

NACHWEIS SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Einwohnergemeinde Mirchel | Kanton Bern

Mitwirkungs exemplar vom 9. August 2017

Ausgangslage | Nutzungsreserven | Nutzungspotenziale | Anhang

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. Ausgangslage | 5 |
| 1.1 Handlungsbedarf | 5 |
| 1.2 Entwicklung der Gemeinde | 5 |
| 1.3 Leitbild der Gemeinde | 5 |
| 1.4 Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) | 6 |
| 1.5 Kantonaler Richtplan | 6 |
| 2. Nutzungsreserven | 7 |
| 2.1 Begriffe und Vorgehen | 7 |
| 2.2 Mengengerüst | 8 |
| 3. Nutzungspotenziale | 11 |
| 3.1 Begriffe und Vorgehen | 11 |
| 3.2 Mengengerüst | 12 |
| Anhang | 13 |
| Karte Nutzungsreserven (gemäss rechtskräftigem GBR/ZP) | 14 |

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Handlungsbedarf

Im Frühjahr 2013 startete die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Mirchel. Ein einfaches räumliches Leitbild wurde erarbeitet. Zudem erfolgten Überarbeitung von Zonenplan und Baureglement. Im Frühjahr 2015 reichte die Gemeinde die Unterlagen zur Vorprüfung beim AGR ein. Aufgrund der hängigen Anpassung des kantonalen Richtplans konnte keine vollständige Vorprüfung der Akten vorgenommen werden.

Im Frühling 2016 erfolgte die Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat. Daraus ergaben sich einige Pendenzen für die Ortsplanungsrevision der Gemeinde. Unter anderem muss der Nachweis zur Siedlungsentwicklung nach innen erbracht werden. Dieser Bericht zeigt auf, wie die Siedlungsentwicklung nach innen in Mirchel gehandhabt wird.

1.2 Entwicklung der Gemeinde

Die ländlich geprägte Gemeinde Mirchel besteht aus dem Dorf Mirchel und dem Weiler Gmeis. Beide haben einen historischen Dorfkern. Mirchel ist geprägt vom Nebeneinander des historisch gewachsenen Dorfkerns und der ab 1970 entstandenen Einfamilienhausgebiete rund um den Dorfkern (siehe Leitbild). Die jüngste Entwicklung geschieht insbesondere in der Form von neuen Einfamilienhäusern im Dorfteil Mirchel.

1.3 Leitbild der Gemeinde

Die Gemeinde Mirchel erarbeitete im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision ein Leitbild. Einige darin enthaltenen Ziele betreffen auch die Siedlungsentwicklung:

- > Siedlungslücken sollen durch eine Erweiterung der Bauzone gefüllt werden können.
- > Die Gemeinde strebt ein bedächtiges Wachstum an und soll ländliche Pendlergemeinde bleiben.

1.4 Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

Die Gemeinde Mirchel weist in ihrem Baureglement die folgenden Wohnzonen aus:

- > Wohnzone 1-geschossig (W1)
- > Wohnzone 1-geschossig, für freistehende Einfamilienhäuser (W1 EFH)
- > Wohnzone 2-geschossig (W2)

Als Mischzone besteht die Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig (WG2).

In den historisch gewachsenen Dorfkernen von Mirchel und Gmeis gilt die Dorfkernzone (DKZ), welche den Kernzonen zuzuordnen ist.

1.5 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Mirchel gehört gemäss Massnahmenblatt C_02 dem Raumtyp "zentrumsnahe ländliche Gebiete" an. Daraus resultiert ein geforderter Richtwert von 39 Raumnutzern pro Hektare (RN/ha). Die Gemeinde Mirchel erfüllt diesen Richtwert mit einer aktuellen Raumnutzerdichte von 44 RN/ha.

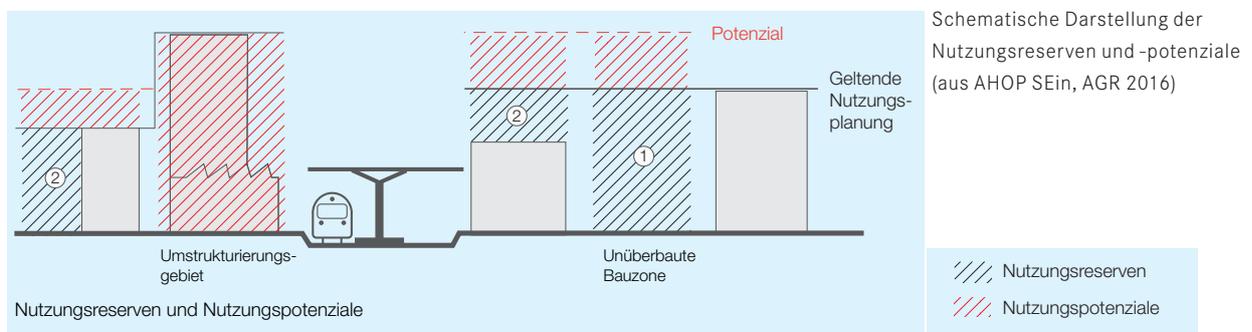
Das Massnahmenblatt A_01 zeigt den effektiven Wohnbaulandbedarf (WBB) der Gemeinde. Die Gemeinde Mirchel hat einen WBB von 0.4 ha, darf also noch Einzonungen ohne Kompensation vornehmen. Bedingung für eine Einzonung ist nach wie vor die Einhaltung übergeordneter Vorgaben (RGSK, Fruchtfolgeflächen etc.).

2. NUTZUNGSRESERVEN

2.1 Begriffe und Vorgehen

Nutzungsreserven sind diejenigen Reserven, welche unter der geltenden baurechtlichen Grundordnung realisiert werden können. Es wird unterschieden zwischen unüberbauten Bauzonen, auf welchen eine Hauptbaute errichtet werden kann (1), und Reserven auf bereits überbauten Flächen, auf welchen das zulässige Nutzungsmass noch nicht ausgeschöpft ist (2).

Nutzungspotenziale (in rot) ergeben sich aus einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Dies kann eine Aufzonung oder eine Änderung der Nutzungsart sein.



Zur Ermittlung der Nutzungsreserven in der Gemeinde Mirchel wurde folgendes Vorgehen angewandt:

- > In einem ersten Schritt wurden die Baugruppen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen ausgesondert. Diese sind - ungeachtet der wirtschaftlichen oder privaten Interessen - wenig geeignet für eine Innenentwicklung. In der Regel ist das Umfeld von inventarisierten Objekten für die Gesamtwirkung von Baudenkmalern zentral. Diesem Umstand wird auch im Leitbild der Gemeinde Rechnung getragen: "Grüne Kerne - Historisch gewachsene Baugruppen bleiben Teil der Landschaft".
- > Die geforderte Raumnutzerdichte in der Gemeinde Mirchel beträgt 39 RN/ha. Es wird nun davon ausgegangen, dass nur in denjenigen WMK-Zonen, in denen der Richtwert der Raumnutzerdichte momentan unterschritten wird, eine Nachverdichtung möglich und anzustreben ist. Die Berechnung und Darstellung der Nutzungsreserven basiert folglich auf diesen Flächen.
- > Im Gegensatz zur Karte der Nutzungsreserven vom AGR, in welcher parzellenscharf gearbeitet wurde, konnte aufgrund der Datenverfügbarkeit (aggregierte Daten) die Raumnutzerdichte nur gebietsweise bestimmt werden. Diese Aussagetiefe ist jedoch für die Berechnung der Nutzungsreserven hinreichend.

2.2 Mengengerüst

Berechnungsmethodik Nutzungsreserven Wohn-, Misch- und Kernzonen

- > Die theoretisch mögliche Bruttogeschossfläche (SOLL) errechnet sich aus den Flächen der jeweiligen Wohn-, Misch- und Kernzone multipliziert mit der maximalen Ausnützungsziffer gemäss Baureglement.
- > Die Dorfkernzone weist keine Ausnützungsziffer auf. Aufgrund der baupolizeilichen Masse und im Vergleich mit den restlichen WMK-Zonen wurde mit einer AZ von 0.45 gerechnet.
- > Zur Berechnung der bestehenden Bruttogeschossfläche (IST) wurden die Gebäudegrundflächen in den ausgewählten Wohn-, Misch- und Kernzonen mit der zulässigen Geschosshöhe laut Baureglement multipliziert. Dies mittelt den Umstand, dass sowohl Dachausbauten bestehen als auch punkto Geschosshöhe unternutzte Objekte.
- > Die Reserve ergibt sich aus der Differenz der möglichen und tatsächlich realisierten Bruttogeschossfläche.

Berechnungsmethodik unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen

- > Alle im AGR-Datensatz ausgewiesenen, unüberbauten Flächen der Gemeinde liegen in WMK-Zonen.
- > Durch Multiplikation mit der maximalen Ausnützungsziffer wurde die realisierbare Bruttogeschossfläche berechnet.

Reserven total

Die Nutzungsreserven in den betrachteten WMK-Zonen belaufen sich auf 0.18 ha BGF. Zusammen mit den unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (0.14 ha BGF) resultiert eine totale Reserve von 0.32 ha BGF.

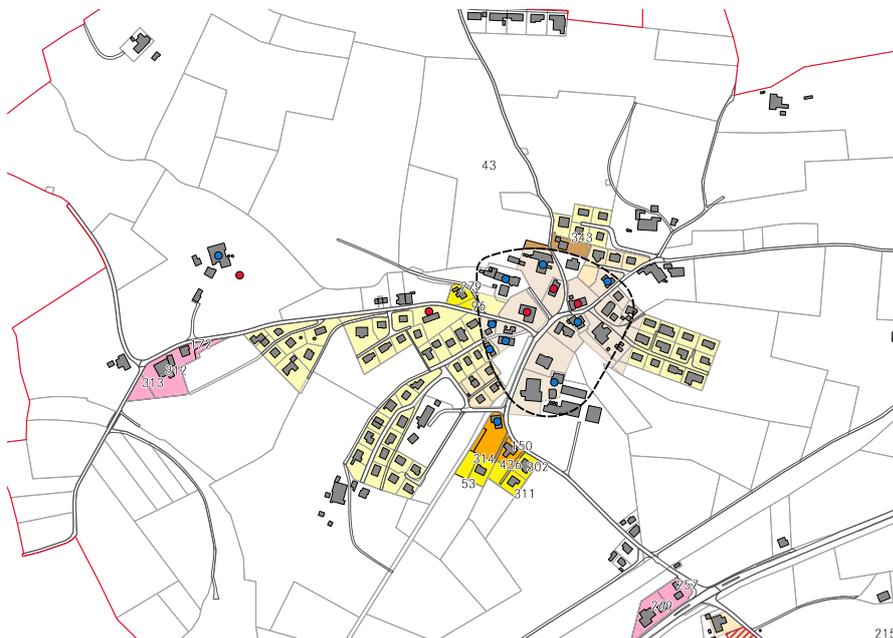
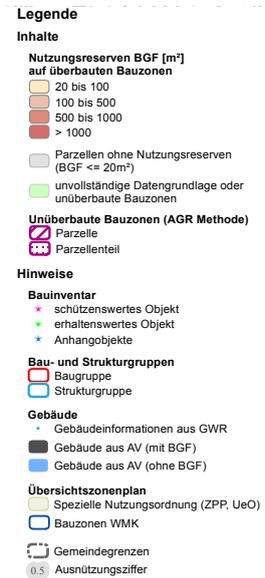
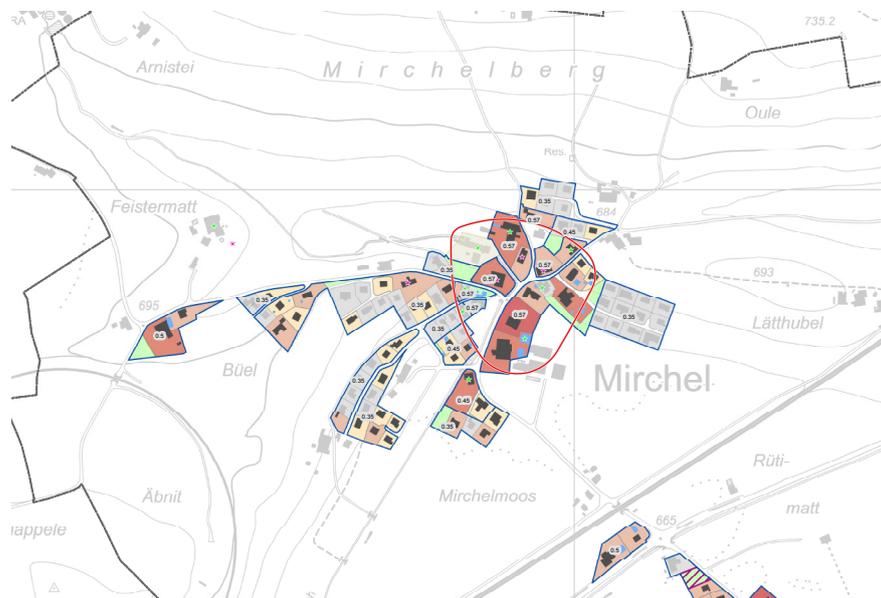
Mengengerüst nach rechtskräftigem GBR

| Gemeindebetrachtung Wohn-, Misch- und Kernzonen | W1 | W1 EFH | W2 | WG2 | DKZ | Total | |
|--|-----------|---------------|-----------|------------|------------|--------------|---------------|
| Fläche | 3.44 | 0.73 | 1.45 | 0.70 | 4.34 | 10.67 | ha |
| max. Ausnutzungsziffer (AZ) gem. Baureglement | 0.35 | 0.35 | 0.45 | 0.55 | 0.45 | | |
| max. Bruttogeschossfläche (Fläche x max. AZ gem. Baureglement) | 1.20 | 0.26 | 0.65 | 0.39 | 1.95 | 4.46 | ha BGF |
| <hr/> | | | | | | | |
| Nutzungsreserven bebaute Wohn-, Misch- und Kernzonen mit unterschrittenem Richtwert RN/ha | W1 | W1 EFH | W2 | WG2 | DKZ | Total | |
| Fläche | 0.44 | 0.00 | 0.27 | 0.70 | 0.44 | 1.85 | ha |
| max. Ausnutzungsziffer (AZ) gem. Baureglement | 0.35 | 0.35 | 0.45 | 0.55 | 0.45 | | |
| SOLL max. Bruttogeschossfläche (Fläche x max. AZ gem. Baureglement) | 0.15 | 0.00 | 0.12 | 0.39 | 0.20 | 0.86 | ha BGF |
| IST Bruttogeschossfläche (Gebäudefläche x Anzahl Vollgeschosse gem. Baureglement) | | | | | | 0.68 | ha BGF |
| Nutzungsreserven Wohn-, Misch- und Kernzonen (SOLL-IST) | | | | | | 0.18 | ha BGF |
| <hr/> | | | | | | | |
| Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen | W1 | W1 EFH | W2 | WG2 | DKZ | Total | |
| unüberbaute Fläche | 0.00 | 0.00 | 0.07 | 0.00 | 0.24 | 0.32 | ha |
| max. Ausnutzungsziffer (AZ) gem. Baureglement | 0.35 | 0.35 | 0.45 | 0.55 | 0.45 | | |
| max. Bruttogeschossfläche (Fläche x max. AZ gem. Baureglement) | 0.00 | 0.00 | 0.03 | 0.00 | 0.11 | 0.14 | ha BGF |
| <hr/> | | | | | | | |
| Nutzungsreserven Wohn-, Misch- und Kernzonen (SOLL-IST) | | | | | | 0.18 | ha BGF |
| Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen | | | | | | 0.14 | ha BGF |
| <hr/> | | | | | | | |
| Reserven total | | | | | | 0.32 | ha BGF |

Vergleich mit Nutzungsreservenkarte AGR

Die kartographische Darstellung der Nutzungsreserven wird im Dorfteil Mirchel mit der Nutzungsreservenkarte des AGR verglichen.

Der Vergleich zeigt einerseits die Diskrepanz zwischen parzellenscharfer und gebietsweiser Betrachtung und verdeutlicht andererseits die gewählten Ausschlusskriterien. So werden alle Baugruppen als wenig geeignet für eine Innenentwicklung angeschaut. Ebenfalls scheiden alle Flächen, in denen der Richtwert der Raumnutzerdichte erreicht ist, aus der Reservetrachtung aus. In der Reservenkarte des AGR werden hingegen alle WMK-Zonen der Gemeinde betrachtet. In den Baugruppen werden grosse Reserven ausgewiesen, wie an den dunkelroten Flächen zu erkennen ist.



3. NUTZUNGSPOTENZIALE

3.1 Begriffe und Vorgehen

Nutzungspotenziale ergeben sich aus einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Dies kann eine Aufzoning oder eine Änderung der Nutzungsart sein.

Vorstellbar ist in der Gemeinde Mirchel einzig eine Aufzoning von 1-geschossigen in 2-geschossige Wohnzonen. Aufgrund des Gebäudealters und der Topographie haben sich zwei Gebiete herauskristallisiert, die sich für eine Aufzoning von W1 auf W2 eignen würden.

Gebiet "Seiten"

Das Gebiet ist abfallend gegen Südosten. Eine Aufzoning der nordwestlichsten Häuserzeile birgt nur wenig Konfliktpotenzial. Die Gebäude stammen aus den 70er-Jahren und sind sanierungsbedürftig (falls nicht bereits eine Renovation erfolgt ist).

ZP bisher



ZP neu



Gebiet "Bühl"

Im Gebiet "Bühl" sind die südlichen Häuser nach Südosten orientiert, die Häuser am Aebnitweg hingegen nach Nordwesten. Durch die gegenläufige Ausrichtung ist auch hier wenig Konfliktpotenzial vorhanden. Die Gebäude stammen aus den 80er-/90er-Jahren.

ZP bisher



ZP neu



3.2 Mengengerüst

| SOLL gemäss rechtskräftigem Baureglement (W1) | Gebiet "Seiten" | Gebiet "Bühl" | Total |
|--|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fläche | 3'800 | 6'150 | 9'950 m ² |
| max. Ausnützungsziffer (AZ) gem. Baureglement | 0.35 | 0.35 | |
| max. Bruttogeschossfläche ALT (Fläche x max. AZ gem. Baureglement) | 1'350 | 2'150 | 3'500 m ² BGF |

| SOLL neu (Aufzoning auf W2) | Gebiet "Seiten" | Gebiet "Bühl" | Total |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fläche | 3'800 | 6'150 | 9'950 m ² |
| max. Ausnützungsziffer (AZ) neu | 0.45 | 0.45 | |
| max. Bruttogeschossfläche NEU (Fläche x AZ neu) | 1'700 | 2'750 | 4'450 m ² BGF |

| | | | |
|--|-----|-----|------------------------------|
| Potenzial (max. BGF NEU - max. BGF ALT) | 350 | 600 | 950 m² BGF |
|--|-----|-----|------------------------------|

ANHANG

Panorama AG, Bern - 05.07.2017

Basiskarte

-  Gebäude
-  Strasse / Weg
-  Parzelle
-  Gemeindegrenze

Unüberbaute Bauzonen (Erhebung AGR)

-  Ganze Parzelle
-  Teilparzelle

WMK-Zonen mit unterschrittenem Richtwert (RN<39 RN/ha)

-  Wohnzone 1-geschossig
-  Wohnzone 2-geschossig
-  Dorfkerzone
-  Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig

Übrige WMK-Zonen

-  Dorfkerzone
-  Wohnzone 1-geschossig
-  Wohnzone 1-geschossig EFH
-  Wohnzone 2-geschossig
-  Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig

Bauinventar

-  schützenswertes Objekt
-  erhaltenswertes Objekt
-  Baugruppe



