



Gemeinde Grosshöchstetten

# Ortsplanungsrevision

## Erläuterungsbericht



05. Oktober 2023, **Exemplar zweite Mitwirkung**

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan Landschaft
- Siedlungsrichtplan

**Hinweis:**

Im Rahmen der zweiten Mitwirkung kann zu den rot markierten Textelementen Stellung genommen werden.

**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



**Titelbild**

Blick auf Grosshöchstetten (Quelle: IC Infraconsult)

**Auftraggeber**

Gemeinde Grosshöchstetten

**OPR Kommission**

Stefan Graf, Vorsitzender Kommission  
Christine Hofer, Gemeindepräsidentin  
Magnus Furrer, Gemeinderat Ressort Bau und Liegenschaften  
Raymond Beutler, Kommissionsmitglied OPR  
Waldemar Oertle, Kommissionsmitglied OPR  
Hanspeter Kindler, Bereichsleiter Hochbau

**Bearbeitende IC Infraconsult**

André König, Projektleitung  
Clemens Flohr, Projektmitarbeit  
Sandro Rätzer, Projektmitarbeit

**Mitglieder Begleitgruppe**

Ernst Bigler	Peer Moser
Martin Binggeli	Adrian Müller
Heinz Burger	Karin Schneider
Yvan Cammarere	Marlène Schumacher
Peter Galliker	Katja Schüpbach Siegenthaler
Mark Hebeisen	Christoph Stadtmann
Christian Hofer	Bendicht Stucki
Walter Hofer	Alex Ulmann
Matthias Jost	Urs Vollenweider
Ruedi Krähenbühl	Martin Wenger
Martin Leemann	André Wisler
Peter Lüps	Anne Marie Wüthrich

**Bezug**

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 27  
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
15.08.2022	Entwurf	OPR-Kommission	
05.10.2022	Entwurf	OPR-Begleitgruppe	
28.02.2023	Mitwirkung	Gemeinderat	
24.04.2023	Mitwirkung	Bevölkerung	
06.09.2023	Vorprüfung	OPR-Kommission	
05.10.2023	Vorprüfung	Gemeinderat	



# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	5
1.2	Vorgehensweise	5
	1.2.1 Ablauf der Revision	5
	1.2.2 Partizipativer Prozess	6
1.3	Projektorganisation	6
1.4	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
	1.4.1 Kantonaler Richtplan	7
	1.4.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungs-konzept RGSK 2021	7

---

2.	Bisherige Entwicklung und Zielsetzungen	9
2.1	Bisherige Entwicklung	9
2.2	Räumliche Zielsetzungen	11

---

3.	Siedlungsentwicklung nach Innen	12
3.1	Nutzungsreserven	13
3.2	Nutzungspotenziale	18
3.3	Beurteilung und Aktivierung der Nutzungsreserven und -potenziale	25

---

4.	Revision der Planungsinstrumente	27
4.1	Baureglement	27
4.2	Zonenplan Siedlung	27
	4.2.1 Einzonungen	28
	4.2.2 Weilerzone	31
	4.2.3 Umzonung	34
	4.2.4 Aufzonung	37
	4.2.5 Umstrukturierungsgebiete	42
	4.2.6 Gewässerraum	44
	4.2.7 Naturgefahren	44
	4.2.8 Bauinventar	44
	4.2.9 Bereinigung Zonenplan	46
4.3	Landschaftsplanung	47
	4.3.1 Landschaftsinventar	47
	4.3.2 Schutzzonenplan	47
4.4	Siedlungsrichtplan	49
4.5	Kommunaler Richtplan Fuss- und Velowegnetz	52

---

5.	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	57
5.1	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	57
	5.1.1 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	57
	5.1.2 Baudimensionierung	57



5.1.3 Gewässerraum und Naturgefahren	57
5.1.4 Umsetzung RGSK 2021 Bern-Mittelland	58
<b>5.2 Planerische Beurteilung und Würdigung</b>	<b>59</b>
5.2.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit	59
5.2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	59
5.2.3 Auswirkungen Lärm	59
5.2.4 Ausgleich von Planungsmehrwerten	59
<hr/>	
<b>6. Planerlassverfahren</b>	<b>60</b>

## Anhang

<b>A1 Aufnahmekriterien Landschaftsplanung</b>	<b>61</b>
--	-----------



# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Einleitung	Die baurechtliche Grundordnung (Zonenpläne und Baureglement) wurde in den Gemeinden Schlosswil und Grosshöchstetten zuletzt 2011 bzw. 2005 gesamtrevidiert. Seither gab es in Grosshöchstetten (2009, 2012, 2014) und in Schlosswil (2013, 2014) mehrere punktuelle Ergänzungen und eine Teilrevision 2019.
Teilrevision Ortsplanung 2019	Im Rahmen der Teilrevision 2019 wurden die Planungsinstrumente von Schlosswil und Grosshöchstetten hinsichtlich der Gewässerschutzgesetzgebung, der Anpassung der Begriffe und Messweisen in der Berner Baugesetzgebung (BMBV) und Naturgefahrenbestimmungen überarbeitet.
Revisionsbedarf	Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist hauptsächlich aus zwei Gründen angezeigt. Einerseits müssen die Planungsinstrumente nach der Gemeindefusion von Schlosswil und Grosshöchstetten vom 1. Januar 2018 zusammengeführt werden. Andererseits erfuhr die Gemeinde in den letzten Jahren ein grosses Bevölkerungswachstum und viele Baulandreserven wurden überbaut.
Übergeordnete Rahmenbedingungen	Zudem wurden in den letzten Jahren die übergeordneten planungsrechtlichen Instrumente (Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan, kantonales Baugesetz) revidiert. Für die Gemeinden hat dies methodische und inhaltliche Anpassungen der kommunalen Planungen zur Folge.

## 1.2 Vorgehensweise

### 1.2.1 Ablauf der Revision

Einleitung	Die Revision der Ortsplanung wurde in eine konzeptionelle und eine Umsetzungsphase aufgeteilt:
Räumliches Entwicklungskonzept	In der konzeptionellen Phase wurde ein Raumentwicklungskonzept (REK) ausgearbeitet. Dieses enthält die thematischen Entwicklungsschwerpunkte der Bereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft und Zielsetzungen für die langfristigen Entwicklungsabsichten von Grosshöchstetten. Das REK entstand im Rahmen eines partizipativen Prozesses mit jeweils zwei Informationsanlässen und zwei Werkstattgesprächen und wurde im April 2020 vom Gemeinderat beschlossen.
Revision der Nutzungsplanung	In der zweiten Phase wurden die Instrumente der Nutzungsplanung (Zonenpläne und Baureglement) revidiert, welche die Zielsetzungen des REK grundeigentü-merverbindlich umsetzen.



## 1.2.2

## Partizipativer Prozess

Einleitung

Die Bevölkerung wurde bei den wichtigsten Meilensteinen informiert und hatte die Möglichkeit, sich während des ganzen Prozesses einzubringen.

Revision der Nutzungsplanung

Bei der Revision der Instrumente der Nutzungsplanung fand wiederum ein Werkstattgespräch mit der Begleitgruppe statt. Zudem wird während der Mitwirkung eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Kommunikationskanäle

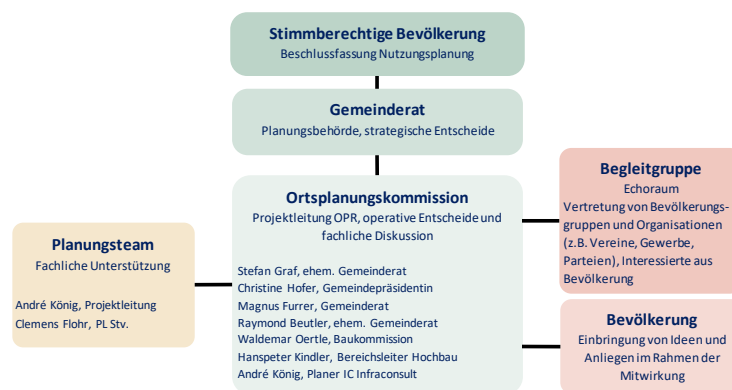
Die Gemeinde informierte die Bevölkerung via Printmedien und Gemeinwebseite über die wichtigsten Prozessschritte. Per E-Mail wurden verschiedenste Anliegen eingebracht, welche in einem separaten Dokument zusammengestellt wurden.

## 1.3

## Projektorganisation

Organigramm

Für die Ortsplanungsrevision gilt die folgende Projektorganisation:



Ortsplanungskommission

Die Ortsplanungskommission hat die Funktion der Projektleitung und ist das zentrale Organ im Prozess. In diesem Gremium werden die fachlichen Diskussionen geführt und Beschlüsse zu Händen des Gemeinderats gefasst.

Gemeinderat

Der Gemeinderat ist die kommunale Planungsbehörde und zuständig für die Freigabe der Instrumente und Berichte im Planerlassverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung etc.) und zur Verabschiedung für die Beschlussfassung der Bevölkerung.

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe besteht aus Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen, Parteien und dem lokalen Gewerbe und interessierten Bürgerinnen und Bürger. Sie dient als „Echoraum“ der Bevölkerung und wurde mittels Werkstattgesprächen bei der Erarbeitung der Zwischen- und Schlussergebnisse miteinbezogen.

Planungsteam

Das Planungsteam der IC Infraconsult unterstützt die OPR-Kommission in fachlicher Hinsicht und erarbeitete die Planungsinstrumente.



## 1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Einleitung Bei der Revision der Ortsplanung müssen die übergeordneten Planungsinstrumente der regionalen, kantonalen und nationalen Ebene umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere folgende Themen:

### 1.4.1 Kantonaler Richtplan

Siedlung

#### **Baulandbedarf Wohnen bestimmen (Massnahme A\_01):**

Die Gemeinde ist gemäss Massnahmenblatt C\_02 in die Raumtypen «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen (AE)» (Ortsteil Grosshöchstetten) und «Zentrumsnahe ländliche Gebiete (ZL)» (Ortsteil Schlosswil) eingeteilt. Die massgebende Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren beträgt für diese beiden Raumtypen 8 (AE) bzw. 4 (ZL) Prozent. Gemäss dieser Herleitung ist in der Gemeinde mit 396 zusätzlichen RaumnutzerInnen (Beschäftigte und Einwohner) zu rechnen. Diese Werte sind die Grundlage für die Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs der Gemeinde und daher entscheidend für die Voraussetzung von Ein- und Umzonungen.

Berechnung  
Wohnbaulandbedarf

Der Richtwert der Raumnutzerdichte RND für Grosshöchstetten beträgt 53 RN/ha. Aus dem Richtwert der RND und den zusätzlichen 396 Raumnutzern ergibt sich ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 7.6 ha. Abzüglich der unüberbauten Nutzungsreserven im Umfang von rund 4.0 ha ergibt dies einen *tatsächlicher Wohnbaulandbedarf* von 3.6 ha.

#### **Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern (Massnahme A\_07):**

Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen sind die Gemeinden verpflichtet, in einer Übersicht das vorhandene Innenentwicklungspotenzial (inkl. Verfügbarkeit und Mobilisierungsmassnahmen) aufzuzeigen und mithilfe der Planungsinstrumente umzusetzen. Insbesondere ist bei grösseren Baulandreserven (>1'500 m<sup>2</sup>) die haushälterische Bodennutzung zu prüfen (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG).

### 1.4.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021

Einleitung Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM und als regionaler Teilrichtplan die behördenverbindliche Grundlage für die kommunalen Ortsplanungen. Das RGSK 2021 wurde im Februar 2022 genehmigt. Folgende Massnahmen sind für Grosshöchstetten von Bedeutung:

Massnahmen Siedlung

- Vorranggebiete regionale Siedlungserweiterung Arbeiten: BM.S-VA.1.3 Trogmatt

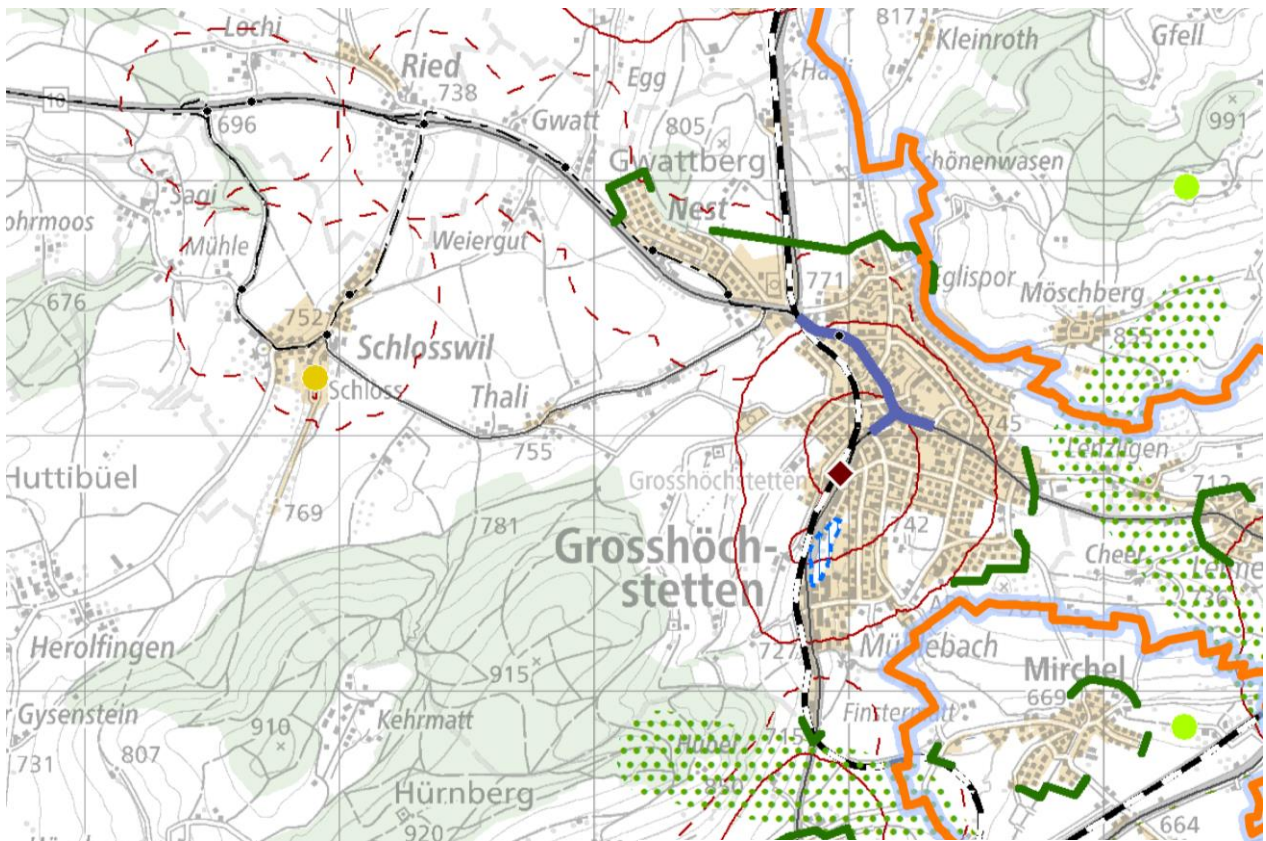
Massnahmen Landschaft

- Vorranggebiete Siedlungstrenngürtel: BM.L-Tg.1.13, Lätthubel - Länzlingen
- Erholungsschwerpunkte: BM.T-Ü.1.40 Schloss Wyl
- Siedlungsbegrenzungen: BM.S-Bgo.1



Massnahmen Verkehr

- Aufwertung von Bus- und Tramhaltestellen:  
ÖV-Ort.6.5, Ausgestaltung ÖV-Knotenpunkt Grosshöchstetten
- Langsamverkehr Agglomeration Bern: BM.LV-Ü.21.29 und BM.LV-Ü.30 , Umsetzung Velohaupttrouten Korridor Tägertschi-Konolfingen-Biglen-Zäziwil
- Aufwertung/Sicherheit Strassenraum: MIV-Auf.5.7, verträgliche Gestaltung Ortsdurchfahrt



Siedlung

Inhalte	Hinweise
Schwerpunkt Wohnen	Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt
Schwerpunkt Arbeiten	Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten
Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (Festsetzung, Zwischenergebnis/Vororientierung)	Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistungen
Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten (Festsetzung, Zwischenergebnis/Vororientierung)	Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt Strategische Arbeitszone
Vorranggebiet regionale Sportstätten	Rechtsgültige Bauzone
Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiet	VIV-Standort kantonal (Ausgangslage / bestehend)
VIV-Standort regional (Ausgangslage / neu)	
Wichtige Siedlungsbegrenzungslinie ohne Interessenabwägung	

Landschaft

Inhalte	Hinweise
Perimeter regionaler Naturpark	Kantonales Naturschutzgebiet
Regionales Landschaftsschutzgebiet	Wald
Vorranggebiet Kulturlandschaften	Gewässer
Grünes Band - Siedlung mit Freiräumen	
Grünes Band - Wald mit Erholungsnutzung	
Grünes Band - Kultur- und Naturlandschaft	
Siedlungsprägender Grünraum	
Siedlungstrenngürtel	
Erholungsschwerpunkt Freizeitanlagen / Kultur / Natur und Landschaft	

Verkehr

Inhalte	Hinweise	Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Öffentlicher Verkehr Strassengebundener ÖV (Bus/Strasse)	Bahnlinie mit Haltestelle	Aufwertung /Sicherheit Strassenraum
Tramprojekt	Buslinie mit Haltestelle	Kapazität Strasse
Schiene-Ortsverkehr	Nationalstrasse	Erschliessung
Elektrifizierung	Kantonsstrasse A-C	<b>Kombinierte Mobilität</b>
<b>Langsamverkehr</b>	Wichtige Gemeindestrasse	P+R-Anlagen
Massnahme Veloverkehr	Erschliessungsgüteklasse A-D gemäss kantonalem Richtplan	Multimodale Drehscheibe
Massnahme Fussverkehr	Erschliessungsgüteklasse E-F gemäss kantonalem Richtplan	<b>Nachfrageorientierte Mobilität</b>
Übrige Massnahme LV		Verkehrsmanagement

Ausschnitt Übersichtskarte RGSK 2021



## 2. Bisherige Entwicklung und Zielsetzungen

### 2.1 Bisherige Entwicklung

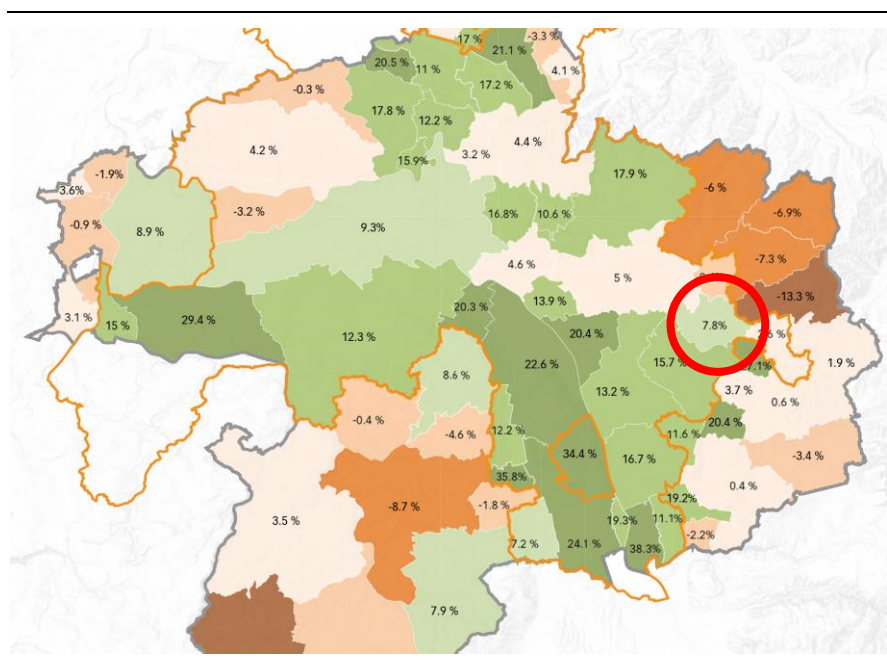
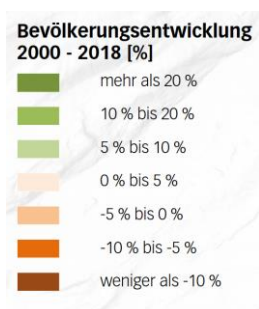
#### Räumlicher Kontext

Die Gemeinde Grosshöchstetten liegt in der Mitte des Kantons Bern und ist die Schnittstelle zwischen den Regionen Bern/Emmental und Thun/Burgdorf. Die verkehrstechnisch gute Lage begünstigte das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum Grosshöchstettens gegenüber den umliegenden Gemeinden und führte zu einer gewissen Zentrumsfunktion.

Seit der Fusion mit Schlosswil 2018 weist die Gemeinde gemäss dem kantonalen Richtplan zwei Raumtypen auf: Der Ortsteil Grosshöchstetten ist dem Raumtyp *Agglomeration und Entwicklungsachsen* und der Ortsteil Schlosswil dem Raumtyp *Zentrumsnahes ländliches Gebiet* zugeteilt. Die Zuordnung zu einem Raumtyp hat unter anderem Einfluss auf den Wohnbaulandbedarf einer Gemeinde (vgl. Kap. 1.4.1). Grosshöchstetten befindet sich ausserdem im Agglomerationsperimeter Bern und ist Teil der Regionalkonferenz Bern-Mittelland.

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde hat sich in den letzten 10 Jahren stark entwickelt. Zwischen 2012 und 2017 ist die Bevölkerung um über 300 Personen angestiegen. Zuvor gab es eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum 2000-2018 betrug die Bevölkerungszunahme rund 8 Prozent. Im Vergleich zur durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung in der Region Bern-Mittelland (8.8 Prozent Zuwachs) ist das Wachstum in Grosshöchstetten leicht tiefer. In der Karte sind die unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen der Gemeinden in der Region Bern Mittelland dargestellt.



Bevölkerungsentwicklung 2000–2018 (in Prozent) in der Region Bern Mittelland (Quelle: RGSK 2021)

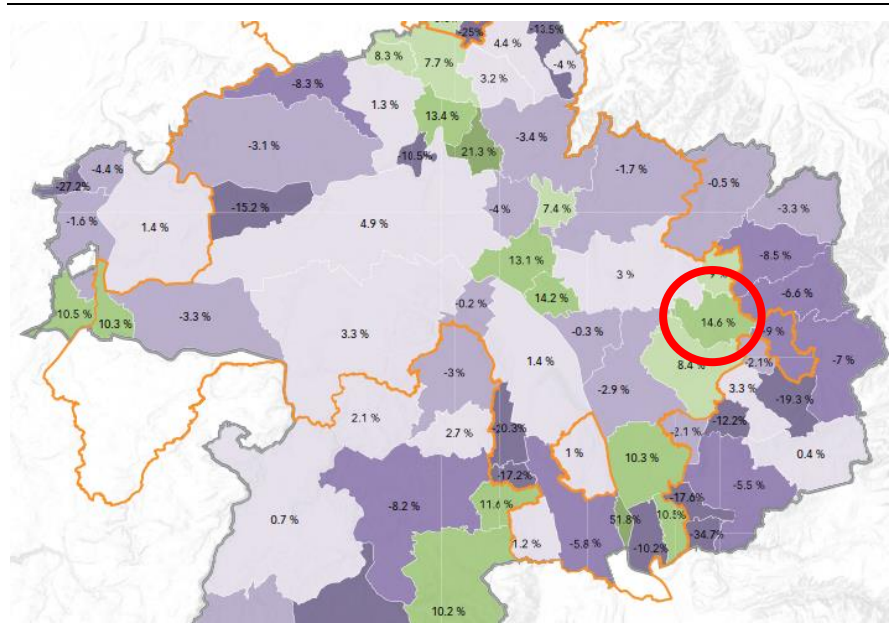


Arbeitsplatzentwicklung  
und Branchenstruktur

Die Entwicklung der Beschäftigten entspricht dem schweizweiten Trend, wonach die Anzahl im ersten und zweiten Sektor eher sinkt und im dritten Sektor steigt. Die bedeutendsten Branchen in Grosshöchstetten sind das Gesundheits- und Sozialwesen (rund 400 Beschäftigte), das Baugewerbe (227) sowie Handel & Instandhaltung von Motorfahrzeugen (213).

Die Anzahl der Beschäftigten stieg von 2011-2017 um rund 14 Prozent (+216 Beschäftigte). Dies ist im regionalen Vergleich ein sehr hoher Wert. Auf der Karte sind die Beschäftigtenentwicklung der Region Bern-Mittelland dargestellt.

Beschäftigtenentwicklung 2011 - 2017



Beschäftigtenentwicklung 2011-2017 (in Prozent) in der Region Bern Mittelland  
(Quelle: RGSK 2021)



## 2.2

## Räumliche Zielsetzungen

REK-Leitsätze	Die räumlichen Entwicklungsziele wurden im Zuge des Raumentwicklungskonzepts festgelegt und stützen sich auf das Leitbild der Gemeinde und auf zentrale Aussagen der Partizipationsveranstaltungen. Die Ziele wurden in drei Themenbereiche aufgeteilt und in Form von Leitsätzen formuliert.
Leitsatz Siedlung und Bevölkerung	Es wird eine sanfte Siedlungsentwicklung angestrebt. Das Bevölkerungs- und Siedlungswachstum wird ortsverträglich umgesetzt und erfolgt primär im bestehenden Siedlungsgebiet. Mit der Aufwertung des Dorfkerns und weiteren Begegnungsorten wird das kulturelle und gesellschaftliche Leben gefördert.
Leitsatz Wirtschaft	Das Gewerbe ist ein Eckpfeiler der wirtschaftlichen Entwicklung von Grosshöchstetten. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des ansässigen Gewerbes werden mit zweckmässigen Rahmenbedingungen in den bestehenden Arbeitsgebieten unterstützt. Für Neuansiedlungen von Unternehmen werden Flächen an geeigneten Standorten gesichert.
Leitsatz Verkehr	Die Gestaltung der Verkehrsräume soll sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung und insbesondere dem Fuss- und Veloverkehr ausrichten. Die Verkehrssicherheit und ortsverträgliche Integration bei der Umsetzung von Verkehrsmassnahmen stehen dabei im Vordergrund.
Leitsatz Landschaft	Qualitativ hochwertige Landschaften und Biodiversitätsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sind ein wichtiger Bestandteil einer hohen Lebensqualität. Sie sind daher zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### 3. Siedlungsentwicklung nach Innen

#### Einleitung

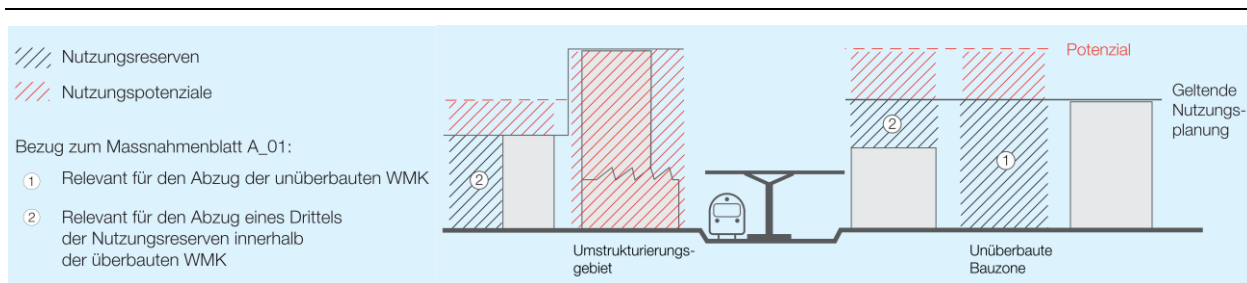
Die Gemeinde muss die Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gemäss dem Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans umsetzen. Ziel ist es, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken, um Kulturlandflachen zu schonen sowie die Infrastruktur- und Erschliessungskosten zu begrenzen. Die qualitative und quantitative Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgte im REK. Im vorliegenden Kapitel werden die wichtigsten Schlussfolgerungen zusammengefasst und die Umsetzung konkretisiert.

#### Raumplanerische Indikatoren und Begriffe

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, gilt es, die vorhandenen Reserven und Potenziale in der Gemeinde zu eruieren und anhand geeigneter Kriterien zu beurteilen. Die wichtigsten Begriffe werden daher kurz erläutert:

- **Raumnutzerdichte:** Die Raumnutzerdichte beschreibt, wie intensiv ein Gebiet bevolkerungsmassig genutzt wird und dient dem Kanton als verbindliches Kriterium für die Bauzonendimensionierung. Sie ist definiert als die Anzahl EinwohnerInnen und Beschäftigte pro Hektare.
- **Gebäudealter:** Dieser Faktor gibt einen Hinweis auf kurz- oder mittelfristige Erneuerungs- oder Umstrukturierungstatigkeiten in Quartieren. Bei Sanierungs-/Erneuerungsmassnahmen von älteren Gebäuden können beispielsweise Erweiterungen (Anbau, Aufstockung) oder Ersatzneubauten mit höherer Ausnützung in Betracht gezogen werden.
- **Alter der Haushalte:** Dieser Faktor gibt Hinweise darauf, wo es mittelfristig zu einem Generationen- bzw. Bewohnerwechsel kommen könnte.
- **Nutzungsreserven:** Die Nutzungsreserven umfassen unüberbaute Bauzonen (auf welchen eine Hauptbaute errichtet werden kann) und überbaute Flächen (auf welchen nach geltender Nutzungsplanung mehr Geschossfläche zulässig wäre).

Die Nutzungspotenziale sind an raumplanerisch besonders geeigneten Standorten vorhanden, wo eine Erhöhung der geltenden Nutzungsvorschriften (Aufzoning) oder Änderung der Nutzungsart (Umzonung) eine bessere Ausnützung ermöglicht (z. B. Neuhauspark).



**Abbildung 1:** Schematische Darstellung von Nutzungsreserven und Nutzungspotenzialen (Quelle: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, Kanton Bern)



## 3.1 Nutzungsreserven

**Einleitung** Viele Nutzungsreserven können im Rahmen der geltenden Nutzungsplanung aktiviert werden. Die Nutzungsreserven auf unüberbauten Bauzonen sind bei der Innenentwicklung von besonderer Bedeutung, da kurz- oder mittelfristig eine Hauptbaute errichtet werden kann. Die überbauten Nutzungsreserven können nach geltendem Planungsrecht noch besser ausgenützt werden und spielen insbesondere bei Sanierungs-/ Erneuerungstätigkeiten eine Rolle.

**Quantifizierung der Reserven in Grosshöchstetten** Im folgenden Kapitel werden die Nutzungsreserven in Grosshöchstetten dargestellt und quantifiziert. Diese Zusammenstellung bildet die Grundlage für die Beurteilung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale im Kapitel 3.3.

### Nutzungsreserven auf unüberbauten Bauzonen

**Unüberbaute Nutzungsreserven WMK** Grosshöchstetten hat unüberbaute Reserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) im Umfang von knapp 4.0 ha (Stand Februar 2023). Diese sind mehrheitlich als kleinere Parzellen über den Ortsteil Grosshöchstetten verteilt. Die einzigen grösseren unüberbauten Flächen sind bei der Bühlmatte (6'100 m<sup>2</sup>) und beim Dorfkern Schlosswil (16'000 m<sup>2</sup>) als Zonen mit Planungspflicht (ZPP) in der baurechtlichen Grundordnung aufgeführt.

Zone	Parzellen-Nr.	Unüberbaute Grundstücksflächen (in m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Raumnutzerdichte im Quartier (in RN/ha)	Zusätzliche RaumnutzerInnen (RN)
ZPP Dorfkern Schlosswil	102	9299	40	37
ZPP Dorfkern Schlosswil	210	3250	40	13
ZPP Dorfkern Schlosswil	872	3520	40	14
ZPP Bühlmatte	12	2210	60	13
ZPP Bühlmatte	124	3952	60	24
Wohnzone W3	502	481	100	5
Wohnzone W2	198	530	40	2
Wohnzone W2	440	1280	60	8
Wohnzone W2	451	1144	100	11
Wohnzone W2	471	1139	40	5
Wohnzone W2	483	715	40	3
Wohnzone W2	533	763	40	3
Wohnzone W2	537	498	40	2
Wohnzone W2	724	394	40	2
Wohnzone W2	814	1148	40	5
Wohnzone W2	826	1218	40	5
Wohnzone W2	858	1530	40	6
Wohnzone W2	1165	770	40	3
Wohnzone W2	1421	1450	60	9
Wohnzone Hang W2H	861	793	40	3
Kernzone	176	1549	100	15
Kernzone	1031	752	60	5
Kernzone	1203	568	100	6
Kernzone	1274	944	100	9
<b>Total</b>		<b>39'897</b>		<b>207</b>

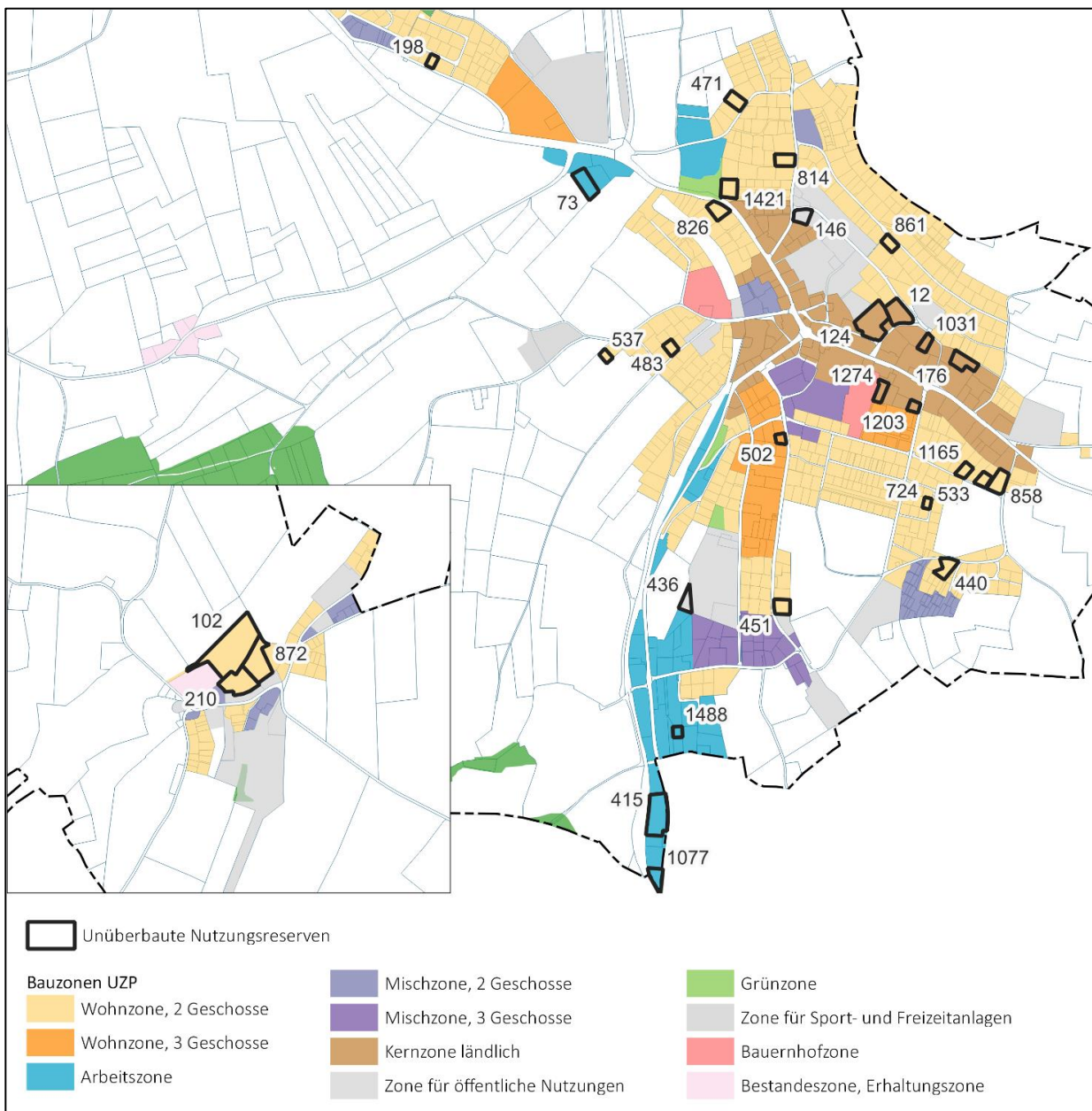
Unüberbaute Nutzungsreserven in Wohn-, Misch-, und Kernzonen

Unüberbaute  
Nutzungsreserven  
Gewerbezone und ZÖN

Die Gemeinde verfügt zudem über vereinzelte unüberbaute Flächen in Gewerbe-  
zonen und Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN). In der Summe entsprechen  
die unüberbauten Arbeitszonen rund 0.7 Hektaren.

Zone	Parzellen-Nr.	Unüberbaute Grundstücksflächen (in m <sup>2</sup> )
ZÖN	436	950
Gewerbezone	415	3784
Gewerbezone	73	1972
Gewerbezone	1077	1133
Gewerbezone	1488	500
ZÖN	146	1054

Unüberbaute Nutzungsreserven in Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN)



Übersichtskarte unüberbaute Nutzungsreserven (Stand Februar 2023)



Grössere unüberbaute Bauzonenreserven	Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, sind auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven (grösser 1'500 m <sup>2</sup> ) Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen (Art. 11c BauV). In der Gemeinde gibt es fünf Gebiete:
ZPP Bühlmatte	Die Bühlmatte liegt im Zentrum der Gemeinde und umfasst eine Fläche von rund 6'100 m <sup>2</sup> . Ein Studienauftrag zur Überbauung des Gebiets wurde 2022 abgeschlossen. Eine Überbauung des Areals wird daher zeitnah erwartet. In den Bestimmungen der ZPP B ist eine minimale Nutzungsdichte von 0.6 GFZo festgelegt. Daher sind keine weiteren Massnahmen erforderlich.
ZPP Dorfkern	Die ZPP liegt in Schlosswil und erstreckt sich über 1.6 ha. Gemäss REK soll das Gebiet nicht vollständig überbaut werden, da es den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen kaum entspricht. Eine Redimensionierung der ZPP Dorfkern ermöglicht eine sanfte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schlosswil und erhöht den Handlungsspielraum für die Einzonung des Siedlungserweiterungsgebiets Trogmatt. Die Änderung der Nutzungsvorschriften und Verkleinerung der ZPP werden daher zusammen mit der Einzonung der Trogmatt in einem separaten Verfahren in den kommenden Jahren durchgeführt. In der vorliegenden Revision wird die ZPP Dorfkern als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet, so dass die Planbeständigkeit nicht tangiert wird und eine spätere Nutzungsänderung möglich bleibt. In den Bestimmungen der ZPP G des bestehenden Baureglements Schlosswil vom 10.08.2011 ist eine minimale Nutzungsdichte von 0.5 GFZo festgelegt. Daher sind keine weiteren Massnahmen erforderlich.
Wohnzone W2 Parzellen Nr. 858+533	Die Parzellen Nr. 858 und 533 liegen am östlichen Rand von Grosshöchstetten in der Zone W2 und umfassen eine Fläche von rund 2'300 m <sup>2</sup> . <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ein Baugesuch für die Parzelle Nr. 858 wurde eingereicht, das Baubewilligungsverfahren ist am Laufen.</li><li>▪ Auf der unüberbauten Fläche der Parzelle Nr. 533 sind zurzeit keine Bautätigkeiten geplant.</li></ul> Im Sinne der häushälterischen Bodennutzung wird für die unüberbauten Flächen im Baureglement eine minimale Nutzungsdichte von 0.6 GFZo festgelegt. Im Zonenplan werden diese Gebiete mit «besonders hohe Nutzungsdichte (Art. 11c BauV)» bezeichnet.
Kernzone Parzelle Nr. 176	Die Parzelle liegt mitten im Siedlungsgebiet und umfasst eine Fläche von rund 1500 m <sup>2</sup> . Von der Grundeigentümerschaft sind keine Bestrebungen für eine zeitnahe Überbauung bekannt. Im Sinne der häushälterischen Bodennutzung wird für die unüberbaute Fläche im Baureglement eine minimale Nutzungsdichte von 0.6 GFZo festgelegt. Im Zonenplan wird das Gebiet mit «besonders hohe Nutzungsdichte (Art. 11c BauV)» bezeichnet.
Gewerbezone Parzelle Nr. 415	Die Parzelle liegt am südlichen Rand der Gemeinde und umfasst rund 3800 m <sup>2</sup> . Ein Baugesuch für die Parzelle Nr. 145 wurde eingereicht und das Baubewilligungsverfahren läuft. Im Sinne der häushälterischen Bodennutzung wird für diese unüberbaute Fläche im Baureglement eine minimale Nutzungsdichte von 0.5 GFZo festgelegt. Im Zonenplan wird das Gebiet mit «besonders hohe Nutzungsdichte (Art. 11c BauV)» bezeichnet.



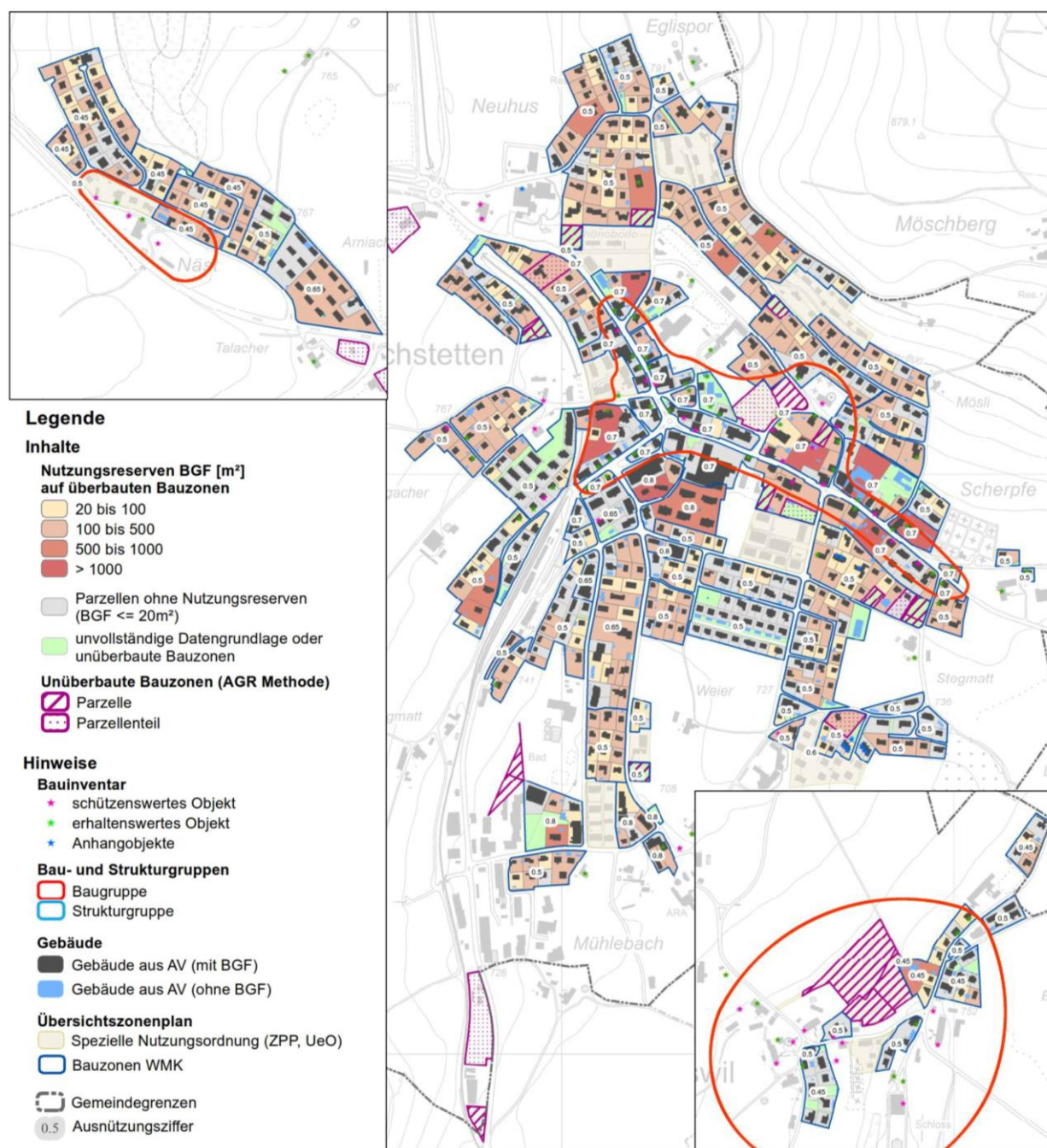
Überbaute  
Nutzungsreserven in  
Grosshöchstetten

### **Nutzungsreserven in überbauten Bauzonen**

Auf bereits überbauten Parzellen im gesamten Gemeindegebiet sind die Nutzungsreserven erheblich. Bedeutende neue Potenziale ergeben sich durch Aufzonungen und Umzonungen (vgl. Kapitel 3.1). Die Mobilisierung der Reserven in überbauten Bauzonen ist anspruchsvoll. Sie tragen kurz- und mittelfristig nur geringfügig zur Innenentwicklung bei und können voraussichtlich erst langfristig als Wohnraum genutzt werden. Deshalb liegt der Fokus der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen bei den unüberbauten Bauzonen und bei der Schaffung neuer Potenziale (Aufzonungen).

Grosshöchstetten weist Nutzungsreserven in überbauten Bauzonen von rund 13.7 ha auf (Stand Mai 2022). Auf der folgenden Karte sind die überbauten Nutzungsreserven abgebildet.





Nutzungsreserven in überbauten Bauzonen (Stand Mai 2022)<sup>1</sup>, Quelle: Kanton Bern

<sup>1</sup> Die aktualisierten unüberbauten Nutzungsreserven sind in der Abbildung S.14 zu finden.

## 3.2 Nutzungspotenziale

### Einleitung

Die Änderung der Nutzungsplanung (Umzonung / Aufzonungen) schafft langfristig neue Flächen für die Wohn- und Arbeitsnutzung. Um diese Potenzialflächen in einer Gemeinde zu ermitteln, sind einerseits die räumlichen Strategien und andererseits die vorhandenen Grundlagendaten Wohnungs- und Baubereich von Bedeutung. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sind zusätzliche Nutzungspotenziale prioritär an zentralen, mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen und unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Gegebenheiten sinnvoll.

### Ermittlung Nutzungspotenziale

Mögliche Gebiete für eine Aufzonung und Umzonung wurden im Rahmen des REK-Prozesses ermittelt und beurteilt. Im folgenden Abschnitt werden die Gebiete vorgestellt. Zur Identifikation der Gebiete wurden im REK verschiedenste Kriterien herangezogen. Ein Kriterium ist das Alter der Gebäude und der BewohnerInnen. Es zeigt auf, wo ein möglicher Generationenwechsel und sanierungsbedürftige Gebäude zu erwarten sind.

Zusätzlich zu den Kriterien im REK wurden nachfolgend auch Visualisierungen erstellt, welche eine weitere Beurteilung der Gebiete ermöglichen. Sie zeigen schematisch auf, welche *maximale* Ausnützung bei einer Aufzonung möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass die Visualisierungen ein maximales Nutzungsmass auf der bisherigen Gebäudefläche darstellen (gelbe Volumen). Es sind auch Gebäudevolumen mit geringerer Gebäudehöhe möglich. Die bestehenden Gebäude in den Aufzonungsgebieten dienen zur Orientierung.

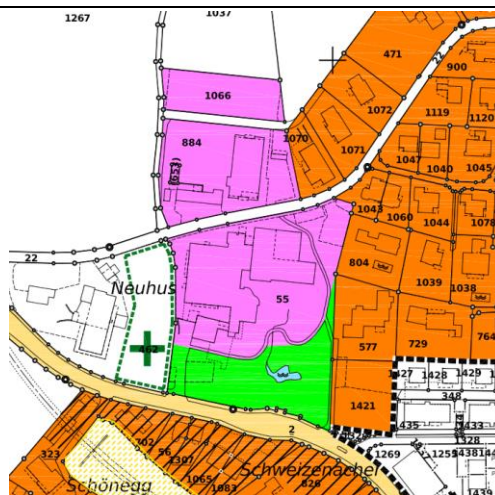
### Umzonung

#### Neuhauspark

#### Gebietsbeschreibung

Fläche	1.3 ha
Raumnutzerdichte	175 bzw. 35
Anzahl Wohnungen	-
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1981
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1961-1980
ÖV- Güteklasse	E

Massnahmen Innenentwicklung:  
Die Umzonung in eine Mischzone M3 ermöglicht eine Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und die Erstellung von Neubauten.

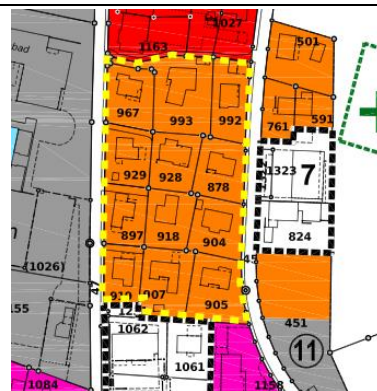


## Aufzonungen

Moosweg Süd

### Gebietsbeschreibung

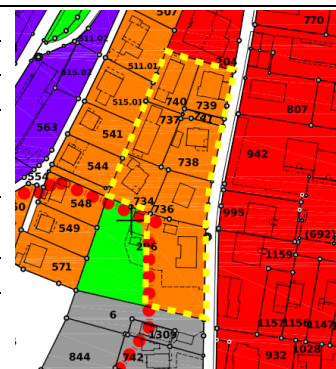
Fläche	0.8 ha
Raumnutzerdichte	49
Anzahl Wohnungen	17
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1980
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1961-1980
ÖV- Güteklasse	C/D
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



Moosweg Nord

### Gebietsbeschreibung

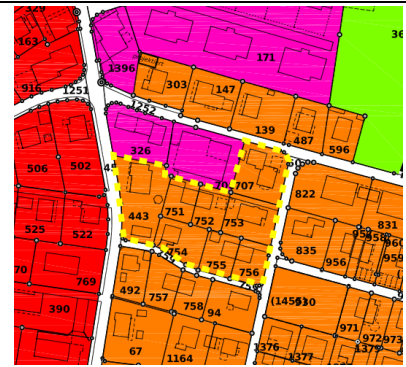
Fläche	0.5
Raumnutzerdichte	60
Anzahl Wohnungen	10
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1973
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	C
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



Schrattenweg

Gebietsbeschreibung

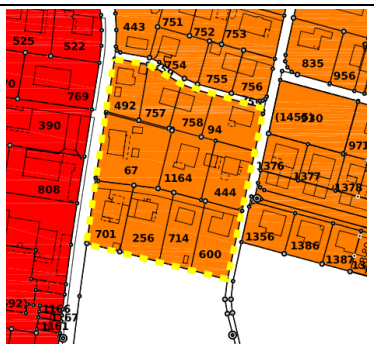
Fläche	0.45 ha
Raumnutzerdichte	79
Anzahl Wohnungen	9
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1971
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	C
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



Flurweg

Gebietsbeschreibung

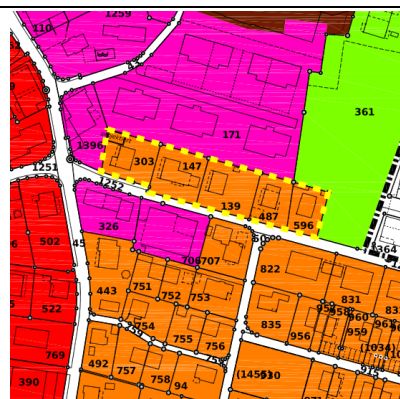
Fläche	0.65 ha
Raumnutzerdichte	43
Anzahl Wohnungen	11
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1966
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	C
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



Sonnemattstrasse

Gebietsbeschreibung

Fläche	0.3 ha
Raumnutzerdichte	63
Anzahl Wohnungen	5
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1972
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	C
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu Mischzone M3 ermög- licht höhere Ausnutzung	



Hohgantweg

Gebietsbeschreibung

Fläche	0.8 ha
Raumnutzerdichte	49
Anzahl Wohnungen	38
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1983
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	D
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



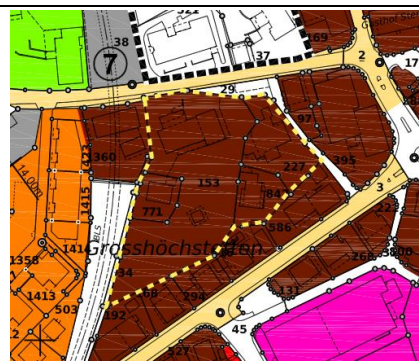
Niesenstrasse

Gebietsbeschreibung	
Fläche	1.1 ha
Raumnutzerdichte	60
Anzahl Wohnungen	29
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1980
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1961
ÖV- Güteklasse	C
<p>Trotz Hanglage wird das Ortsbild bei einer Aufzoning nur marginal beeinträchtigt. Da sich der starke Geländeanstieg westlich der Niesenstrasse befindet, ist eine Erhöhung des Nutzungsmasses vertretbar.</p> <p>Im Hinblick auf eine mögliche Überbauung der Landi-Parzelle (Nr. 563) kann mit der Aufzoning ein «sanfter» baulicher Übergang zwischen Kantonsstrasse und Moosweg geschaffen werden.</p>	



Viehmarktstrasse

Gebietsbeschreibung	
Fläche	0.6 ha
Raumnutzerdichte	76
Anzahl Wohnungen	11
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1970
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	Vor 1919
ÖV- Güteklasse	C
<p>Die Parzellen liegen im Kern der Gemeinde und verfügen über grosses Innenentwicklungspotenzial. Da die Parzellen im Ortsbildschutzgebiet liegen, muss der Nachweis für die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erbracht werden.</p>	



## Weitere geprüfte Gebiete ohne Aufzoning

Nest

### Gebietsbeschreibung

Fläche	6.1 ha
Raumnutzerdichte	48
Anzahl Wohnungen	54
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1972
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1961-1980
ÖV- Güteklasse	E

Aufgrund der Lage am Hang würde eine Erhöhung des Nutzungsmasses eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds bedeuten. Daher werden an diesem Standort keine Massnahmen zur Innenentwicklung umgesetzt.

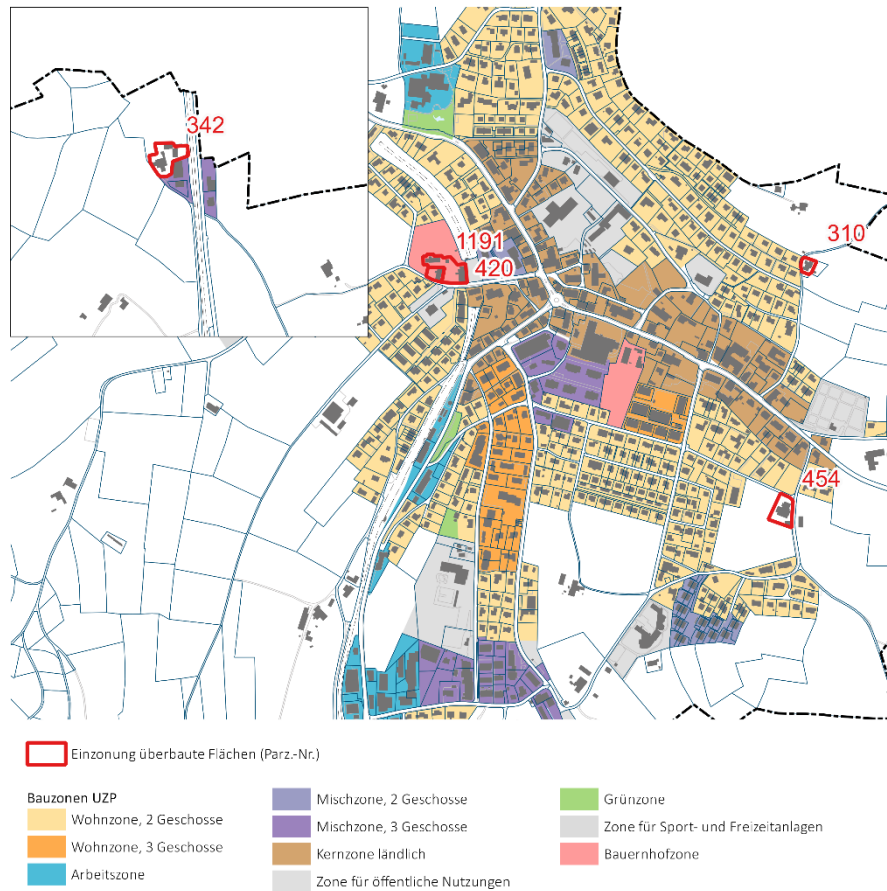


Punktuelle Verdichtung

### Einzonungen überbauter Gebiete

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision und mit Hinblick auf eine weitere Entwicklung mit dem Schwerpunkt einer inneren Verdichtung wurden mehrere bebaute Flächen im oder am Rande des bestehenden Siedlungsgebiets identifiziert, die noch der Landwirtschaftszone angehören. Durch die Einzonung von solchen Flächen kann die Grundlage für eine höhere Ausnutzung und somit für eine Verdichtung an gewünschter Stelle geschaffen werden. Die GrundeigentümerInnen der entsprechenden Parzellen wurden angefragt, ob sie an der Einzonung der bestehenden Gebäude Interesse haben.

In der folgenden Übersichtskarte sind die überbauten Flächen bezeichnet, in welchen eine Einzonung von der Grundeigentümerschaft begrüsst wird.



Übersichtskarte Einzonung überbauter Flächen





### 3.3

## Beurteilung und Aktivierung der Nutzungsreserven und -potenziale

#### Einleitung

Dieses Kapitel fasst die Erhebungen zu Nutzungsreserven und -potenzialen zusammen und bewertet diese im Hinblick auf das angestrebte Siedlungs- und Bevölkerungswachstum.

#### Nutzungsreserven

#### Unüberbaute Nutzungsreserven

Die Gemeinde hat mit 4.0 ha unüberbauten Bauzonen im kommunalen Vergleich keine überdimensionierten Reserven. Mit der zeitnahen Überbauung der Bühlmatte als grösstes und bedeutendstes Gebiet, verbleiben nur noch kleinere unüberbaute Parzellen im Ortsteil Grosshöchstetten. In Schlosswil besteht mit der ZPP Dorfkern eine grössere unüberbaute Reserve.

Unter der Annahme der entsprechenden Parameter in Kapitel 3.1, kann auf den unüberbauten Nutzungsreserven Wohnraum für rund 210 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.

#### Überbaute Nutzungsreserven

Die Reserve in den überbauten Bauzonen beträgt 13.7 ha. Die optimale Ausnutzung der Reserven auf überbauten Parzellen ist anspruchsvoll und trägt kurz- und mittelfristig nur geringfügig zur Innenentwicklung bei. Nur teilweise findet eine Verdichtung bei umfassenden Sanierungsarbeiten oder Ersatzneubauten statt. Deshalb wird auf eine Quantifizierung verzichtet. Der Fokus der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen liegt bei den unüberbauten Bauzonen und bei Aufzonungen.

#### Nutzungspotenziale

#### Quantifizierung

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Merkmale zusammengefasst und bewertet. Die zusätzlichen BewohnerInnen zeigen, wie viel Personen nach der Aufzonung in den Gebieten wohnen können. Es handelt sich dabei um eine Annäherung basierend auf den bestehenden und potenziellen Geschossflächen. Die Beurteilung erfolgt anhand der drei Faktoren in den Spalten 2-4. Bei der Aufzonung sämtlicher Gebiete wird mittel- und langfristig Wohnraum für rund 140 Personen geschaffen.



Nr.	Gebiet	Raumplanerische Faktoren	ÖV-Erschliessung	Erneuerungspotenzial	Zusätzliche BewohnerInnen	Beurteilung
1	Neuhauspark	+	-	x*	x*	hoch Priorität
2	Moosweg Süd	++	-	+	21	hohe Priorität
3	Moosweg Nord	++	+	+	11	hohe Priorität
4	Schrattenweg	+	+	+	8	hohe Priorität
5	Flurweg	+	+	++	7	hohe Priorität
6	Sonnmattstrasse	++	+	++	4	hohe Priorität
7	Hohgantweg	-	-	+	31	mittlere Priorität
8	Niesenstrasse	+	++	+	20	hohe Priorität
9	Viehmarktstrasse	+	++	+	7	mittlere Priorität
<b>Total</b>					<b>109</b>	

Legende:

- Raumplanerische Faktoren (Orts- und Landschaftsbild, Erschliessung, betroffene Inventare, Lage, Homogenität): sehr geeignet ++, geeignet +, weniger geeignet -
- ÖV-Erschliessung: Güteklasse C +, Güteklasse <D -
- Erneuerungspotenzial (möglicher Generationenwechsel, sanierungsbedürftige Bausubstanz): grosses Potenzial ++, mittleres Potenzial +  
\*Bewertung und Berechnungen nicht möglich

## Fazit

### Kurzfristige

#### Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde verfügt über ausreichend unüberbaute Nutzungsreserven, um das kurz- und mittelfristige moderate Bevölkerungswachstum aufzufangen. Da zwei grössere Reserven (ZPP Bühlmatten und Parzellen Nr. 858) in naher Zukunft überbaut werden, entstehen zeitnah neue Wohnungen für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Es verbleiben rund 3.1 ha unüberbaute Reserven, was Wohnraum für rund 150 Personen entspricht.

### Mittelfristige

#### Siedlungsentwicklung

Mit den Nutzungspotenzialen (Umzonungen und Aufzonungen) und dem Umstrukturierungsgebiet Bahnhofareal soll insbesondere mittelfristig der Handlungsspielraum für zusätzliche Wohnungen gesichert werden. Die Aufzonungen bieten die Möglichkeit für zusätzlichen Wohnraum für mind. 100 Personen. Zudem bestehen auf den überbauten Nutzungsreserven (13.7 ha) weiteres Wohnraumpotenzial.

### Langfristige

#### Siedlungsentwicklung

Für die langfristige Entwicklung der Gemeinde sind die Gebiete im Siedlungsrichtplan vorgesehen (vgl. Kap. 4.4). Gemäss dem Raumentwicklungskonzept handelt es sich bei den beiden Bauernhofzonen innerhalb des Siedlungsgebiets um geeignete Einzonungsgebiete. Damit sie in einer späteren Planungsetappe oder in einer zukünftigen Revision der Ortsplanung behandelt werden können, verabschiedet der Gemeinderat den behördenverbindlichen Siedlungsrichtplan.



## 4. Revision der Planungsinstrumente

**Einleitung** Dank der Revision der Ortsplanung können die Instrumente der Nutzungsplanung von Grosshöchstetten und Schlosswil zusammengeführt und an die heutigen Bedürfnisse und gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

### 4.1 Baureglement

**Einleitung** Das Baureglement ist Teil der baurechtlichen Grundordnung und enthält die allgemeinen Bauvorschriften, baupolizeilichen Masse, Gestaltungsanforderungen und Nutzungsbeschränkungen der Gemeinde. Damit kann die Gemeinde als Planungsbehörde das Bauen im Ort von der Planung bis zum Vollzug sicherstellen. Das Baureglement ist grundeigentümergebunden.

**Systematik und Aufbau** Das zusammengeführte Reglement richtet sich nach dem Musterbaureglement des Kantons. Dadurch sollen die Vorschriften mit anderen Gemeinden vergleichbarer sein und ein effizienter Einsatz für Dritte möglich gemacht werden. Der Aufbau folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundsätze:  
(1) Wo darf was (Nutzung),  
(2) wie und in welchem Mass (Baupolizeivorschriften) und  
(3) unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften bzw. Baubeschränkungen) gebaut werden.

**Änderungen** Die bisherigen Baureglemente von Schlosswil und Grosshöchstetten werden zusammengeführt und vollständig überarbeitet. Mit schlanken, flexiblen und klaren Vorschriften soll qualitatives Bauen ermöglicht und gewährleistet werden. Zudem werden Inhalte, welche nur übergeordnetes Recht wiederholen oder darauf verweisen, gestrichen bzw. in die Kommentarspalte aufgenommen.

**Synoptische Darstellung** Die Zusammenführung der Baureglemente hat Auswirkungen auf die Reihenfolge der Artikel und Bestimmungen. Insbesondere beim bisherigen Reglement von Grosshöchstetten, welches nicht wie das Musterbaureglement aufgebaut ist, gibt es viele Änderungen bezüglich Artikelreihenfolge und –nummerierung. Die wesentlichen Änderungen sind in der vergleichenden synoptischen Darstellung des Baureglements beschrieben.

### 4.2 Zonenplan Siedlung

**Einleitung** Der Zonenplan teilt das gesamte Gemeindegebiet in verschiedene Zonen ein. Er ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf. Die Revision der Ortsplanung ermöglicht, den Zonenplan grundsätzlich zu überprüfen und wo nötig Anpassungen vorzunehmen. Im folgenden Kapitel werden die bedeutendsten Zonenplanänderungen dargestellt und erläutert. Die Anpassungen basieren mehrheitlich auf den Herleitungen im Raumentwicklungs-konzept.

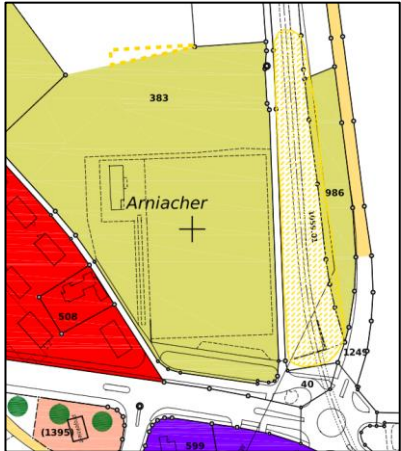
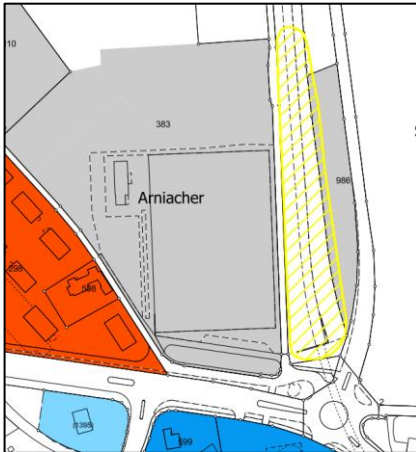
## 4.2.1

## Einzonungen

Einleitung

Nachfolgend werden die Einzonungen dokumentiert und begründet. Bei der Einzonung handelt es sich um die Zuweisung einer Fläche einer Landwirtschaftszone zu einer Bauzone. Im Kapitel 3.2 wurde die Herleitung und Bedeutung der Einzonung von überbauten Flächen erläutert.

Erweiterung ZSF Arniacher

Alter Zustand	Neuer Zustand
Landwirtschaftszone	Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF
	

### Begründung

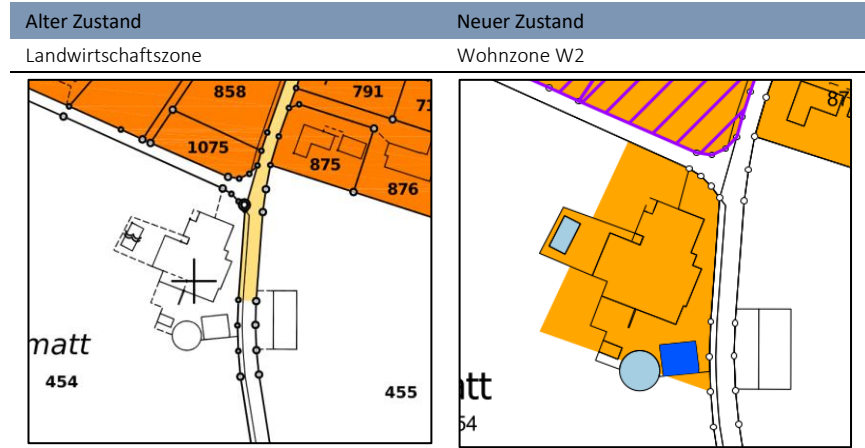
Auf der Parzelle 383 befindet sich die Sportanlage Arniacher mit einem Fussballfeld. Die restliche Fläche im Norden der Sportanlage ist nicht ausreichend für ein weiteres Fussballfeld. Mit einer geringfügigen Erweiterung der ZSF im Norden soll die Möglichkeit geschaffen werden, zu einem späteren Zeitpunkt ein zweites Fussballfeld erstellen zu können. Die Realisierung untersteht der Zustimmung des kreditrechtlichen Organs.

Ein weiteres Trainingsfeld befindet sich auf dem Thalibühl, welches durch den voraussichtlichen Bau eines Pumptracks verkleinert werden wird. Der Wunsch nach einem zweiten Trainingsfeld auf dem Arniacher wird durch die Gemeinde seit längerer Zeit unterstützt.

Es wird eine Fläche von 290 m<sup>2</sup> eingezont. Im vorliegenden Fall wird weniger als 300 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht und somit muss keine Kompensation der Fruchtfolgeflächen nach Art. 11b Abs.2 BauV vorgenommen werden.

ÖV- Güteklasse	E
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfolgeflächen	Es werden Fruchtfolgeflächen im Umfang von 290 m <sup>2</sup> eingezont.
Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Keine betroffen

Einzonung überbaute  
Fläche Parz. Nr. 454



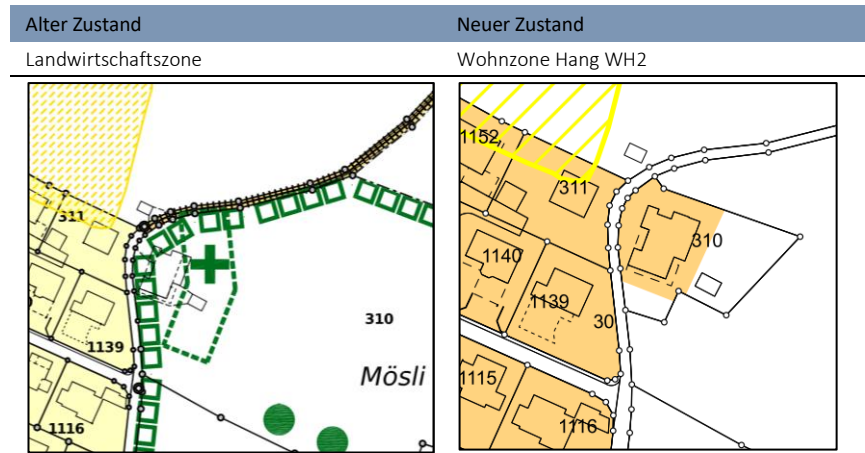
**Begründung**

Die bezeichnete Fläche ist überbaut und grenzt an das Siedlungsgebiet. Mit der Einzonung wird der Grundeigentümerschaft eine bessere Grundlage für Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen ermöglicht.

Da es sich um eine Einzonung einer Landwirtschafts- in eine Bauzone handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

ÖV- Güteklasse	-
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Keine betroffen
Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Keine betroffen

Einzonung überbaute  
Fläche Parz. Nr. 310



**Begründung**

Die bezeichnete Fläche ist überbaut und grenzt an das Siedlungsgebiet. Mit der Einzonung wird der Grundeigentümerschaft eine bessere Grundlage für Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen ermöglicht.

Da es sich um eine Einzonung einer Landwirtschafts- in eine Bauzone handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

ÖV- Güteklasse	-
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Keine betroffen

Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das kommunale Schutzgebiet wurde angepasst und verläuft neu entlang der Parzellengrenze Nr. 310.</li> <li>Der Obstgarten wurde geprüft und gemäss heutigem Zustand im Schutzzonenplan festgelegt.</li> </ul>

Einzonung überbaute Fläche Parz. Nr. 342

Alter Zustand	Neuer Zustand
Landwirtschaftszone	Mischzone M3

**Begründung**

Die bezeichnete Fläche ist überbaut und grenzt an das Siedlungsgebiet. Mit der Einzonung wird der Grundeigentümerschaft eine bessere Grundlage für Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen ermöglicht.

Da es sich um eine Einzonung einer Landwirtschafts- in eine Bauzone handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

ÖV- Güteklasse	-
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Keine betroffen
Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Das kommunale Schutzgebiet wurde angepasst und verläuft neu entlang der Bauzone.

Einzonung überbaute Fläche Parz. Nr. 420 und Nr. 1191

Alter Zustand	Neuer Zustand
Bauernhofzone	Wohnzone W2

**Begründung**

Die bezeichnete Fläche ist überbaut und grenzt an das Siedlungsgebiet. Mit der Einzonung wird der Grundeigentümerschaft eine bessere Grundlage für Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen ermöglicht.

Da es sich um eine Einzonung einer Landwirtschafts- in eine Bauzone handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

ÖV- Güteklasse	C / D
----------------	-------



Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Keine betroffen
Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Die Prüfung des Landschaftsinventars ergab, dass der bezeichnete Obstgarten auf der Parzelle Nr. 420 nicht mehr existiert. Daher wurde er nicht in den neuen Schutzzonenplan aufgenommen.

## 4.2.2

### Weilerzone

#### Einleitung

Die Raumplanungsverordnung (RPV) stellt mit Art. 33 den Kantonen und Gemeinden ein planerisches Mittel zur Verfügung, welches erweiterte Baumöglichkeiten ausserhalb der ordentlichen Bauzonen erlauben soll. Weilerzonen nach Art. 33 RPV sind beschränkte Bauzonen, welche eine gegenüber Art. 24ff RPG grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen. Mit der Weilerzone werden folgende Ziele verfolgt:

- Zulassen einer grosszügigeren Nutzung in den bestehenden Gebäuden, als dies in der Landwirtschaftszone nach Art. 24ff RPG möglich ist.
- Erhalten der traditionellen Siedlungsstruktur sowie der wertvollen Baugruppen. Die charakteristischen Aussenräume sowie prägenden Einzelobjekte sollen mit einbezogen werden.

#### Typologie

Weiler sind strukturell klar als traditionelle geschlossene Baugruppe von mindestens 5 ganzjährig bewohnten Gebäuden erkennbar. Anrechenbar sind alle ganzjährig bewohnten Gebäude, welche bis zu einem bestimmten maximalen Abstand auseinander liegen. Es wird unterschieden zwischen *grössere nicht landwirtschaftliche Weiler*, *kleinere gemischte Weiler* und *landwirtschaftliche Weiler*.

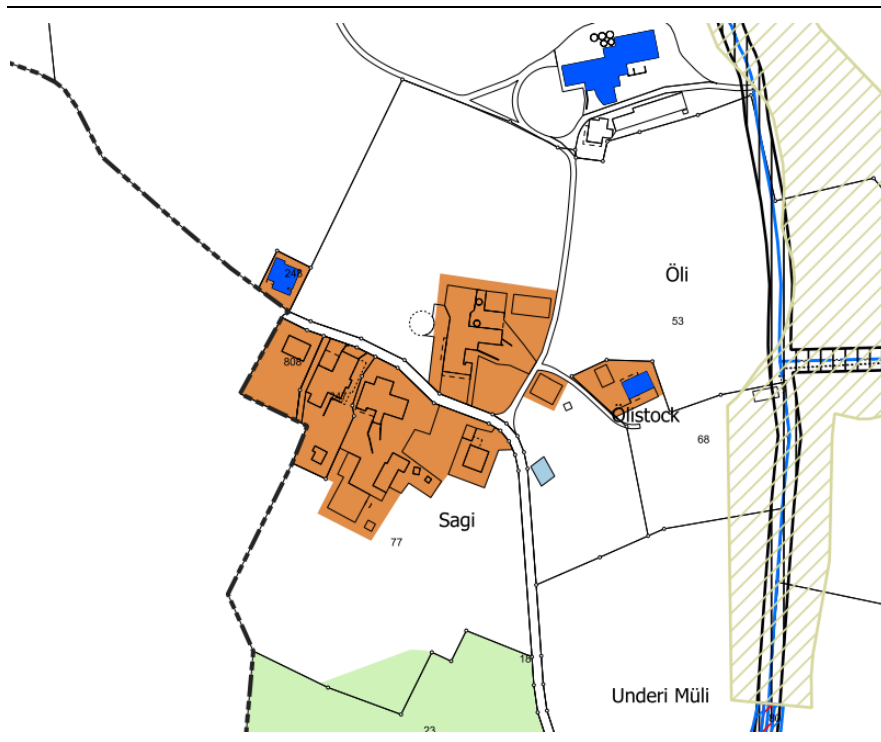
#### Kriterien Weilerzone

Objektive und nachvollziehbare Kriterien stellen sicher, dass die Gemeinden Weilerzonen sinnvoll abgrenzen. Die Grundlage dazu bildet das Massnahmenblatt A\_03 des Kantonalen Richtplans.

- a) Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz. D.h. mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude.
- b) Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt.
- c) Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur: Unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern – gemessen zwischen der Bauzone und dem nächstgelegenen bewohnten Gebäude des Weilers.
- d) Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet: Werden die zum traditionellen Erscheinungsbild gehörenden Aussenräume ebenfalls in die Weilerzone einbezogen, erhalten diese den ihnen gebührenden Schutz.
- e) Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden. Die Erschliessung ist bei allen geplanten Weilerzonen bereits weitgehend vorhanden.

Das Gebiet Sagi soll neu einer Weilerzone zugeteilt werden.

 Weilerzone nach Art. 33 RPV



Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Umsetzung im  
Baureglement

Die Vorschriften zu den Weilerzonen werden im Baureglement in Anlehnung an das Musterbaureglement des Kantons Bern aufgenommen und weisen die folgenden Inhalte auf:

- Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Es gelten die Vorschriften der ES III.
- Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.
- Bestehende Gebäudevolumen können vollständig umgenutzt und ausgebaut werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der Geschossfläche oberirdisch zulässig.
- Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen. Die Baubehörde kann die Fachberatung beiziehen.

Gemäss den Hinweisen im Musterbaureglement hat die Nutzung des bestehenden Volumens aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität und





auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren; Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

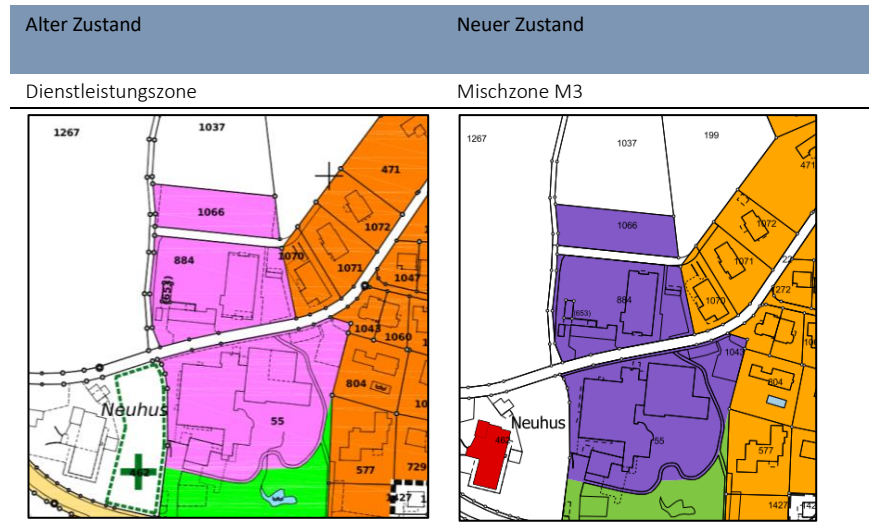
### 4.2.3

## Umzoning

Einleitung

Nachfolgend werden die Umzonungen dokumentiert und begründet. Bei der Umzoning handelt es sich um die Änderung der Nutzungsart eines Gebiets. Die Herleitung und Bedeutung des Gebiet Neuhauspark ist im Kapitel 3.2 erläutert.

Neuhauspark



#### Begründung

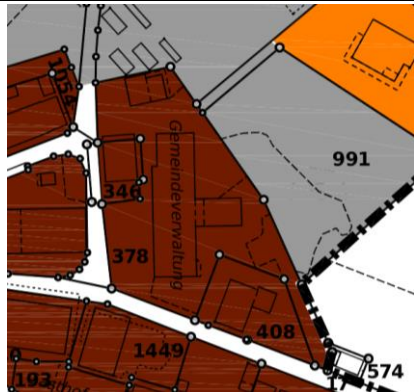
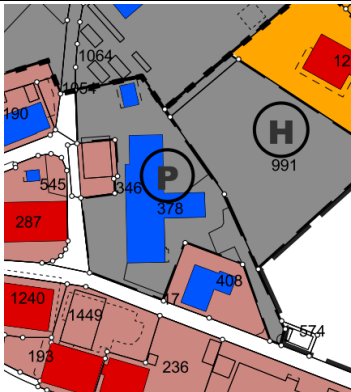
Die Parzellen Nr. 55, 884 und 1066 liegen gemäss dem bisherigen Zonenplan Grosshöchstetten in der Dienstleistungszone DL. Die Nutzungsvorschriften der DL-Zone lassen keine neuen Hauptgebäude zu (aGBR Art. 36 Abs. 2). Im Sinne der Innenentwicklung soll eine bauliche Entwicklung des Gebiets ermöglicht werden. Mit der Umzoning in eine Mischzone M3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die die Erneuerungs- und Erweiterungsabsichten der Grundeigentümerschaft geschaffen.

Die Parzellen umfassen eine Fläche von ca. 1.2 ha. Da es sich um eine Umzoning von einer Arbeitszone in eine Mischzone handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

ÖV- Güteklasse	E
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Keine betroffen
Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Keine betroffen



Gemeindeverwaltung  
Kramgasse

Alter Zustand	Neuer Zustand
Kernzone	Zone für öffentliche Nutzung P (grau)
	

**Begründung**

Im Rahmen der Liegenschafts- und Schulraumplanung (LSP) hat der Gemeinderat entschieden, dass die Gemeindeverwaltung langfristig am Standort an der Kramgasse bleiben wird. Zurzeit befindet sich die Gemeindeverwaltung in der Kernzone. Die baupolizeilichen Masse der Kernzone schränken mögliche langfristige Entwicklung im Standort ein (z.B. Gebäudelänge max. 35m). Mit einer Umzonung in eine Zone für öffentliche Nutzung ZÖN hat die Gemeinde mehr Handlungsspielraum für Erweiterungen und Neubauten.

Die Parzelle Nr. 378 liegt im Ortsbildschutzgebiet. Eine sorgfältige Einpassung ins Ortsbild sowie der Einbezug der kantonalen Fachstellen gewährleistet.

ÖV- Güteklasse	D
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Keine betroffen
Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Ortsbildschutzgebiet, erhaltenswertes Objekt



Ehemalige  
Gemeindeverwaltung  
Parz. Nr. 263

Alter Zustand	Neuer Zustand
Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN	Mischzone M2

**Begründung**

Auf der Parzelle befindet sich das ehemalige Gemeindeverwaltungsgebäude von Schlosswil. Seit der Fusion wird nur noch der Gemeindesaal im Untergeschoss für öffentliche Zwecke genutzt. Dieser wird rege gebraucht und soll langfristig erhalten bleiben. Im Rest des Gebäudes sind Wohnungen. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzelle.

Mit der Umzonung in eine Mischzone wird der Handlungsspielraum für Erweiterungen oder Umbauten vergrössert. Für die Nutzung des Saals entsteht durch die Umzonung keine Nutzungseinschränkungen.

Da es sich um eine Umzonung von einer ZÖN in eine Mischzone handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

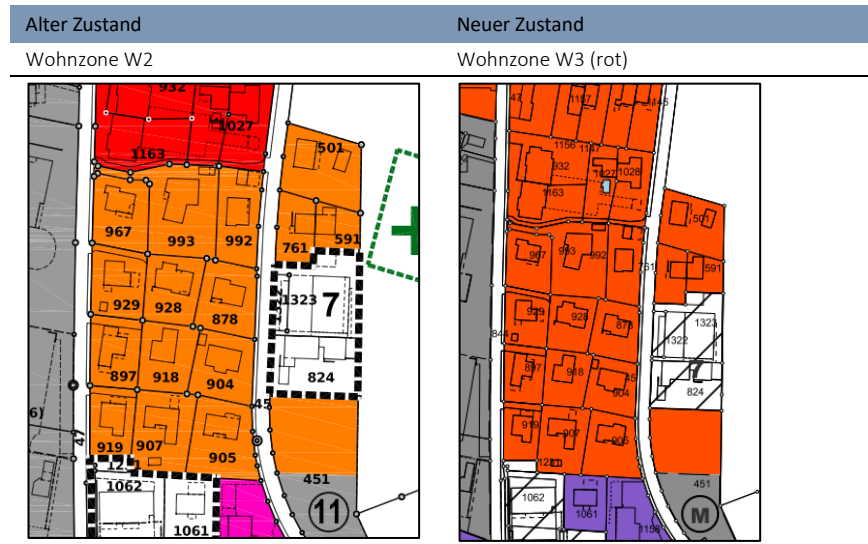
## 4.2.4

## Aufzoning

Einleitung

Nachfolgend werden die Aufzoningungen dokumentiert und begründet. Bei der Aufzoning handelt es sich um die Erhöhung des geltenden Nutzungsmasses. Die Herleitung und Bedeutung der Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen wurden im Kapitel 3.2 erläutert.

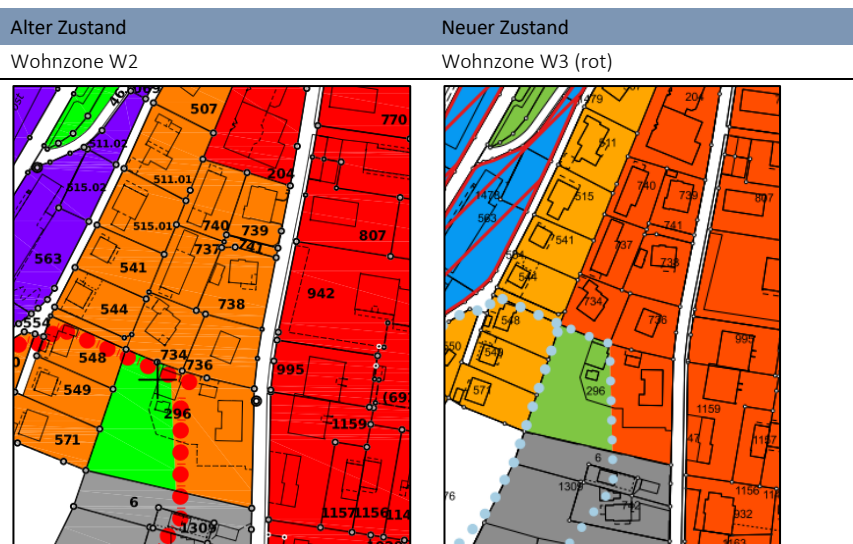
Moosweg Süd



### Begründung

Das Gebiet am Moosweg und Mirchelweg lag bisher in der Wohnzone W2 und grenzt im Norden und Süden an Wohn- und Mischzonen mit höherer Nutzungsmasse. Eine Erhöhung der Nutzungsmasse (+ 1 Geschoss) ist ortsbildverträglich und leistet einen Beitrag zur Innenverdichtung. Da es sich um eine Aufzoning handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Moosweg Nord

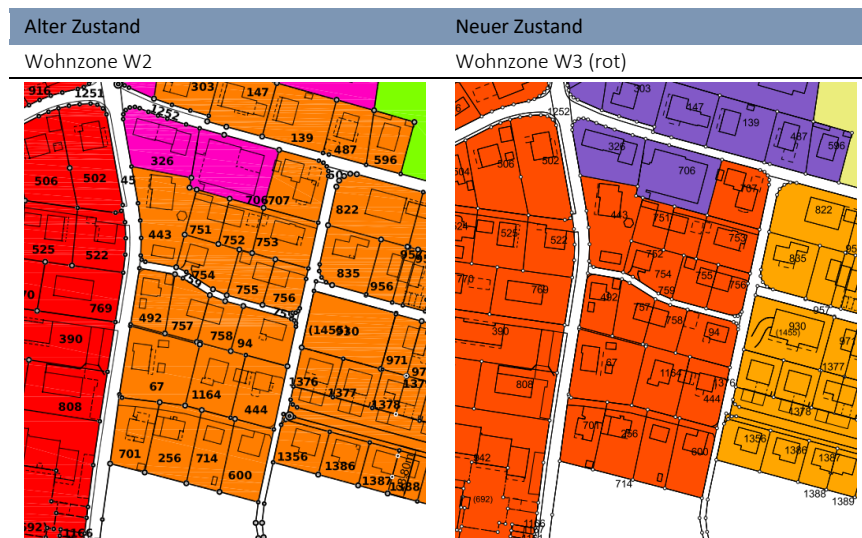


### Begründung

Das Gebiet am Moosweg wird von einer Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 überführt. Die Fläche liegt an der unteren Hangkante und weist eine gute ÖV-Erschliessung auf. Eine Erhöhung der Nutzungsmasse (+ 1 Geschoss) ist ortsbildverträglich und leistet einen Beitrag zur Innenverdichtung.

Da es sich um eine Aufzoning handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Schrattenweg / Flurweg

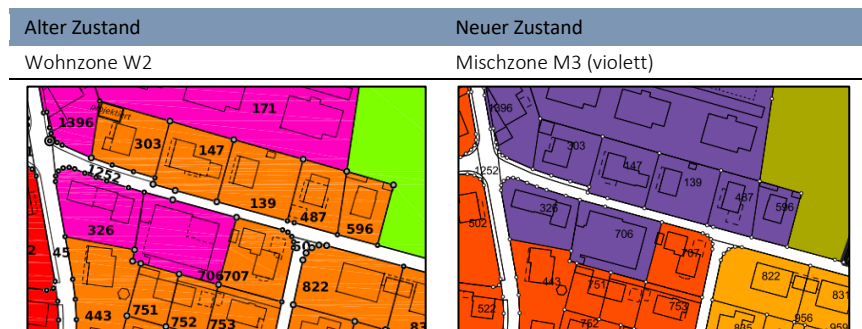


**Begründung**

Das Gebiet am Schrattenweg und Flurweg wird von einer Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 überführt. Im Norden und Westen grenzen die Parzellen an die Zonen W3 und M3. Eine Erhöhung der Nutzungsmasse (+ 1 Geschoss) ist ortsbildverträglich und leistet einen Beitrag zur Innenverdichtung.

Da es sich um eine Aufzonung handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Sonnmattstrasse



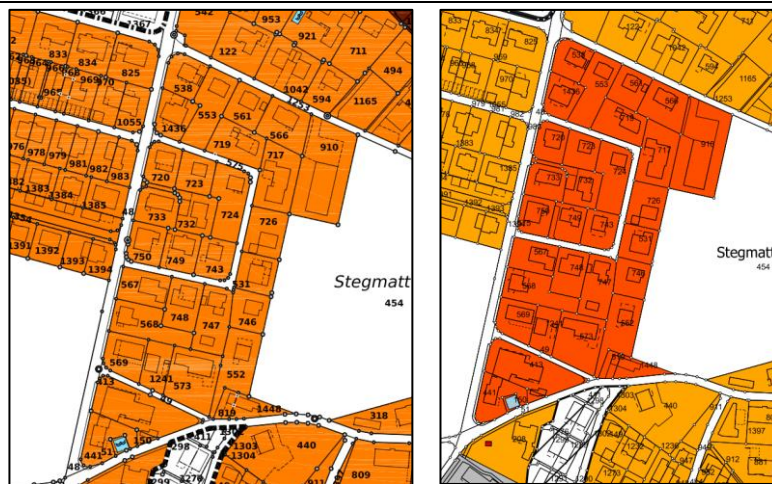
**Begründung**

Das Gebiet an der Sonnmattstrasse wird von einer Wohnzone W2 in eine Mischzone M3 überführt. Die Parzellen grenzen im Norden und Süden an die Zone M3 und bilden quasi eine Insel im höhergeschossigen Umfeld. Eine Erhöhung der Nutzungsmasse (+ 1 Geschoss) ist ortsbildverträglich und leistet einen Beitrag zur Innenverdichtung.

Da es sich um eine Aufzonung handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Hohgantweg

Alter Zustand	Neuer Zustand
Wohnzone W2	Wohnzone W3 (rot)

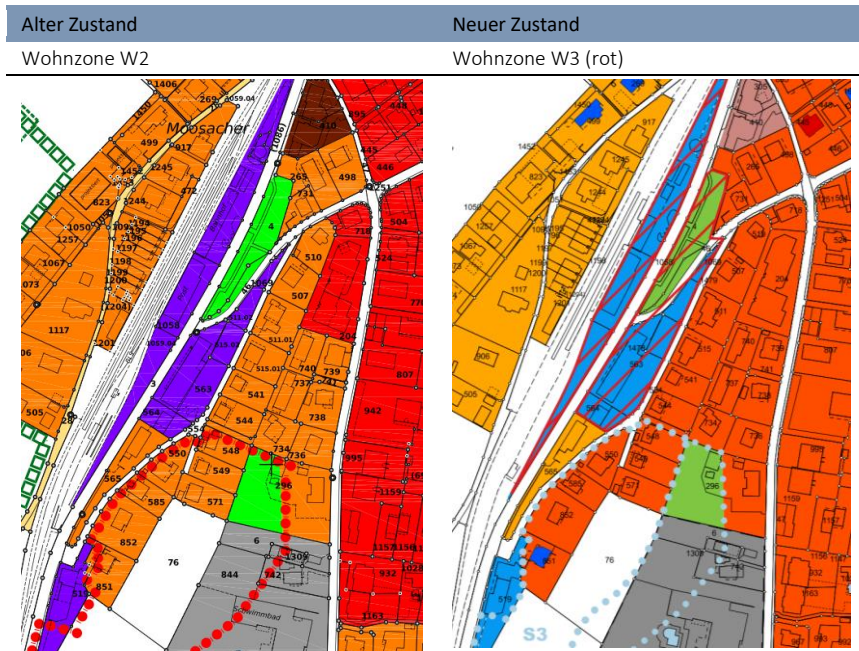


**Begründung**

Das Gebiet entlang dem Hohgantweg wird von einer Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 überführt. Die Parzellen liegen südöstlich des Dorfzentrums und grenzen im Osten und teilweise im Westen an die Landwirtschaftszone. Im Sinne der Innenentwicklung bietet das Gebiet grosses Potenzial für eine Nutzungsverdichtung. Eine Erhöhung der Nutzungsmasse (+ 1 Geschoss) ist aus ortsbild- und landschaftlicher Perspektive tolerierbar.

Da es sich um eine Aufzoning handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Niesenstrasse

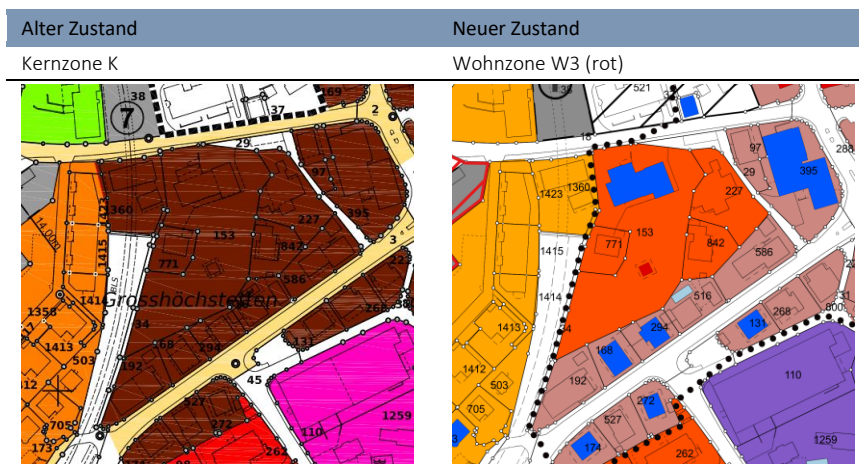


**Begründung**

Das Gebiet entlang der Niesenstrasse wird von einer Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 überführt. Die Parzellen grenzen im Westen an das Umstrukturierungsgebiet Bahnhof und im Osten an die Wohnzone W3 (vgl. Aufzoning Moosweg Nord). Im Sinne der Innenentwicklung und aufgrund der Nähe zum Bahnhof bietet das Gebiet grosses Potenzial für eine Nutzungsverdichtung. Da sich der starke Geländeanstieg westlich der Niesenstrasse befindet, ist eine Erhöhung des Nutzungsmasses (+1 Geschoss) vertretbar. Das Orts- und Landschaftsbild wird nur marginal beeinträchtigt.

Da es sich um eine Aufzoning handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Viehmarktstrasse



**Begründung**

Die Parzellen Nr. 153, 771, 842 und 227 liegen im Ortsbildschutzperimeter und im Kern der Gemeinde. Im Sinne der Innenentwicklung und aufgrund der Nähe zum Bahnhof bietet das Gebiet grosses Potenzial für eine Nutzungsverdichtung. Die Beeinträchtigung des Ortsbilds ist trotz der Hanglage bei einer Nutzungserhöhung (+1 Geschoss) vertretbar. Da die Parzellen im Ortsbildschutzgebiet liegen, ist der Nachweis bzgl. Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Die Parzelle Nr. 1360 wird in die Wohnzone W2 umgezont, so dass eine klare Trennung zwischen den Ortsbildschutzgebiet und der westlichen Wohnzone W2 entsteht.

Da es sich um eine Aufzoning handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.





Aufzonungen aufgrund  
Anpassungen Baureglement

Bei der Zusammenführung der Baureglemente von Schlosswil und Grosshöchstetten wurden die bestehenden Zonen der Wohn-, Misch- und Kernzonen integriert und wo möglich zusammengelegt. In der folgenden Tabelle sind die Zonen und allfällige Nutzungsmassanderungen dargestellt.

Baureglement neu	Baureglement Schlosswil	Baureglement Grosshöchstetten	Bemerkung
Wohnzone W2	Wohnzone W2	Wohnzone W2	Nutzungsmass von BR Schlosswil übernommen (Fassadenhohle traufseitig FHtr 7.0 m)
Wohnzone W2 Hang	-	Wohnzone W2 Hang	Erhöhung Nutzungsmass (FHtr von 6.5m auf 7.0m)
Wohnzone W2 Nest	Wohnzone W2 Nest	-	Keine Änderungen
Wohnzone W3	-	Wohnzone W3	Keine Änderungen
Mischzone M2	Mischzone M2	-	Keine Änderungen
Mischzone M3	-	Wohn-/ Gewerbezone WG3	Keine Änderungen
Kernzone K	-	Kernzone K	Keine Änderungen
Gewerbezone G	-	Gewerbezone G	Ergänzung grosser Grenzabstand gA (5.0m)

Gemäss Baugesetz führt jede Erhöhung des Nutzungsmasses zu einer Aufzonung. Daher fallen für sämtliche Parzellen in der Wohnzone W2 im Ortsteil Grosshöchstetten und in der Wohnzone W2 Hang ein planungsbedingter Mehrwert an. Jedoch werden gemäss Mehrwertabgabereglement der Gemeinde bei Um- und Aufzonungen bei einem planungsbedingten Mehrwert von weniger als 30'000 CHF keine Mehrwertabgabe erhoben.

## 4.2.5

# Umstrukturierungsgebiete

Einleitung

Nachfolgend werden Gebiete erläutert, welche im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision keiner neuen Bauzone zugeführt werden. Mit der Bezeichnung «Umstrukturierungsgebiet» besteht die Möglichkeit zeitnah nach der OPR (innert 15 Jahren) eine Zonenplanänderung durchzuführen, ohne dass die Planbeständigkeit tangiert wird.

Gebietsspezifische Entwicklung

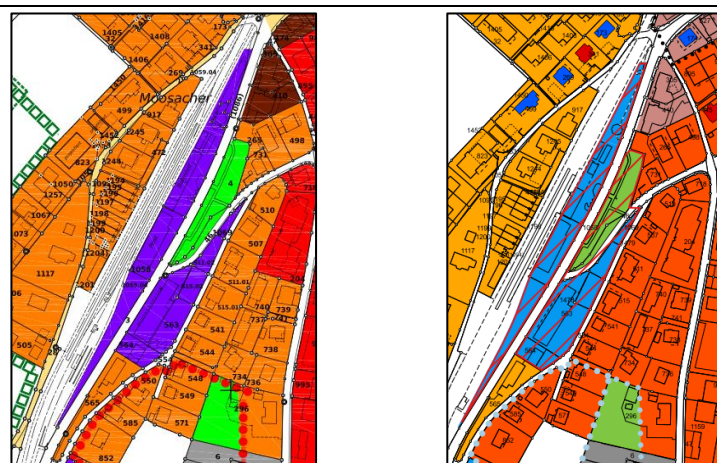
Die Gemeinde Grosshöchstetten beabsichtigt mit den Umstrukturierungsgebieten das Bahnhofareal, die ZPP Dorfkern, die ZÖN Rosig Schulhaus und ZÖN Turnhalle & Sportanlage zum richtigen Zeitpunkt zu entwickeln und der entsprechenden Nutzungsart zuzuführen. Dazu werden in naher Zukunft die planerischen Vorarbeiten und Konzepte erarbeitet. Sobald die raumplanerischen Grundlagen und Voraussetzungen vorliegen, kann die Umstrukturierung je Gebiet einzeln unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und unter Einbezug der relevanten Akteure erfolgen.

Keine Nutzungsänderungen in OPR

Im Baureglement wird festgelegt, dass in den Umstrukturierungsgebieten weiterhin die Bestimmungen der mittlerweile aufgehobenen baurechtlichen Grundordnungen vom 10.02.2006 (Grosshöchstetten) bzw. 10.08.2011 (Schlosswil) gelten. Es werden folglich keine materiellen Änderungen zwischen dem vorliegenden und den bisherigen Grundordnungen für diese Gebiete vorgenommen. Anpassungen im Zonenplan oder im Baureglement erfolgen erst, wenn bezüglich der Nutzungsbedürfnisse veränderte Verhältnisse vorliegen. Änderungen der baurechtlichen Grundordnung innerhalb der Umstrukturierungsgebiete können innerhalb der nächsten 15 Jahre, ohne dass es die Planbeständigkeit tangiert, vorgenommen werden.

Bahnhofareal

Alter Zustand	Neuer Zustand
Gewerbezone G	Umstrukturierungsgebiet (Nutzungsvorschriften gemäss Gewerbezone G) (rot schraffiert)

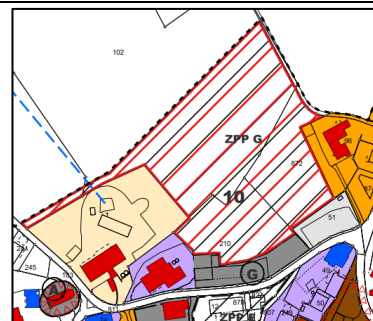
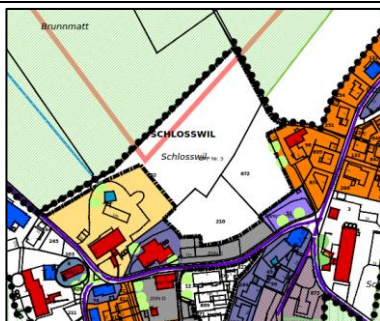


### Begründung

Das Gebiet um den Bahnhof weist grosses Entwicklungspotenzial auf. Gemäss REK soll das Areal mittels neuer Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen) zu einem lebendigen Ort in der Gemeinde werden. Der Standort eignet sich zudem ausgezeichnet für die Innenentwicklung. Die Planungsarbeiten für die Arealentwicklung sind noch nicht soweit fortgeschritten, dass eine Änderung der Nutzungsbestimmungen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision möglich ist. Um den Handlungsspielraum für die Nutzungsänderungen in den kommenden Jahren nicht einzuschränken, wird die Fläche als Umstrukturierungsgebiet festgelegt. Für das Gebiet gelten weiterhin die Nutzungsvorschriften der Gewerbezone G der bisherigen baurechtlichen Grundordnung (vom 10.02.2006, Grosshöchstetten) und das Gebiet unterliegt nicht der Planbeständigkeit.

ZPP Dorfkern  
Schlosswil

Alter Zustand	Neuer Zustand
ZPP 3 Dorfkern	Umstrukturierungsgebiet (Nutzungsvorschriften gemäss ZPP G Dorfkern) (rot schraffiert)



#### Begründung

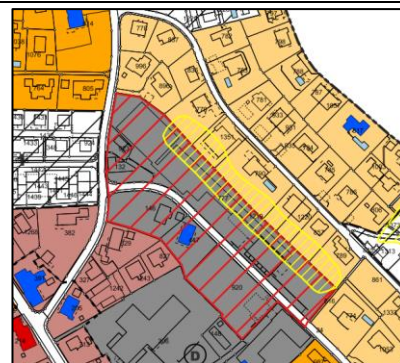
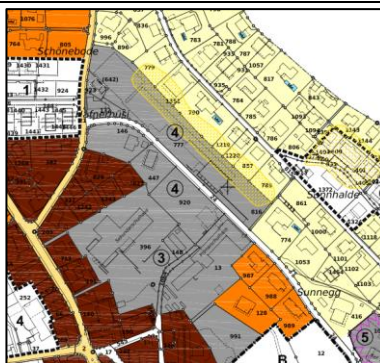
Die ZPP Dorfkern liegt in Schlosswil und umfasst eine Fläche von rund 1.6 ha. Gemäss REK soll das Gebiet redimensioniert werden, so dass mit einer kleineren Fläche eine sanfte Siedlungsentwicklung möglich ist (vgl. Kap. 3.1).

Eine Änderung der Nutzungsbestimmungen erfolgt in Zusammenhang mit der Einzonung der Trogmatt (RGSK Vorranggebiet Siedlungserweiterung). Um den Handlungsspielraum für die Nutzungsänderungen und Redimensionierung in den kommenden Jahren nicht einzuschränken, wird die Fläche als Umstrukturierungsgebiet festgelegt.

Für das Gebiet gelten weiterhin die Nutzungsvorschriften der ZPP G Dorfkern der bisherigen baurechtlichen Grundordnung (10.08.2011, Schlosswil) und unterliegt nicht der Planbeständigkeit.

ZÖN Nr. 4  
Sportanlage und Turnhalle

Alter Zustand	Neuer Zustand
ZÖN	Umstrukturierungsgebiet (Nutzungsvorschriften gemäss ZÖN Nr. 4)



#### Begründung

Im Rahmen der Liegenschafts- und Schulraumplanung (LSP) hat der Gemeinderat entschieden beim Standort Schulgasse/Alpenweg eine Dreifachturnhalle mit Mehrzwecknutzung zu erstellen, um so die bestehenden Turnhallen zu ersetzen. Als Standort ist das Areal des heutigen Rasenfelds Alpenweg vorgesehen, welches an einem neuen Standort im zentralen Bereich der Schulanlagen erstellt werden soll.

Der Bau der Dreifachturnhalle ist auf Parzelle 920 geplant. Im Zuge der Schulraumplanungs- und Liegenschaftsstrategie können gegebenenfalls Umzonungen in Betracht gezogen werden. Dies wird im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens in den nächsten Jahren evaluiert. Um den Handlungsspielraum für die Nutzungsänderungen in den kommenden Jahren nicht einzuschränken, wird die Fläche als Umstrukturierungsgebiet festgelegt.

Für das Gebiet gelten weiterhin die Nutzungsvorschriften der ZÖN 4 Sportanlage und Turnhalle der bisherigen baurechtlichen Grundordnung (10.02.2006, Grosshöchstetten) und das Gebiet unterliegt nicht der Planbeständigkeit.

ZÖN Nr. 2  
Rosig Schulhaus

Alter Zustand	Neuer Zustand
ZÖN	Umstrukturierungsgebiet (Nutzungsvorschriften gemäss ZÖN Nr. 2) (rot scharffiert)



#### Begründung

Im Rahmen der Liegenschafts- und Schulraumplanung (LSP) hat der Gemeinderat entschieden die Schulstandorte am Standort Schulgasse/Alpenweg zusammenzuführen. Die freiwerdende Schulliegenschaft Rosig soll umgenutzt und/oder verkauft werden.  
In naher Zukunft soll geprüft werden, welcher Nutzung das Schulhaus Rosig zugeführt wird. Um den Handlungsspielraum für die Nutzungsänderungen in den kommenden Jahren nicht einzuschränken, wird die Fläche als Umstrukturierungsgebiet festgelegt.  
Für das Gebiet gelten weiterhin die Nutzungsvorschriften der ZÖN 2 Rosig-Schulhaus der bisherigen baurechtlichen Grundordnung (10.02.2006, Grosshöchstetten) und das Gebiet unterliegt nicht der Planbeständigkeit.

## 4.2.6

### Gewässerraum

Die Gewässerräume wurden in den Ortsteilen Schlosswil und Grosshöchstetten 2018 festgelegt und ohne Änderung in die neuen Planungsinstrumente übernommen.

## 4.2.7

### Naturgefahren

Die Gefahrenkarte von Grosshöchstetten und Schlosswil wurde 2011 erarbeitet und wurde im Zonenplan integriert. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde geprüft, ob eine Aktualisierung der Gefahrenkarte notwendig ist. Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt (OIK II) besteht kein Überarbeitungsbedarf. Die Naturgefahren werden im neuen Zonenplan Siedlung übernommen.

## 4.2.8

### Bauinventar

Ausgangslage

Das Bauinventar ist ein Fachinventar und beinhaltet wertvolle Bauten des baukulturellen Erbes des Kantons Bern. Im Ortsteil Grosshöchstetten ist das Inventar bisher grundeigentümergebunden im Zonenplan und Baureglement festgelegt. Im Ortsteil Schlosswil ist das Inventar bereits behördenverbindlich umgesetzt.

Vorteile  
behördenverbindliche  
Inventarlösung

Die behördenverbindliche Inventarlösung weist mehrere Vorteile auf. Eigentümerinnen und Eigentümer können die Denkmaleigenschaft ihres Objektes im konkreten Baubewilligungsverfahren bestreiten, also dann, wenn sich der Inventareintrag für sie tatsächlich auswirkt. Bei einer grundeigentümergebundenen Umsetzung muss die Bewertung ihres Objektes als Baudenkmal im Rahmen der Ortsplanungsrevision bestritten werden. In einem späteren Baubewilligungs-



verfahren haben sie diese Möglichkeit nicht mehr. Zudem ist der Umstand, dass eine spätere Revision des Bauinventars (vom Amt für Kultur) zu rechtlichen Unklarheiten führen kann, wenn sich daraus Differenzen zu den grundeigentümerverbindlichen Plänen und Vorschriften der Gemeinde ergeben, ein weiterer Nachteil.

Einheitliche  
behördenverbindliche  
Umsetzung

Aus den genannten Gründen wird das Bauinventar im Ortsteil Grosshöchstetten aus der baurechtlichen Grundordnung herausgelöst und neu mittels behördenverbindlicher Inventarlösung geschützt. Im Ortsteil Schlosswil gibt es keine Veränderung.

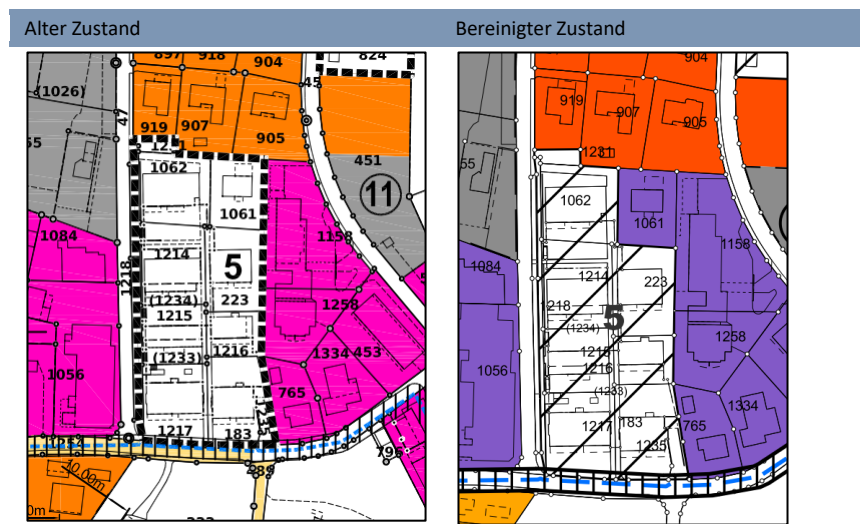
Im Zonenplan Siedlung und im Schutzzonenplan werden die Objekte des Bauinventars nicht mehr als Festlegungen, sondern als Hinweise aufgeführt.

## 4.2.9

### Bereinigung Zonenplan

Im Rahmen der Prüfung des bestehenden Zonenplans Grosshöchstetten wurde die fehlerhafte Zuweisung der Parzelle Nr. 1061 zur ÜO 5 Moosweg festgestellt. Gemäss der rechtsgültiger Überbauungsordnung vom 26.04.1991 befindet sich die Parzelle nicht im ÜO-Perimeter. Die Parzelle Nr. 1061 liegt in der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone WG3 bzw. in der Mischzone M3.

Es handelt sich hierbei um eine Bereinigung des Zonenplans und nicht um eine Zonenplanänderung.





## 4.3 Landschaftsplanung

### Einleitung

Bedeutende Objekte aus Natur und Landschaft sind wichtig für den Ort identitätsstiftende Elemente und für die Biodiversität wichtige Strukturen. Sie müssen periodisch überprüft und in der Nutzungsplanung verankert werden. Das neu erarbeitete Inventar beinhaltet einen Inventarplan sowie eine Objektliste. Dieses Inventar bildet die Grundlage für die Festlegungen im grundeigentümergebundenen Schutzzonenplan sowie den Bestimmungen im Gemeindebaureglement.

### 4.3.1 Landschaftsinventar

#### Inventarplan

Der Inventarplan legt Gebiete und Objekte mit besonderem Schutz fest. Der Plan beinhaltet insbesondere sämtliche schutzwürdigen Landschaften (z.B. Landschaftsschutz- und schongebiete, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz), schutzwürdige Flächen und Objekte (z.B. Hecken und Feldgehölze, Trockenstandorte von regionaler und nationaler Bedeutung) und weitere Elemente (z.B. überregionale Wildwechselkorridore). Das Inventar hat keine rechtsverbindliche Wirkung. Erst im Schutzzonenplan und im Reglement werden sie Grundeigentümer verbindlich festgelegt.

#### Vorgehen Inventarisierung

Die Inventarisierung von schützenswerten Natur- und Landschaftsschutzobjekten erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurden die Geo-Daten von Kanton und Bund sowie die bestehenden kommunalen Inventare anhand von Orthofotos geprüft und analysiert. Im zweiten Schritt wurde zur Validierung und Fotodokumentation eine Feldbegehung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden von der Ortsplanungskommission und der Begleitgruppe geprüft und ergänzt.

Folgende Kriterien wurden für die Inventarisierung angewendet:

Objekte	Innerhalb Siedlungsgebiet	Ausserhalb Siedlungsgebiet
Einzelbäume, Baumreihen und Obstgärten	Ortsprägender Charakter; Fokus auf öffentlichen Raum	Landschaftsprägender Charakter; einzelstehend und gut wahrnehmbar
Hecken und Feldgehölz	Ortsprägend und in öffentlichen Räumen	Alle

### 4.3.2 Schutzzonenplan

#### Einleitung

Der Schutzzonenplan (SZP) legt die schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte grundeigentümergebundlich fest. Für Objekte, welche nicht überkommunal geschützt sind, hat die Gemeinde einen Ermessensspielraum bzgl. Aufnahme in den SZP.

#### Festlegung Einzelbäume / Baumreihen

Für die Umsetzung des Inventars in die Nutzungsplanung wurde bei Einzelbäumen und Baumreihen ein Kriterienset mit fünf Kategorien angewendet (Standortqualität, Ortsprägende Lage, Habitus/Form, ökologische Qualität, Nutzen für Mensch; vgl. Anhang A1). Mithilfe der Kriterien konnte eine quantitative Beurteilung vorgenommen werden. Objekte mit mehr als fünf (von zehn) Punkten sind im Schutzzonenplan aufzunehmen. Dadurch wird sichergestellt, dass alle Elemente mit hoher Lage- oder hoher Objektqualität geschützt werden.



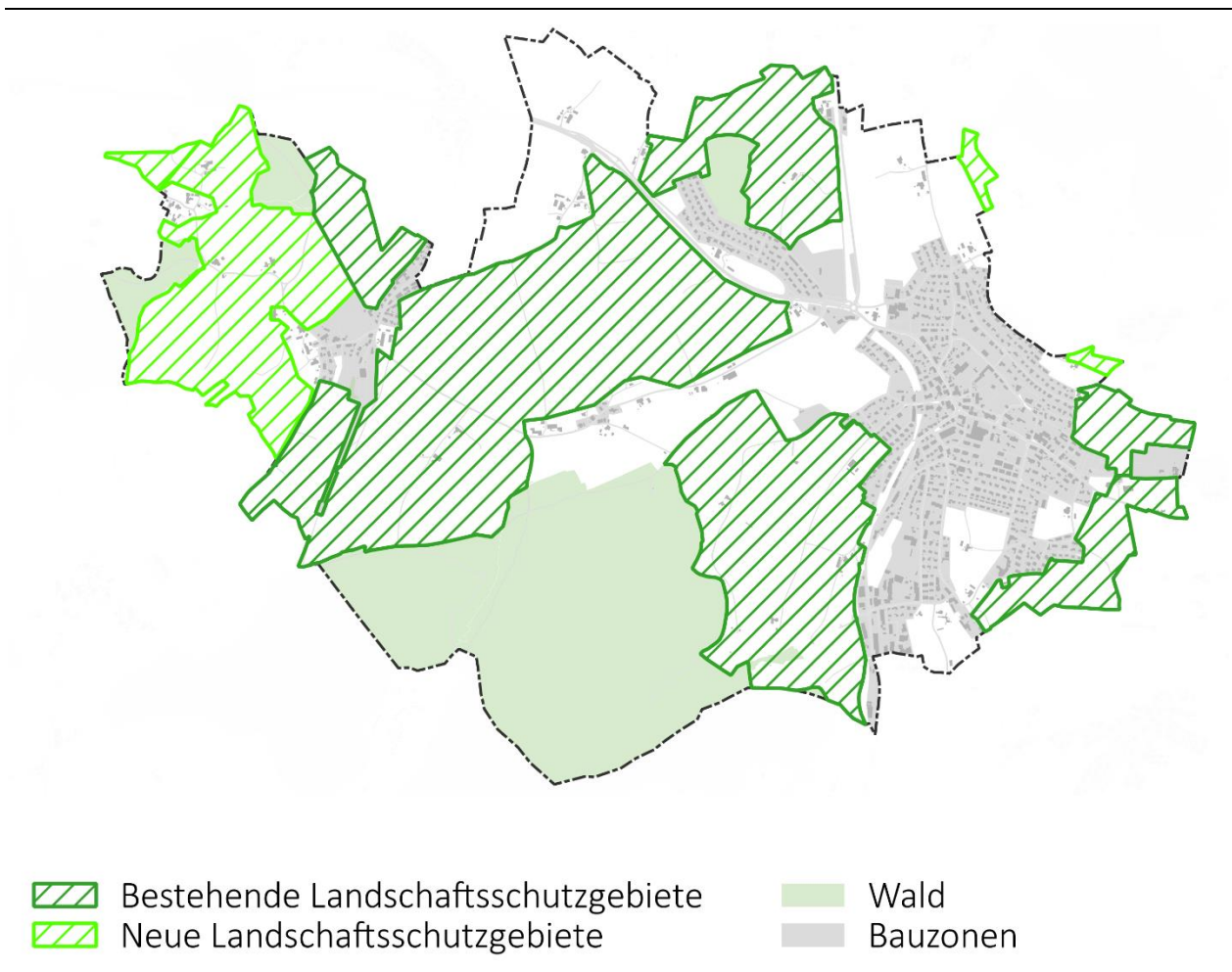
#### Obstgärten

Obstgärten sind ein Kernelement der typischen Kulturlandschaft der Hang- und Kuppenlagen und daher von grosser Bedeutung für das Landschaftsbild und die Artenvielfalt in Grosshöchstetten. Dank der meist extensiven Bewirtschaftung bieten sie zudem vielen Pflanzen und Tieren wertvollen Lebensraum und spielen eine wichtige Rolle bei der Vernetzung. Aus diesen Gründen wurden sämtliche Obstgärten aus dem Inventar in den Schutzzonenplan übernommen.

#### Landschaftsschutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete der Gemeinde dienen dazu, die besonders schönen und wertvollen Landschaftsbilder der Gemeinde in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten. Im Schutzzonenplan werden sie als zu schützendes Gut gekennzeichnet:

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete (dunkelgrün) aus den rechtsgültigen Zonenplänen von Schlosswil und Grosshöchstetten wurden unverändert übernommen. Zusätzlich wurden die Landschaftsschutzgebiete aus dem regionalen Richtplan aufgenommen (gem. Art. 98 Abs. 3 BauG) In der folgenden Abbildung sind die bestehenden und neuen Landschaftsschutzgebiete zu sehen:





## 4.4

# Siedlungsrichtplan

### Einleitung

Im Raumentwicklungskonzept von 2020 wurden drei grössere Gebiete für die langfristige Siedlungserweiterung bezeichnet. In der vorliegenden Revision der Ortsplanung können diese Gebiete nicht eingezont werden. Damit sie in einer zweiten Planungsetappe oder in einer zukünftigen Revision der Ortsplanung behandelt werden können, verabschiedet der Gemeinderat einen Siedlungsrichtplan. Die vier Siedlungserweiterungsgebiete sind im Richtplan festgelegt.

Der Richtplan ist behördenverbindlich und wird vom Gemeinderat beschlossen. Er ist nicht Gegenstand der Urnenabstimmung zur Revision der Ortsplanung.

### Ausschnitt Richtplankarte

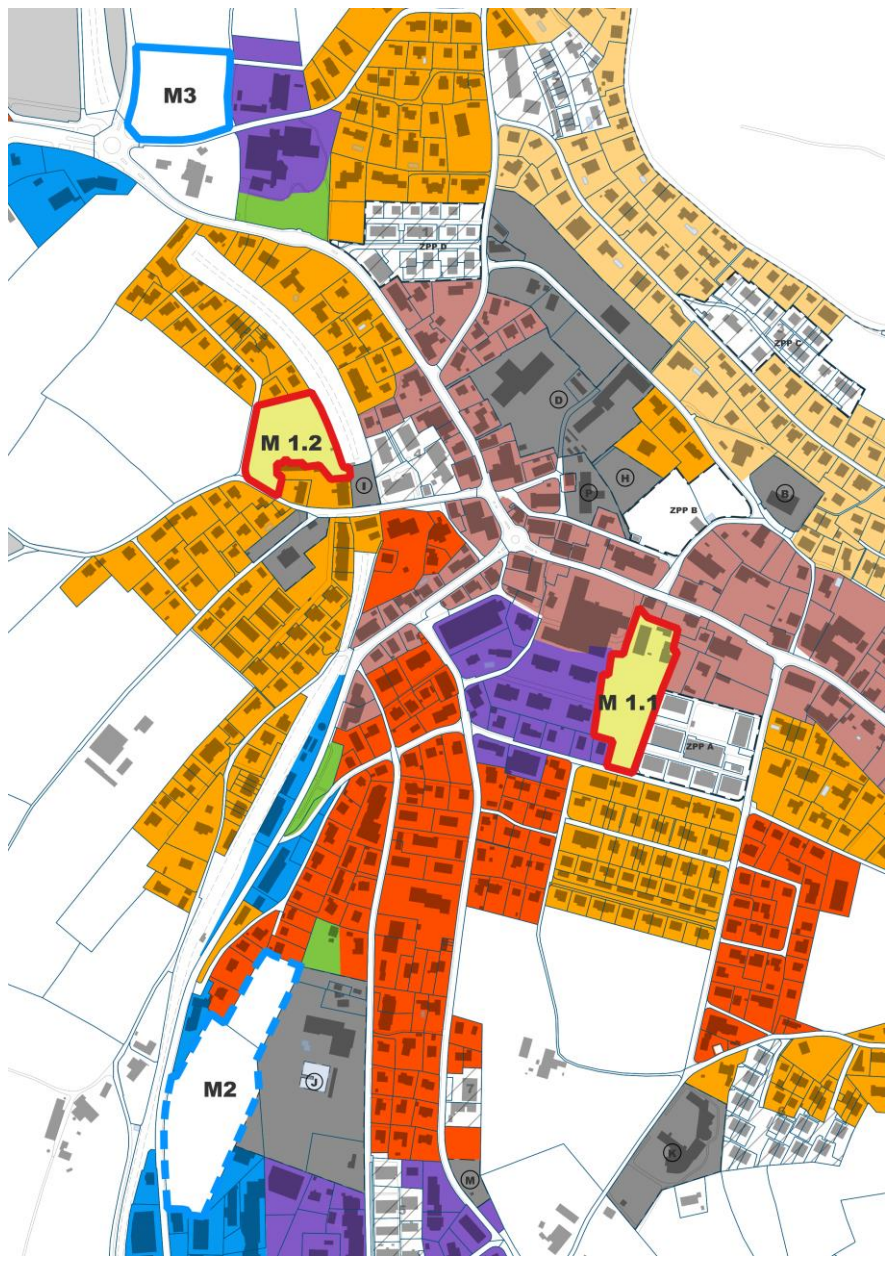
#### Richtplangebiet

- 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





Richtplangebiet  
Wohnen

M1	Richtplangebiete Wohnen (kommunale Bedeutung) Bauernhofzonen
Ausgangslage	Die Gebiete M 1.1 (Parzelle Nr. 361) und M 1.2 (Parzelle 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. Die Grundstücke sind in Privatbesitz. Eine Einzonung ist in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern anzugehen.
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Wohnen
Koordinationsstand	Festsetzung
Massnahmen / Umsetzung	Einzonung in einer zweiten Planungsetappe oder später in einer nächsten Ortsplanungsrevision

Richtplangebiet  
Arbeiten

M2	Richtplangebiet (Regionale Bedeutung) Trogmatt
Ausgangslage	Das Gebiet der Trogmatt liegt gemäss rechtsgültiger Bauordnung in der Landwirtschaftszone und befindet sich in einer Grundwasserschutzzone S2/S3. Die Aufhebung dieser Grundwasserschutzzone ist Voraussetzung für die Einzonung. Die Aufhebung ist abhängig vom Neubau des Pumpwerks Gmeis, das sich in einer fortgeschrittenen Planungsphase befindet. 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. Die Einzonung ist in enger Abstimmung mit dem Wasserverbund Kiesental WAKI und den Grundeigentümern anzugehen.
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Arbeiten
Koordinationsstand	Festsetzung
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufhebung Grundwasserschutzzone in Abstimmungen mit dem Wasserverbund Kiesental WAKI</li> <li>▪ Evaluation von Kompensationsflächen mit Fruchtfolgequalität</li> <li>▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe</li> </ul>



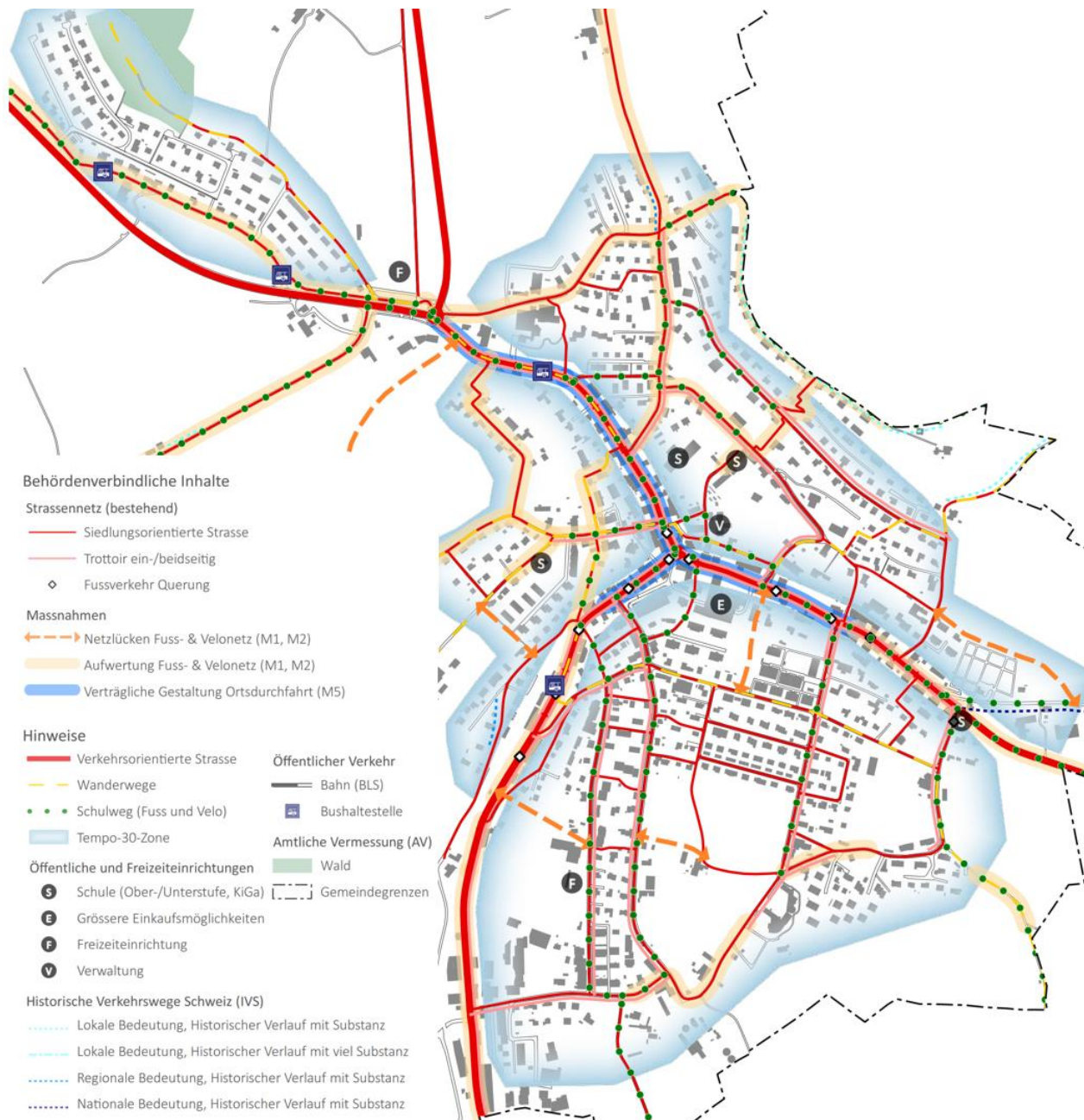
M3	Richtplangebiet Arbeiten (kommunale Bedeutung) Felderkreisel
Ausgangslage	<p>Das Gebiet liegt beim Felderkreisel und grenzt im Westen an die Mischzone M3. Aufgrund der guten Erschliessungssituation und der angrenzende Nutzungszonen (Mischzone, Gewerbezone, Zone für Sport und Freizeit) eignet sich der Standort, um den Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen langfristig zu decken.</p> <p>Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine bedarfsgerechte Einzonung und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wichtig. Daher soll eine Teilfläche des Gebiets eingezont werden.</p> <p>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.</p>
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Arbeiten
Koordinationsstand	Festsetzung
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung Konzept zur Bestimmung von Form und Grösse der einzuzonenden Fläche</li> <li>▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe</li> </ul>



## 4.5 Kommunaler Richtplan Fuss- und Velowegnetz

Ausgangslage	Die Gemeinden im Kanton Bern müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Fuss- und Wanderwegnetz in der Richt- und Nutzungsplanung festlegen (Art. 27 Strassenverordnung). Zudem sind die Gemeinden in der Pflicht, die kommunalen Velorouten in einem Richtplan festzulegen. Daher wird für Grosshöchstetten ein kommunaler Richtplan Fuss- und Velowegnetz erarbeitet.
Verbindlichkeit	Der Richtplan Fuss- und Velowegnetz ist nach Art. 68 BauG. behördenverbindlich. Er dient der Gemeindebehörde als Führungs- und Koordinationsinstrument. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ist Genehmigungsbehörde.
Grundlagen	Als Grundlage dienen der kantonale Sachplan Veloverkehr, die regionale Velowegnetzplanung, der Sachplan Wanderroutennetz und historische Verkehrswege. Mitberücksichtigt wurden zudem die Ergebnisse der REK-Bearbeitung und die Arbeiten der Begleitgruppe.
Inhalt	Der Richtplan besteht aus dem Teilrichtplan Fusswegnetz, dem Teilrichtplan Velowegnetz und den Massnahmen M1-M5.

## Richtplankarte Fusswegnetz



## Richtplankarte Velowegnetz



### Massnahmen

#### Massnahmenübersicht

Die Grundlage für die Massnahmen bildet die Analyse, welche im Rahmen des REK erarbeitet wurde sowie die Netzlückenplanung des Sachplans Veloverkehr. Der Fokus liegt bei der Aufwertung sowie der Schliessung der Lücken im Fuss- und Velowegnetz. Zudem werden die Massnahmen aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2021 übernommen.

- M1 Velonetz optimieren und Netzlücken schliessen
- M2 Fusswegnetz optimieren und Netzlücken schliessen
- M3 Schulwegsicherheit erhöhen
- M4 Umsetzung Velohaupttrouten Korridor Tägertschi-Konolfingen-Biglen-Zäziwil (MA RGSK 2021)
- M5 Verträgliche Gestaltung Ortsdurchfahrt Grosshöchstetten (MA RGSK 2021)



M1

**Velonetz optimieren und Netzlücken schliessen**

Ausgangslage	Grosshöchstetten verfügt aufgrund der Topographie und der kompakten Siedlungsstruktur über keine zusammenhängenden Velorouten abseits der Hauptverkehrsachsen. Mit der Schliessung von punktuellen Lücken können wichtige Veloverbindungen geschaffen werden.
Ziele	Die Lücken im Velonetz, die zu Umwegfahrten und zur Verminderung der Verkehrssicherheit führen, werden geschlossen.
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Neuerstellungen und Sanierungen von Strassen und Wegen werden den Anliegen der Velofahrenden in hohem Masse Rechnung getragen. Es wird geprüft, ob Massnahmen möglich sind, welche über die Standardnormen hinausgehen.</li> <li>▪ Die Netzlücken werden gemäss Richtplankarte geschlossen. Die Gemeinde legt die Prioritäten der zu schliessenden Netzlücken fest.</li> </ul>

M2

**Fusswegnetz optimieren und Netzlücken schliessen**

Ausgangslage	Die Gemeinde verfügt bereits über ein dichtes Fusswegnetz. Um die Aufenthaltsqualität im Dorf zu steigern, sollen die Fusswege gestärkt und so dass Zufussgehen in der Gemeinde attraktiviert werden.
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Fusswege entlang der Hauptverkehrsachsen sind attraktiv und sicher.</li> <li>▪ Entlang der wichtigsten Fusswegachsen sind mit Sitzbänken die Verweil- und Aufenthaltsqualität zu verbessern.</li> <li>▪ Das Fusswegnetz erfüllt die Bedürfnisse des Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitverkehrs sowie der Schulkinder und der Menschen mit Behinderung.</li> </ul>
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei der Neuerstellung und Sanierung von Strassen und Wegen werden den Anliegen der zu Fuss Gehenden, insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmenden wie Kinder (Schulwege), ältere Leute und Menschen mit Behinderung in hohem Masse Rechnung getragen.</li> <li>▪ Eruierung der wichtigsten Fusswegachsen und Aufwertung durch Fussverkehrsinfrastruktur (Trottoir, Sitzbänke, Querungshilfen)</li> <li>▪ Prüfung der Sitzbankstandorte (Seniorenrat) und Umsetzung</li> </ul>

M3

**Schulwegsicherheit erhöhen**

Ausgangslage	Die Schulwegsicherheit hat in der Gemeinde Grosshöchstetten eine hohe Priorität. Kinder haben im Strassenverkehr ein besonderes Schutzbedürfnis und sollten ohne Gefährdung zu Fuss unterwegs sein können.
Ziele	Die Schulkinder der Gemeinde können selbständig und ohne Gefährdung zur Schule gehen.




---

Massnahmen / Umsetzung	Gefährliche Stellen – insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen - auf dem Schulweg werden eruiert und Lösungen in Form von Kleinmassnahmen gesucht.
------------------------	--

---

M4

**Umsetzung Velohaupttrouten Korridor Tägertschi-Konolfingen-Biglen-Zäziwil (RGSK 2021 MA LV-Ü.21.29)**

Ausgangslage	Es soll ein Netz von schnellen, direkten und widerstandsfreien Velohaupttrouten zur Verbindung von wichtigen Quell- und Zielgebieten des täglichen Verkehrs umgesetzt werden.
--------------	---

Ziele	Die Massnahme trägt zur Realisierung des Velohaupttroutennetzes bei und beinhaltet die qualitative Netzlücke 19.
-------	--

Massnahmen / Umsetzung	Die Umsetzung findet etappiert statt. Der Baustart der Massnahme soll im A-Horizont (2024-2027) erfolgen. Kernelemente sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimierung bestehende Strasseninfrastrukturen mit Markierung/Signalisation: z.B. Grosshöchstetten-Biglen, Hasliweg</li> <li>▪ Bau eines neuen Radweges entlang der Kantonsstrasse: Konolfingen- Grosshöchstetten</li> <li>▪ Diverse Verbesserungen an Querungsstellen und Übergängen</li> </ul>
------------------------	--

---

M5

**Verträgliche Gestaltung Ortsdurchfahrt (RGSK 2021 MA MIV-Auf.5.7)**

Ausgangslage	Der Durchgangsverkehr führt zu negativen Auswirkungen auf den Lokalen- und Langsamverkehr und auf die Aufenthaltsqualität innerhalb der Ortschaft. Generell ist das Erscheinungsbild dominiert vom motorisierten Individualverkehr MIV.
--------------	---

Ziele	Die Massnahmen sollen die nötigen Verbesserungen insbesondere für den Veloverkehr (längs) und Fussgänger (quer) kosteneffizient angegangen werden.
-------	--

Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgestaltung des Kernbereichs der Ortsdurchfahren im bestehenden Strassenquerschnitt</li> <li>▪ Überbreite Randlinien, einheitlich sanfte Ränder</li> <li>▪ Sicherung von Querschnittsstellen für den F mit Mittelinsel</li> <li>▪ Sanfte gestalterische Aufwertung unter Berücksichtigung des gesamten Aussenraumes</li> <li>▪ Tempo 30 im engeren Kernbereich auf Bern-, Bahnhof- und Dorfstrasse inkl. anschliessender Quartierstrassen</li> <li>▪ Radstreifen auf der KS10 bergwärts mit leicht erweitertem Strassenquerschnitt in den äusseren Bereichen, Sicherung Querung mit Mittelinseln</li> <li>▪ Pfortner auf der KS10 (von Zäziwil her)</li> <li>▪ Radstreifen bergwärts durch Querschnittsverbreiterung (ausserorts Zäziwil-Grosshöchstetten)</li> </ul> Der Baustart der Massnahme soll im B-Horizont (2028-2031) erfolgen.
------------------------	---

---





## 5. Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

### 5.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

#### 5.1.1 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Umsetzung der  
Anforderungen A\_07

Die Gemeinde hat die Anforderungen gemäss dem Massnahmenblatt A\_07 zur Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Die Analysen, Entwicklungsziele, Mengengerüst und Beurteilung sind im Raumentwicklungskonzept von 2020 und im Kapitel 3 enthalten. Die vorliegende Revision der Ortsplanung setzt die Ergebnisse bzw. die Massnahmen zur Innenentwicklung entsprechend um.

Die Gemeinde richtet den Fokus der Siedlungsentwicklung nach innen auf die Um- und Aufzonungen sowie die Mobilisierung der unüberbauten Nutzungsreserven. So kann mittelfristig eine moderate Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sichergestellt werden. Zudem werden mit den Umstrukturierungsgebieten und den Gebieten des Siedlungsrichtplans die langfristige Siedlungsentwicklung aufgezeigt.

#### 5.1.2 Baudimensionierung

Wohn-, Misch- und  
Kernzone WMK

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden keine Neueinzonungen von unüberbauten Gebieten in die WMK noch Auszonungen vorgenommen. Die Gemeinde Grosshöchstetten weist heute knapp 4.0 ha unüberbaute Wohnbaulandreserven auf (Stand Februar 2023).

Arbeitszone A

Grosshöchstetten verfügt über unüberbaute Arbeitszonen im Umfang von 0.7 ha (Stand Februar 2023).

Zone für öffentliche  
Nutzungen ZöN

Grosshöchstetten verfügt über unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen im Umfang von 0.2 ha (Stand Februar 2023).

#### 5.1.3 Gewässerraum und Naturgefahren

Gewässerraum

Mit der Festlegung der Gewässerräume 2018 wurden die übergeordneten Vorgaben umgesetzt.

Naturgefahren

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde geprüft, ob eine Aktualisierung der Gefahrenkarte notwendig ist. Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt (OIK II) besteht kein Überarbeitungsbedarf.



## 5.1.4

# Umsetzung RGSK 2021 Bern-Mittelland

RGSK 2021

Die Regionalkonferenz hat im RGSK 2021 Massnahmen zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr bezeichnet (vgl. Kapitel 1.4.2). In der folgenden Übersicht wird aufgezeigt, inwieweit die behördenverbindlichen Inhalte des RGSK in die Revision der Ortsplanung umgesetzt wurden.

Thema	Behördenverbindliche Inhalte RGSK	Umsetzung Nutzungsplanung
Siedlung	<p><b>Vorranggebiete regionale Siedlungserweiterung Arbeiten Trogmatt (BM.S-VA.1.3)</b> Die Trogmatt ist im RGSK 2021 mit Koordinationsstand Festsetzung bezeichnet. Die Gemeinde haben die Einzonung des Gebiets zu fördern.</p>	<p>Aufgrund der Grundwasserschutzzone S2 ist eine Einzonung im Rahmen dieser OPR noch nicht möglich. Mit der Bezeichnung des Gebiets im Siedlungsrichtplan sind die Abhängigkeiten und der Koordinationsbedarf aufgezeigt, so dass eine Einzonung in einem späteren Planungsschritt angegangen werden kann (vgl. Kapitel 4.4).</p>
Landschaft	<p><b>Vorranggebiete Siedlungstrenngürtel Lätthubel – Länzlingen (BM.L-Tg.1.13)</b> Vorranggebiete Siedlungstrenngürtel sind von der Gemeinde mit verbindlichen kommunalen Siedlungsgrenzen oder mit Landschaftsschutz/-schongebieten zu sichern.</p>	<p>Das Gebiet ist teilweise bereits als kommunales Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das Landschaftsschutzgebiet erweitert, so dass der Schutz des Siedlungstrenngürtels sichergestellt ist.</p>
	<p><b>Erholungsschwerpunkt Schloss Wyl (BM.T-Ü.1.40)</b> Das Schloss Wyl ist eine regional bedeutende Sehenswürdigkeit. Sie sind mit geeigneten Mitteln vor Beeinträchtigungen zu schützen.</p>	<p>Mit den bestehenden Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung ist der Schutz des Schloss' Wyl gewährleistet. Mittels kommunalem Richtplan Fuss- und Velowegnetz werden die Zu- und Wegfahrten für den Fuss- und Veloverkehr optimiert.</p>
	<p><b>Siedlungsbegrenzungslinien (BM.S-Bgo.1)</b> Die Gemeinden berücksichtigen im Rahmen der Ortsplanungen die in der Karte bezeichneten Siedlungsbegrenzungen von regionaler Bedeutung und sichern sie grundeigentümerverbindlich.</p>	<p>Die Siedlungsbegrenzungslinien werden in den Schutzzonenplan übernommen und sind dadurch grundeigentümerverbindlich gesichert.</p>
Verkehr	<p><b>Ausgestaltung ÖV-Knotenpunkt Grosshöchstetten (ÖV-Ort.6.5)</b> Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofareals soll die Umsteigesituation zwischen Bus und Bahn verbessert werden sowie neue Infrastrukturanlagen für zukünftige Mobilitätsbedürfnisse erstellt werden.</p>	<p>Aufgrund der Verzögerung bei den Planungs- und Entwicklungsarbeiten beim Bahnhofareal bestehen noch keine Konzepte für die Umsetzung der Massnahme.</p>
	<p><b>Umsetzung Velohaupttrouten Korridor Tägertschi-Konolfingen-Biglen-Zäziwil (BM.LV-Ü.21.29)</b></p>	<p>Die Massnahmen werden im kommunalen Richtplan Fuss- und Velowegnetz übernommen (vgl. Kapitel 4.5).</p>
	<p><b>Verträgliche Gestaltung Ortsdurchfahrt (MIV-Auf.5.7)</b></p>	<p>Die Massnahmen werden im kommunalen Richtplan Fuss- und Velowegnetz übernommen (vgl. Kapitel 4.5).</p>



## 5.2 Planerische Beurteilung und Würdigung

### 5.2.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit

Haushälterische  
Bodennutzung

Die Revision der Ortsplanung sieht nur Erweiterungen des Baugebiets bei überbauten Flächen vor (vgl. Kap. 4.2.1). Die verschiedenen Massnahmen betreffen vor allem das bestehende Baugebiet und schaffen Voraussetzungen der inneren Verdichtung (Aufzonungen, Erhöhung Nutzungsmasse im Baureglement etc.).

Ein Schwerpunkt Revision der Ortsplanung stellt die Zusammenführung der Planungsinstrumente von Schlosswil und Grosshöchstetten dar. Die Nutzungszonen und -vorschriften werden sorgfältig aufeinander abstimmt, so dass bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Charakter der beiden Ortsteile mitberücksichtigt wird.

### 5.2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Kommunaler Richtplan

Mit dem kommunalen Richtplan Fuss- und Velowegnetz hat die Gemeinde ein behördenverbindliches Instrument geschaffen, um die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs zu stärken sowie die Aufenthaltsqualität auf den Hauptverkehrsachsen zu verbessern. Die Richtplanmassnahmen tragen dazu bei die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen.

### 5.2.3 Auswirkungen Lärm

Keine neuen  
Lärmbelastungen

Die Planungsmassnahmen der Ortsplanungsrevision haben keine Auswirkungen auf die Lärmbelastung in der Gemeinde, da keine Neueinzonungen vorgenommen werden. Die geplanten Um- und Aufzonungen befinden sich nicht an Kantonsstrassen.

### 5.2.4 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Mehrwertabgabereglement

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeinde hat das Mehrwertabgabereglements teilrevidiert. Es ist seit dem 01.04.2023 in Kraft. Das Ziel des Reglements ist es, die Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen zu regeln.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden Aufzonungen, Umzonungen und Einzonung (von überbauten Flächen) vorgenommen. Gemäss Reglement werden bei Um- und Aufzonungen bei einem planungsbedingten Mehrwert von weniger als 30'000 CHF keine Mehrwertabgabe erhoben. Bei Einzonung beträgt die Freigrenze gemäss Art. 142a Abs 4 BauG 20'000 CHF.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage informiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümerschaften, inwiefern für ihre Liegenschaften ein planerischer Mehrwert und in welcher Grössenordnung festgestellt wurde.



## 6. Planerlassverfahren

### Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 24.04.2023 bis am 02.06.2023 statt. Ein Informationsanlass wurde am 09.05.2023 durchgeführt. Es gingen insgesamt 26 Mitwirkungseingaben ein (siehe Mitwirkungsbericht).

- Die Mitwirkungseingaben wurden ausgewertet und der Gemeinderat hat folgende Anpassungen der Planungsinstrumente beschlossen: Die Parzellen entlang der Niesenstrasse (Nr. 851, 852, 585, 550, 571, 549, 548, 544, 541, 515, 511, 507, 510, 731, 265, 498) werden von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufgezont (vgl. Kap. 4.2.4).
- Die Parzellen entlang der Viehmarktstrasse (Nr. 153, 771, 842 und 227) werden von der Kernzone K in die Wohnzone W3 aufgezont. Die Parzelle Nr. 1360 wird in die Wohnzone W2 überführt (vgl. Kap. 4.2.4).
- Das Flachdachverbot im Ortsteil Schlosswil wird aufgehoben. Neu sind im ganzen Gemeindegebiet (ausser in der Wohnzone W2 Hang) Flachdachbauten zulässig. Zudem wird die minimale Dachneigung im Baureglement gestrichen, um mehr Handlungsspielraum bei der Dachgestaltung zu ermöglichen. Die max. Dachneigung von 40 Grad bleibt bestehen. Da Schlosswil im Ortsbildschutzgebiet liegt muss bei Bauprojekten der Nachweis zur Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erbracht werden.
- Das kommunale Landschaftsschutzgebiet in Schlosswil wird mit Chüemoos erweitert und reicht neu bis an die Bauzonengrenze.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen beim Zonenplan und Baureglement wird eine zweite Mitwirkung durchgeführt. Im Rahmen der zweiten Mitwirkungen kann zu den Änderungen (rot) Mitwirkungseingaben eingereicht werden. Sie erfolgt parallel zur Vorprüfung.

### Vorprüfung

folgt

### Öffentliche Auflage

folgt

### Beschlussfassung und Genehmigung

folgt



## A1 Aufnahmekriterien Landschaftsplanung

Kategorie	Subkategorie	Skala	Beschreibung	Pkt.
Lagequalität				
	Standortqualität	Hoch	z.B. spezielle, exponierte oder gut einsehbare Lage	2
		Mittel		1
		Tief	Wenig einsehbar, versteckt, kaum wahrnehmbare Lage	0
	Ortsprägende Lage	Hoch	Objekt prägt seine Umgebung im Ort, historische Bedeutung	2
		Mittel		1
		Tief	Geringer Einfluss auf nähere Umgebung im Ort	0
Objektqualitäten				
	Habitus/Form	Hoch	Mächtiger Habitus, spezielle Wuchsform,	2
		Mittel		1
		Tief	Kleiner Habitus, durch Mensch deformiert	0
	Ökol. Qualität	Hoch	z.B. einheimisch, sehr alt, Vernetzungscharakter (in Kombination mit anderen Bäumen/Pflanzen)	2
		Mittel		1
		Tief	Nichteinheimisch; jung	0
	Nutzen für Menschen	Hoch	z.B. Schattenspender, mikroklimatische Bedeutung, Lärmschutz, Sichtschutz, Erholungsqualitäten	2
		Mittel		1
		Tief	Kein direkter Nutzen ersichtlich	0

- Maximale Punktzahl 10 Punkte.
- Die Beurteilung für Alleen und Baumreihen erfolgt summarisch.
- Unterschutzstellung für Objekte mit 5 oder mehr Punkten. Damit wird sichergestellt, dass alle Objekte mit hoher Lagequalität oder hoher Objektqualität geschützt werden.