

ENTWURF

Einwohnergemeinde Hermrigen

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)



Konzeptbericht

Oktober 2020

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Hermrigen
Hauptstrasse 34
3274 Hermrigen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL / FSU
Gabriela Keusch, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Gemeinde
Hermrigen © geo.admin.ch*

Inhalt

A Einleitung

1. Ausgangslage	5
1.1 Gesetzliche Grundlage	5
1.2 Auftrag / Zielsetzung	5
2. Rechtliche Stellung	5
3. Begriffe	6

B Entwicklung der Gemeinde

3.1 Siedlungsentwicklung	9
3.2 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild	10
3.3 Bevölkerung und Arbeitsplätze	10
3.4 Raumnutzerdichte	12

C Siedlungsentwicklung nach innen

4. Bilanz Wohnbaulandbedarf (WMK-Zonen) gemäss Richtplan 2030	13
4.1 Voraussetzungen Kantonalen Richtplan	13
4.2 Baulandbedarf Arbeiten	13
5. Nutzungsreserven	14
5.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	14
5.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	15
5.3 Mengengerüst Nutzungsreserven	15
6. Nutzungspotenziale	16
6.1 Erhöhung des Nutzungsmasses	16
6.2 Nutzungsänderungen	16
7. Fazit	17
Anhang	18
Anhang A Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030 (Datenstand:01.01.2020, AGR)	18
Anhang B Nutzungsreserven WMK	19

A Einleitung

1. Ausgangslage

1.1 Gesetzliche Grundlage

Mit Inkraftsetzung der 1. Etappe des revidierten Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 hat der Bund eine kompakte Siedlungsentwicklung, eine bessere Nutzung brachliegender Flächen in Bauzonen und die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen zum Ziel. Bauzonen dürfen nur noch so gross sein, dass sie den erwarteten Bedarf für die nächsten 15 Jahre abdecken.

Die Kantone erhielten für die Umsetzung der neuen Regeln in ihren Richtplänen fünf Jahre Zeit. Der Kanton Bern verfügt mittlerweile über einen angepassten Richtplan sowie über ein teilrevidiertes Baugesetz.

Das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans setzt die haushälterische Nutzung des Bodens zum Ziel und fordert die Gemeinden auf, ihre Ein- und Umzonungen gestützt auf die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und die Kriterien zur Zonenausscheidung zu begründen.

1.2 Auftrag / Zielsetzung

An der Besprechung mit Beat Kälin vom 5. November 2019 beauftragte die Gemeinde die ecoptima AG, die unter Berücksichtigung der Gesetzesrevision noch vorhandenen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Hermrigen aufzuzeigen. Das Resultat soll der Gemeinde als Entscheidungsgrundlage im Zusammenhang mit der in Bearbeitung befindlichen Ortsplanungsrevision dienen.

2. Rechtliche Stellung

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen ist ein Strategiepapier des Gemeinderates. Es ist weder ein kommunaler Richtplan noch ein Konzept nach Art. 57 BauG und daher nicht behördenverbindlich.

Die Umsetzung der vorliegend definierten Strategien und der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen vorwiegend im Rahmen von Anpassungen der Nutzungsplanung, die in der Regel im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgen.

3. Begriffe

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Als SEin wird die bessere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet.

Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut / unüberbaut) ab.

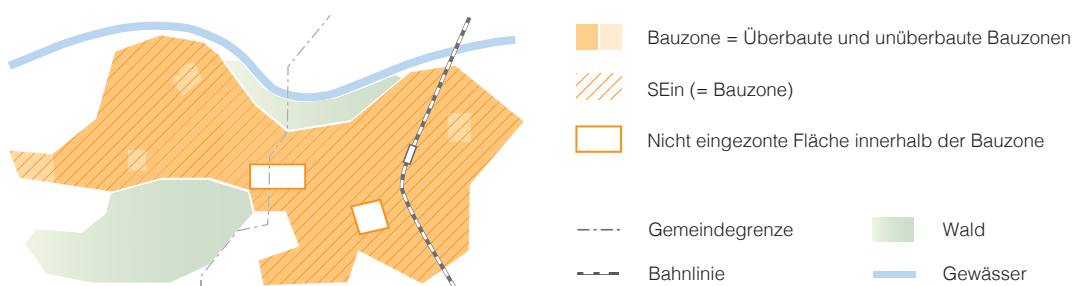


Abb. 1 Räumlicher Bezugsrahmen der SEin (Quelle: AGR, AHOP SEin, April 2016)

Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich gemäss kantonaler Arbeitshilfe aus den Nutzungsreserven sowie aus den Nutzungspotenzialen zusammen.

Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale

In der SEin wird zwischen Nutzungsreserven und Nutzungspotenzialen unterschieden:

Nutzungsreserven

Nutzungsreserven können unter den Bestimmungen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden. Dabei gibt es zwei Kategorien:

- Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)
- Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann. Die genaue Definition und die Informationen für die Erhebung sind im «Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern» festgehalten.

Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung. Bei dieser Kategorie kommen insbesondere folgende Massnahmentypen in Frage:

- Sanierung / Erneuerung: Schaffen von zusätzlichem zeitgemäsem Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen einer Sanierung oder Erneuerung

- Ergänzungen: Anbau, Aufstockung oder Ergänzungsbauten
- Abbruch und Neubau

Nutzungspotenziale

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. Dazu gehören insbesondere auch Umstrukturierungsgebiete, bei denen eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich ist.

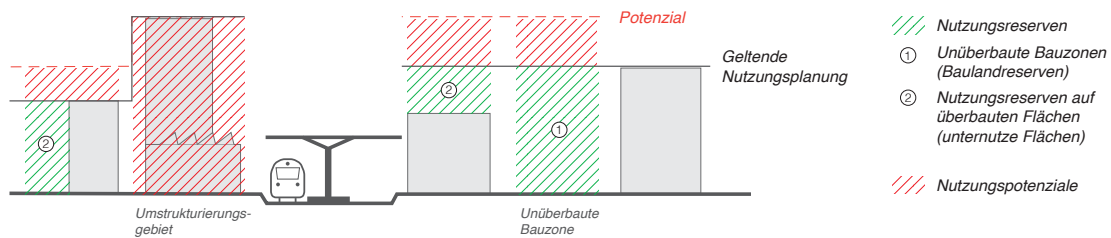


Abb. 2 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale (Quelle: AGR, AHOP SEin, April 2016)

B Entwicklung der Gemeinde

Die 17.64 km² grosse Gemeinde Hermrigen befindet sich im Verwaltungskreis Nidau. Hermrigen ist eine ländlich geprägte Gemeinde und weist eine Vielzahl sehenswerter Wohnhäuser auf. Die Wohnbevölkerung hat in den letzten 10 Jahren um ein Drittel zugenommen. Heute umfasst die Gemeinde 328 Einwohnerinnen und Einwohner. Davon wohnen ca. 35% ausserhalb einer Wohn-, Misch- oder Kernzone.

3.1 Siedlungsentwicklung

Die ältesten heute bekannten, urkundlichen Erwähnungen von Hermrigen gehen ins 13. Jahrhundert zurück. Es handelte sich dabei immer um Handänderungen von Wiesen und Äckern, welche das Kloster Friesenberg tätigte. 1798 wurde Hermrigen zum Distrikt Seeland geschlagen, 1803 kam es dann zum Amt Nidau. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts florierte das Geschäft mit dem Anbau von Weizen und Hafer. In dieser Zeit wurden stattliche Bauernhäuser gebaut.

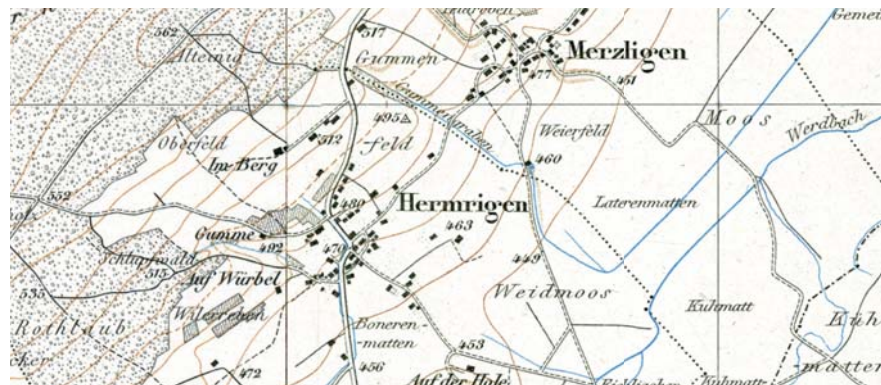


Abb. 3 Siegfriedkarte, 1950 (Quelle: Swisstopo)

Neben den peripher gelegenen Landwirtschaftsbetrieben war Hermrigen im Jahre 1950 hauptsächlich an der Nord-Süd-Achse (Hauptstrasse) besiedelt. Ein kleiner Dorfkern bildet sich am Knoten Hauptstrasse/Moosgasse/Merzligenstrasse. In den letzten 70 Jahren hat sich das Siedlungsgebiet entlang der Hauptstrasse weiterentwickelt.

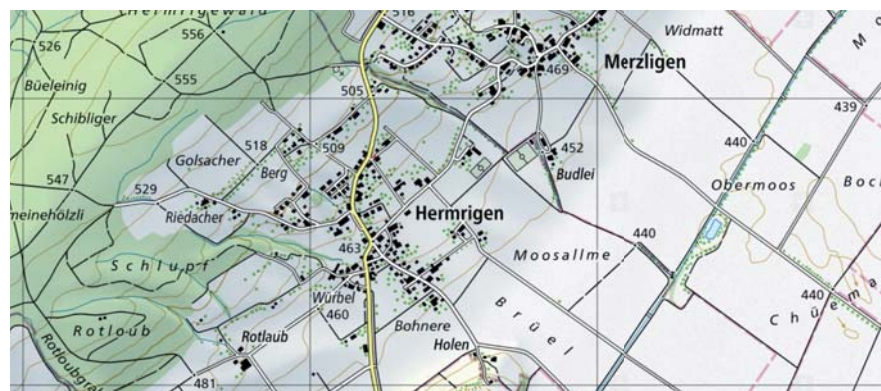


Abb. 4 Landeskarte, 2013 (Quelle: Swisstopo)

Die Bauzone beschränkt sich heute weitgehend auf das ursprüngliche Dorf Hermrigen. Die Gebäude ausserhalb des Ortskerns sowie diverse Einzelhäuser und Hofgruppen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Im oberen Siedlungsgebiet sind drei Neubauquartiere entstanden, die zum Teil in die offene Landschaft greifen.

3.2 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild

Das Dorf Hermrigen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung verzeichnet. Massgebend ist zudem das Bauinventar, welches durch die kantonale Denkmalpflege (KDP) erstellt wurde und in behördenverbindlicher Form in die Ortsplanung überführt werden soll.

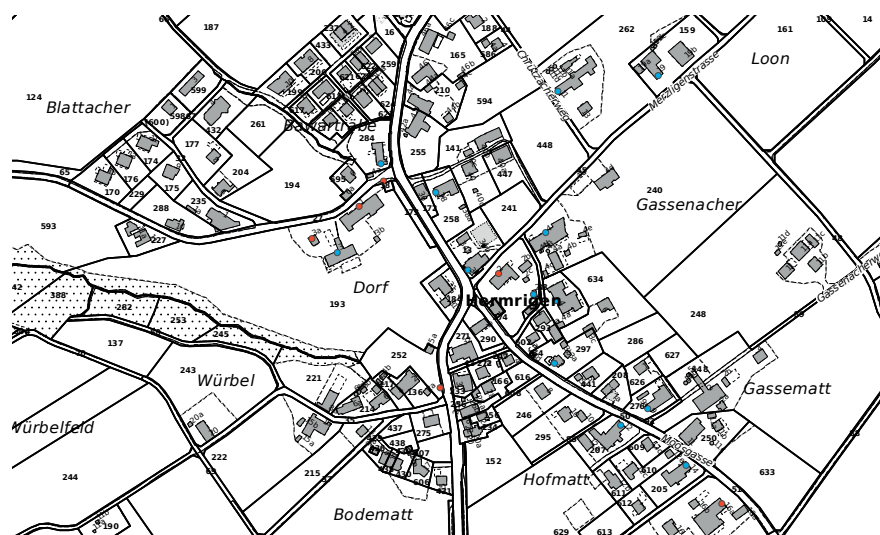


Abb. 5 Bauinventar 2020: blau erhaltenswerte Bauten, rot schützenswerte Objekte (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Die Baugruppen, welche die Basis für das Ortsbildschutzgebiet bildeten, wurde im Zuge der Überprüfung durch die Kantonale Denkmalpflege aufgehoben.

3.3 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Die Einwohnerzahl von Hermrigen hat seit 1981 (260 Personen) bis 2008–10 auf rund 240 Personen abgenommen. In den letzten 10 Jahren wuchs die Bevölkerungszahl um rund 1/3 auf 328 (Jan. 2020).



Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hermrigen 1981 bis 2018 (Quelle: BFS)

Die Altersstruktur von Hermrigen ist nahezu identisch mit derjenigen des Kantons Bern. Es leben überdurchschnittlich viele Personen von 40 Jahren und älter in Hermrigen. Tendenziell ist eine Überalterung feststellbar.

Die Gemeinde Hermrigen weist Arbeitsplätze in allen drei Sektoren auf. Zu erwähnen sind diverse kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Von total ca. 70 in Hermrigen wohnhaften Beschäftigten arbeiten lediglich 35 in den Wohn- Misch- und Kernzonen. Der 1. Sektor, die Land- und Forstwirtschaft/Gärtnerei hat stark abgenommen, nimmt mit rund 20 Beschäftigten eine, im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt, noch überdurchschnittliche Rolle ein. Der zweite Sektor, das Gewerbe und der 3. Sektor, Dienstleistungen erweisen sich als konstant.

Die Beschäftigten im des 2. und 3. Sektors arbeiten überwiegend ausserhalb der Gemeinde. Dementsprechend zeigt die Pendlerstatistik einen starken Überhang an Wegpendlern in die näheren Zentren Biel/Nidau und Lyss/Kappelen/Aarberg. Die Zupendler kommen fast ausschliesslich aus den umliegenden Gemeinden.



Abb. 7 Weg- und Zupendler

3.4 Raumnutzerdichte

Hermrigen weist mit 31 Raumnutzern pro Hektare (RN/ha) (Datenstand AGR: 01.01.2020) einen wenig kompakten Siedlungskörper mit erheblichem Verdichtungspotential auf. Sie unterschreitet den Richtwert von 39 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan 2030. Die unterschiedliche Raumnutzerdichte innerhalb verschiedener Gebiete ist auf der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Eher höhere Raumnutzerdichten (60 - 100 RN/ha) sind insbesondere im Bereich des Dorfkerns am Schmittengässli sowie in rabe verzeichnet. Am nördlichen Dorfrand entlang es ebenfalls eine Gebäudegruppe, die eine eher hö im Vergleich zum restlichen Siedlungsgebiet aufwe des Siedlungsgebiets hingegen wird einer Fläche r nutzerdichte zugeschrieben (< 30 RN/ha).

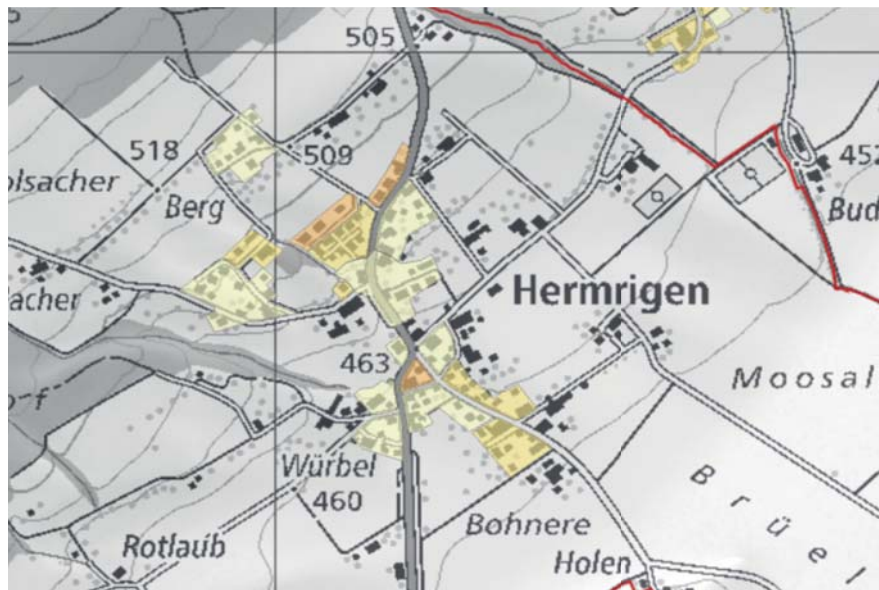
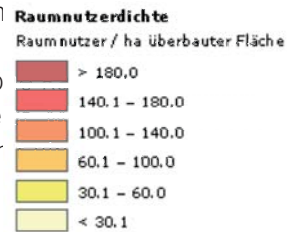


Abb. 8 Raumnutzerdichte (RN / ha), Datenstand: 01.01.2020 (Quelle: Geoportail Kt. Bern)

C Siedlungsentwicklung nach innen

4. Bilanz Wohnbaulandbedarf (WMK-Zonen) gemäss Richtplan 2030

Zur Bestimmung der für die Wohnnutzung (Wohn-, Misch- und Kernzonen) relevanter Flächen wurde das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans beigezogen. Daraus geht hervor, dass Hermrigen einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 0.4 ha aufweist, jedoch aktuell über 0.25 ha unüberbaute WMK-Zonen verfügt, wonach ein Wohnbaulandbedarf von 0.15 ha verbleibt. Weiter weist Hermrigen in den bereits überbauten WMK-Zonen eine Nutzungsreserve von 0.5 ha auf. Der tatsächliche Baulandbedarf jedoch beträgt somit 0 ha.

Die vorhandenen Baulandreserven haben zur Folge, dass in Hermrigen nur noch Einzonungen von WMK-Zonen bei flächengleicher Kompensation möglich sind. Vorbehalten bleibt die Einzonung überbauter Grundstücke angrenzend an die Bauzone und solcher, die per Definition zur Bauzone gehören, wie kleinere Grundstücke, welche von Bauzonen umgeben sind.

4.1 Voraussetzungen Kantonaler Richtplan

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans geht der Kanton Bern für zentrumsnahe ländliche Gebiete von einem Bevölkerungswachstum von 4 % über die nächsten 15 Jahre aus. Für Hermrigen mit seinen 328 Einwohner würde das ein Bevölkerungszuwachs von 13 Personen bedeuten. Geht man vom selben Wachstum der Beschäftigten innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzone (heute 35) aus, bedeutet das eine Zunahme von knapp 2 Beschäftigten.

Basierend auf diesen Vorgaben vom Kanton wird die Zahl der Raumnutzer in Hermrigen von heute 363 auf 377 Raumnutzer (Horizont 2035) ansteigen.

4.2 Baulandbedarf Arbeiten

Gestützt auf den kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_05 kann nur für bestehendes Gewerbe einen Baulandbedarf ausgewiesen werden. In Hermrigen hingegen gibt es keine ausgeschiedene Gewerbezone. Der Baulandbedarf Arbeiten kann mittels WMK-Zonen abgedeckt werden.

5. Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven werden unterschieden nach:

- unüberbauten Bauzonen
- überbaute Bauzonen

5.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Die Gemeinde Hermrigen weist (gemäss AGR / Erhebung der Gemeinde Stand 2020) lediglich zwei Parzellen als unüberbaute Baulandreserven innerhalb der Bauzone aus (in der Karte in grün dargestellt). Beide Grundstücke liegen in der Kernzone.

- Parzelle Nr. 141 (ganze Parzelle) mit einer Fläche von 814 m²
- Parzelle Nr. 252 (Teile der Parzelle) mit einer Fläche von 1688 m²

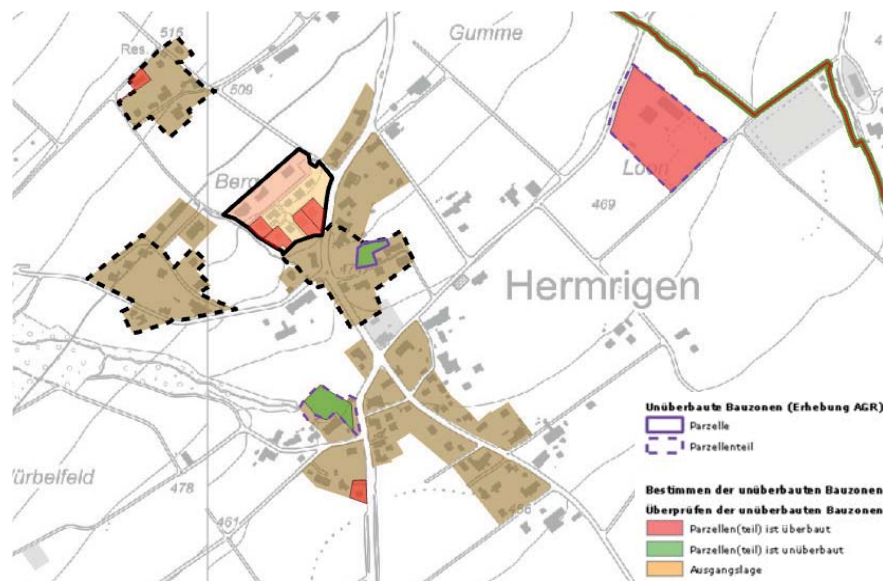


Abb. 9 Erhebung der unüberbauten Bauzonen (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Die aktuellen Baulandreserven weisen demzufolge 0.25 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf (siehe Tabelle im Anhang 3). Zur grössten Baulandreserve (Parzelle Nrn. 252) ist ein Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser hängig.

Orientiert man sich am Richtwert gemäss kantonalem Richtplan von 39 Raumnutzern/ha für den Raumtyp 4 «zentrumsnahe ländliche Gebiete», weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von 10 Raumnutzern auf (vgl. Ziffer 5.3 Mengengerüst Nutzungsreserven).

5.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen gemäss AGR (Stand Januar 2020) theoretische Nutzungsreserven von 8431 m² Geschossfläche aus (siehe Karte im Anhang 2). Es wird davon ausgegangen, dass in der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren nur ca. 10 % dieser theoretischen Nutzungsreserven (422 m²) auf überbauten Flächen mobilisiert werden. Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen unter diesen Voraussetzungen und bei einem Flächenbedarf von ca. 60 m² Geschossfläche je Raumnutzer eine theoretische Kapazität von zusätzlichen 7 Raumnutzern auf.

5.3 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Hermrigen folgende theoretische Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	WMK (ha)	Geschossfläche (m ²)	Raumnutzer (RN)
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	0.25		10 (bei 39 RN/ha)*
Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (Unternutzte Flächen)	0.17 ** (bei 39 RN/ha)	843 8'431 x 10%	14 (bei 60 m ² GF je RN)
Total	0.42		24

* Richtwert gemäss kantonalem Richtplan (Raumtyp 4: 39 RN/ha)

** Ergebnis aus den ermittelten Raumnutzern und dem Richtwert zur Raumnutzerdichte von 39 RN/ha.
Beziffert die (Einzonungs-) Fläche, die durch die Verdichtung auf überbauten Flächen eingespart werden kann.

Aufgrund der Bautätigkeit der letzten Jahre wird das Bevölkerungswachstum mit grosser Wahrscheinlichkeit höher ausfallen.

6. Nutzungspotenziale

Als Nutzungspotenziale werden Gebiete verstanden, in denen eine Erhöhung des Nutzungsmasses oder eine Nutzungsänderung sinnvoll ist.

6.1 Erhöhung des Nutzungsmasses

Eine Erhöhung des Nutzungsmasses könnte durch höhere Gebäude erreicht werden. Da Hermrigen kein Nutzungsmass festlegt und die Grenzabstände moderat sind, ist eine leichte Erhöhung des Nutzungsmasses durch folgende Massnahmen möglich:

- Reduktion des Gebäudeabstands um 1/4 mit nachbarlicher Zustimmung
- Reduktion des Grenzabstands auf 3 Meter für eingeschossige, kleinere Gebäude

6.2 Nutzungsänderungen

Wesentliche Nutzungsänderungen sind in Hermrigen aufgrund der Ausgangslage (nur Wohn-, Misch- und Kernzonen) nicht möglich. Eine Umnutzung ist durch die Ablösung der Zone für öffentliche Nutzungen auf der Parzelle 13 (Gemeindeverwaltung und Zivilschutzanlage) vorgesehen. Neu wird die Fläche der Kernzone zugewiesen (in der Karte blau schraffiert).

Am südlichen Siedlungsrand sind zwei Einzonungen von bereits überbauten Grundstücken in die Kernzone vorgesehen (Parzellen-Nrn. 250 und 281, teilweise). Es handelt sich hierbei um ehemalige Landwirtschaftsbetriebe, die in Wohn- und Gewerbeeinheiten umgenutzt werden können sollen (in der Karte blau schraffiert).

Durch die OP-Revision soll die Zonen mit Planungspflicht Nr. 1 durch die Kernzone abgelöst werden. Dadurch kann eine raschere bauliche Verfügbarkeit ermöglicht werden (in der Karte als schwarz gestrichelter Perimeter dargestellt).

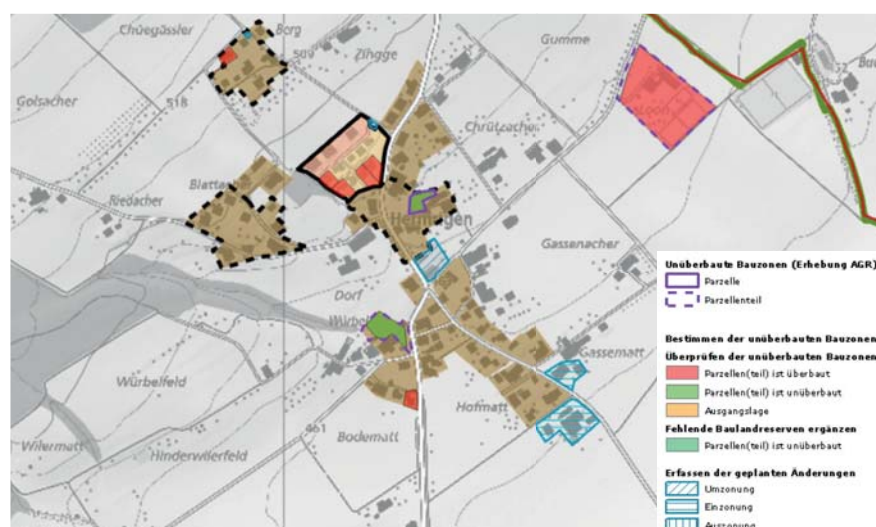


Abb. 10 Erhebung der unüberbauten Bauzonen (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

7. Fazit

Um den Baulandbedarf für die nächsten 8–10 Jahre abzudecken, sind in Hermrigen in erster Linie die bestehenden unüberbauten Parzellen zu nutzen und das zulässige Nutzungsmass auf den bereits überbauten Grundstücken besser zu nutzen.

Da die unüberbauten respektive unternutzten Parzellen nicht oder nur bedingt zur Verfügung (Baudenkmäler mit Umgebung, Obstgärten) stehen oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen nur unzureichend ausgenützt werden können, sind Einzonungen zu prüfen. Siedlungserweiterungen mittels Einzonungen sollen jedoch nur im geringfügigen Umfang bereits überbauter Parzellen oder mittels Abtausch erfolgen.

Aufgrund des nicht vorhandenen Baulandbedarfs kommen nur Einzonungen von überbauten Grundstücken angrenzend an die Bauzone oder von klassischen Baulücken in Frage.

Anhang

Anhang A Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030 (Datenstand:01.01.2020, AGR)

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen		Hermrigen
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)		737
Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2018 [GAPTO])	328
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2018 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	219
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	109
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	33%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS (prov. STATENT 2017 [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	35
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	254
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	8.3
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	31
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	8.4
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	ZL
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	4%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	15
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	39
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	0.4
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	ja
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Grundlagen sind die Flächen aus dem Jahr 2015, "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 1.1.2020. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinde seit dem 1.1.2020 sind nicht berücksichtigt.	-0.2
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	0.2
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEin, AGR 2016); Stand 1.1.2020	-0.5
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	0.0

Anhang

Anhang B Nutzungsreserven WMK

