

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Revision der Ortsplanung



Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren

Weitere Unterlagen:

- Inventarplan
- Erläuterungsbericht
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Januar 2022

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Lyssach
Hubelsgasse 24
3421 Lyssach

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Inhalt

A Einleitung

1. Problemstellung	5
2. Zielsetzungen	6
3. Rechtliche Stellung	6
4. Begriffe	6
5. Bezug zur Ortsplanung	8
5.1 Rechtskräftige Ortsplanung Lyssach	8
5.2 Laufende Revision der Ortsplanung 2016 bis 2021	8

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

1. Standortbestimmung	9
1.1 Siedlungsstruktur und -qualität	9
1.2 Siedlungsentwicklung	9
1.3 Bevölkerungsentwicklung	10
1.4 Beschäftigte	10
1.5 Raumnutzerdichte	11
2. Entwicklungsabsichten	12
2.1 Siedlungsstruktur und -qualität	12
2.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	12
2.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan	13

C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

1. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung	14
1.1 Übersicht	14
1.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	14
1.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	15
1.4 Mengengerüst Nutzungsreserven	15
2. Nutzungspotenziale	15
2.1 Übersicht	15
2.2 Erläuterungen zu den Nutzungspotenzialen	16
2.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale	17

3. Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie	20
3.1 Übersicht	20
3.2 Umsetzungsstrategie Nutzungsreserven	21
3.3 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale	22

D Fazit

Anhang	25
Anhang 1 Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale	25
Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030	27
Anhang 3 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK	28

A Einleitung

1. Problemstellung

Die Gemeinden haben mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gezielt zu fördern. Die Entwicklung (Bevölkerung und Beschäftigte) soll mehrheitlich innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen. Einzonungen sind nur noch in gut begründeten Ausnahmefällen vor allem an zentralen Orten, Entwicklungsachsen und in Regionalzentren möglich.

Als SEin wird eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut/unüberbaut) ab. Prioritär von Bedeutung sind:

- Die Bebauung unüberbauter und die Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
- Eine dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen/Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebrachen
- Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (1940er- bis 80er-Jahre)

Das Massnahmenblatt «A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» des kantonalen Richtplans legt die Grundsätze für die SEin fest, welche auf Stufe der Gemeinde konkret umgesetzt werden muss.

Gemäss Massnahmenblatt A_07 ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die SEin von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Es ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen (vgl. Ziff. 1.4 Begriffe) und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele.

Im April 2016 publizierte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hierzu die Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen¹. Sie will die unterschiedlichen Akteure bei der SEin unterstützen, sensibilisieren und motivieren.

Siedlungserweiterungen und die Bewirtschaftung von Arbeitszonen sind nicht Thema der vorliegenden Berichterstattung. Das Thema Siedlungserweiterung wird im Richtplan Siedlung behandelt, welcher als Bestandteil der Ortsplanungsrevision erlassen wird.

1 Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 2016: Siedlungsentwicklung nach innen. Arbeitshilfe. April 2016.

2. Zielsetzungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden zwei Hauptziele verfolgt:

Haushälterischer Umgang mit den Ressourcen

Mit dem Boden soll haushälterisch umgegangen werden. Kompakte Siedlungen schonen nicht nur Kulturland, sondern ermöglichen unter anderem dank kurzen Wegen einen effizienten Energieeinsatz sowie tiefere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner.

Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität

Die Siedlungs- und Wohnqualität soll erhöht werden. Massnahmen im Bereich Innenentwicklung sollen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, eine Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine Aufwertung des ortsbaulichen Bestandes mit sich bringen. Der sorgfältige Umgang mit der Baukultur leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und kann das Image eines Ortskerns oder Quartiers massgeblich verbessern.

3. Rechtliche Stellung

Die vorliegende Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen ist ein Strategiepapier des Gemeinderats. Es ist weder ein kommunaler Richtplan noch ein Konzept nach Art. 57 BauG und daher nicht behördenverbindlich. Die Berichterstattung bedarf auch keiner Mitwirkung, Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Hingegen soll die Berichterstattung dem Gemeinderat sowie der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht werden.

Die Umsetzung der SEin erfolgt mit der parallel laufenden Revision der Nutzungsplanung, die im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt.

4. Begriffe

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 entsprechenden Leitfaden² des AGR festgehalten.

Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

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

- Sanierung/Erneuerung: Schaffen von zusätzlichem zeitgemässen 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.

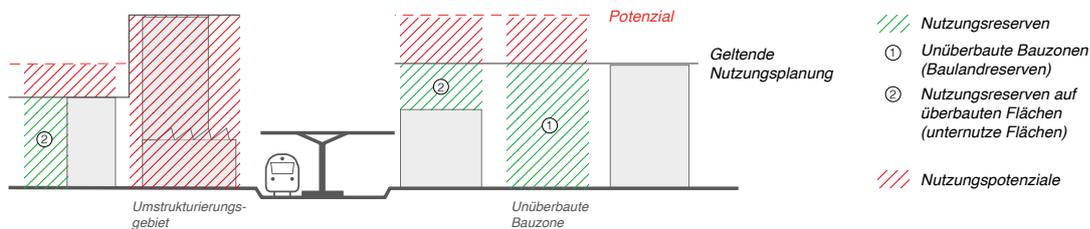


Abb. 1 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale

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

2 Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 2015: Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern. August 2015.

5. Bezug zur Ortsplanung

5.1 Rechtskräftige Ortsplanung Lyssach

Die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Lyssach wurden im Jahr 2005 durch den Kanton genehmigt. Seither wurden in den Instrumenten der Grundordnung verschiedene Anpassungen vorgenommen.

Zusätzlich verfügt die Gemeinde über den Richtplan «ESP Aemme-Center» (2005), den Nutzungs- und Strassenrichtplan (1980er-Jahre) und den Verkehrsrichtplan (1998).

5.2 Laufende Revision der Ortsplanung 2016 bis 2021

Mit der laufenden Revision der Ortsplanung 2016 bis 2021 werden das Baureglement und der Zonenplan einerseits an die geänderte übergeordnete Gesetzgebungen (insbesondere an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV und die geänderten Vorgaben zur Festlegung des Gewässerraums) angepasst. Andererseits sollen die Verfügbarkeit von inneren Baulandreserven, Umlagerung von Bauzonen, resp. Einzonungen von zusätzlichem Bauland geprüft und in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

1. Standortbestimmung

1.1 Siedlungsstruktur und -qualität

Die Gemeinde Lyssach ist dreigeteilt: der ursprüngliche Dorfkern um die Dorfstrasse und den Bahnhof bildet mit den charakteristischen Bauernhäusern das eigentliche Zentrum der Gemeinde. Hier sind die öffentlichen Einrichtungen der Schule und der Gemeindeverwaltung angesiedelt. Entlang der Dorfstrasse und um den Bahnhof befinden sich viele gemäss kantonalem Bauinventar schützens- oder erhaltenswerte Gebäude, die grösstenteils den Baugruppen A «Dorfstrasse Nord», B «Dorfstrasse Süd» und C «Bahnhofstrasse» zugeordnet sind. Das Dorf Lyssach ist zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet. Entlang der Burgdorf- und der Kirchbergstrasse befinden sich die neueren Ein- und Mehrfamilienhausquartiere, wobei die Einfamilienhäuser deutlich in der Überzahl sind.

Nördlich des Dorfes, entlang der Autobahn A1 befindet sich die sog. «Shopping-Meile» resp. Industrie- und Gewerbezone von Lyssach. Dieses Gebiet wird durch grosse, mehrgeschossige Gebäude mit Verkaufsnutzungen (z.B. Ikea, Media Markt, Coop) aber auch grossflächige Parkieranlagen charakterisiert. Die meisten der rund 1'200 Dienstleistungsarbeitsplätze in Lyssach sind hier angesiedelt.

Östlich des Dorfkerns befinden sich entlang der Schachenstrasse und der Emme das neuere Wohnquartier Ringstrasse sowie mehrere Industrie- und Gewerbebetriebe. Ebenfalls in diesem Gebiet angesiedelt ist der sistierte kantonale Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeiten «Lyssach Schachen Buechmatt».

Zwischen den Ortsteilen liegen grosszügige landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der alte Dorfkern von Lyssach zeichnet sich ebenfalls durch grosszügige, ehemals als Hostet genutzte Grünräume aus.

1.2 Siedlungsentwicklung

Seit dem Jahr 2000 wurden rund 40 Gebäude neu erstellt. Davon sind 26 frei stehende Einfamilienhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser. Insgesamt wurden 69 Wohnungen erstellt. Der Wohnflächenbedarf pro Person in Lyssach ist im Vergleich zum Kanton Bern und dem ehemaligen Amtsbezirk Burgdorf leicht überdurchschnittlich. Diese Zahl widerspiegelt die vergleichsweise hohe Bautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser.

1.3 Bevölkerungsentwicklung

Lyssach verzeichnete in den letzten rund 30 Jahren ein Bevölkerungswachstum von ca. 25%, was einem Zuwachs von ca. 280 Personen entspricht. Seit 2010 ist die Bevölkerungszahl leicht rückläufig. Im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden verzeichnet Lyssach ein deutlich unterdurchschnittliches Wachstum.

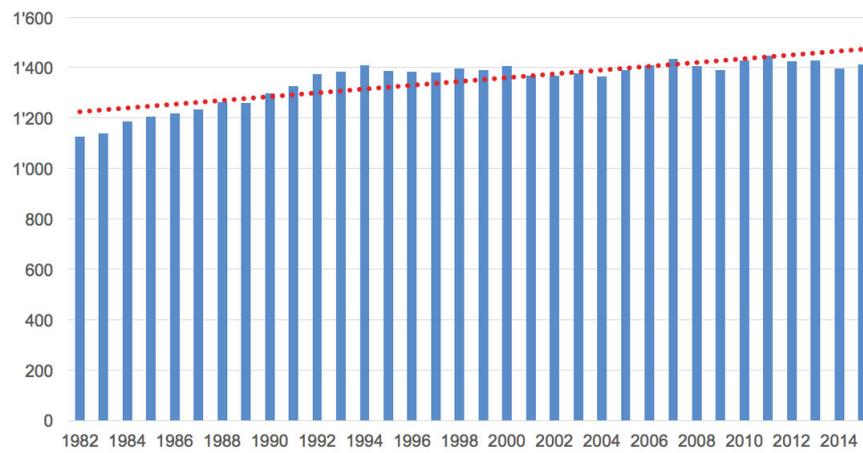


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung von 1982 bis 2014 (Quelle: BFS, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011)

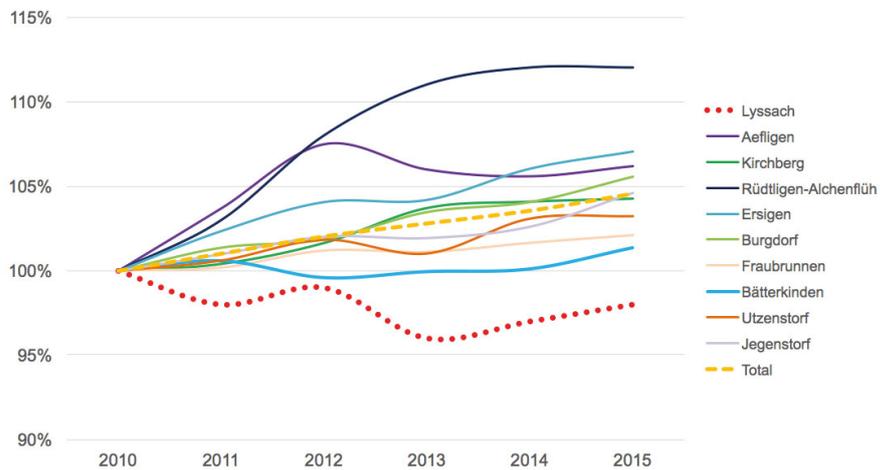


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2015 im Vergleich mit umliegenden Gemeinden (Quelle: BFS, STATPOP)

1.4 Beschäftigte

Nach einem deutlichen Anstieg der Anzahl der Beschäftigten zwischen 2005 und 2008 ist die Zahl nach 2011 wieder zurück gegangen, insgesamt sind die Zahlen jedoch relativ stabil. Der Rückgang ist vor allem im 2. und 3. Sektor zu beobachten. Klar dominierend ist der Dienstleistungssektor mit 1'202 Arbeitsplätzen, welche grösstenteils in der «Shopping-Meile» angesiedelt sind. Die Anzahl der Beschäftigten im landwirtschaftlichen

Sektor ist in den letzten zehn Jahren relativ stabil geblieben. Bemerkenswert ist, dass Lyssach über fast gleich viele Arbeitsplätze wie Einwohner verfügt.



Abb. 4 Entwicklung der Anzahl Beschäftigten von 2005 bis 2014 (Quelle: BFS, ESPOP/STATPOP)

1.5 Raumnutzerdichte

Lyssach ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» zugeordnet. Gemäss Berechnungen des Kantons weist Lyssach in den Wohn-, Misch- und Kernzonen eine sogenannte Raumnutzerdichte (RND) von 46 Raumnutzern³ pro Hektare (RN/ha) auf und liegt damit deutlich unter dem für diesen Raumtyp geltenden Richtwert von 53 RN/ha. Die unterschiedlichen Raumnutzerdichten innerhalb der verschiedenen Gebiete sind in der folgenden Abbildung ersichtlich.

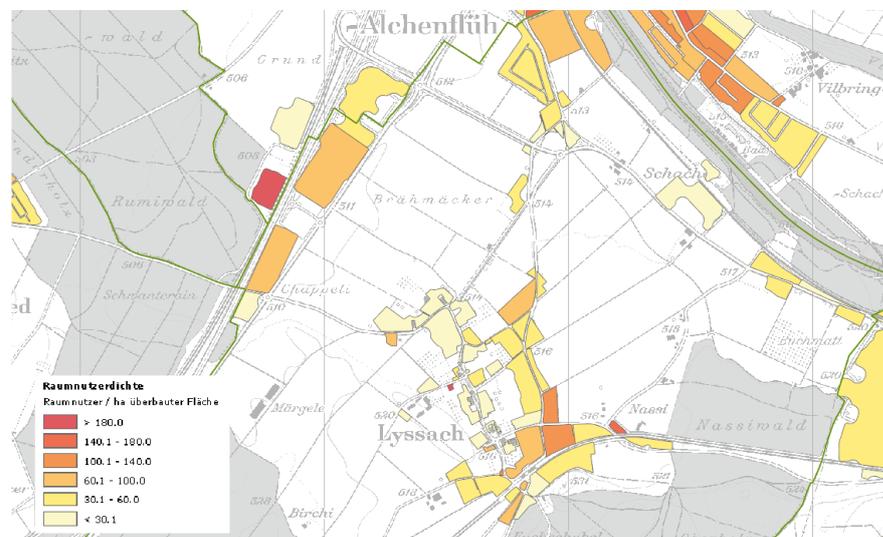


Abb. 5 Raumnutzerdichte (Geoportal Kanton Bern, August 2017)

Der historische Dorfkern innerhalb der Ortsbildschutzgebiete mit den charakteristischen Hosteten weist mit durchschnittlich < 30 RN/ha eine tiefe Raumnutzerdichte aus. Die Neubauquartiere weisen mit Werten zwischen 60 bis 140 RN/ha deutlich höhere Werte auf. Wobei die mehrheitlich zwischen 30 bis 60 RN/ha liegenden Werte auf die vorherrschende Einfamilienhausstruktur hinweist.

2. Entwicklungsabsichten

Die von der Gemeinde Lyssach angestrebte räumliche Entwicklung wurde im Bericht «Analyse und Entwicklungsziele» vom Juli 2017 festgehalten. Die wichtigsten Ziele sind nachfolgend erwähnt.

2.1 Siedlungsstruktur und -qualität

Siedlungsentwicklung nach innen	Lyssach strebt primär eine Siedlungsentwicklung nach innen an und verzichtet – ausgelöst durch die übergeordneten Vorgaben (vgl. Kap. 2.3) – auf Neueinzonungen. Hingegen sollen ungenutzte, eher peripher gelegene Baulandreserven mittels flächengleichen Ein- und Auszonungen an besser geeignete Standorte verlegt werden. Die Siedlungsverdichtung soll punktuell, qualitativ und an dafür geeigneten Standorten erfolgen, sowohl in Wohn- wie auch Arbeitszonen. Dabei ist ein sinnvolles Mass zwischen Verdichtung und Freiräumen einzuhalten, um das Ortsbild zu bewahren.
Gemischten Wohnungsbau fördern	In Lyssach wird eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen und damit ein ausgeglichener Bevölkerungsmix angestrebt. Dabei soll insbesondere der Bau von Eigentumswohnungen gefördert werden, da dieses Segment heute tendenziell eher untervertreten ist.
Alterswohnen fördern	Altersgerechte Wohnformen sollen ermöglicht respektive in geeigneter Weise gefördert werden. Entsprechende Massnahmen sollen im Rahmen der Revision geprüft werden. Konkret besteht u.U. die Möglichkeit, dass die Gemeinde eine noch unüberbaute Parzelle erwerben und an diesem Standort altersgerechten Wohnraum schaffen könnte.
Öffentliche Räume, Sport- und Freizeitanlagen erhalten	Die öffentlichen Räume (Schulanlagen, Grünflächen etc.) sowie die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen sollen in ihrem Bestand gepflegt und erhalten werden.

2.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Moderates Bevölkerungswachstum	Lyssach strebt in Zukunft ein moderates Wachstum an, um eine attraktive Wohngemeinde zu bleiben und im Wettbewerb mit den Nachbargemeinden bestehen zu können. In Anbetracht der kantonalen Vorgaben (vgl. Ziff. 5.1.2) visiert Lyssach in den nächsten rund 30 Jahren ein Bevölkerungswachstum von ca. 10% an. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 200
--------------------------------	--

Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2045. Zum Vergleich: der kantonale Richtplan sieht für Lyssach ein Bevölkerungswachstum von 8% bis 2030 vor (Referenz: 2013), was bis 2045 einem Wachstum von rund 15% entspricht.

Arbeitsplatzentwicklung	Lyssach verfügt über praktisch gleich viele Arbeitsplätze wie Einwohner. Lyssach möchte auch in Zukunft ein belebtes Dorf mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen bleiben. Die bestehenden Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben, angestrebt wird ein moderates Wachstum von 5 bis 10 Prozent.
Nutzungsmix erhalten	Die Arbeitsplatzentwicklung gilt es in einem regionalen Kontext zu betrachten. In diesem Sinne soll der heute bestehende Nutzungsmix beibehalten werden, wobei künftig vermehrt auch wieder Gewerbe und Industrie anzusiedeln wären.

2.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan

Basierend auf dem Wachstum von 8 Prozent bis 2030 (zusätzlich 125 Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze) in Wohn-, Misch- und Kernzonen) und der Annahme einer Raumnutzerdichte von mindestens 53 Raumnutzern pro Hektare weist Lyssach gemäss AGR einen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 2.4 ha auf (vgl. Anhang 2). Lyssach verfügt noch über 1.03 ha unüberbaute Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen und könnte somit im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision theoretisch rund 1.37 ha zusätzliches Bauland einzonen. Da die bereits überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen in Lyssach jedoch nach Massgabe des Kantons eine zu geringe Raumnutzerdichte aufweisen, muss von den 1.37 ha zusätzlich 1/3 der Fläche der Nutzungsreserven in überbauten WMK abgezogen werden (1/3 von 5.9 ha = 2.0 ha, Erhebung AGR Stand Mai 2018). Daraus folgt, dass Lyssach im Rahmen der anstehenden Revision kein zusätzliches Bauland einzonen kann.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs auf der Grundlage der aktuellen Zahlen und ausgehend vom gemäss kantonalem Richtplan gewährten stehenden theoretischen Wohnbaulandbedarf von 2.4 ha.

Theoretischer Wohnbaulandbedarf	2.4 ha
abzgl. unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	– 1.0 ha
abzgl. 1/3 der Nutzungsreserven in überbauten WMK	– 2.0 ha
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf	0.0 ha (– 0.6 ha)

C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

1. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

1.1 Übersicht

Die Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung setzen sich aus den unüberbauten Bauzonen und den unternutzten Flächen zusammen (vgl. Ziff. 4). Sie sind in der unten stehenden Karte verortet und werden im Folgenden kurz erläutert.



Abb. 6 Unüberbaute Bauzonen (orange und violett) und Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (orange und violett schraffiert) in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

1.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Lyssach verfügt über 1.03 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen. Diese befinden sich grösstenteils im Dorfzentrum. Ausgehend von der aktuellen Raumnutzerdichte der Gemeinde Lyssach von durchschnittlich 45 Raumnutzern pro Hektare weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von ca. 57 Raumnutzern auf.

1.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Auf allen Parzellen, die nach geltender Grundordnung nicht voll ausgeschöpft sind, besteht eine theoretische Nutzungsreserve. Dabei handelt es sich vor allem um bestehende Einfamilienhausquartiere aber auch um grössere Parzellen in der Wohn- und Gewerbezone. Gemäss AGR (Stand Mai 2018) betragen die theoretischen Nutzungsreserven auf überbauten Flächen 5.9 ha.

Es wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren von diesen Nutzungsreserven maximal 10%, also rund 5'900 m² mobilisiert werden können. Diese Annahme basiert auf der Tatsache, dass die Reserven mehrheitlich in Einfamilienhausquartieren bestehen. Bei einer Verdichtung mittels An- oder Umbau finden auf der gleichen Parzelle nicht unbedingt mehr Raumnutzer Platz. Unter diesen Voraussetzungen und ausgehend von der aktuellen Raumnutzerdichte von 45 RN/ha ergibt sich eine zusätzliche theoretische Kapazität von ca. 27 Raumnutzern.

1.4 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Lyssach folgende theoretischen Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	WMK [ha]	Raumnutzer (RN)
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	1.03	ca. 46 (bei 45 RN/ha)*
Nutzungsreserven auf über- bauten Flächen (unternutzte Flächen)	0.59 (10% von 5.9 ha)	ca. 27 (bei 45 RN/ha)*
Total	1.62	73

**Entspricht der aktuellen Raumnutzerdichte von Lyssach.
Unter Berücksichtigung der vom Kanton geforderten Dichte von 53 RN/ha ergibt sich eine theoretische Kapazität von 55 + 31 = 86 RN.*

2. Nutzungspotenziale

2.1 Übersicht

Die möglichen Nutzungspotenziale, d.h. jene Gebiete, in denen eine Erhöhung des Nutzungsmasses oder eine Nutzungsänderung (z.B. eine Erhöhung des Wohnanteils) sinnvoll wären, sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Die einzelnen Areale werden unter Ziff. 2.3 detaillierter beschrieben.



Abb. 7 Übersicht Nutzungspotenziale

2.2 Erläuterungen zu den Nutzungspotenzialen

Die Nutzungspotenziale von Lyssach lassen sich in die folgenden übergeordneten Kategorien einteilen:

- Gebiete, die sich für eine Reduktion der Grenzabstände eignen;
- Gebiete, die sich zur Aufzoning eignen.

2.2.1 Gebiete mit Reduktion der Grenzabstände

A) In der zweigeschossigen Wohnzone wird der grosse Grenzabstand von 10.0 m auf 8.0 m reduziert.

B) In der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone wird der grosse Grenzabstand von 10.0 m auf 8.0 m reduziert.

2.2.2 Aufzonengebiete

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sollen in Lyssach keine Aufzonengebiete ausgeschieden und in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden.

2.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale

Kurz- bis mittelfristige Nutzungspotenziale (bis 15 Jahre)

Die kurz- bis mittelfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (Realisierung innert 3 bis 15 Jahren) sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt. Mangels präziser Prognosen wurde von einem pauschalen Anstieg der Raumnutzerdichte von 10% ausgegangen, welcher durch die Reduktion der Grenzabstände ausgelöst wird.

Massnahme	Flächen [ha]		Raumnutzer in WMK (RN)			Raumnutzerdichte (RN/ha) (d/a)	Bemerkungen
	a. Arealfläche	b. zusätzliche WMK	c. RN aktuell	d. total künftige RN	e. zusätzliche RN		
Reduktion Grenzabstände							
– Wohnzone W2	15	0.0	675	743	68	50	RN aktuell: durchschnittliche Raumnutzerdichte gem. AGR
– Wohn- und Gewerbezone WG2	8.8	0.0	400	440	40	50	RN aktuell: durchschnittliche Raumnutzerdichte gem. AGR
Total zusätzliche WMK		0.0					
Total zusätzliche RN					108		

Langfristige Nutzungspotenziale (ab 15 Jahren)

Die langfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (Bezug ab 15 Jahren) werden mit zweiter Priorität vorangetrieben und sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt:

Standort	Flächen [ha]		Raumnutzer in WMK (RN)			Raumnutzerdichte (RN/ha) (d/a)	Bemerkungen
	f. Arealfläche	g. zusätzliche WMK	h. RN aktuell	i. Total künftige RN	j. zusätzliche RN		
a. Schachenstrasse	2.5	0.0	80	120	40	48	<p>RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet: 31 RN/ha, Fläche: 2.5 ha = ca. 80 RN</p> <p>Total künftige RN: Grobabschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha</p>
b. Zelgliweg Nord	1.0	0.0	50	60	10	60	<p>RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet: 54 RN/ha, Fläche: 1.0 ha = ca. 50 RN</p> <p>Total künftige RN: Grobabschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha</p>
c. Zelgliweg Süd	1.4	0.0	60	72	12	50	<p>RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet: 42 RN/ha, Fläche: 1.4 ha = ca. 60 RN</p> <p>Total künftige RN: Grobabschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha</p>
d. Hubelsgasse Nord	0.5	0.0	20	24	4	48	<p>RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet: 35 RN/ha, Fläche: 0.5 ha = ca. 20 RN</p> <p>Total künftige RN: Grobabschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha</p>

Standort	Flächen [ha]		Raumnutzer in WMK (RN)			Raumnutzerdichte (RN/ha) (d/a)	Bemerkungen
	f. Arealfläche	g. zusätzliche WMK	h. RN aktuell	i. Total künftige RN	j. zusätzliche RN		
e. Hubelsgasse Süd	0.9	0.0	40	48	8	50	<p>RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet: 49 RN/ha, Fläche: 0.9 ha = ca. 40 RN</p> <p>Total künftige RN: Grobabschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha</p>
f. Rütistrasse/Breitmoosstrasse/ Brunnackerstrasse	1.2	0.0	30	38	8	30	<p>RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet: 27 RN/ha, Fläche: 1.2 ha = ca. 30 RN</p> <p>Total künftige RN: Grobabschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha</p>
g. Brunnackerstrasse/ Quellenweg	0.8	0.0	40	52	12	65	<p>RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet: 52 RN/ha, Fläche: 0.8 ha = ca. 40 RN</p> <p>Total künftige RN: Grobabschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha</p>
h. Burgdorfstrasse	0.8	0.0	30	38	8	50	<p>RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet: 43 RN/ha, Fläche: 0.8 ha = ca. 30 RN</p> <p>Total künftige RN: Grobabschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha</p>
Total zusätzliche WMK	0.0						
Total zusätzliche RN			102				

In der Annahme, dass das zusätzliche Raumnutzerpotenzial grossmeh-
reitlich durch Bewohner abgedeckt wird, ergibt sich insgesamt ein
Potenzial von etwas mehr als 200 Einwohnern, was rund 50 zusätzlichen
Familien entspricht.

3. Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie

3.1 Übersicht

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich aus den unüberbauten Bau-
zonen, den Nutzungsreserven auf überbauten Parzellen sowie den Nut-
zungspotenzialen zusammen. Sie wurden anhand von Eignungskriterien
(vgl. Bewertung im Anhang 1) beurteilt. Die Innenentwicklungspotenziale
und ihre Eignung sind nachfolgend kartografisch dargestellt.



Abb. 8 Innenentwicklungspotenziale mit Eignung (rot: sehr gute Eignung, orange: gute Eignung, gelb: bedingte Eignung)

3.2 Umsetzungsstrategie Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven in Lyssach sollen massvoll verdichtet werden. Zur Umsetzung dieser Strategie sind nur vereinzelte Anpassungen der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. Die Umsetzungsstrategie, die dafür erforderlichen Instrumente sowie die zeitliche Priorisierung der planerischen Umsetzung sind nachfolgend erläutert.

3.2.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Mobilisierung von Baulandreserven	Die Einführung von Instrumenten zur Mobilisierung von Baulandreserven soll als längerfristige Massnahme mitgedacht werden, die allerdings erst dann zum Zug kommen soll, wenn überwiegende Interessen (z.B. knappe Baulandreserven) dafür sprechen.
Umlagerung von Bauzonen	<p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die bestehenden Bauzonen auf ihre Eignung für die Bebauung (Form, Grösse, Erreichbarkeit, topographische Verhältnisse etc.) analysiert. Es soll geprüft werden, ob weniger geeignete Bauzonen an günstigere Standorte verlagert werden können. Aussonnungen sind insbesondere an schlecht erschlossenen Lagen zu prüfen. Die Verlagerung sollte nach Möglichkeit in das Dorfzentrum erfolgen.</p> <p>Ursprünglich war beabsichtigt, zwei (Teil-)Parzellen auszuzonen und die entsprechende Wohnbaulaulandfläche auf ein Areal an der Hubelsgasse umzulagern. Aufgrund der Ablehnung der Ortsplanungsrevision im Juni 2021 wurde später auf diese Massnahme verzichtet.</p>
Bau- und planungsrechtliche Grundlagen	Grundsätzlich liegen die zur Bebauung der Reserven erforderlichen Bau- und planungsrechtlichen Grundlagen vor.
	3.2.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)
Massvolle Verdichtung	In Gebieten mit grösseren Nutzungsreserven soll eine massvolle Verdichtung der bereits bebauten Flächen erreicht werden. Dies kann durch Sanierungen und Erneuerungen oder durch Abbruch und Neubau mit einer höheren Ausnützung geschehen.
Potenzialerkennung und Grundeigentümerinformation	Die Aufgabe bzw. Möglichkeit der Gemeinde besteht darin, die Potenziale zu erkennen (z.B. anstehende Generationenwechsel, Sanierungsbedarf, Bauabsichten der Grundeigentümer) und im Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern aktiv anzugehen. Die Mobilisierung der Reserven auf überbauten Flächen stellt eine Daueraufgabe dar.

Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete)					
Gebiet	Eignung	Umsetzungsstrategie	Instrumente	Zeithorizont planerische Umsetzung	Zeithorizont Bezug
1) Ringstrasse	gut	Massvolle Verdichtung	Anpassung der baupolizeilichen Masse +	Dauer-aufgabe	mittel- bis langfristig
2) Kirchbergstrasse	gut		Grundeigentümer-information		

3.3 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale

Die Umsetzung der kurz- bis mittelfristigen Nutzungspotenziale (Reduktion der Grenzabstände in den zweigeschossigen Wohn- resp. Wohn- und Gewerbebezonen W2 und WG2) erfolgt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision.

Die Strategie zur Mobilisierung der zusätzlichen Innenentwicklungspotenziale (Horizonte, Instrumente usw.) werden im Folgenden festgehalten:

Nutzungspotenziale					
Gebiet	Eignung	Umsetzungsstrategie	Instrumente	Zeithorizont planerische Umsetzung	
a. Schachenstrasse	gut	Verdichtung/ Aufzoning	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahren)	
b. Zelgliweg Nord	gut	Verdichtung/ Aufzoning	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahren)	
c. Zelgliweg Süd	gut	Verdichtung/ Aufzoning	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahren)	
d. Hubelsgasse Nord	gut	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung/Aufzoning	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahren)	
e. Hubelsgasse Süd	sehr gut	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung/Aufzoning	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahren)	
f. Rütistrasse/Breit moosstrasse/ Brunnackerstrasse	sehr gut	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung/Aufzoning	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahren)	
g. Brunnackerstrasse/ Quellenweg	sehr gut	Verdichtung/ Aufzoning	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahren)	
h. Burgdorfstrasse	sehr gut	Verdichtung/ Aufzoning	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahren)	

D Fazit

Theoretisch stehen 1.03 ha unüberbauten Bauzonen und ein Äquivalent von 5.9 ha an Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen zur Verfügung, welche durch eine Siedlungsentwicklung nach innen mobilisiert werden können. In der Annahme, dass in den nächsten 15 Jahren lediglich rund 10 Prozent der Nutzungsreserven genutzt werden, reduziert sich das Total auf 1.62 ha.

Zusätzlich zu den Nutzungsreserven besteht ein Potenzial von weiteren rund 210 zusätzlichen Raumnutzern, aufgeteilt in kurz- bis mittelfristige (Reduktion der Grenzabstände; Umsetzung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision) und langfristige Potenziale (Um- und Aufzonungen; nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision).

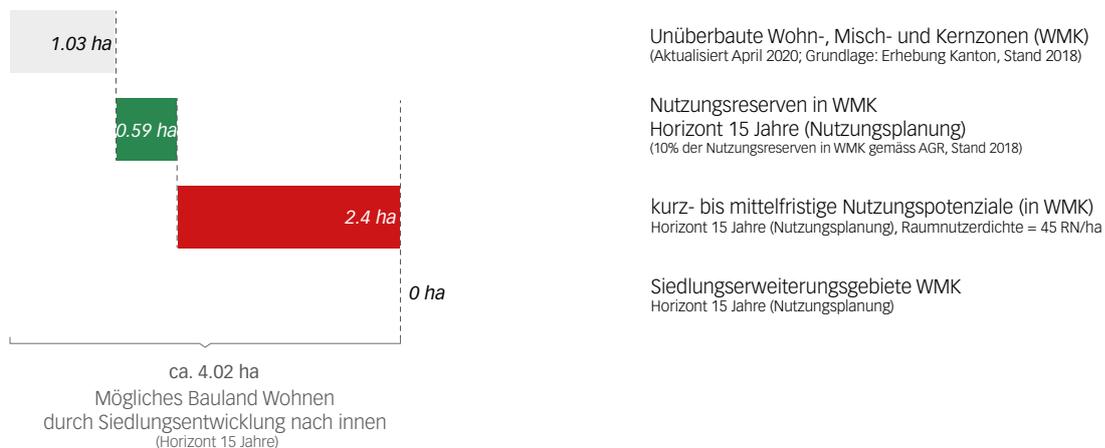
Damit die Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden können, müssen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, andererseits ist ein dauerhafter Dialog mit den Grundeigentümern und zusätzlich die Sensibilisierung sowohl der Bevölkerung notwendig. Denn letztlich ist die Realisierung der baulichen Dichte auf einzelnen Grundstücken und insbesondere die Erhöhung der Raumnutzerdichte – wie viele Personen tatsächlich auf einem Grundstück Wohnen oder Arbeiten – von den Absichten der Grundeigentümerschaften abhängig.

Theoretischer Baulandbedarf Wohnen



gemäss kantonalem Richtplan 2030
(Horizont 15 Jahre, ausgehend von 8 % Wachstum und 53 RN/ha)

Abdeckung des Baulandbedarfs Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)



Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
(Aktualisiert April 2020; Grundlage: Erhebung Kanton, Stand 2018)

Nutzungsreserven in WMK
Horizont 15 Jahre (Nutzungsplanung)
(10% der Nutzungsreserven in WMK gemäss AGR, Stand 2018)

kurz- bis mittelfristige Nutzungspotenziale (in WMK)
Horizont 15 Jahre (Nutzungsplanung), Raumnutzerdichte = 45 RN/ha

Siedlungserweiterungsgebiete WMK
Horizont 15 Jahre (Nutzungsplanung)

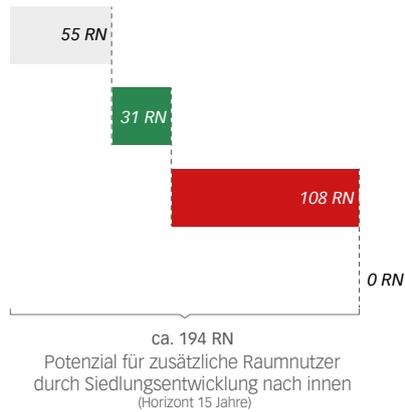
Abb. 9 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung durch Baulandreserven, Nutzungsreserven sowie kurz- bis mittelfristige Nutzungspotenziale.

Theoretisches Wachstum der Raumnutzer (RN) in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)



gemäss kantonalem Richtplan 2030
(Horizont 15 Jahre, ausgehend von 8 % Wachstum und 53 RN/ha)

Mögliche Zunahme der Raumnutzer in WMK



Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
(Aktualisiert April 2020; Grundlage: Erhebung Kanton, Stand 2018;
Raumnutzerdichte = 53 RN/ha)

Nutzungsreserven in WMK Horizont 15 Jahre (Nutzungsplanung)
(10% der Nutzungsreserven in WMK gemäss AGR, Stand 2018;
Raumnutzerdichte = 53 RN/ha)

kurz- bis mittelfristige Nutzungspotenziale (in WMK)
Horizont 15 Jahre (Nutzungsplanung), Raumnutzerdichte 53 RN/ha

Siedlungserweiterungsgebiete WMK
Horizont 15 Jahre (Nutzungsplanung)

Abb. 10 Theoretisches Wachstum der Raumnutzer in WMK

Anhang

Anhang

Anhang 1 Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale

Eignung

Kriterien

Die Eignung der Innenentwicklungspotenziale nach Ziff. 3 hiervor in Bezug auf eine Siedlungserneuerung und Nachverdichtung wurde anhand von folgenden Kriterien beurteilt:

- Lage (zentral/peripher)
- ÖV-Erschliessung
- Versorgung
- Ortsbild
- Qualität Bausubstanz/Sanierungsbedarf
- Grün-/Freiflächen im Quartier bzw. in der Umgebung⁴

Beurteilungsskala

Die Gebiete erhielten für die verschiedenen Kriterien je eine Punktzahl. Die Beurteilungsskala reicht von 1 bis 3 Punkte. Gebiete, die sich in einem Kriterium «sehr gut» für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen, erhalten die maximale Punktzahl. Eine negative Punktzahl wird gegeben, wenn ein Kriterium der Siedlungsentwicklung nach innen im Weg steht.

Beurteilungsmatrix und Interpretation

Die nachfolgende Matrix zeigt die Beurteilung der verschiedenen Gebiete auf.

Auf der Basis dieser Matrix werden die Gebiete in Bezug auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung nach innen in drei Kategorien eingeteilt:

- Sehr gute Eignung: > 14 Punkte
- Gute Eignung: 13 bis 14 Punkte
- Bedingte Eignung: < 13 Punkte

Priorisierung

Für die Priorisierung der Gebiete wurden folgende Aspekte einbezogen:

- Absichten der Grundeigentümer
- Entwicklungsachsen
- Widerstand in der Nachbarschaft
- Politische Überlegungen
- Ressourcen der Gemeinde

⁴ Sind in der Umgebung des Grundstücks Grün- und Freiflächen zugänglich? Werden durch die Überbauung des Grundstücks wertvolle grün- und Freiflächen reduziert?

Anhang

Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete, vgl. Ziff 1.3 auf Seite 16)

Gebiet	Lage	ÖV-Er- schlies- sung	Versor- gung/ Schulen	Objekt-/ Ortsbild- schutz	Bausubstanz/ Sanierungs- bedarf	Grün-/ Frei- flächen	Total	Bemer- kungen
1) Ringstrasse	1	3	1	3	2	3	13	
2) Kirchbergstrasse	3	2	2	3	2	3	15	

Nutzungspotenziale (vgl. Ziff. 2 auf Seite 16)

Gebiet	Lage	ÖV-Er- schlies- sung	Versor- gung/ Schulen	Objekt-/ Ortsbild- schutz	Bausubstanz/ Sanierungs- bedarf	Grün-/ Frei- flächen	Total	Bemer- kungen
a. Schachenstrasse	1	3	1	3	2	2	12	
b. Zelgliweg Nord	3	1	2	3	2	3	14	
c. Zelgliweg Süd	3	2	2	3	2	3	15	
d. Hubelsgasse Nord	2	3	3	1	3	1	13	3 erhaltenswerte Objekte
e. Hubelsgasse Süd	2	3	3	2	3	2	15	1 erhaltenswertes Objekt
f. Rütistrasse/Breit moosstrasse/ Brunnackerstrasse	3	3	2	3	2	1	14	
g. Brunnackerstrasse/ Quellenweg	3	3	2	2	2	2	14	1 erhaltenswertes Objekt
h. Burgdorfstrasse	3	3	3	3	3	2	17	

Anhang

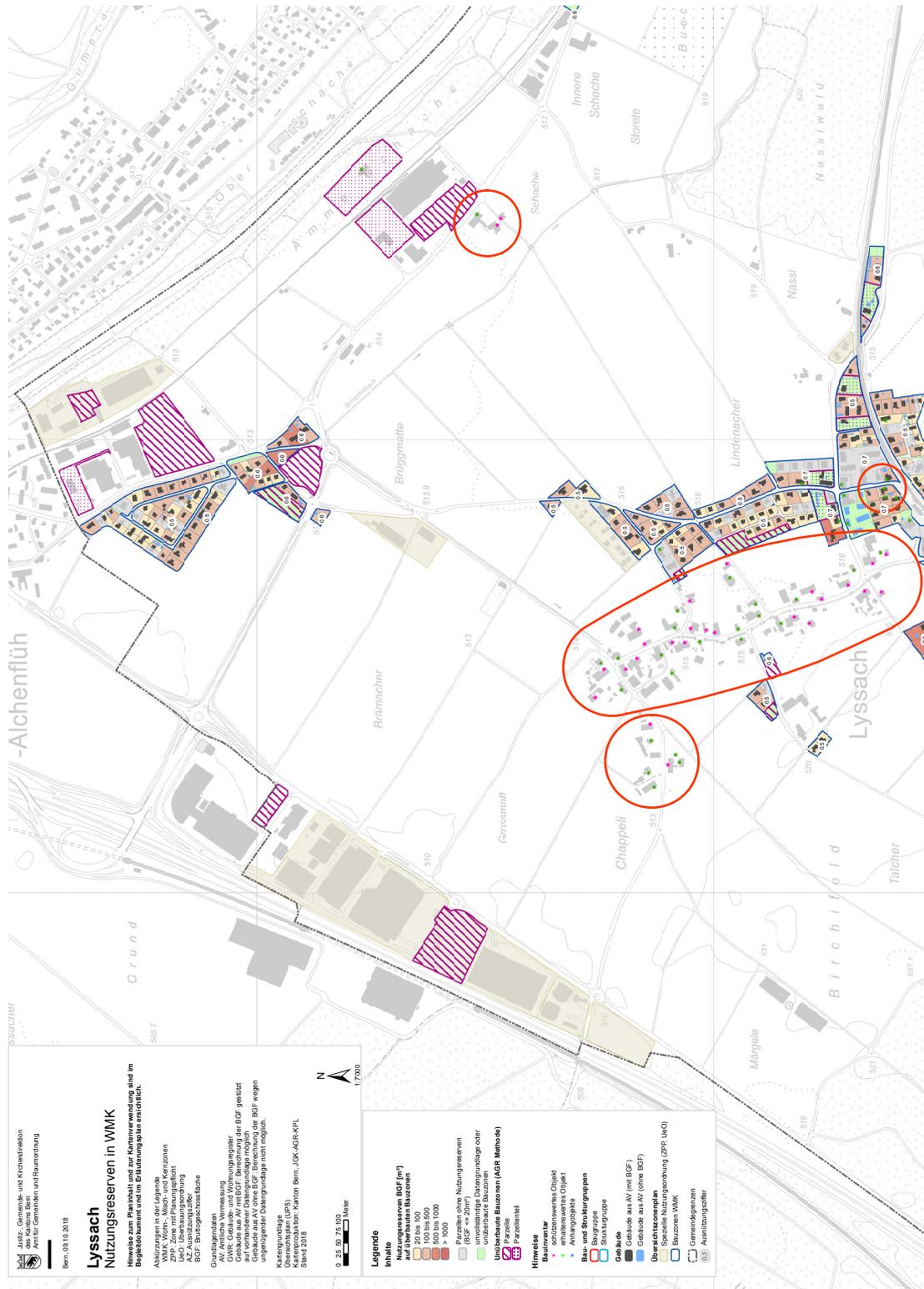
Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Lyssach nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015) 415

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 2016 [GAPTO])	1427
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2016 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	1293
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	134
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	9%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2015 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	136
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	1429
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	31.3
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	46
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	33.2
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	AE
	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"	8%
	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"	125
	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	53
	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"	2.4
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	ja
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2018	-1.6
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	0.7
	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); AGR 2018	-2.0
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	0.0

Anhang

Anhang 3 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK



Anhang

