. Bei den Flächen, bei denen die Ver- und Entsorgung möglich ist, braucht es keiner weiteren Erläuterung.

#### **3.2.4 Planungsunterlagen**

Als Planungsunterlagen wurde das vorhandene Geo- Informations- System und Leitungspläne herangezogen.

Die Geländetopographie wurde für jede Fläche vor Ort besichtigt.

## 4 Erläuterung der Wertungen

### 4.1 Buchheim

#### 4.1.1 Steckbrief Nr.: S 1

**Kanalisation:** Regenwasserentsorgung (RW) ist problematisch, da nur ein Anschluss an vorhandenen Kanal DN 700 möglich ist. Die Leistungsfähigkeit des Kanals ist begrenzt durch das geringe Gefälle von rund 3 ‰ mit einem theoretischen Abfluss von rund 500 l/s. Das Baugebiet S 1 mit seiner Fläche von rund 1 ha bringt hier zusätzliche 230 l/s.

Quer durch das Gebiet verläuft der Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht. (AZV) Dieser Kanal darf nicht überbaut werden und schränkt dadurch die Entwicklung auf der Fläche ein.

#### 4.1.2 Steckbrief Nr.: S 4

**Kanalisation:** Regenwasserentsorgung (RW) ist problematisch, da nur ein Anschluss an vorhandenen Kanal DN 350 möglich ist. Die Leistungsfähigkeit des Kanals ist begrenzt mit einem theoretischen Abfluss von rund 170 l/s.

Das Baugebiet S 4 mit seiner Fläche von rund 0,45 ha bringt hier zusätzliche 70 l/s. Da der südliche Bereich stark abfallend, in Richtung Südost, ist müssen entweder Auffüllungen oder die Entwässerung muss mittels Hebeanlagen erfolgen.

#### 4.1.3 Steckbrief Nr.: S 10

**Kanalisation:** Regenwasserentsorgung (RW) ist problematisch, Anschluss nur über private Grundstücke möglich. Eine direkte Anschlussmöglichkeit an den Bach ist realisierbar, jedoch abhängig von Leitungsrechten über private Grundstücke und hohen Kosten für den Leitungsbau.

Für die Schmutzwasserentsorgung stellt sich genau die Gleiche Situation dar, allerdings nur als Anschlussmöglichkeit über die Hauptstraße

**Trinkwasser:** Bei der Trinkwasserversorgung kann auch keine direkte Anschlussmöglichkeit gefunden werden.

Grundsätzlich ist die ver- und entsorgungstechnische Erschliessung möglich, jedoch mit hohen Kosten und/ oder Leitungsrechten verbunden.

## 4.2 Holzhausen

### 4.2.1 Steckbrief Nr.: E 12

**Kanalisation:** Durch die Grösse des Gebietes und die weite Entfernung bis zum Schmutzwasserkanal in der Waldstrasse könnten für die westlich liegenden Flächen Hebeanlagen erforderlich werden. Regenwasserentwässerung kann mit einer neuen Leitung problemlos direkt am Bach erfolgen.

## 4.3 Hugstetten

### 4.3.1 Steckbrief Nr.: S 6- 8

**Kanalisation:** Regenwasserentsorgung (RW) ist sehr problematisch, da nur ein Anschluss an vorhandenen Kanal DN 700 möglich ist. Die Leistungsfähigkeit des Kanals ist begrenzt mit einem theoretischen Abfluss von rund 460 l/s. Das Baugebiet S 6-8 mit seiner Fläche von bis zu 3 ha bringt hier zusätzliche 630 l/s. Diese Menge kann der Kanal keinesfalls aufnehmen. Ein Direktanschluss an die Dreisam ist technisch realisierbar, doch mit sehr hohen Kosten verbunden. Auch die Kapazität des Schmutzwasserkanals müsste bei der Grösse hydraulisch exakt überprüft werden.

### 4.3.2 Steckbrief Nr.: S 9

**Kanalisation:** Die Kapazität des Schmutzwasserkanals Im Bemmenstein müsste bei der Grösse hydraulisch exakt überprüft werden. Anschluss nur über private Grundstücke möglich. Keine direkte Anschlussmöglichkeit.

Regenwasseranschluss über südliche Leitung machbar, jedoch mit höheren Kosten für den Leitungsbau, aufgrund der grösseren Entfernung verbunden.

#### **4.4 Neuershausen**

##### **4.4.1 Steckbrief Nr.: E 11**

**Kanalisation:** Regenwasserentsorgung (RW) ist problematisch, Anschluss nur über eine Leitung in der Eichstetterstraße, was aber grosse Baukosten verursachen wird.

Für die Schmutzwasserentsorgung stellt sich genau die Gleiche Situation dar, allerdings mit weniger Leitungslänge.

Grundsätzlich ist die entsorgungstechnische Erschliessung möglich, jedoch mit sehr hohen Kosten durch den Eingriff in die Landstrasse L 116 verbunden.

## **5 Gesamtauswertung**

### **5.1 Vorbemerkung**

Um die Kriterien aus den einzelnen Steckbriefen für eine Gesamtbewertung der einzustufenden planerischen Ausgangsposition eines Flächenpotenzials zu dokumentieren wurde als das zentrale „Produkt“ eine Bewertungsmatrix erstellt.

Diese Matrix enthält auch eine Gewichtung, die beschreibt, zu welchem Anteil die einzelnen Kriterien in die Ermittlung der Gesamtbewertung eingehen.

Die Summe aller Werte eines Flächenpotenzials gibt Aufschluss darüber, welche Steckbriefe für die Wohnbauflächenentwicklung von sehr günstig bis sehr ungünstig darstellen.

Je höher die Punktzahl, desto besser die Ausgangsposition. Es gilt schlussendlich sich zu entscheiden, welche Flächenpotenziale vorrangig noch tiefer unter die Lupe genommen werden sollen, bzw. welche bei der Fortschreibung des Wohnflächenkonzepts aus heutiger Sicht keine Rolle mehr spielen.

### **5.2 Bewertungsmatrix**

Die nachfolgende Bewertungsmatrix mit dem Ergebnis der Gesamtauswertung gibt eine Übersicht über die jeweiligen erzielten Punktzahl der einzelnen Flächenpotenziale.

Auf Bereiche mit hoher Punktzahl gilt es ein besonderes Augenmerk zu legen.

# Bewertungsmatrix

Gewichtung

F 1	F 3	F 5	F 7	F 8	E 11	E 12	S 1	S 2	S 4	S 5	S 6-8	S 9	S 10
-----	-----	-----	-----	-----	------	------	-----	-----	-----	-----	-------	-----	------

## Flächenpotenziale

### Kriterien

3	Vorrang der Innenentwicklung												
3	Anschluss an vorhandene, einseitige Erschließung												
2	Nähe zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs												
2	Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur												
1	Nähe zu Apotheke, Fachärzte												
2	Nähe zum Kindergarten												
2	Nähe zur Grundschule												
1	Nähe zu ÖPNV (Fußwegdistanz zur Haltestelle)												
2	Anschluss an leistungsstarke Verkehrsstraßen												
2	Durchfahrten von Wohngebieten (Engpässe)												
3	Zusätzliche Verkehrsbelastungen												
1	Fuß- und Radläufige Erreichbarkeit												
1	Nutzungskonflikte z.B. Landwirtschaft, Gewerbe												
1	Belastungen z.B. Lärm												
3	Techn. Erschließung Wasser												
3	Techn. Erschließung Kanal												

- 3 = sehr wichtig
- 2 = wichtig
- 1 = neutral

1	3	3	4	3	3	3	3	4	4	5	5	3	3
1	5	3	5	5	1	3	3	4	4	5	4	3	2
1	2	3	1	1	3	1	4	4	4	4	3	2	4
1	2	3	1	1	3	1	4	4	4	4	3	2	4
1	2	3	1	1	3	1	4	4	4	4	4	4	4
3	4	2	2	3	3	4	4	4	4	4	5	2	2
3	4	2	2	2	3	4	1	1	3	4	3	1	1
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	5	5	3
4	3	3	5	3	4	1	4	4	4	5	5	5	2
4	3	3	4	3	4	1	3	4	4	4	5	4	3
1	2	2	4	3	2	2	3	3	3	4	4	5	3
2	3	4	3	3	4	2	3	3	3	3	3	5	2
2	2	5	5	3	4	3	3	4	4	5	3	3	3
2	4	4	3	2	2	3	2	2	3	5	3	3	4
5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	4	2
5	5	4	5	5	1	3	3	5	3	5	2	3	2
81	110	102	114	101	89	84	106	121	120	143	126	106	84

## Ergebnis

### 5.3 Einstufung der planerischen Ausgangsposition

Die Einstufung der planerischen Ausgangsposition erfolgt durch die Festlegung von Zielerfüllungsgraden und die Unterteilung in Wertbereiche nach der erreichten Punktzahl wie folgt:

- über 125 Punkte      sehr günstiger Zielerfüllungsgrad      ■■■■■■
- 110 bis 124          günstiger Zielerfüllungsgrad                    ■■■■
- 95 bis 109            durchschnittlicher Zielerfüllungsgrad        ■■■
- 80 bis 94             geringer Zielerfüllungsgrad                    ■■
- unter 80 Punkte      sehr geringer Zielerfüllungsgrad             ■

### 5.4 Zuordnung in Wertbereiche

Die Zuordnung der Wertbereiche der untersuchten Entwicklungspotenziale ist in der nachfolgender Tab. 2 sortiert von sehr günstig bis sehr gering auf die Gesamtgemeinde March und in der Tab. 3 nach den regionalplanerischen Vorgaben sowie siedlungspolitischen Zielen (Siedlungskategorie Eigenentwicklung/Siedlungsbereich) aufgelistet.

**Tab. 2 Zuordnung Wertbereiche Gesamtgemeinde**

<b>Gemeinde March</b>	<b>Nummer</b>	<b>Punkte</b>	<b>Wertbereich</b>
Steinackerweg, südwestlich	<b>S 5</b>	<b>143</b>	■ ■ ■ ■ ■
Holder-Ziegler	<b>S 6 - 8</b>	<b>126</b>	■ ■ ■ ■ ■
Nimburger Straße, westlich	<b>S 2</b>	<b>121</b>	■ ■ ■ ■
Holzhauser Straße, Kaliner	<b>S 4</b>	<b>120</b>	■ ■ ■ ■
Wiesenstraße, südlich	<b>E 7</b>	<b>114</b>	■ ■ ■ ■
Kapellenweg, nördlich	<b>E 3</b>	<b>110</b>	■ ■ ■ ■
Gängler-Buchenbühl	<b>S 1</b>	<b>106</b>	■ ■ ■
Unterbemmenstein	<b>S 9</b>	<b>106</b>	■ ■ ■
Retzgrabenstraße	<b>E 5</b>	<b>102</b>	■ ■ ■
Nächstmatten, südöstlich	<b>E 8</b>	<b>101</b>	■ ■ ■
Eichstetter Straße, Buchenbühl	<b>E 11</b>	<b>89</b>	■ ■
Hauptstraße, westl., o. Retzgraben	<b>S 10</b>	<b>84</b>	■ ■
Hirtengasse, nordwestl., Hofmatten	<b>E 12</b>	<b>84</b>	■ ■
Ettermatt	<b>E 1</b>	<b>81</b>	■ ■

**Tab. 3 Zuordnung Wertbereiche unterteilt nach Siedlungskategorie**

<b>Eigenentwicklung</b>	<b>Nummer</b>	<b>Punkte</b>	<b>Wertbereich</b>
Wiesenstraße, südlich	<b>E 7</b>	<b>114</b>	■ ■ ■ ■
Kapellenweg, nördlich	<b>E 3</b>	<b>110</b>	■ ■ ■ ■
Retzgrabenstraße	<b>E 5</b>	<b>102</b>	■ ■ ■
Nächstmatten, südöstlich	<b>E 8</b>	<b>101</b>	■ ■ ■
Eichstetter Straße, Buchenbühl	<b>E 11</b>	<b>89</b>	■ ■
Hirtengasse, nordwestl., Hofmatten	<b>E 12</b>	<b>84</b>	■ ■
Ettermatt	<b>E 1</b>	<b>81</b>	■ ■
<b>Siedlungsbereich</b>			
Steinackerweg, südwestlich	<b>S 5</b>	<b>143</b>	■ ■ ■ ■ ■
Holder-Ziegler	<b>S 6 - 8</b>	<b>126</b>	■ ■ ■ ■ ■
Nimburger Straße, westlich	<b>S 2</b>	<b>121</b>	■ ■ ■ ■
Holzhauser Straße, Kaliner	<b>S 4</b>	<b>120</b>	■ ■ ■ ■
Gängler-Buchenbühl	<b>S 1</b>	<b>106</b>	■ ■ ■
Unterbemmenstein	<b>S 9</b>	<b>106</b>	■ ■ ■
Hauptstraße, westl., o. Retzgraben	<b>S 10</b>	<b>84</b>	■ ■

## **5.5 Ergänzende Erläuterungen und Empfehlungen zu einzelnen Flächenpotenziale**

### **5.5.1 Steckbrief E 1 und E 11**

Die Flächen E 1 „Ettermatt, nordost“ und E 11 „Eichstetter Straße/Buchenbühl liegen dezentral ohne Ortsbezug, E 1 sogar weit entfernt. Die Gesamtgröße dieser beiden Bereiche weisen eine GröÙeordnung auf, die einen sehr großen Teil des prognostizierten Bedarfs abdeckt und somit innerorts nahe und städtebaulich sinnvolle Flächen in Frage stellen wurden.

Bei E 1 kommt je nach Lage und GröÙe des Plangebietes eine unzulässige Lärmeinwirkung aus dem Gewerbegebiet „Oberer Steinenweg“ erschwerend hinzu. Zu mindestens in Teilflächen des zu gliederten Plangebiets sind Maßnahmen festzulegen, die für die zukünftige bestimmungsgemäÙe Nutzung keine Überschreitung der jeweils maßgebenden Referenzwerte verursachen.

Ein weiterer zu berücksichtigender Aspekt bei diesem Plangebiet E 1 ist die Option zur Erweiterung des Gewerbegebiets entlang der einseitigen vorhandenen Gewerbebebauung in der GewerbestraÙe.

### **5.5.2 Steckbrief S 4**

Auf der Fläche S 4 „Holzhauser Straße Kaliner“ plant derzeit die Tochter des Grundstückseigentümers der Neubau eines Wohnhauses. Nach deren mündlichen Aussage, soll die restliche im FNP ausgewiesene künftige Baufläche nicht überplant werden und langfristig der angrenzenden Gärtnerei Ziegler zur Nutzung zur Verfügung stehen.

### **5.5.3 Steckbrief S 9**

Die Fläche S 9 „Unterbemmenstein“ liegt im Wasserschutzgebiet. Eine beabsichtigte Überplanungen dieser Fläche ist frühestens nach endgültiger Stilllegung der Tiefbrunnen umsetzbar.

## 6 Schlussbemerkung

Die Auswahl der Handlungsschwerpunkte und der geeigneten Flächen ist der Schlüssel für einen erfolgreichen Planungsprozess. Ziel war, geeignete, nachvollziehbare herausgefilterte Flächen zu finden. Andererseits sind durch die erfolgte Vielfalt der möglichen Flächenpotenziale, jene Flächen auszusortieren, die für das Entwicklungsziel aus Sicht der Gemeinde offenkundig nicht in Frage kommen. Es macht wenig Sinn, Flächen noch weiterhin im Wohnbauflächenkonzept zu belassen, die für die Gemeinde March ohnehin ausserhalb jeder Diskussion stehen.

Anhaltspunkte für die Aussortierung solcher Flächen können die Ausweisungen im Flächennutzungsplan (FNP) sein. Es gilt die Flächen im FNP kritisch zu prüfen, ob die planmäßig bestimmte Nutzung einer Fläche tatsächlich noch dem Planungsziel der Gemeinde March entspricht. So kann eine vor Jahren ausgewiesene großflächige Wohnbaufläche inzwischen überholt sein.

Notwendige Änderungen sollten aus heutiger Sicht im FNP nur punktuell erfolgen. Eine Neuaufstellung des FNPs wird deshalb noch nicht empfohlen, da auch heute noch viele Unwägbarkeiten bei der Entwicklung und der Erstellung von Prognosen bestehen und das Planverfahren sehr zeit- und kostenintensiv ist. Da der FNP gesamtstädtische Aussagen für alle Nutzungsarten und somit auch Grünflächen umfasst, wäre zusätzlich die Fort- bzw. Neuaufstellung des Landschaftsplans erforderlich.

Bei einer Neuaufstellung würden nach wie vor viele Unsicherheiten bestehen bleiben. Mit dem vorliegenden FNP und einer Prioritätenfestlegung für die Wohnbauflächen besteht für die Gemeinde ausreichend Spielraum, um sich den geänderten Entwicklungen, Rahmenbedingungen und Bedarfsprüchen der nächsten Jahre anzupassen.

Da sich die Ziele nicht grundlegend geändert haben, sollte auf der Grundlage dieses Konzeptes über eine konsequente Standortlenkung (Prioritätenfestlegung) die Entwicklung der Bauflächen begrenzt und gesteuert werden.

Es gilt, in enger Kooperation mit allen Beteiligten und Betroffenen flexible Wege und Lösungen zu suchen, die vorsorgende, langfristig und zukunftsorientiert als Grundlage der Wohnbauentwicklung einschließlich gezielter Einbindung der Grundstückspolitik dienen.

Bei dieser planerisch-fachlichen Bewertung handelt es sich um eine fortschreibungsfähige Dokumentation, welche die Arbeit in den folgenden Jahren erleichtert.

---

<b>Bedarf an Neuausweisung von Wohnbauflächen auf der Gemarkung March</b>	<b>8,9 ha</b>
<b>gegliedert nach den Siedlungskategorien entfallen auf:</b>	
Neuershausen und Holzhausen - <b>Eigenentwicklung</b> -	<b>2,0 ha</b>
Hugstetten und Buchheim - <b>Siedlungsbereich</b> -	<b>6,9 ha</b>

**Anzahl und Größe der Flächen und Verteilung auf die Ortsteile der Gemeinde March, gegliedert nach den Siedlungskategorien**

**Auswertung nach GR 02.04.2011** z.B. 0 = 0,5 ha, 0 = alternativ Bereiche

<b>Arbeitsgruppen</b>	1	2	3	4
-----------------------	---	---	---	---

Eigenentwicklung	Kennzahl	Größe					
Ettermatt	<b>E 1 + 2</b>	1,0 ha	0	00	-	0	
Kapellenweg, nördlich	<b>E 3</b>	0,5 ha	-	-	0	0	
Retzgrabenstraße	<b>E 5</b>	0,65 ha	-	-	0	-	
Wiesenstraße, südlich	<b>E 7</b>	0,3 ha	-	-	0	-	
Nächstmatten, südöstlich	<b>E 8</b>	0,35 ha	0	-	0	-	
Hägler, östlich	<b>E 10</b>	1,0 ha	00	00	0	-	
Eichstetter Straße, Buchenbühl	<b>E 11</b>	1,0 ha	-	-	-	00	00
Hirtengasse, nordwestlich, Hofmatten	<b>E 12</b>	1,0 ha	-	-	-	00	
Im Mönchshof - Am Berg	<b>E 13</b>	0,2 ha	-	0	-	-	

Siedlungsbereich	Kennzahl	Größe					
Gängler-Buchenbühl	<b>S 1</b>	1,3 ha	000	-	-	00	
Nimburger Straße, westlich	<b>S 2</b>	0,5 ha	0	0	0	0	
Holzhauser Straße, Kaliner	<b>S 4</b>	0,45 ha	0	-	0	0	
Steinackerweg, südwestlich	<b>S 5</b>	0,2 ha	-	0	0	0	
Holder-Ziegler	<b>S 6, 7 + 8</b>	3,0 ha	0000	00	0000	0000	
Unterbemmenstein	<b>S 9</b>	1,5 ha	000	-	-	00	
Hauptstraße, westlich	<b>S 10</b>	1,5 ha	-	-	-	000	00