

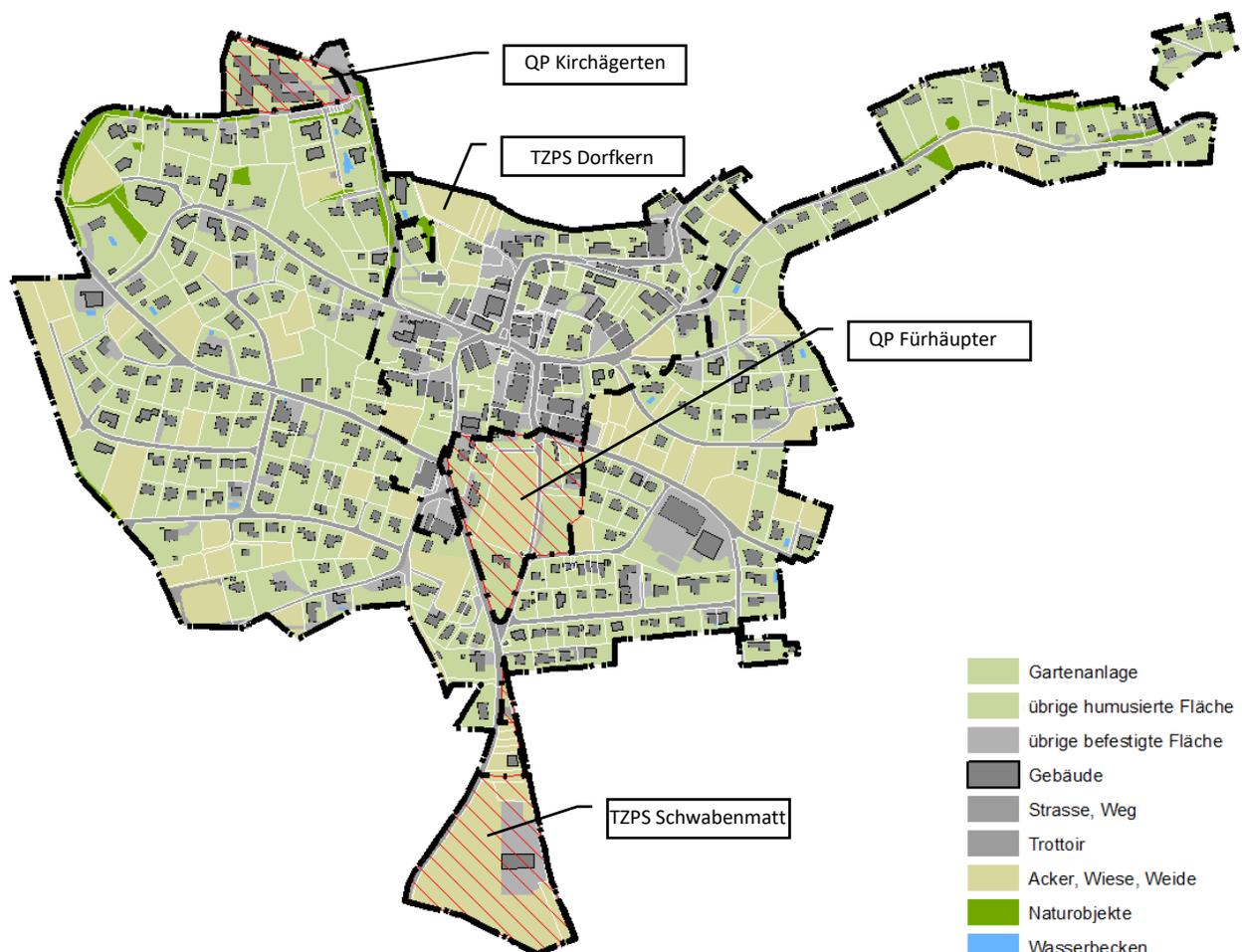
Ortsplanrevision Blauen

Analyse Grünflächenanteil

1 Methode

1.1 Datengrundlage

Für die Analyse werden nur Parzellen der Wohn- sowie der Wohn- und Geschäftszone mit bestehender Bebauung herangezogen. Die Analyse beachtet das Siedlungsgebiet im Zonenplan Siedlung. Der TZPS Dorfkern wird zum Vergleich ebenfalls – jedoch vom ZPS abgesondert – analysiert. Der Quartierplan Fühhäupter, der Quartierplan Kirchhägarten sowie der TZPS Schwabenmatt wurden nicht hinzugezogen.



Die Daten der Amtlichen Vermessung, welche der Analyse als Grunddatensatz dient, unterscheidet folgend gelistete Bodenbedeckungs-Kategorien. In der Tabelle vermerkt ist zusätzlich, welche dieser Kategorien in die Analyse beachtet wurden.

AV-ID	AV-Kategorie	Zustand	Beschreibung	In Analyse beachtet?
0	Gebäude	Versiegelt	Gebäude aller Art	ja
1	Strasse/Weg	Versiegelt	Decken sich weitestgehend mit den öffentlichen Strassen und Erschliessungen. Sind also nicht Teil der Parzellen mit Wohnnutzung.	nein
2	Trottoir	Versiegelt	Teil der öffentlichen Strasse und daher nicht Teil der Parzellen mit Wohnnutzung.	nein
6	Wasserbecken	Versiegelt	Zumeist Swimmingpools ohne natürlichen Nutzen.	ja
7	übrige befestigte Fläche	Versiegelt	Entsprechen versiegelten Zufahrten und Plätzen in der Wohnzone.	ja
8	Acker, Wiese, Weide	Grünfläche	Decken sich weitestgehend mit den unüberbauten Parzellen, welche in der Analyse nicht beachtet werden.	nein
11	Gartenanlage	Grünfläche	Grünflächen der überbauten Parzellen mit Wohnnutzung.	ja
13	übrige humusierte Fläche	Grünfläche	Grünflächen der überbauten Parzellen mit Wohnnutzung.	ja
18	Naturobjekt	Grünfläche	Oft liegen diese zwar in den Parzellen mit Wohnnutzung, daneben existieren jedoch auch grosse Flächen auf unbebauten Parzellen oder Nicht-Bauland.	nein

1.2 Verfeinerung der Datenlage

Parzelleninterne Erschliessungen und versiegelte Plätze sind meist nicht als «übrige befestigte Fläche» kategorisiert und zählen zu den «Gartenanlagen». Folgend sind zwei für Blauen typische Gebiete beispielhaft bezüglich der nicht in den AV-Daten als versiegelte kategorisierte Flächen aufgezeigt. Im Gebiet Leimbankweg, das relativ dicht mit einer W2 bebaut ist, beträgt die durchschnittliche Parzellenfläche 760 m². Im Orthofoto von 2018 ist zu erkennen, dass rund 90 m² pro Parzelle wahrscheinlich versiegelte Fläche nicht als solche in den AV-Daten erkennbar sind. Im Gebiet Nenzlingerweg, das sehr dispers mit einer W1 bebaut ist, ist die durchschnittliche Parzellenfläche mit 1'160 m² zwar wesentlich grösser. Im Orthofoto von 2018 ist jedoch zu erkennen, dass hier im Durchschnitt lediglich rund 20 m² wahrscheinlich versiegelte Fläche nicht als solche in den AV-Daten erkennbar sind.

Aufgrund der Beispielgebiete wird für die folgende Analyse eine sehr konservative Schätzung für das gesamte Siedlungsgebiet angenommen: Jeder bebauten Parzelle mit Wohnnutzung werden 100 m² versiegelte Fläche als «zusätzlich befestigte Fläche» hinzugerechnet (bei gleichzeitigem Abzug der Fläche an der «Gartenanlage»-Fläche). Diese konservative Schätzung wird im Schnitt einen deutlich niedrigeren Grünflächenanteil zur Folge haben als reell vorhanden.

1.2.1 Zusätzliche befestigte Flächen – Gebiet Leimbankweg



Parzelle Nr.	Parzellenfläche (m ²)	zusätzliche befestigte Fläche (m ²)
1710	891	150
1660	543	25
1659	773	65
1797	886	115
1745	664	95
1620	905	120
1743	652	0
1742	986	140
1639	825	100
1739	670	60
1740	638	95
1741	680	100
Durchschnitt	760	89

1.2.2 Zusätzliche befestigte Flächen – Gebiet Nenzlingerweg



Parzelle Nr.	Parzellenfläche (m ²)	zusätzliche befestigte Fläche (m ²)
1611	1331	0
1272	1282	0
1273	1784	0
1274	999	25
1803	827	25
1275	1073	15
1276	1372	15
1809	638	75
Durchschnitt	1163	19

2 Durchschnittlicher Grünflächenanteil

Der durchschnittliche Grünflächenanteil in den Wohn- sowie den Wohn- und Geschäftszonen des Zonenplan Siedlung liegt bei 52.9 %, was einer Grünflächenziffer von 0.5 entsprechen würde. Durchschnittlich sind die bewohnbaren Zonen innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung also zu rund der Hälfte unbefestigt.

Zonenplan Siedlung

Bezeichnung AV	Zustand	Summe Fläche
Gebäude	Versiegelt	28'890.11 m ²
zusätzlich befestigte Fläche ¹⁾	Versiegelt	29'600.00 m ²
Wasserbecken	Versiegelt	491.28 m ²
übrige befestigte Fläche	Versiegelt	15'812.48 m ²
Gartenanlage	Grünfläche	84'034.49 m ²
übrige humusierte Fläche	Grünfläche	81.23 m ²
SUMME	Versiegelt	74'793.87 m ²
SUMME	Grünfläche	84'115.72 m ²
Fläche bebaute Parzellen insgesamt		158'909.59 m ²
Grünflächenanteil		52.9 %
Grünflächenziffer		0.5

¹⁾ Die in Kp. 1.2 hergeleiteten 100 m² Extrafläche pro Parzelle.

Zum Vergleich: Im TZPS Dorfkern liegt der Grünflächenanteil aufgrund der dichteren Bebauung bei 25.9 %, was einer Grünflächenziffer von 0.26 entsprechen würde.

TZP Dorfkern

Bezeichnung AV	Zustand	Summe Fläche
Gebäude	Versiegelt	13'796.08 m ²
zusätzlich befestigte Fläche ¹⁾	Versiegelt	10'600.00 m ²
Wasserbecken	Versiegelt	30.49 m ²
übrige befestigte Fläche	Versiegelt	9'857.85 m ²
Gartenanlage	Grünfläche	12'013.86 m ²
übrige humusierte Fläche	Grünfläche	0.00 m ²
SUMME	Versiegelt	34'284.42 m ²
SUMME	Grünfläche	12'013.86 m ²
Fläche bebaute Parzellen insgesamt		46'298.28 m ²
Grünflächenanteil		25.9 %
Grünflächenziffer		0.3

¹⁾ Die in Kp. 1.2 hergeleiteten 100 m² Extrafläche pro Parzelle.

3 Fazit

Die Analyse zeigt trotz einer sehr konservativen Schätzung der versiegelten Fläche, dass die Parzellen mit Wohnnutzung mit der heutigen Bebauung zu rund 50 % unversiegelt sind.

Trotzdem

- die Naturobjekte (ca. 3'400 m²) nicht zu den Grünflächen gezählt werden;
- die Wasserflächen (490 m²) kategorisch zur versiegelten Fläche gezählt werden;
- und rund 30'000 m² als «Gartenanlage» kategorisierte Fläche zur «zusätzlich befestigte Fläche» umgedeutet und somit der versiegelten Fläche angerechnet werden;

liegt der durchschnittliche Grünflächenanteil in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen des Zonenplan Siedlung bei 52.9 %, was einer Grünflächenziffer von 0.53 entsprechen würde.

→ Die Einführung einer Grünflächenziffer gem. IVHB von 0.5 (anstatt 0.4) würde der heutigen Bebauungsstruktur der Gemeinde Blauen entsprechen.