



Gemeinde Grosshöchstetten

Ortsplanungsrevision

Siedlungsrichtplan



24. April 2023, **Mitwirkungsexemplar**

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Schutzzonenplan
- Richtplan Fuss- und Velowegnetz

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan Landschaft
- Siedlungsrichtplan

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
www.infraconsult.ch



Siedlungsrichtplankarte

Festlegungen

Richtplangebiet

- Wohnen (kommunale Bedeutung)
- Arbeiten (kommunale Bedeutung)
- Arbeiten (regionale Bedeutung)

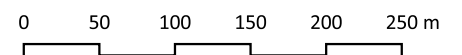
Hinweise

Nutzungszone

- Wohnzone W2
- Wohnzone Hang WH2
- Wohnzone Nest WN2
- Wohnzone W3
- Kernzone K
- Mischzone M3
- Gewerbezone G
- Agrarprodukteverkaufszone APZ
- Grünzone GZ
- Zone für öffentliche Nutzung ZöN
- Zone für Sport und Freizeit ZSF
- Zone mit Planungspflicht ZPP
- Bauernhofzone

1:5'000

24.04.2023



Grundlagen:
- Amtliche Vermessung AV © AGI Kanton Bern

1571.07/ 06.04.2023 / A / Xyz(F) / Format 29.7x42cm / Layout Siedlungsrichtplan
\\zih\proj\1000\1571.07_Grosshöchstetten_Ortsplanungsrevision\01_prod\GIS\Richtplan
Siedlung\20220809_Siedlungsrichtplan.qgz

M1 Richtplangebiete Wohnen (kommunale Bedeutung) Bauernhofzonen	
Ausgangslage	<p>Die Gebiete (Parzelle Nr. 361 und Nr. 420) liegen gemäss rechtsgültiger Bauordnung in der Bauernhofzone BHZ. In dieser Zone gelten die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Aufgrund der hervorragenden Lage mitten im Siedlungsgebiet bieten sie ein grosses Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Auch eine Mischzone ist in den Gebieten denkbar. Um diese Nutzung zu ermöglichen, müssen die Parzellen in eine Bauzone überführt werden.</p> <p>Die Grundstücke sind in Privatbesitz. Eine Einzonung ist in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern anzugehen.</p>
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Wohnen
Koordinationsstand	Festsetzung
Massnahmen / Umsetzung	Einzonung in einer zweiten Planungsetappe bzw. nächste Ortsplanungsrevision
M2 Richtplangebiet Arbeiten (Regionale Bedeutung) Trogmatt	
Ausgangslage	<p>Das Gebiet der Trogmatt liegt gemäss rechtsgültiger Bauordnung in der Landwirtschaftszone und befindet sich in einer Grundwasserschutzzone S2/S3. Im RGSK 2021 ist die Fläche als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten bezeichnet (Koordinationsstand Zwischenergebnis). Das Gebiet eignet sich aufgrund der guten Lage und Erschliessung für Arbeitsnutzung (Gewerbe und Dienstleistungen). Im nördlichen Teil der Trogmatt ist auch Wohnnutzung vorstellbar.</p> <p>Bauvorhaben sind in der Grundwasserschutzzone S2 nicht zulässig. Daher ist eine Einzonung und Überbauung des Areals erst nach der Aufhebung der Grundwasserschutzzone möglich. Die Einzonung ist in enger Abstimmung mit dem Wasserverbund Kiesental WAKI und den Grundeigentümern anzugehen.</p>
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Arbeiten
Koordinationsstand	Festsetzung
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Grundwasserschutzzone in Abstimmungen mit dem Wasserverbund Kiesental WAKI ▪ Evaluation von Kompensationsflächen mit Fruchtfolgequalität ▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe

M3

Richtplangebiet Arbeiten (kommunale Bedeutung)
Felderkreisel

Ausgangslage

Das Gebiet liegt beim Felderkreisel und grenzt im Westen an die Mischzone M3. Aufgrund der optimalen Erschliessungssituation und der angrenzende Nutzungszonen (Mischzone, Gewerbezone, Zone für Sport und Freizeit) eignet sich der Standort, um den Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen langfristig zu decken.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine bedarfsgerechte Einzonung und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wichtig. Daher soll eine Teilfläche des Gebiets eingezont werden.

Im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts REK wurde dieses Gebiet als überdimensioniert bezeichnet und daher als RGSK Vorranggebiet Arbeiten nicht weiter berücksichtigt. Im Rahmen der OPR stellt sich heraus, dass sich die Entwicklung der Trogmatt verzögert (vgl. M2) und das Gebiet südlich des Kreisels aufgrund eines möglichen Ausbaus der BLS (oberhalb Tunnel) auf zwei Spuren nicht zur Verfügung steht.

Ziele

Langfristiges Entwicklungsgebiet Arbeiten

Koordinations-
stand

Festsetzung

Massnahmen /
Umsetzung

- Einzonung in einer zweiten Planungsetappe
-

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

Der Geschäftsleiter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grosshöchstetten, den

Der Geschäftsleiter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: