



Ortsplanungsrevision

Informationsanlass Mitwirkung, 9. Mai 2023

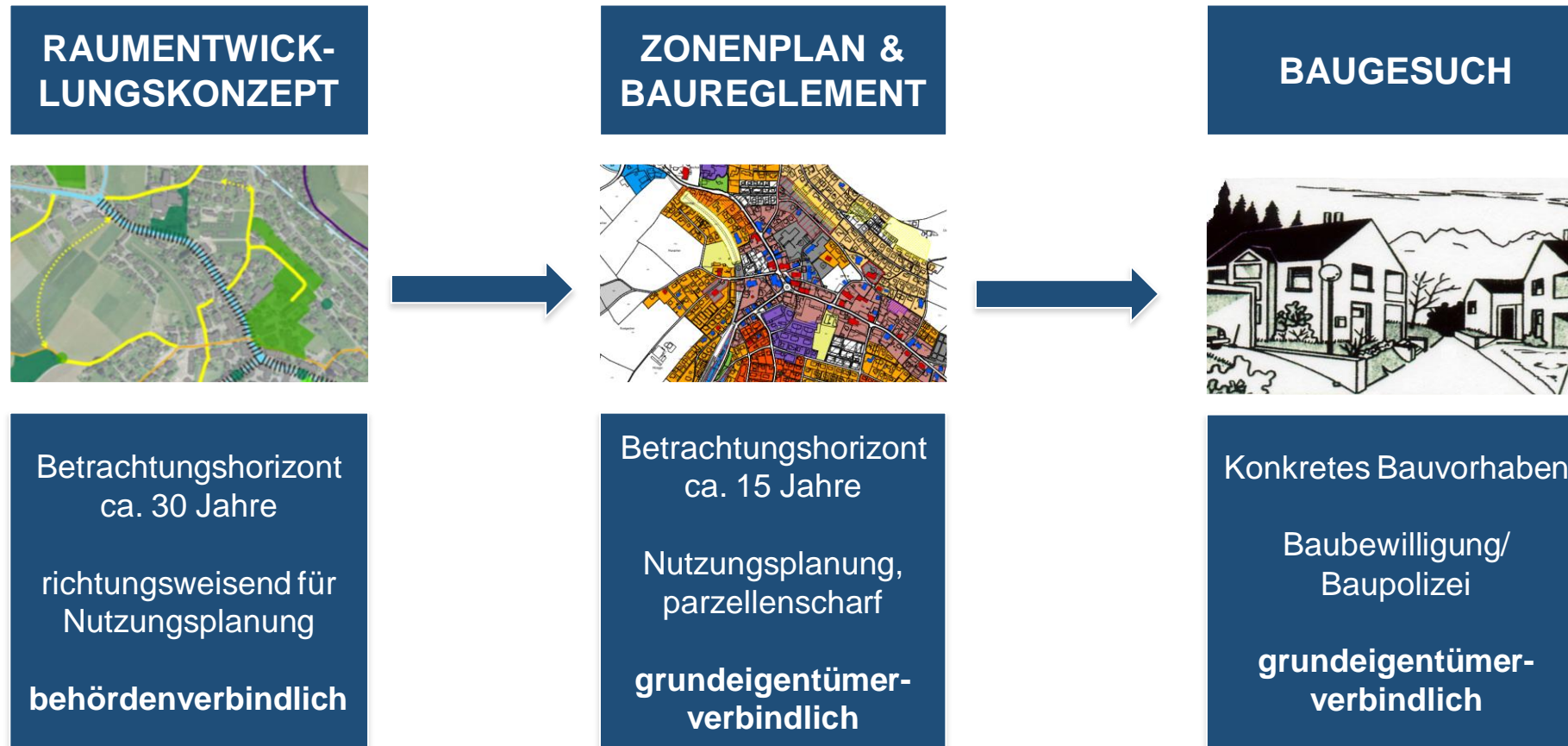


Inhaltsverzeichnis

- Raumplanungsprozess
- Räumliches Entwicklungskonzept (2020 REK)
- Revision Planungsinstrumente (Zonen- und Richtpläne, Baureglement)
- Weiteres Vorgehen

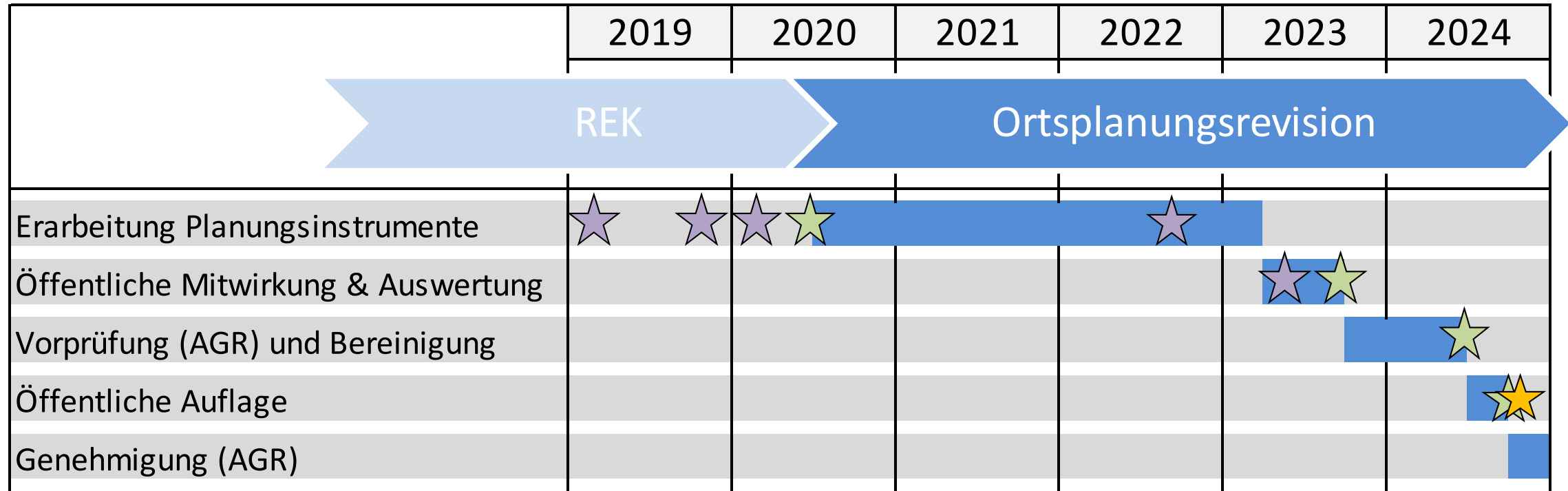





Raumplanungsprozess





Raumplanungsprozess



- Gemeinderatsbeschluss 
- Urnenabstimmung 
- Partizipation 



Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

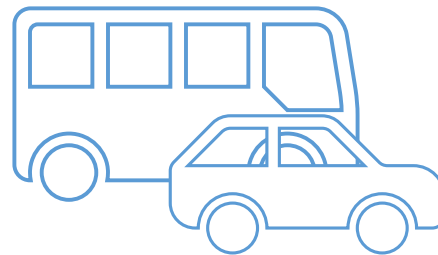
*Sanfte und ortsverträgliche
Siedlungsentwicklung*



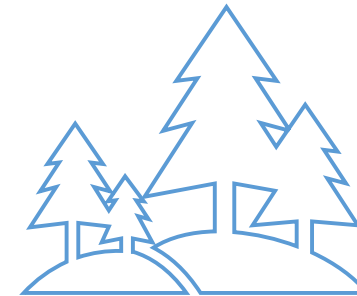
*Erhalt und
Weiterentwicklung des
Gewerbes unterstützen*

Leitsätze

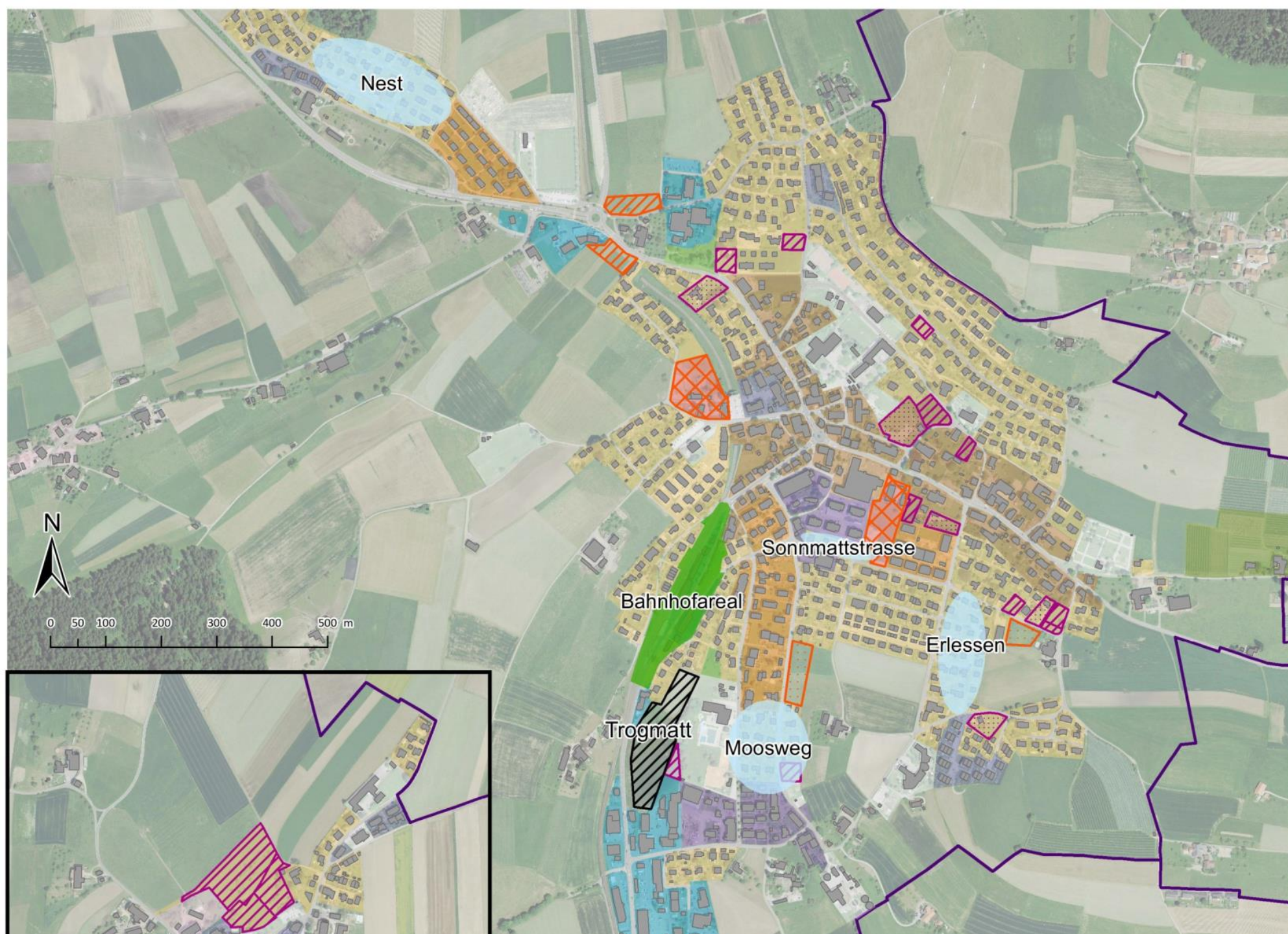
Hohe Verkehrssicherheit



*Gestaltung der
Verkehrsräume nach
Bevölkerungsbedürfnissen*



*Erhalt und
Weiterentwicklung von
hochwertigen Landschaften
und Biodiversitätsflächen*



Legende

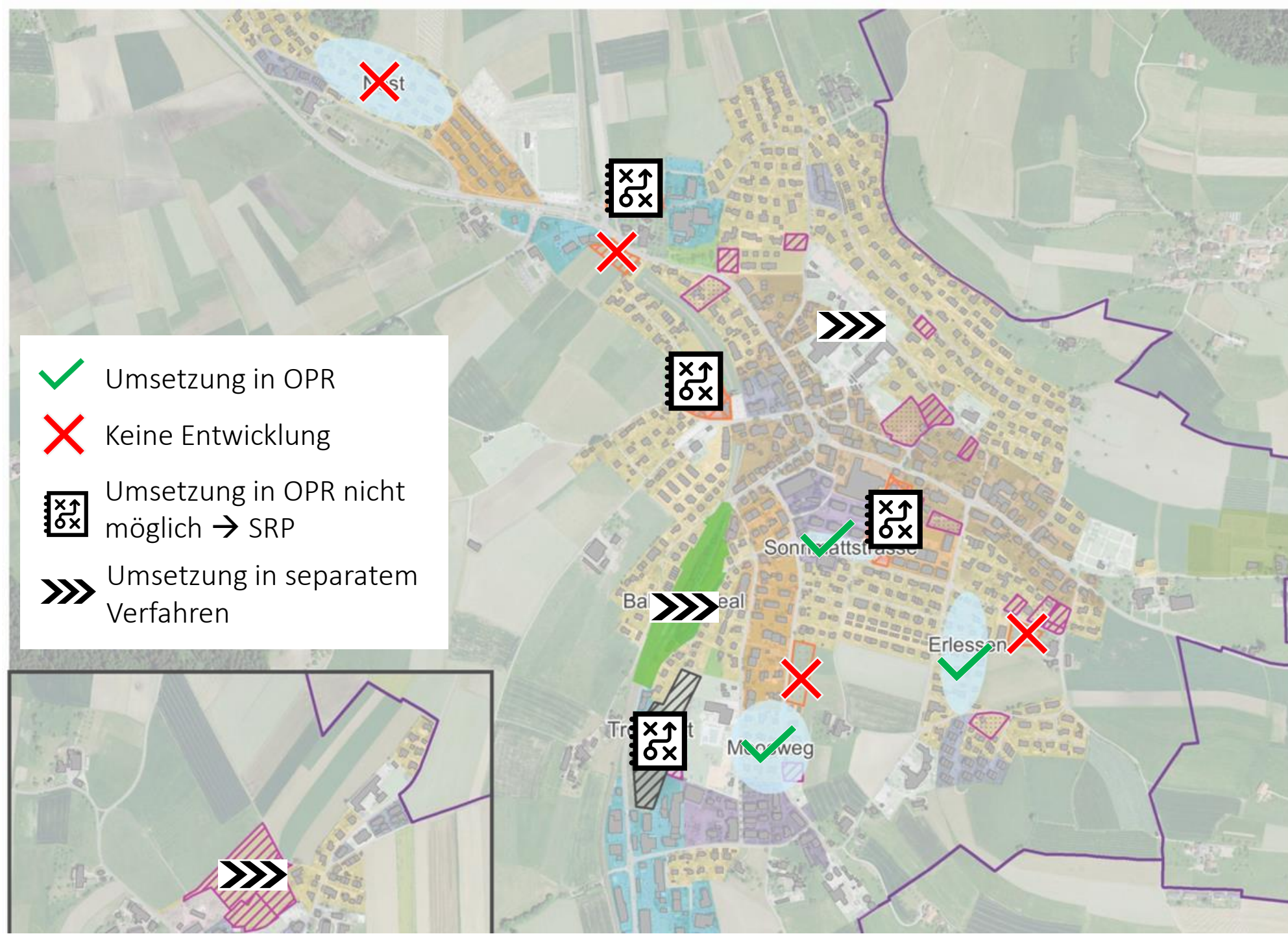
- Nutzungsreserven**
- Unüberbaute Nutzungsreserven
 - Teilweise unüberbaute Nutzungsreserven





- Nutzungspotenziale**
- Erhöhung Nutzungsmass (Aufzoning)
 - Änderung Nutzungsart (Umzoning)

- Siedlungserweiterung**
- Potentielle Wohnnutzung
 - Potentielle Arbeitsnutzung
 - Potentielle Mischnutzung

- RGSK Vorranggebiete**
- Siedlungserweiterung Arbeiten

- Bauzonen UZP**
- Wohnzone, 2 Geschosse
 - Wohnzone, 3 Geschosse
 - Arbeitszone
 - Mischzone, 2 Geschosse
 - Mischzone, 3 Geschosse
 - Kernzone ländlich
 - Zone für öffentliche Nutzungen
 - Grünzone
 - Zone für Sport- und Freizeitanlagen
 - Bauernhofzone
 - Bestandeszone, Erhaltungszone
 - Intensivlandwirtschaftszone
 - Gemeindegrenzen



-  Umsetzung in OPR
-  Keine Entwicklung
-  Umsetzung in OPR nicht möglich → SRP
-  Umsetzung in separatem Verfahren

Legende


Nutzungsreserven

-  Unüberbaute Nutzungsreserven
-  Teilweise unüberbaute Nutzungsreserven

Nutzungspotenziale

-  Erhöhung Nutzungsmass (Aufzoning)
-  Änderung Nutzungsart (Umzoning)

Siedlungserweiterung

-  Potentielle Wohnnutzung
-  Potentielle Arbeitsnutzung
-  Potentielle Mischnutzung

RGSK Vorranggebiete

-  Siedlungserweiterung Arbeiten

Bauzonen UZP

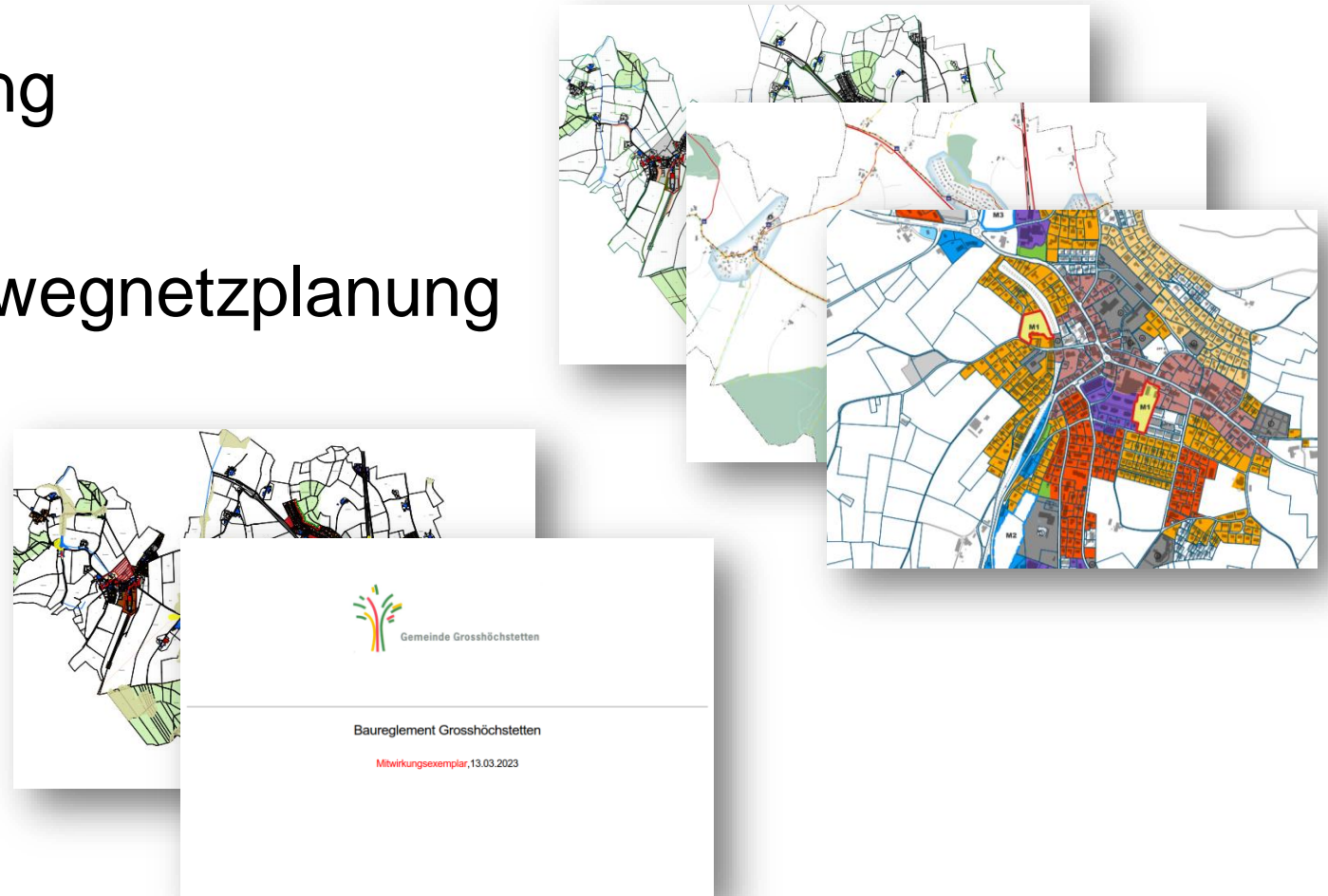
-  Wohnzone, 2 Geschosse
-  Wohnzone, 3 Geschosse
-  Arbeitszone
-  Mischzone, 2 Geschosse
-  Mischzone, 3 Geschosse
-  Kernzone ländlich
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Grünzone
-  Zone für Sport- und Freizeitanlagen
-  Bauernhofzone
-  Bestandeszone, Erhaltungszone
-  Intensivlandwirtschaftszone
-  Gemeindegrenzen



Revision Planungsinstrumente

Baurechtliche Grundordnung

- Schutzzonenplan
- Richtplan Velo- und Fusswegnetzplanung
- Siedlungsrichtplan
- Zonenplan Siedlung
- Baureglement





Schutzzonenplan (SZP)

Ziel:

Grundeigentümergebundene Festlegung der Natur- und Landschaftsobjekte

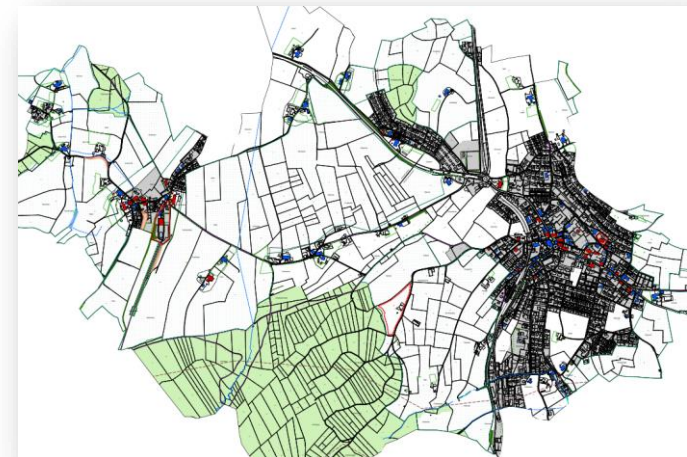
Vorgehen:

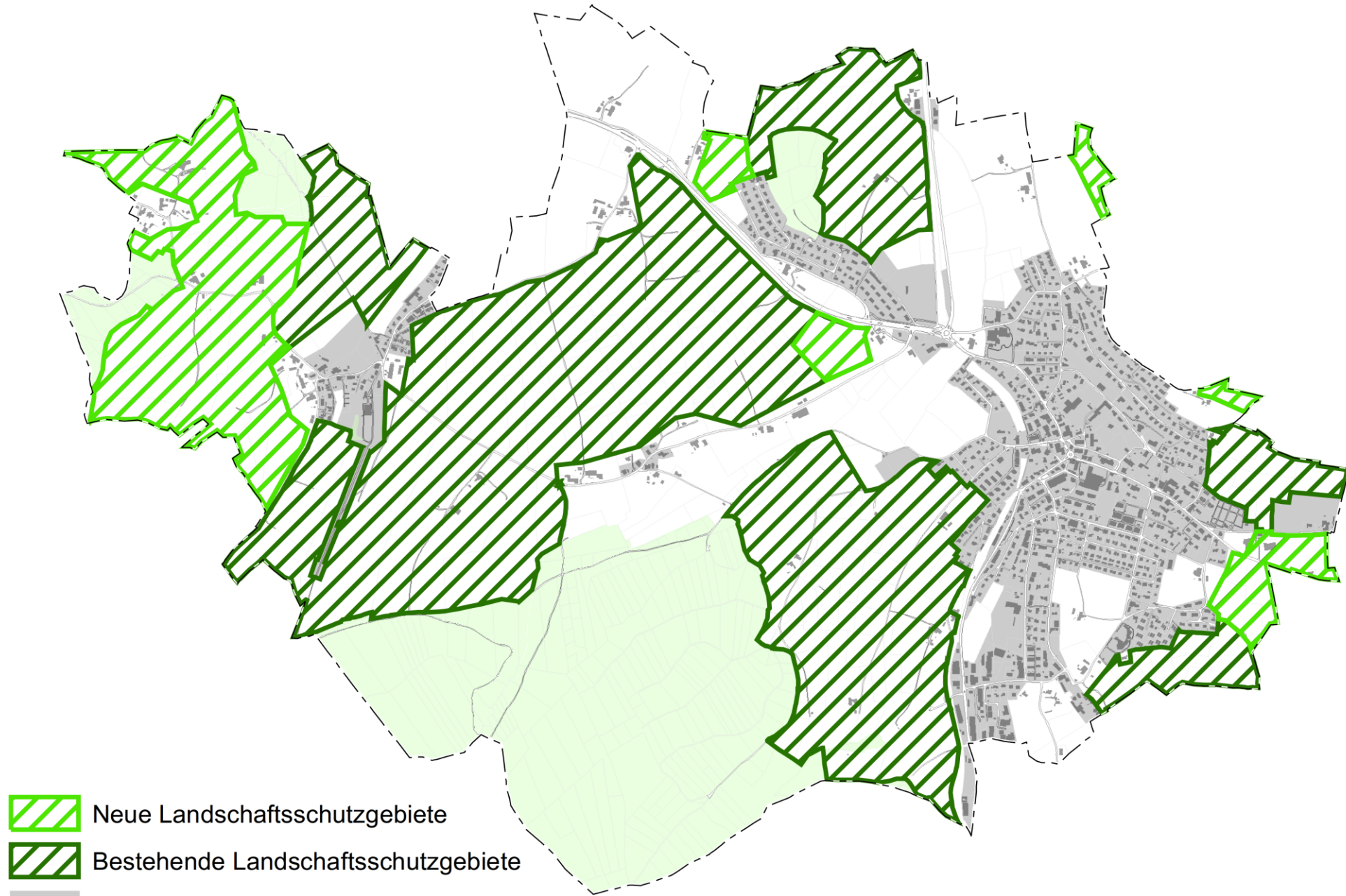
- 1) Erarbeitung / Aktualisierung Landschaftsinventar
- 2) Beurteilung Objekte
- 3) Umsetzung Inventar in Nutzungsplanung
→ Schutzzonenplan





Inventar



SZP





-  Neue Landschaftsschutzgebiete
-  Bestehende Landschaftsschutzgebiete
-  Bauzonen
-  Wald



Richtplan Fuss- und Velowegnetz

Ziel:

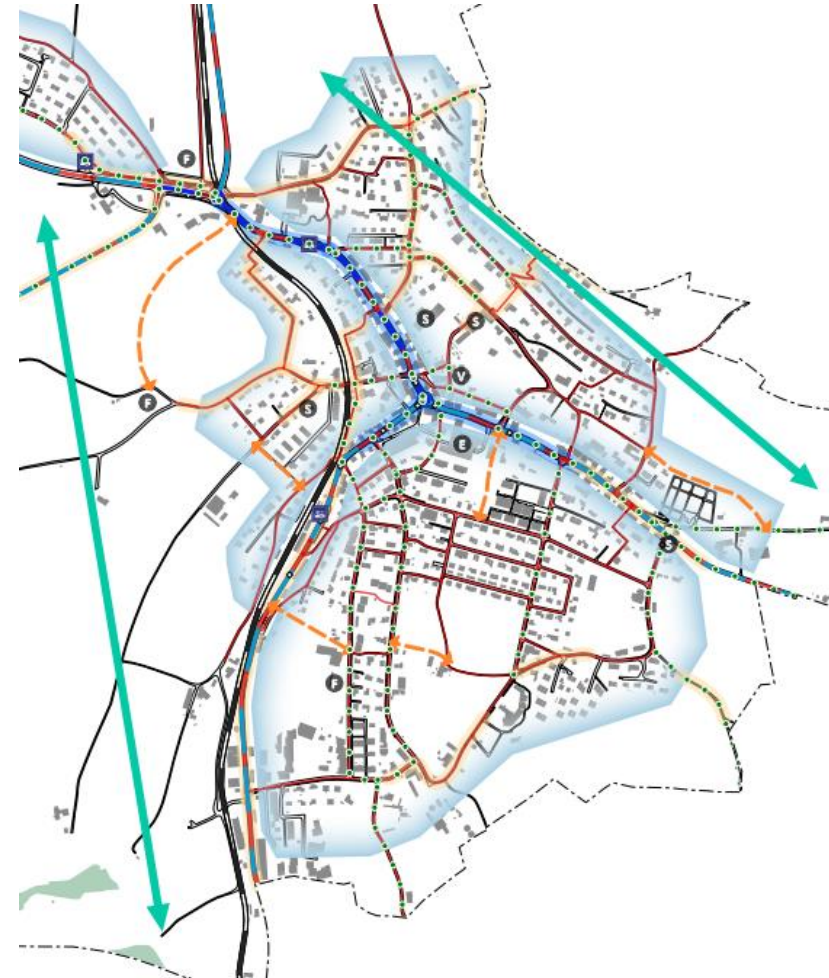
Behördenverbindliche Festlegung von kommunalen Fuss- und Velowegen für Erhöhung der Verkehrssicherheit und Förderung von Fuss- und Veloverkehr

Vorgehen:

- Analyse bestehende Fusswege, Wanderwege und Velowege
- Umsetzung übergeordnete Planungsinstrumente (z.B. Sachplan Veloverkehr)
- Eruiieren von Netzlücken und Aufwertungsmassnahmen



Richtplan Fuss- und Velowegnetz



- Behördenverbindliche Inhalte**
- Strassennetz (bestehend)**
- Verkehrsorientierte Strasse
 - Siedlungsorientierte Strasse
 - ◊ Fussverkehr Querung
- Massnahmen**
- Lücken Fuss- & Velowegnetz (M1, M2)
 - Aufwertung Fuss- & Velowegnetz (M1, M2)
 - Verträgliche Gestaltung Ortsdurchfahrt (M5)
- Besteh. Alltagsrouten mit kant. Netzfunktion**
- Hauptverbindung
 - Basisnetz
- Öffentliche und Freizeiteinrichtungen**
- Schule (Ober-/Unterstufe, KiGa)
 - grössere Einkaufsmöglichkeiten
 - Freizeiteinrichtung
 - Verwaltung
- Öffentlicher Verkehr**
- Bahn (BLS)
- Amtliche Vermessung (AV)**
- geschlossener Wald
 - - - Gemeindegrenzen

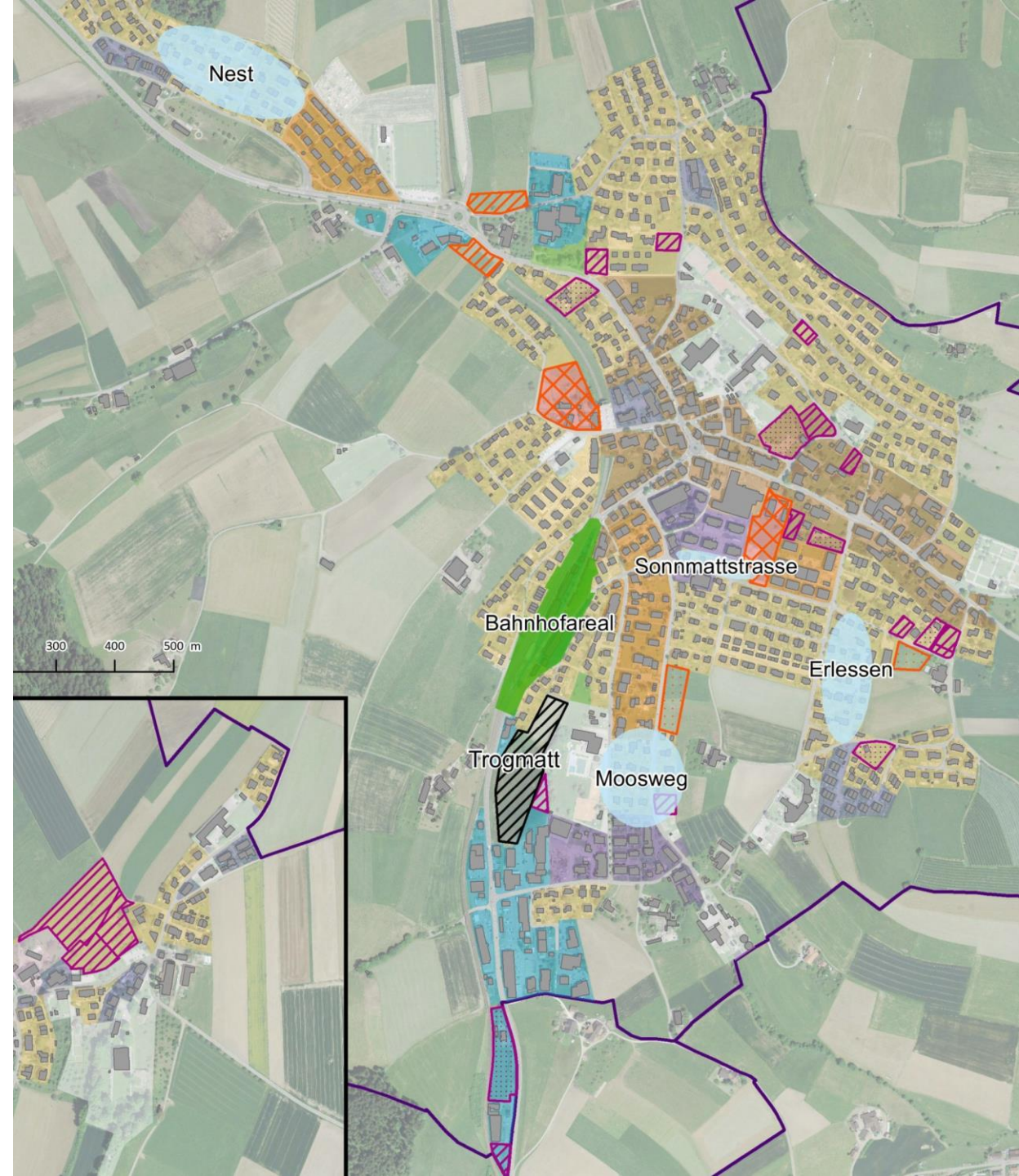
Siedlungsentwicklung nach Innen (Ausgangslage)

Wohnbaulandbedarf (AGR, 2020)

- Theoretischer WBB 7.6 ha
- Unüberbaute Bauzonen 4.0 ha
→ Tatsächlicher WBB 3.6 ha



Siedlungsentwicklungsgebiete gemäss REK:

- Umzonung (Bahnhofareal)
- Aufzonungen (z.B. Moosweg)
- Siedlungserweiterung (z.B. Trogmatt)

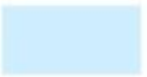



Siedlungsentwicklung nach Innen (Ausgangslage)

Nutzungsreserven

-  Unüberbaute Nutzungsreserven
-  Teilweise unüberbaute Nutzungsreserven

Nutzungspotenziale

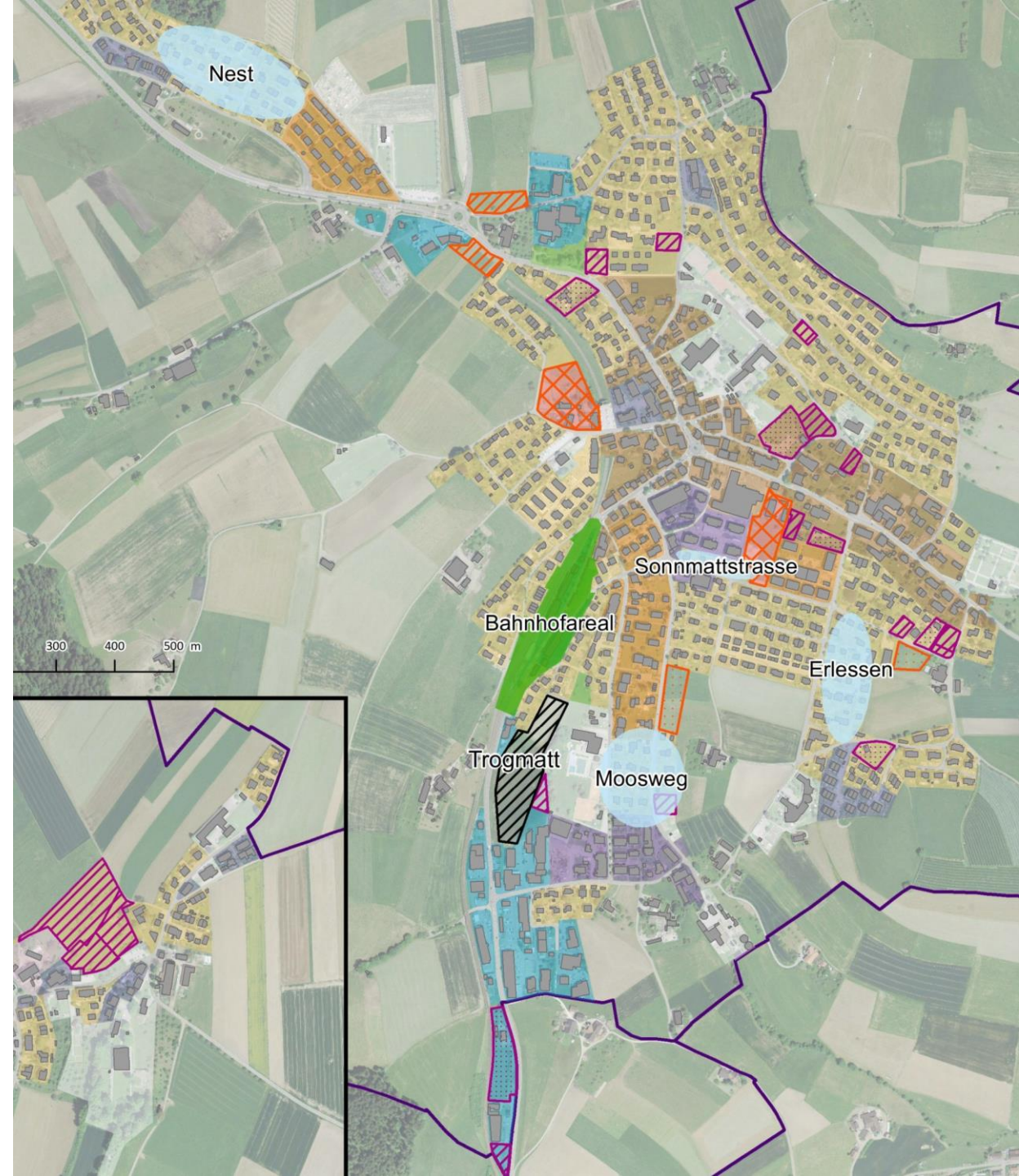
-  Erhöhung Nutzungsmass (Aufzoning)
-  Änderung Nutzungsart (Umzonung)

Siedlungserweiterung

-  Potentielle Wohnnutzung
-  Potentielle Arbeitsnutzung
-  Potentielle Mischnutzung

RGSK Vorranggebiete

-  Siedlungserweiterung Arbeiten



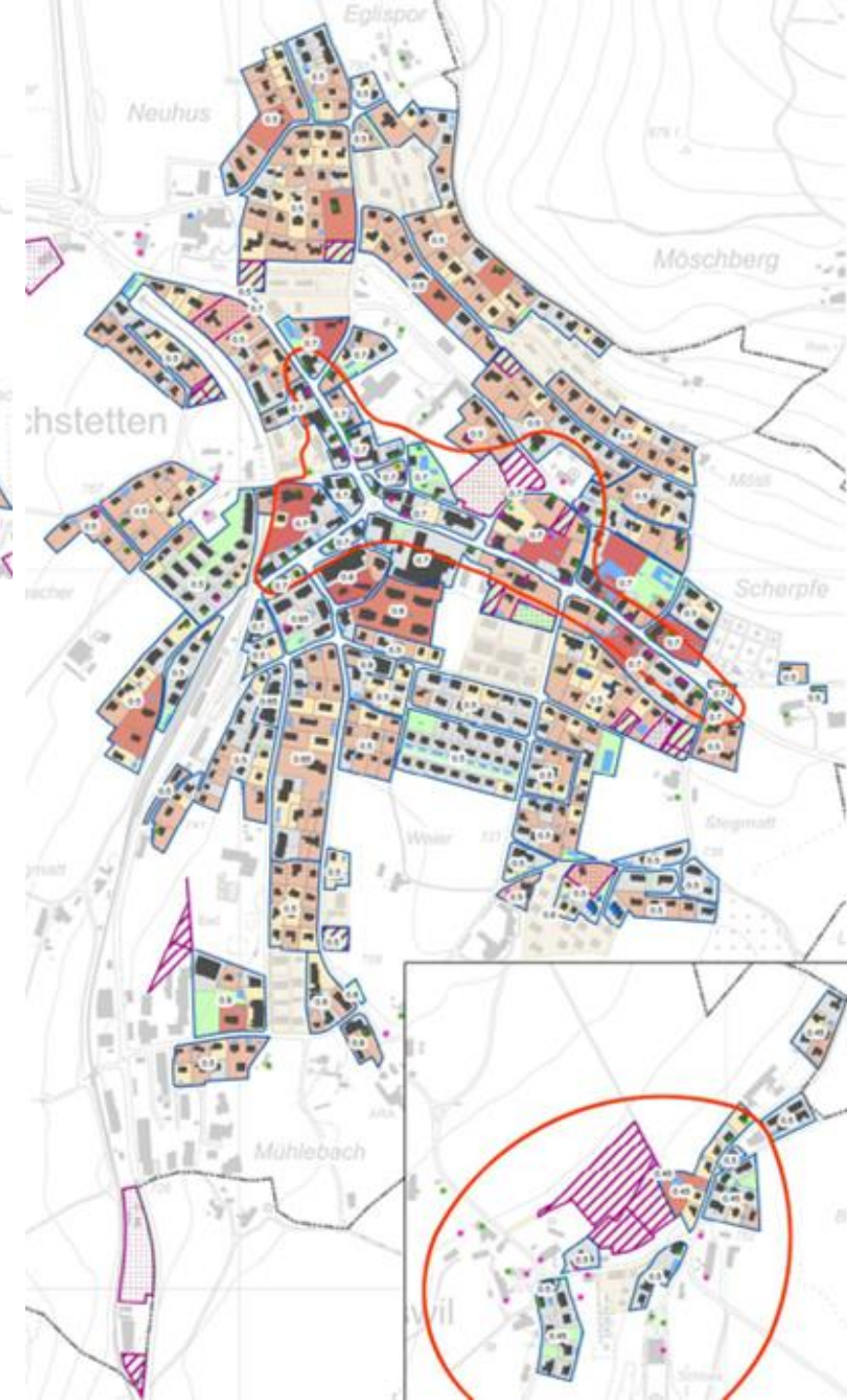
Nutzungsreserven

In unüberbauten Bauzonen

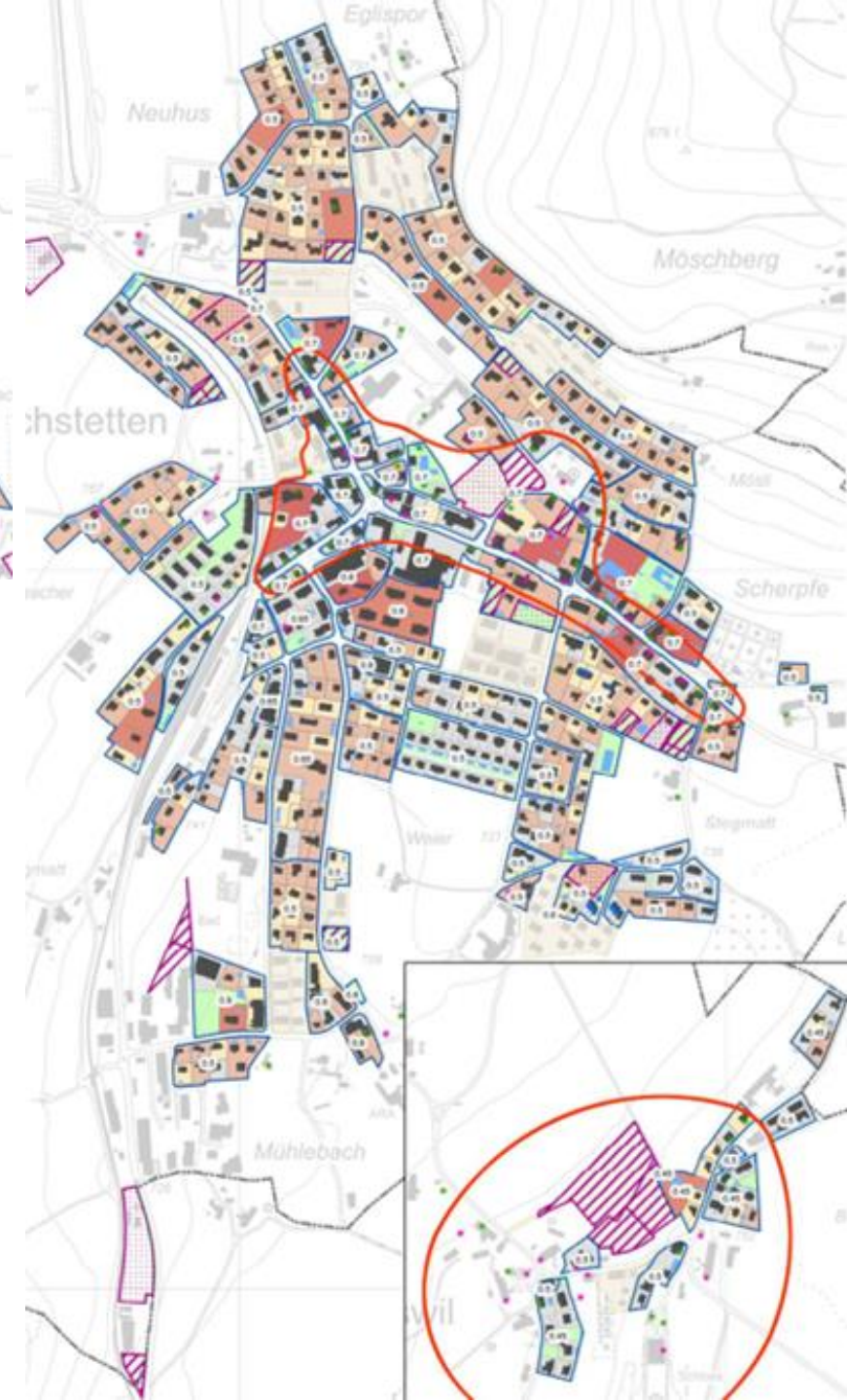
- ca. 4.0 Hektaren
- Wohnraum für 207 Personen

In überbauten Bauzonen

- ca. 13 Hektaren BGF (theor.)
- Mobilisierung anspruchsvoll
- Zusätzlicher Wohnraum schwierig abzuschätzen



Nutzungsreserven



Legende

Inhalte

Nutzungsreserven BGF [m²] auf überbauten Bauzonen

- 20 bis 100
- 100 bis 500
- 500 bis 1000
- > 1000

Parzellen ohne Nutzungsreserven
(BGF ≤ 20m²)

unvollständige Datengrundlage oder
unüberbaute Bauzonen

Unüberbaute Bauzonen (AGR Methode)

- Parzelle
- Parzellenteil

Hinweise

Bauinventar

- schützenswertes Objekt
- erhaltenswertes Objekt
- Anhangobjekte

Bau- und Strukturgruppen

- Baugruppe
- Strukturgruppe

Gebäude

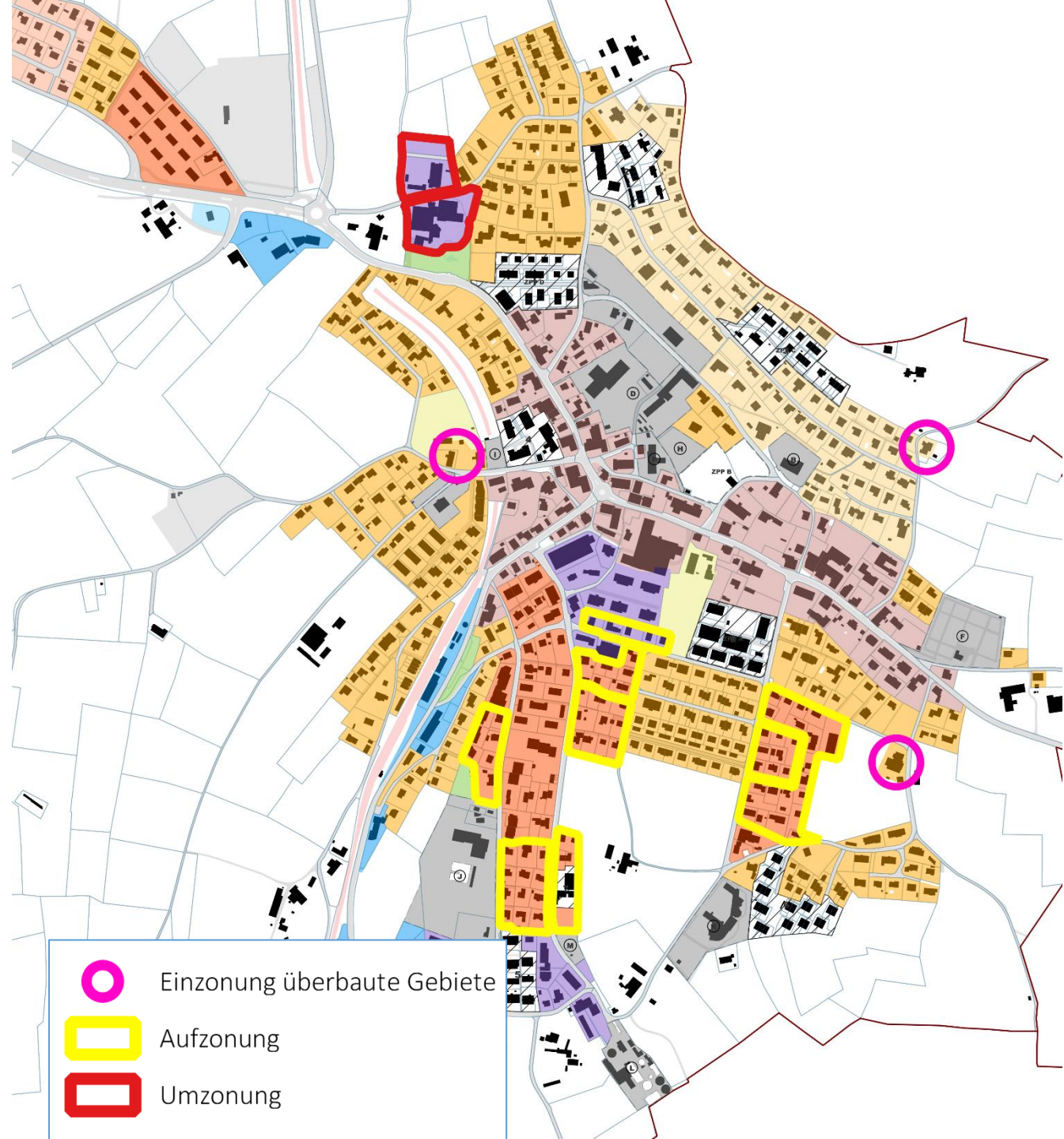
- Gebäude aus AV (mit BGF)
- Gebäude aus AV (ohne BGF)

Übersichtszonenplan

- Spezielle Nutzungsordnung (ZPP, UeO)
- Bauzonen WMK
- Gemeindegrenzen
- Ausnutzungsziffer

Nutzungspotenziale

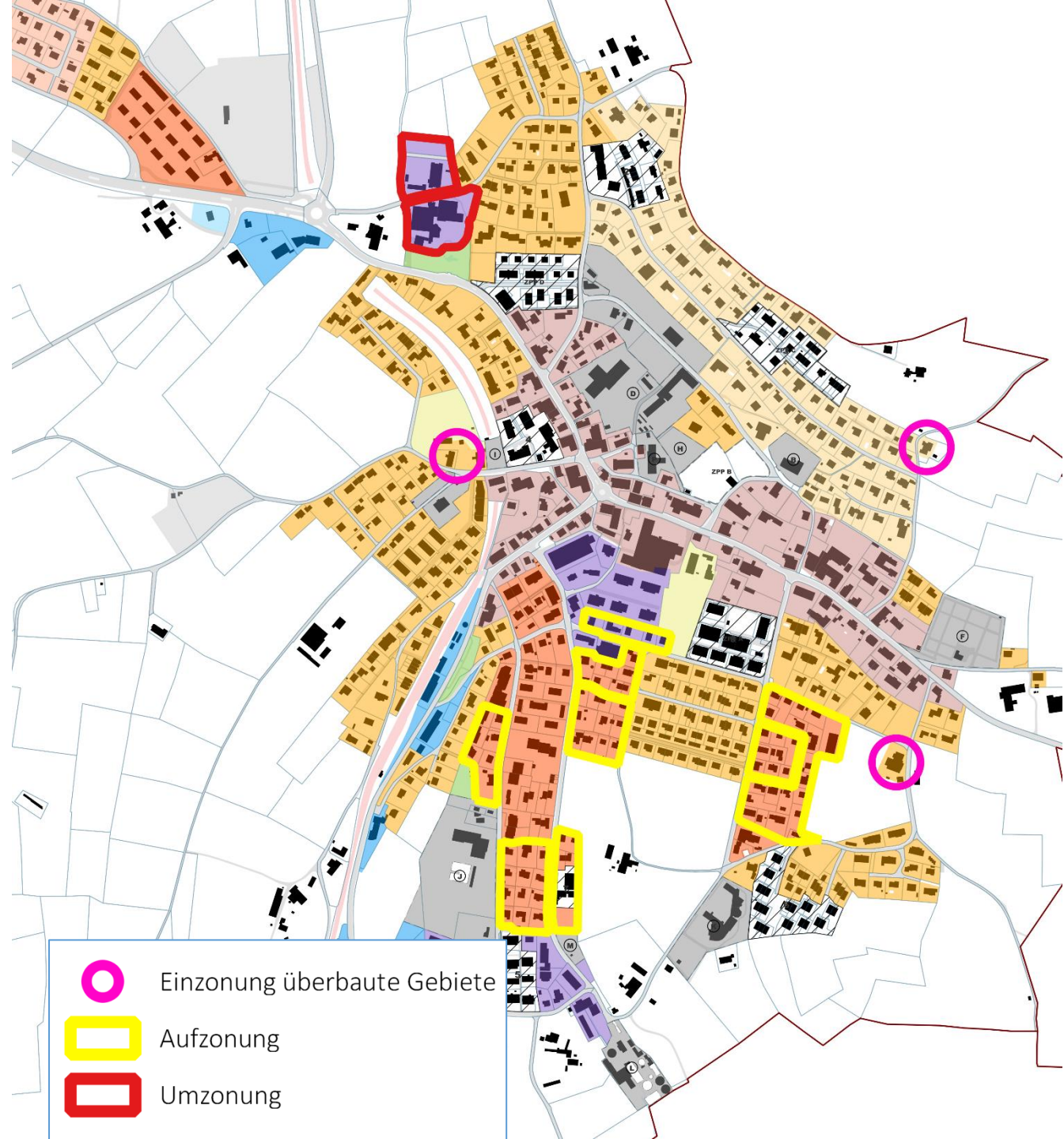
- Umzonung (Neuhauspark)
- Aufzonungen (z.B. Moosweg, Sonnmattdstrasse, Hohgantweg, Nest)
- Einzonungen (Einzonung von überbauten Gebieten)



Nutzungspotenzial Aufzonungen

Kriterien:

- Raumplanung
 - Orts- und Landschaftsbild
 - Inventare und Schutzgebiete
 - Lage und Umgebung
- ÖV- Erschliessung
- Erneuerungspotenzial
 - Möglicher Generationenwechsel
 - Sanierungsbedürftige Bausubstanz





Aufzonungen Moosweg Süd





Aufzonungen Moosweg Nord





Aufzonungen Schratzenweg / Flurweg / Sonnmatstrasse





Aufzonungen Hohgantweg





Aufzonungen und Umzonung Neuhauspark

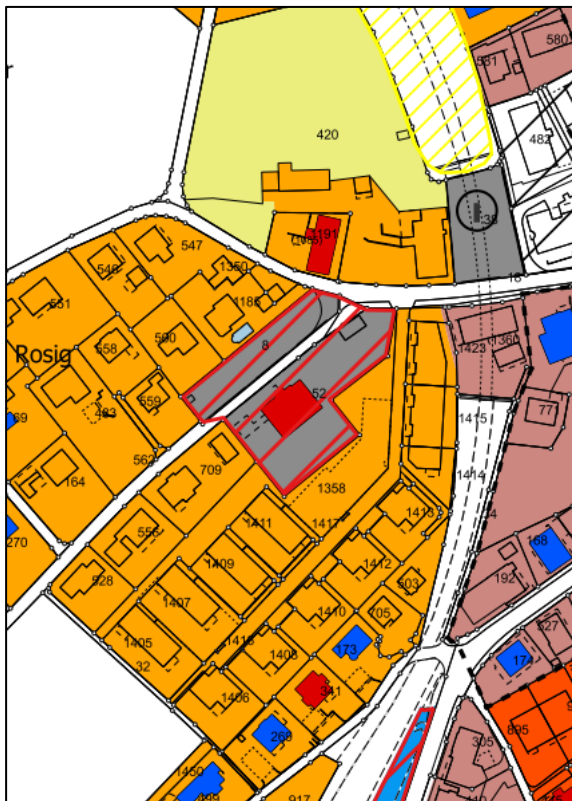
Gebiet	Raumplanerische Faktoren	ÖV-Erschliessung	Erneuerungspotential	Zusätzliche BewohnerInnen	Beurteilung
Neuhauspark	+	-	+	?	hohe Priorität
Moosweg Süd	++	-	+	21	hohe Priorität
Moosweg Nord	++	+	+	11	hohe Priorität
Schrattenweg	+	+	+	8	hohe Priorität
Flurweg	+	+	++	7	hohe Priorität
Sonnmattstrasse	++	+	++	4	hohe Priorität
Hohgantweg	-	-	+	31	mittlere Priorität
TOTAL				82	

Umstrukturierungsgebiet

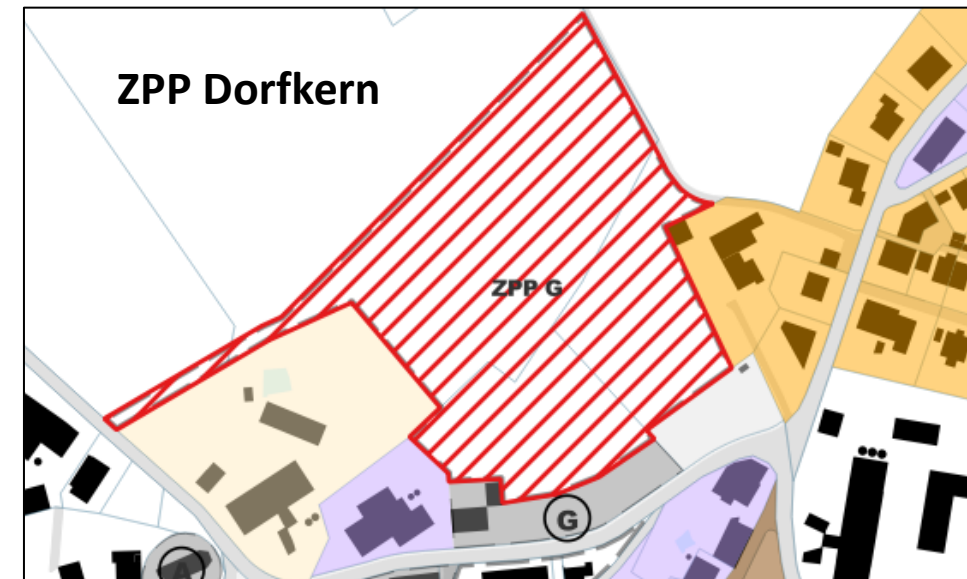
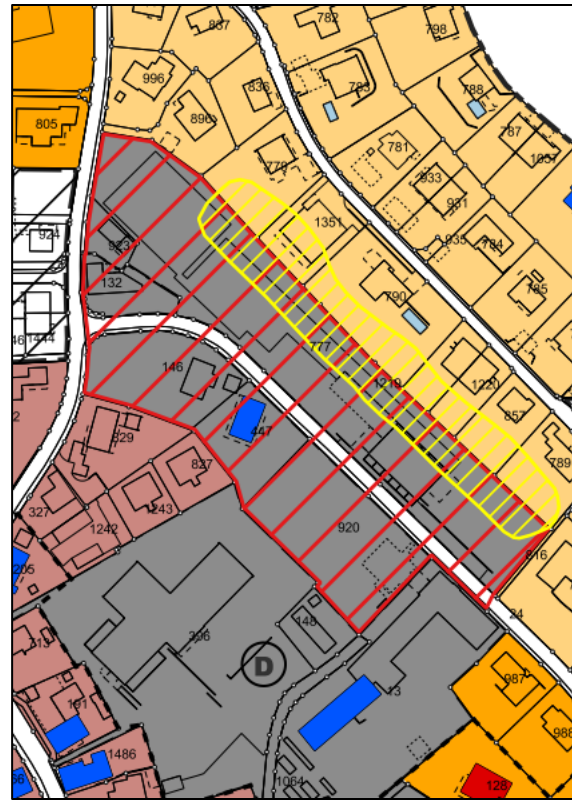
Keine Nutzungsänderung in laufender OPR
→ ZP-Änderung in nächsten 15 Jahren möglich



ZÖN Rosigschulhaus



ZÖN Schulgasse



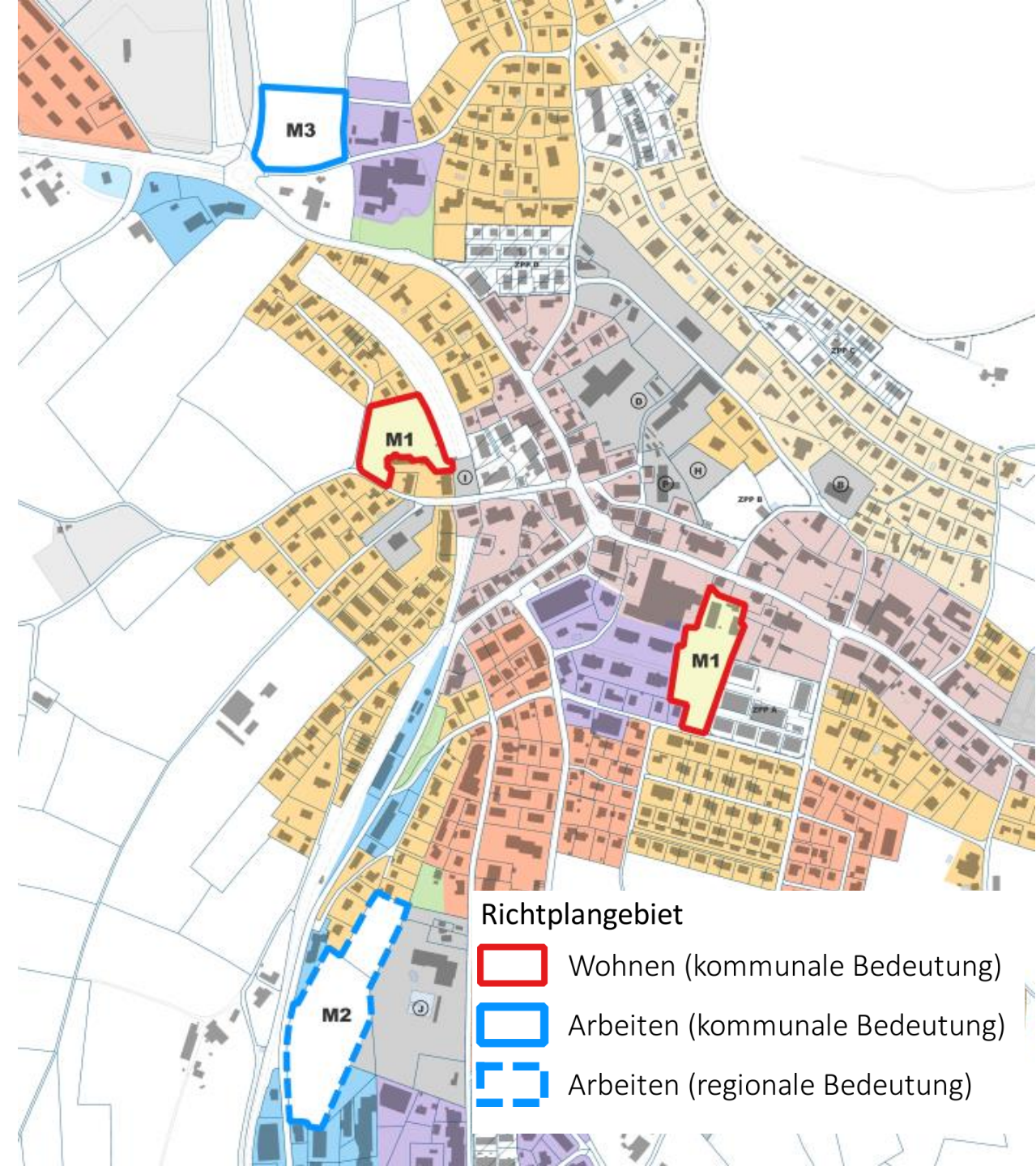
Siedlungsrichtplan: Siedlungserweiterungen

Siedlungsrichtplan

- Behördenverbindliche Festsetzung wichtiger Gebiete
- Keine Änderung im Zonenplan
- Planungshorizont 15-30 Jahre

Richtplangebiete

- Wohnen: Bauernhofzonen
- Arbeiten (regional): Trogmatt
- Arbeiten (kommunal): Felderkreisel





Richtplangebiete Arbeiten

- Bereits im REK wurde festgehalten, dass für das lokale Gewerbe Flächen an geeigneten Standorten gesichert werden sollen
- Bedarf wurde mit Umfrage erhoben und ist gegeben
- Gemeinde hat sich intensiv bemüht, die geeigneten Standorte einzuzonen
- Mit dieser Revision ist nur ein erster Schritt möglich
→ behörden- verbindliche Richtplangebiete
- Es wird erst in einem nächsten Verfahren (Teilrevision) möglich sein, diese Flächen erneut zu prüfen und bei positiven Veränderungen (Aufhebung Schutzzone bzw. Einverständnis Grundeigentümer) der angedachten Nutzung zuzuführen.

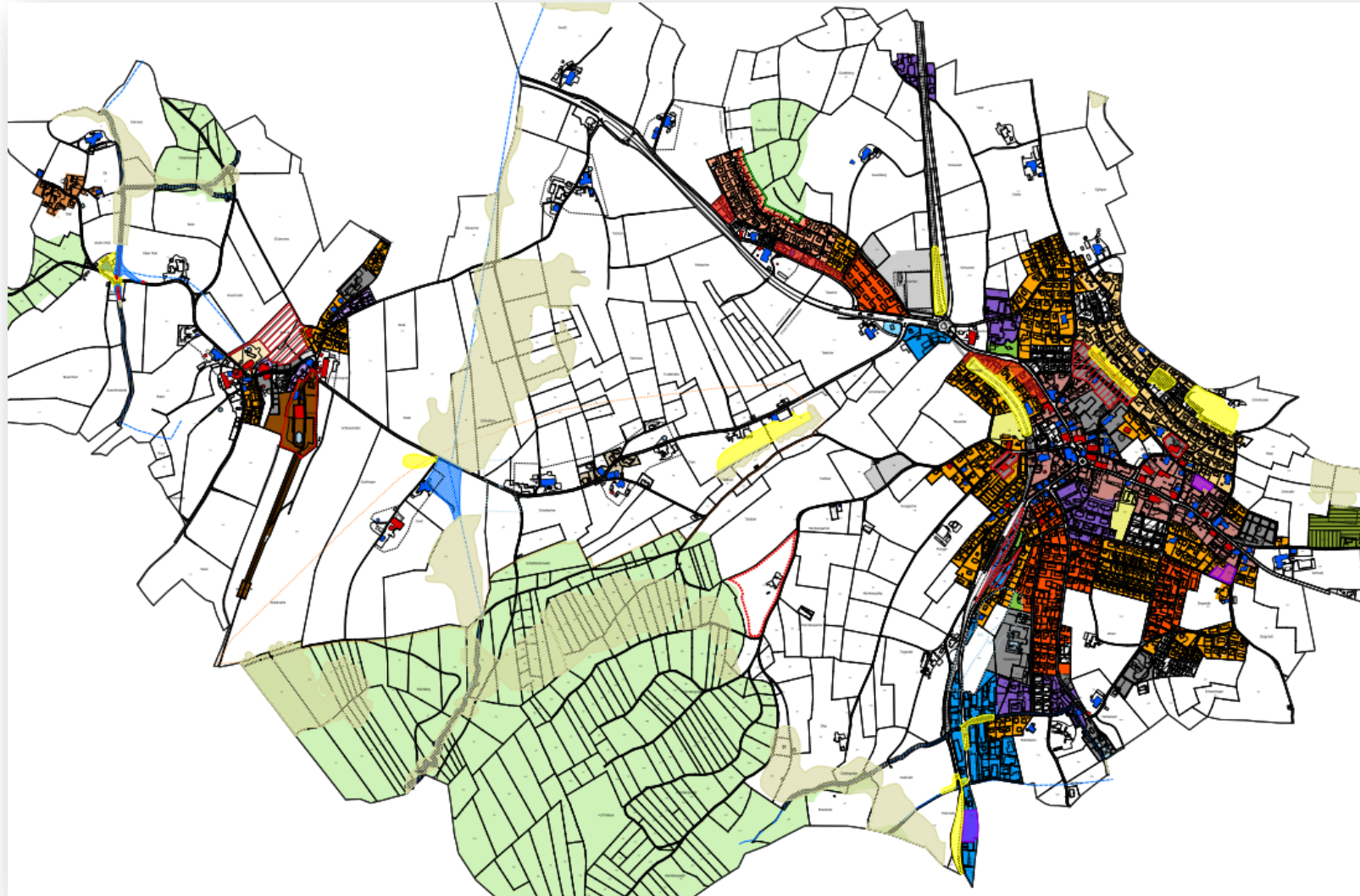


Fazit Siedlungsentwicklung nach innen

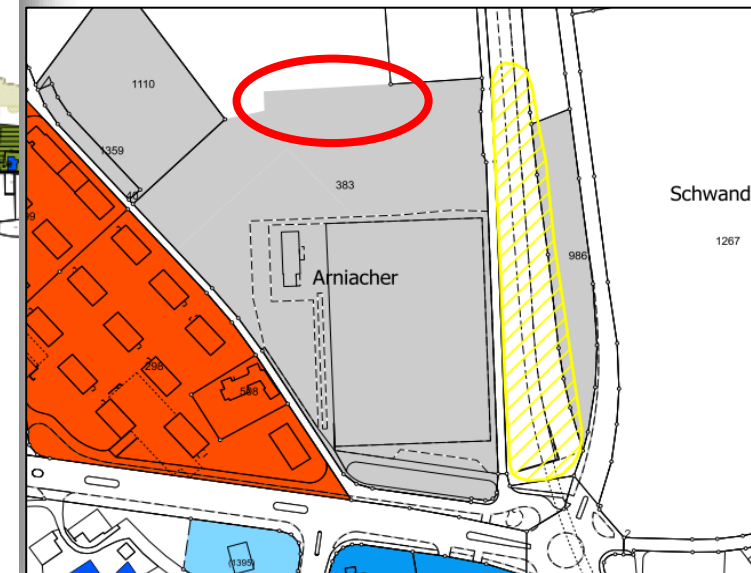
- Kurz- und mittelfristig kann das moderate Bevölkerungswachstum mit bestehenden Nutzungsreserven, Nutzungspotenzialen (Auf- und Umzonungen) und Umstrukturierungsgebiet Bahnhof abgedeckt werden.
- Für die langfristige Entwicklung der Gemeinde sind die Gebiete des Siedlungsrichtplans vorgesehen.



Zonenplan Siedlung



Neueinzonung nicht
überbaute Gebiete:
Erweiterung ZSF
Arniacher





Baureglement

Wichtigste Änderungen:

- Zusammenführung der Baureglemente von Schlosswil und Grosshöchstetten gemäss Musterbaureglement AGR
- Neu: Umstrukturierungsgebiete (Art. 241), Weilerzone (Art. 253)
- Dachgestaltung (Art. 414)
- Aussenraumgestaltung (Art. 415)
- Reklamen und Plakatierung (Art. 416)
- Qualitätssicherung (Art. 421/422)
- Nachhaltiges Bauen und Nutzen (Art. 431/432)
- Zuständigkeiten (602)



Weiteres Vorgehen

- Mitwirkung 24. April bis 2. Juni 2023
- Auswertung Mitwirkungseingaben und Überarbeitung Unterlagen Sommer 2023
- Beschluss Gemeinderat Herbst 2023
- Einreichung Vorprüfung AGR Herbst 2023

- Mitwirkungseingabe mit Betreff «Mitwirkung OPR» an
 - Gemeindeverwaltung, Kramgasse 3, 3506 Grosshöchstetten
 - info@grosshoechstetten.ch

Fragen?





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!