



Gemeinde Grosshöchstetten

Ortsplanungsrevision

Erläuterungsbericht



31. März 2026, Zweite öffentliche Auflage

Änderungen sind rot markiert (S. 28 und S. 72).

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Schutzzonenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan Landschaft
- Siedlungsrichtplan
- Richtplan Fuss- und Velowegnetz
- Raumentwicklungskonzept (2020)

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	
11.04.2024	Nachtrag Vorprüfung	Gemeinderat / AGR	
15.05.2025	Öffentliche Auflage	OPR-Kommission	
31.03.2026	2. öffentliche Auflage	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	17
3.3	Beurteilung und Aktivierung der Nutzungsreserven und -potenziale	25
4.	Revision der Planungsinstrumente	27
4.1	Baureglement	27
4.2	Zonenplan Siedlung	30
4.2.1	Einzonung Zone für Sport und Freizeit	30
4.2.2	Einzonung überbauter Gebiete	32
4.2.3	Weilerzone	37
4.2.4	Umzonung	39
4.2.5	Aufzonung	42
4.2.6	Umstrukturierungsgebiete	46
4.2.7	Gewässerraum	49
4.2.8	Naturgefahren	49
4.2.9	Bauinventar	49
4.2.10	Lärm	51
4.2.11	Weitere Anpassungen Zonenplan Siedlung	52
4.3	Landschaftsplanung	54
4.3.1	Landschaftsinventar	54
4.3.2	Schutzzonenplan	55
4.4	Siedlungsrichtplan	57
4.5	Kommunaler Richtplan Fuss- und Velowegnetz	60
5.	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	66
5.1	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	66



5.1.1 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	66
5.1.2 Baudimensionierung	66
5.1.3 Gewässerraum und Naturgefahren	66
5.1.4 Umsetzung RGSK 2021 Bern-Mittelland	67
5.2 Planerische Beurteilung und Würdigung	68
5.2.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit	68
5.2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	68
5.2.3 Auswirkungen Lärm	68
5.2.4 Ausgleich von Planungsmehrwerten	68
6. Planerlassverfahren	70

Anhang

A1 Aufnahmekriterien Landschaftsplanung	73
A2 Lärmgutachten	74



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 grundeigentümmerverbindlich 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

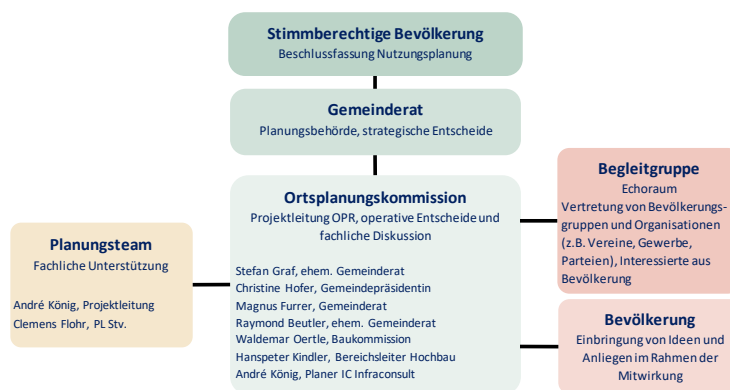
Die Gemeinde informierte die Bevölkerung via Printmedien und Gemeindewebseite über die wichtigsten Prozessschritte. Per E-Mail wurden verschiedenste Anliegen eingebracht, welche in einem separaten Dokument zusammengestellt wurden.

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 *tatsächlichen 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 m²) 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

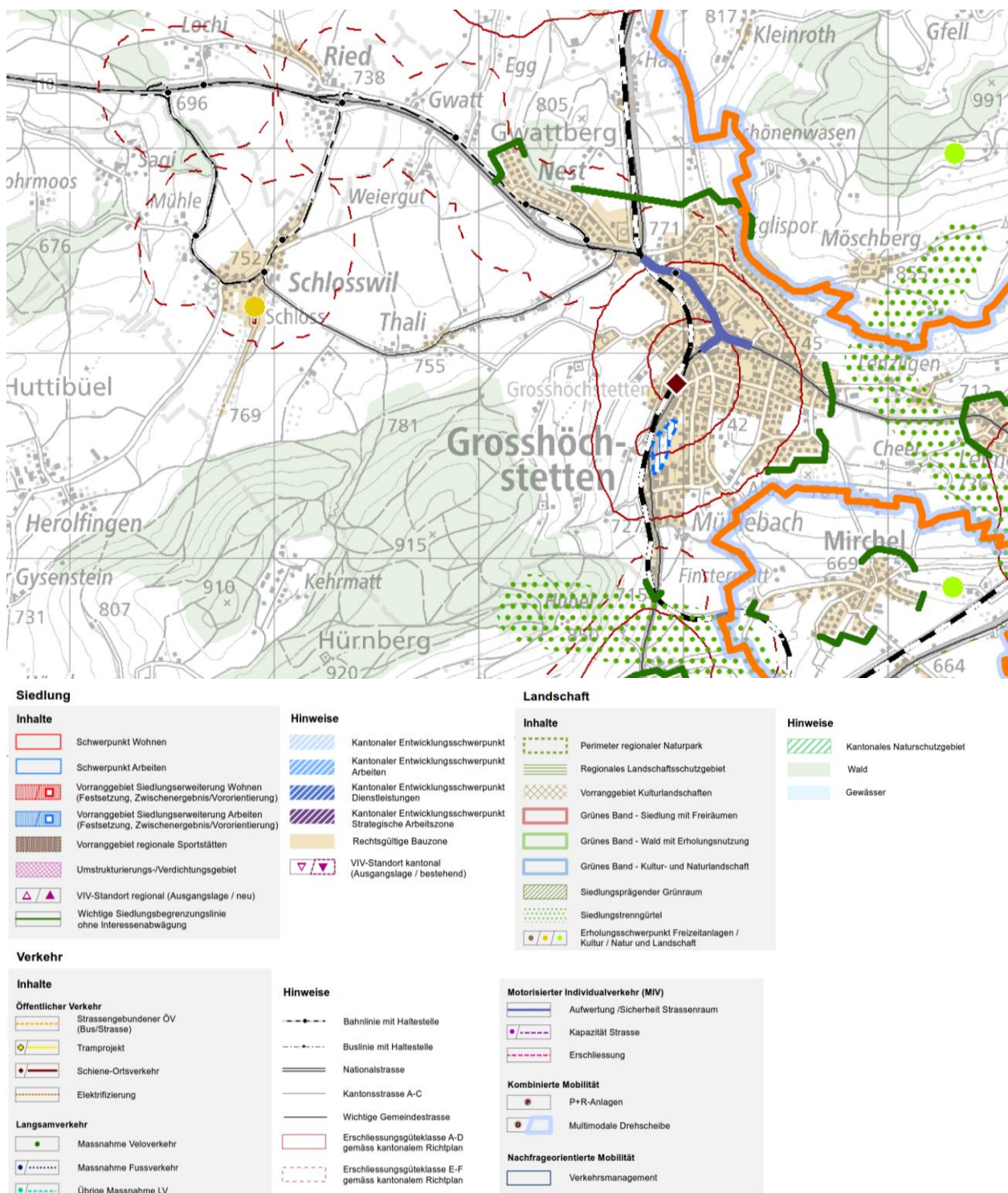
- Vorranggebiete regionale Siedlungserweiterung Arbeiten: BM.S-VA.1.3 Trogmatt

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



Ausschnitt Übersichtskarte RGSK 2021

2. Bisherige Entwicklung und Zielsetzungen

2.1 Bisherige Entwicklung

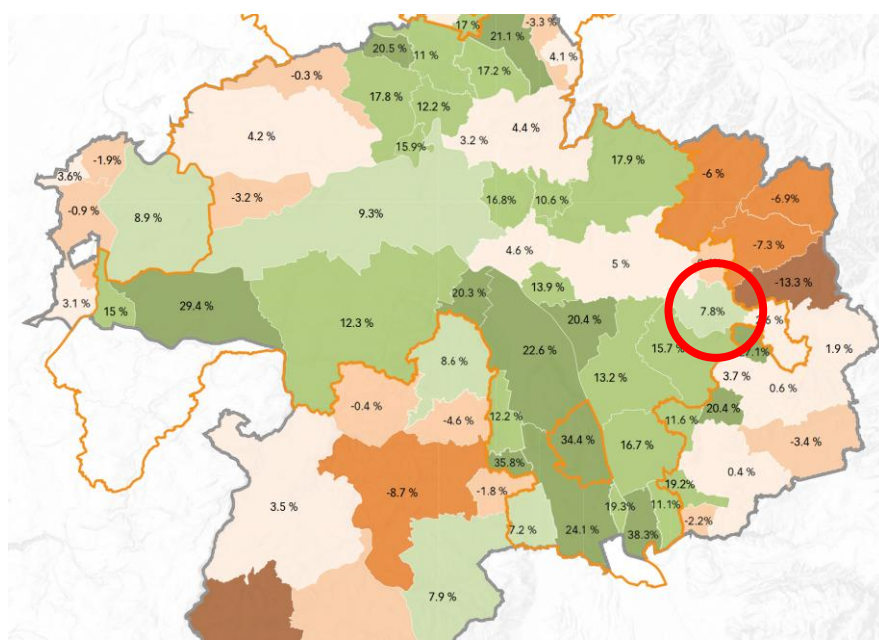
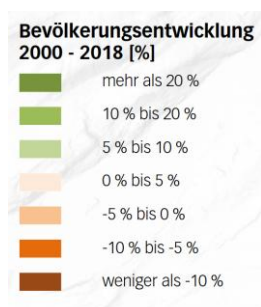
Räumlicher Kontext

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.



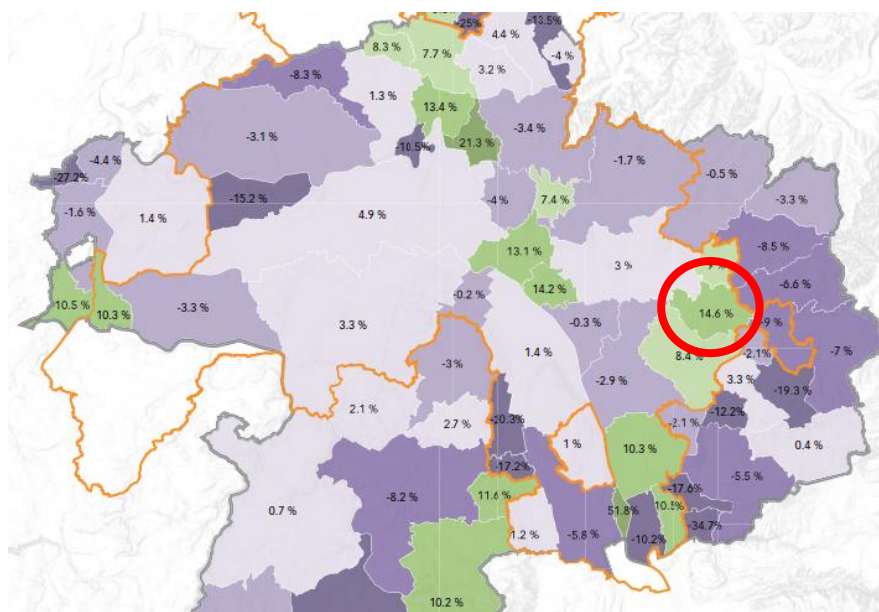
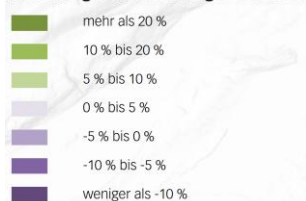
Bevölkerungsentwicklung 2000–2018 (in Prozent) in der Region Bern Mittelland (Quelle: RGSK 2021)

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

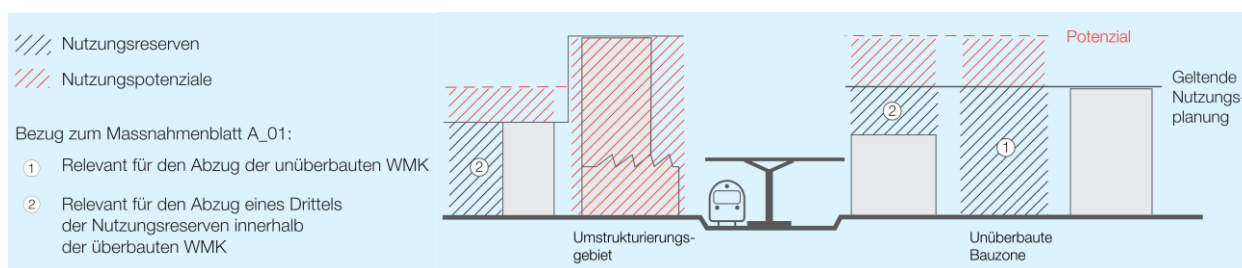
Die Gemeinde muss die Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gemäss dem Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans umsetzen. Ziel ist es, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken, um Kulturlandflächen zu schonen sowie die Infrastruktur- und Erschliessungskosten zu 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 bevölkerungsmässig 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 Umstrukturierungstätigkeiten 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).



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 4.2 ha (Stand Mai 2025). Diese sind mehrheitlich als kleinere Parzellen über den Ortsteil Grosshöchstetten verteilt. Die einzigen grösseren unüberbauten Flächen sind bei der Bühlmatte (3'900 m²) und beim Dorfkern Schlosswil (16'000 m²) als Zonen mit Planungspflicht (ZPP) in der baurechtlichen Grundordnung aufgeführt.

Zone	Parzellen-Nr.	Unüberbaute Grundstücksflächen (in m ²)	durchschnittliche Raumnutzerdichte im Quartier (in RN/ha)	Zusätzliche RaumnutzerInnen (RN)
ZPP G Dorfkern Schlosswil	102	9299	40	37
ZPP B Bühlmatte	124	3952	60	24
Kernzone K	176	1549	100	15
ZPP Dorfkern Schlosswil	210	3250	40	13
Wohnzone Hang W2H	306	851	40	3
Kernzone K	315	654	60	4
Wohnzone W2	440	1280	60	8
Wohnzone W2	451	1144	100	11
Wohnzone W2	471	1139	40	5
Kernzone K	479	1223	60	7
Wohnzone W2	483	496	40	2
Wohnzone W2	502	481	100	5
Wohnzone W2	533	546	60	3
Wohnzone W2	537	498	40	2
Mischzone M3	598	1787	40	7
Wohnzone W2	724	394	40	2
Wohnzone W2	814	1208	40	5
Wohnzone W2	826	993	40	4
Wohnzone W2	858	1688	40	7
Wohnzone Hang W2H	861	793	40	3
ZPP G Dorfkern Schlosswil	872	3520	40	14
Wohnzone W2	911	269	40	1
Kernzone K	1031	752	60	5
Wohnzone Hang W2H	1128	563	40	2
Wohnzone W2	1203	568	100	6
Kernzone K	1274	944	100	9
Wohnzone Hang W2H	1333	121	40	1
Kernzone K	1459	1113	60	7



Mischzone M3	1472	967	40	4
Total		42042		216

Unüberbaute Nutzungsreserven in Wohn-, Misch-, und Kernzonen (WMK)

Unüberbaute
Nutzungsreserven
Arbeitszone und ZÖN/ ZSF

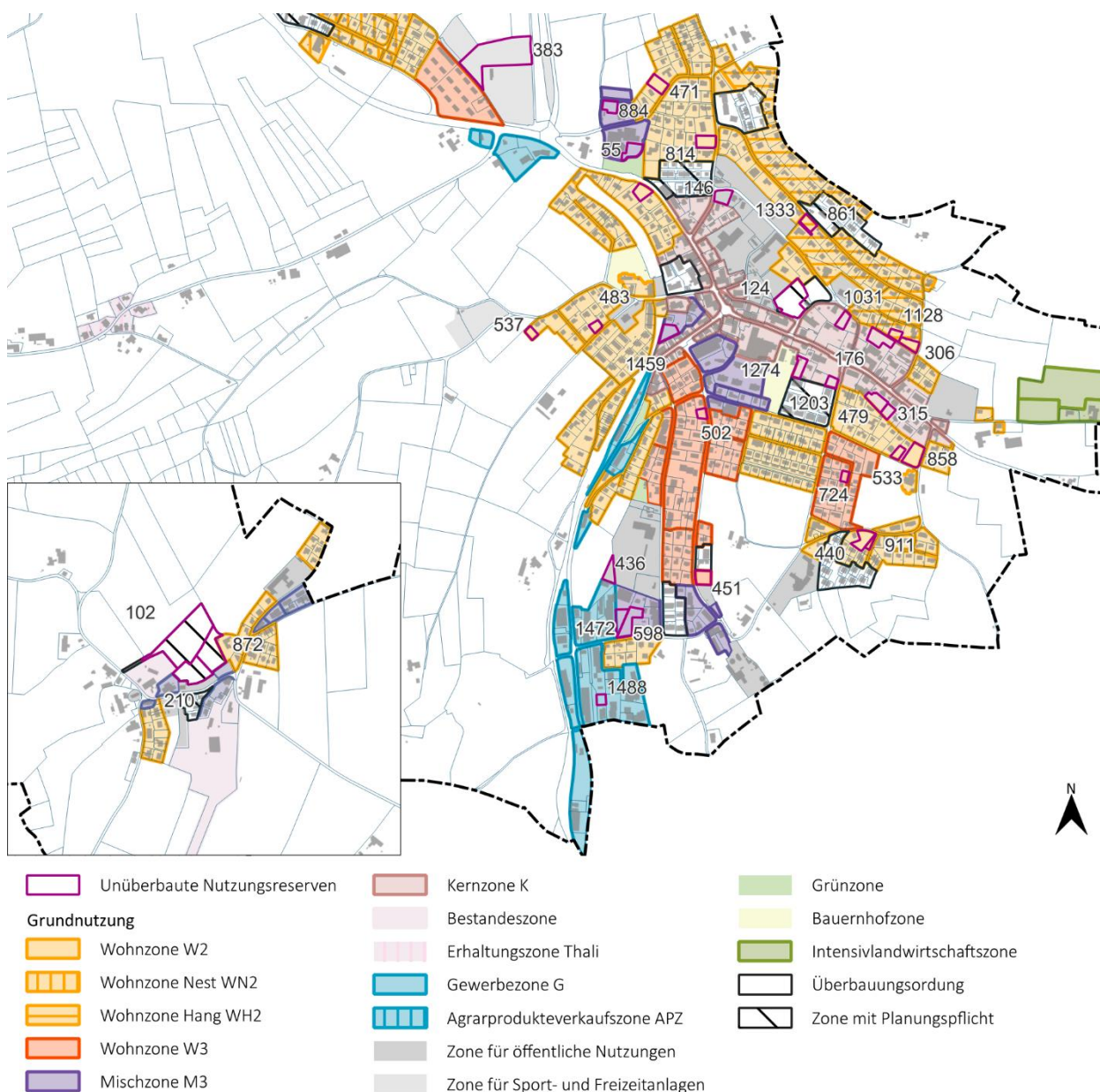
Die Gemeinde verfügt zudem über vereinzelte unüberbaute Flächen in Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) und Zonen für Sport und Freizeit. In der Summe entsprechen die unüberbauten Arbeitszonen rund 0.25 Hektaren und die unüberbauten ZÖN/ ZSF rund 1.1 Hektaren.

Zone	Parzellen-Nr.	Unüberbaute Grundstücksflächen (in m ²)
Dienstleistungszone	55	1178
Dienstleistungszone	884	844
Gewerbezone	1488	500
Total		2522

Unüberbaute Nutzungsreserven in Arbeitszonen

Zone	Parzellen-Nr.	Unüberbaute Grundstücksflächen (in m ²)
ZSF	383	9292
ZÖN	146	1054
ZÖN	436	950
Total		11296

Unüberbaute Nutzungsreserven in Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN) und Zonen für Sport und Freizeit (ZSF)



Übersichtskarte unüberbaute Nutzungsreserven (Stand Mai 2025)

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 m²) Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen (kantonaler Richtplan MA_A_01). In der Gemeinde gibt es fünf Gebiete:

ZPP Bühlmatte

Die Bühlmatte liegt im Zentrum der Gemeinde und umfasst eine Fläche von rund 6'100 m². 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 m²:

- Ein Baugesuch für die Parzelle Nr. 858 wurde eingereicht, das Baubewilligungsverfahren ist am Laufen.
- Auf der unüberbauten Fläche der Parzelle Nr. 533 sind zurzeit keine Bautätigkeiten geplant.

Im Sinne der häuslicherischen Bodennutzung wird für die unüberbauten Flächen im Baureglement eine minimale Nutzungsdichte von 0.55 GFZo festgelegt. Im Zonenplan werden diese Gebiete mit «besonders hohe Nutzungsdichte» bezeichnet.

Kernzone Parzelle Nr. 176

Die Parzelle liegt mitten im Siedlungsgebiet und umfasst eine Fläche von rund 1500 m². Von der Grundeigentümerschaft sind keine Bestrebungen für eine zeitnahe Überbauung bekannt.

Im Sinne der häuslicherischen Bodennutzung wird für die unüberbaute Fläche im Baureglement eine minimale Nutzungsdichte von 0.55 GFZo festgelegt. Im Zonenplan wird das Gebiet mit «besonders hohe Nutzungsdichte» bezeichnet.

Mischzone Parzelle Nr. 1472+598

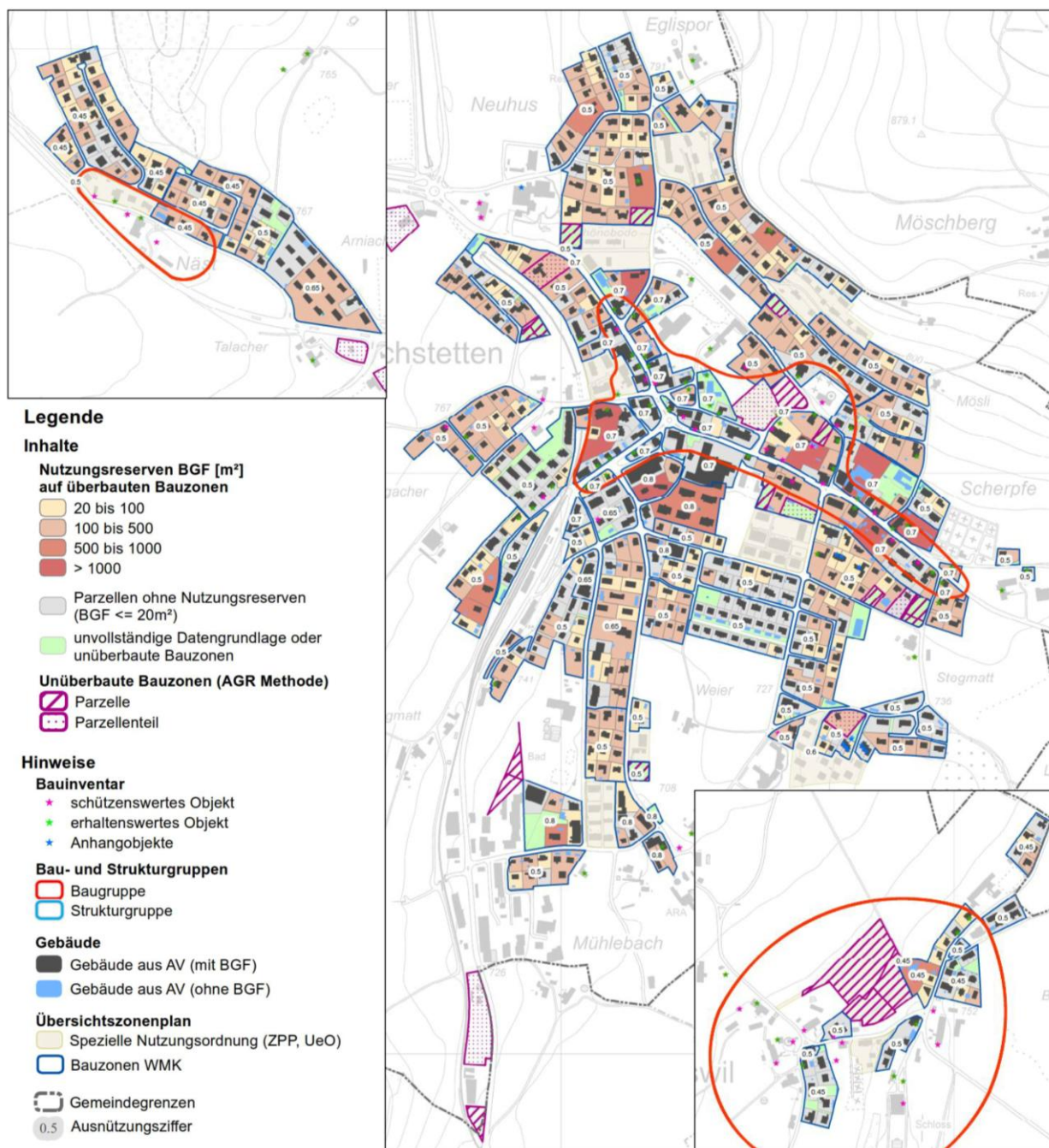
Die Parzellen 1472 und 598 liegen am Mühlebachweg und umfassen eine Fläche von rund 2'900 m². Das Gebiet dient den umliegenden Gewerbebetrieben als Lager- und Abstellplatz. Kurz- und mittelfristig ist keine Nutzungsänderung vorgesehen. Um bei einer allfälligen Überbauung in Zukunft eine häuslicherische Bodennutzung sicherzustellen wird für diese Fläche im Baureglement eine minimale Nutzungsdichte von 0.6 GFZo festgelegt. Im Zonenplan wird das Gebiet mit «besonders hohe Nutzungsdichte» bezeichnet.

Nutzungsreserven in überbauten Bauzonen

Überbaute Nutzungsreserven in Grosshöchstetten

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)¹, Quelle: Kanton Bern

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 Be-

¹ Die aktualisierten unüberbauten Nutzungsreserven sind in der Abbildung S.14 zu finden.

deutung. 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 Aufzoning und Umzoning 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 Aufzoning 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 Aufzoninggebieten dienen zur Orientierung.

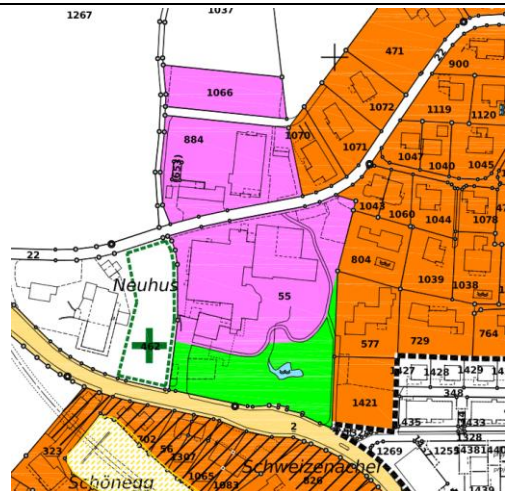
Umzoning

Neuhauspark

Gebietsbeschreibung

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

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



Aufzonungen

Moosweg Süd

Gebietsbeschreibung

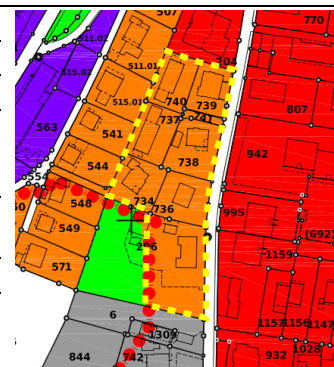
Fläche	0.8 ha
Raumnutzerdichte	49
Anzahl Wohnungen	17
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1980
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1961-1980
ÖV- Güteklasse	C/D
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



Moosweg Nord

Gebietsbeschreibung

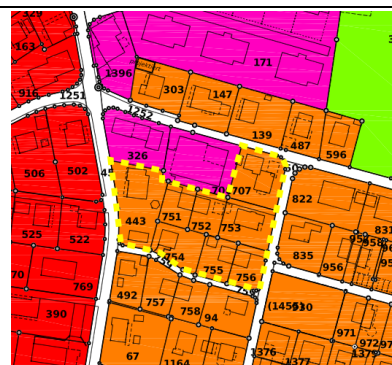
Fläche	0.5
Raumnutzerdichte	60
Anzahl Wohnungen	10
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1973
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	C
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



Schrattenweg

Gebietsbeschreibung

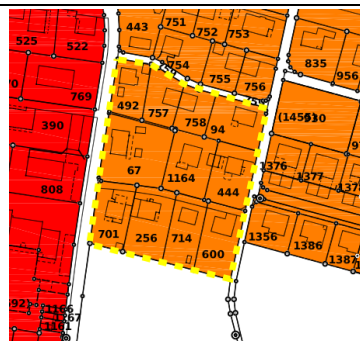
Fläche	0.45 ha
Raumnutzerdichte	79
Anzahl Wohnungen	9
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1971
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	C
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



Flurweg

Gebietsbeschreibung

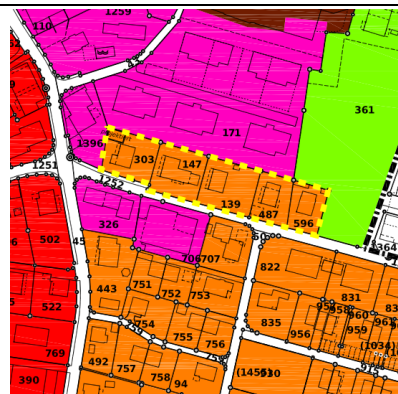
Fläche	0.65 ha
Raumnutzerdichte	43
Anzahl Wohnungen	11
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1966
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	C
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzoning von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	



Sonnmattstrasse

Gebietsbeschreibung

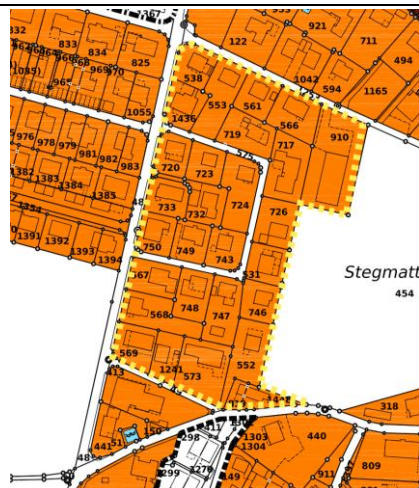
Fläche	0.3 ha
Raumnutzerdichte	63
Anzahl Wohnungen	5
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1972
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	1919-1960
ÖV- Güteklasse	C
Massnahmen Innenentwicklung: Aufzonung von W2 zu Mischzone M3 ermög- licht höhere Ausnutzung	



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: Aufzonung von W2 zu W3 ermöglicht höhere Ausnutzung	

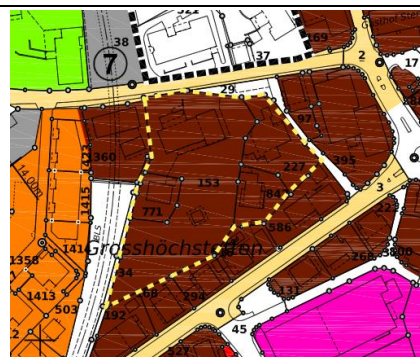


Viehmarktstrasse

Gebietsbeschreibung

Fläche	0.6 ha
Raumnutzerdichte	76
Anzahl Wohnungen	11
Durchschnittsalter BewohnerInnen (Jahrgang)	1970
Gebäudealter (Periode, mehrheitlich)	Vor 1919
ÖV- Güteklasse	C

Die Parzellen liegen im Kern der Gemeinde und verfügen über grosses Innenentwicklungspotenzial. Da die Parzellen im Ortsbilschutzgebiet liegen, muss der Nachweis für die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erbracht werden.



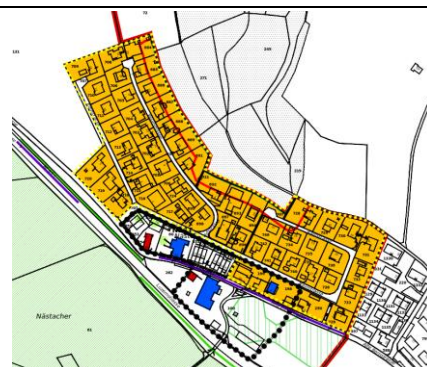
Weitere geprüfte Gebiete ohne Aufzoning

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.

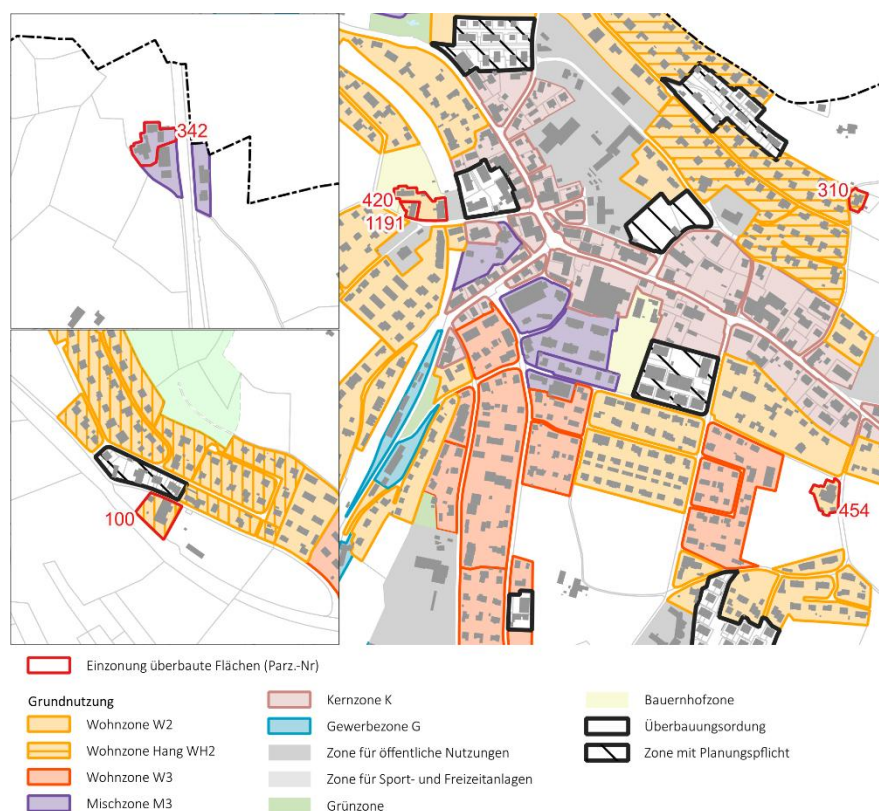


Einzonungen überbauter Gebiete

Punktuelle Verdichtung

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 WMK

Die Gemeinde hat mit 4.2 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen 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 216 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 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 90 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	Sonnmattestrasse	++	+	++	4	hohe Priorität
7	Hohgantweg	-	-	+	31	mittlere Priorität
8	Viehmarktstrasse	+	++	+	7	mittlere Priorität
Total					89	

Legende:

- Raumplanerische Faktoren (Orts- und Landschaftsbild, Erschliessung, betroffene Inventare, Lage, Homogenität): sehr geeignet ++, geeignet +, weniger geeignet -
 - ÖV-Erschliessung: Güteklasse C +, Güteklasse < C -
 - 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 Bühlmatt und Parzellen Nr. 858) in naher Zukunft überbaut werden, entstehen zeitnah neue Wohnungen für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Es verbleiben rund 3.7 ha unüberbaute Reserven, was Wohnraum für rund 180 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 zusätzlichen Wohnraum für rund 90 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. 4.44.4). Gemäss dem Raumentwicklungskonzept handelt es sich bei den beiden Bauernhofzonen innerhalb des Siedlungsgebiets um geeignete Einzonungsgebiete. Damit sie in einer späteren Planungsstufe 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 grundeigentümerverbindlich.

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 folgenden Tabelle ersichtlich.

Artikel	Inhalt	Bemerkung
211	Art der Nutzung: Mischzone M2	Die bisherige Mischzone M aus dem BauR Schlosswil heisst neu Mischzone M2. Der Hinweis wurde aus dem Musterbaureglement ergänzt.
211	Art der Nutzung: Mischzonen M3	Die bisherige Wohn-/Gewerbezone WG3 von Grosshöchstetten heisst neu Mischzone M3. Im BauR Grosshöchstetten wurden Dienstleistungsbetriebe bis anhin nicht in der gemischten Zone (Art. 34) erwähnt (im vgl. zur Kernzone).
211, 2	Art der Nutzung: Lärm	Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen in den festgelegten Bereichen geeignete Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Gebiete sind im Zonenplan Siedlung dargestellt (Schallpegeldifferenz, vgl. Kap. 4.2.10)
212	Mass der Nutzung: Verzicht auf Gebäudebreite	Da die Gebäudelänge und die zulässigen Grenzabstände die möglichen Gebäudedimensionen bereits genügend regeln werden keine Vorgaben zur Gebäudebreite festgelegt.

Artikel	Inhalt	Bemerkung
212	Mass der Nutzung: Zusammenführung Baureglements	Im Sinne der Innenentwicklung wird bei der Zusammenführung der Baureglements je-weils das höhere Nutzungsmass festgelegt. So gilt beispielsweise bei der Wohnzone W2 und der W2H neu eine FHtr von 7 m (vorher 6.5 m). Dies ermöglicht eine höhere Ausnutzung.
212	Mass der Nutzung: Dachneigung	Neu wird es neben der FHtr eine maximale Dachneigung (40°) geben. Dies regelt dann automatisch, wie hoch ein Gebäude auf der Giebelseite maximal sein kann. Dann braucht man nicht noch ein Mass in Meter (Gesamthöhe oder Fassadenhöhe giebelseitig) festzulegen, dass dann je nach Hanglage, an der ein Gebäude steht, sehr einschneidend sein kann (vgl. Art. 414 Dachgestaltung)
212	Nutzungsmass Wohnzone W3 ⁴⁾	Bei Hauptgebäuden in der Wohnzone W3 kann unter gewissen Voraussetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden (Art. 212 Abs. 1 Wohnzone W3 ⁴⁾). Damit werden Aufstockungen bei Gebäuden, welche den Grenzabstand nicht einhalten, ermöglicht und die sanfte Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.
212h	Geschosse: Kniestockhöhe	Das Mass für die Kniestockhöhe von max. 1.7 m wurde vom BauR Grosshöchstetten übernommen. Im Ortsbildschutzgebiet gilt maximal 1.5 m. Schlosswil hatte bisher 1.2 m. Eine hohe Kniestockhöhe hat zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zur Folge. Im Sinne der Innenentwicklung ist dies zu begrüssen.
212h	Geschoss: Attikageschoss	Attikageschoss: Die Formulierung für das Attikageschoss wurde vom BR Grosshöchstetten übernommen und durch die aktuellsten Weisungen vom AGR ergänzt. Neu darf die Fläche des Attikageschosses maximal 80 Prozent des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Damit wird ein ortsbildverträgliche Umsetzung sichergestellt.
241	Umstrukturierungsgebiete	Damit in den Gebieten Bahnhofareal, ZPP Dorfkern, ZöN 4 Sportanlage/Turnhalle und ZöN 2 Rosig-Schulhaus keine Nutzungsanpassungen vorgenommen werden müssen, welche der Planbeständigkeit unterliegen, werden sie als Umstrukturierungsgebiete festgelegt. Für diese Flächen gelten weiterhin die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung von 2006 (Grosshöchstetten) und 2011 (Schlosswil); vgl. Anhang A2
424, 1	Dachgestaltung: Dachneigung	Die minimale Dachneigung von 20° wird aufgehoben, um den Handlungsspielraum bei der Dachgestaltung zu erweitern. (vgl. baupolizeiliche Masse Art. 212)
424, 3	Dachgestaltung: Flachdach	Das Flachdachverbot für den Ortsteil Schlosswil wird aufgehoben, da es bereits mehrere Gebäude mit Flachdächer in Schlosswil gibt. Zudem tragen Bauten mit Flachdach mit hoher ortsbaulicher Qualität zum Erhalt des Ortsbilds bei.
424, 7	Dachgestaltung: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	Die Gesamtbreite für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster wird erhöht und sorgt so für mehr gestalterische Freiheiten. Im Ortsteil Grosshöchstetten dürfen neu Dachaufbauten und dgl. mit keinem Teil näher als 0.6 m an die Trauflinie zu liegen kommen (bisher nur First- und Gratlinie).
424, 8	Dachgestaltung: Firstoberlichter	Die Flächen von Firstoberlichter im Ortsteil Schlosswil waren bis anhin bis max. 30% der Dachfläche zulässig. Neu sind Firstoberlichter auch in Grosshöchstetten zulässig. Zum Schutz des Ortsbilds wird die max. Fläche auf 10 % reduziert.
415, 1	Aussenraumgestaltung: Schottergärten	Zur Vermeidung von Schottergärten in der Gemeinde wurde der Hinweis angepasst. Schottergärten sind aus ökologischer, klimatischer und raumplanerischer Sicht zu verhindern. Gegenüber Schottergärten (oft mit Vlies) sind Ruderalflächen (mit Steinhaufen) wichtig für die ökologische Vielfalt und in der Gemeinde erwünscht.
421, 1	Fachberatung zu Gestaltungsfragen	Zur Sicherung der baulichen Qualität in der Gemeinde werden in bestimmten Fällen Fachpersonen zur Beratung beigezogen. Im Art. 421 Abs. 2 sind die Voraussetzung für eine Fachberatung definiert.
421, 3	Qualitätssichernde Verfahren	Mit diesem Artikel hat die Baukommission die Möglichkeit bei Bauprojekten mit erheblichen Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild ein qualitätssicherndes Verfahren einzufordern und damit die Einpassung in Ortsbild sicherzustellen.



Artikel	Inhalt	Bemerkung
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	Zur Förderung der Ökologie werden neue Bestimmungen ergänzt. Die Bestimmungen wurden vom Musterbaureglement übernommen.
521, 1	Baudenkmäler	Das Bauinventar vom Ortsteil Grosshöchstetten wird neu nicht mehr grundeigentümer-verbindlich im Zonenplan und Baureglement festgelegt. Neu ist es behördenverbindlich. Dies ermöglicht eine einfachere und flexiblere Handhabung bei Änderungen des Bauinventars (vgl. Kapitel 4.2.9).
523	Einzelbäume, Baumreihen, Obst-gärten	Aufgrund der übergeordneten Bestimmungen wurden die Vorschriften zum Erhalt und Schutz der Einzelbäume, Baumreihen und Hochstammobstbäume angepasst. Neue wird unterschieden zwischen ökologischen und landschaftsästhetischen Objekten.
531	Landschaftsschutzgebiete	Um Velorouten (gemäss Richtplan Fuss- und Velowegnetz) im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen wird der Artikel 531 ergänzt. Mit Abs. 4 wird die Integration ins Landschaftsbild gewährleistet.
602, 3	Zuständigkeiten	Die Summe zur Erteilung von kleinen Baubewilligungen wird von 20'000 auf 100'000 CHF erhöht, so dass z.B. Wärmepumpen und Heizungsersatz vereinfacht bewilligt werden können.

4.2

Zonenplan Siedlung

Einleitung

Der Zonenplan teilt das gesamte Gemeindegebiet in verschiedene Zonen ein. Er ist grundeigentümerverbindlich 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 Raumentwicklungskonzept.

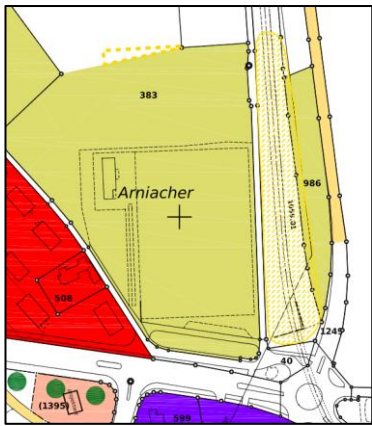
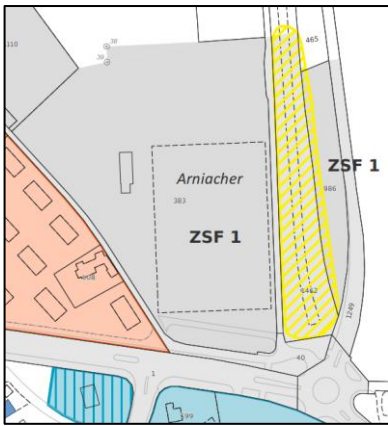
4.2.1

Einzonung Zone für Sport und Freizeit

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 Bau eines Pumptracks verkleinert wurde. Der Wunsch nach einem zweiten Trainingsfeld auf dem Arniacher wird durch die Gemeinde seit längerer Zeit unterstützt.

Es wird eine Fläche von 291 m² einzont. Im vorliegenden Fall wird weniger als 300 m² Kulturland beansprucht und somit muss keine Kompensation der Fruchtfolgeflächen nach Art. 11b Abs.2 BauV vorgenommen werden. Die Restfläche am nördlichen Rand der ZSF Arniacher bleibt weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftbar.

Die flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen wird qualitativ sichergestellt (vgl. Art. 222 im Baureglement).

Interessenabwägung

Der Bedarf nach einem zusätzlichen Fussballplatz, welche die Richtlinien des SFV einhalten, ist seit Jahren sehr gross. Auf der ZSF Arniacher besteht bereits ein Platz sowie die dazugehörige Infrastruktur / Erschliessung. Das geplante Spielfeld hält die minimal erforderlichen Masse gemäss SFV ein (90x57.6m), so dass nur eine geringe Beanspruchung von Kulturland erforderlich ist. Mit der Erweiterung der ZSF und dem Bau kann die Sportnutzung im Arniacher konzentriert werden und die unüberbaute Fläche optimal und flächensparend genutzt werden.

Auf dem Gemeindegebiet bestehen keine geeigneten alternativen Standorte für einen neuen Fussballplatz. Die ZSF Arniacher verfügt über keine Baulandreserven. Auch auf weiteren gemeindeeigenen Parzellen und ZöN gibt es keine verfügbaren Flächen. Sämtliche weiteren geprüften Standorte hätten eine grosse Beanspruchung von Kulturland zur Folge.

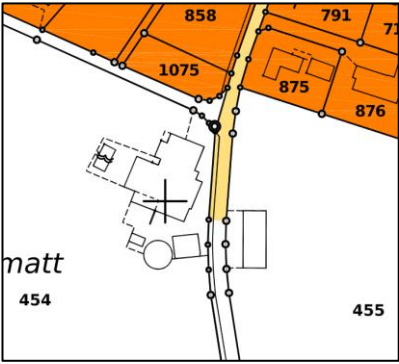
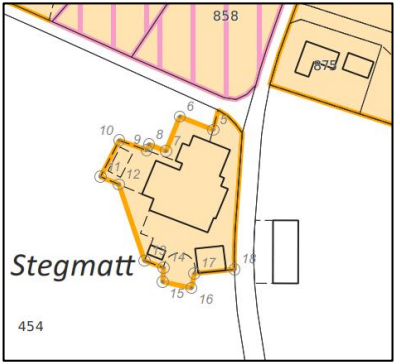
ÖV- Güteklasse	E
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Es werden Fruchtfolgeflächen und Kulturland im Umfang von 291 m ² beansprucht.
  Beanspruchte Fruchtfolgefläche  Beanspruchtes Kulturland	
Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Keine betroffen



4.2.2 **Einzonung überbauter Gebiete**

Zweck	Die Einzonung bereits überbauter Gebiete, die an eine Bauzone angrenzen ist eine Massnahme im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, die in dieser Ortsplanung vorgenommen wird. Als überbaut gelten für diesen Zweck Bereiche, wo Bauten und Anlagen oder befestigte Flächen bestehen. Es werden nur die überbauten Teile der betreffenden Parzellen eingezont.
Beurteilung	Bei den Einzonungen überbauter Gebiete handelt es sich um Neueinzonungen aus der Landwirtschaftszone in Bauzone. Gemäss den Rückmeldungen aus der Umfrage der Gemeinde befürworten die Grundeigentümerschaften die Einzonungen. Diese werden im Folgenden hinsichtlich der Erfüllung kantonalen Vorgaben (u.a. gemäss der Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland (AGR, 2023) beurteilt. Weil die Flächen bereits bebaut sind und die Einzonung aus den oben genannten Gründen wünschenswert ist, werden diese Neueinzonungen nicht vom Baulandkontingent der Gemeinde abgezogen.
Standortnachweis	Von der Einzonung betroffene landwirtschaftliche Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe von Bauten und Anlagen. Ohne ihren Einbezug kann eine Einzonung nicht vorgenommen werden, da die Grenzabstände andernfalls nicht eingehalten werden können.
Optimale Nutzung	Im Vordergrund steht die Sicherung des Erhalts von bestehenden Bauten. Die von einer Einzonung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen dienen dazu, den notwendigen Abstand dieser bestehenden Bauten zur neuen Zonengrenze sicherzustellen. Grundsätzlich sind die Flächen aufgrund der Neueinzonung in Zukunft besser nutzbar. Die Flächen bleiben trotz Einzonung landwirtschaftlich nutzbar wie bis anhin.

Einzonung überbaute Fläche Parz. Nr. 454

Alter Zustand	Neuer Zustand
Landwirtschaftszone	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	-
Erschliessung	Vorhanden



Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Es wird Kulturland im Umfang von 213 m ² und Fruchtfolgefläche im Umfang von 92 m ² beansprucht.

Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Keine betroffen

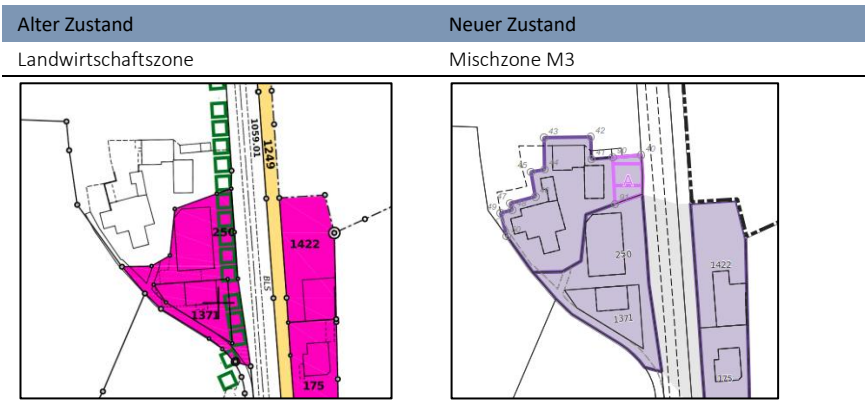
Einzonung überbaute
Fläche Parz. Nr. 310

Alter Zustand	Neuer Zustand
Landwirtschaftszone	Wohnzone Hang WH2

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. - Der Obstgarten wurde geprüft und gemäss heutigem Zustand im Schutzzonenplan festgelegt.

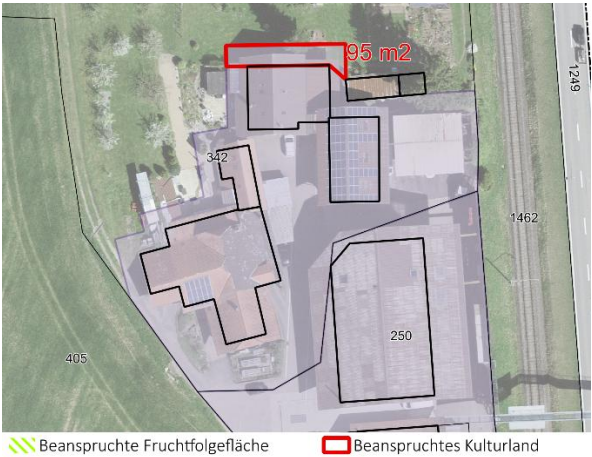


Einzonung überbaute
Fläche Parz. Nr. 342



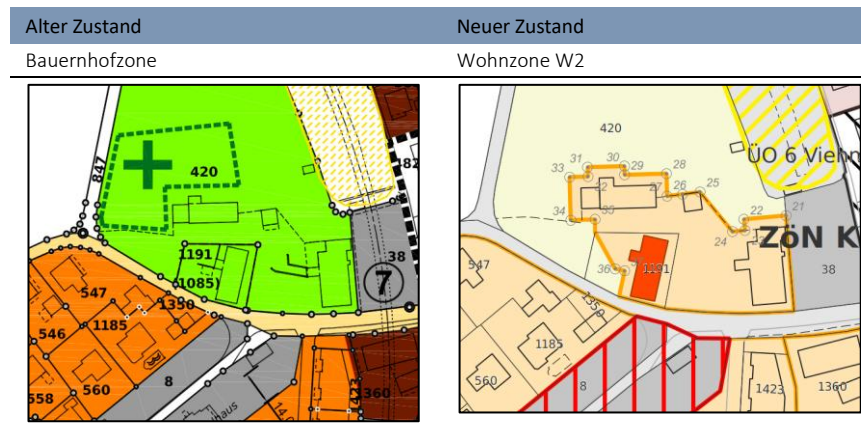
Begründung
Die bezeichnete Fläche ist überbaut und grenzt an das Siedlungsgebiet. Mit der Einzonung wird der Grundeigentümerschaft eine bessere Grundlage für Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen ermöglicht.
Da es sich um eine Einzonung einer Landwirtschafts- in eine Bauzone handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

ÖV- Güteklasse	-
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Es wird Kulturland im Umfang von 95 m² beansprucht.



Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Das kommunale Schutzgebiet wurde angepasst und verläuft neu entlang der Bauzone.
Lärm	Die geltenden Grenzwerte (Planungswert; ES III) können auf der Parzellengrenze am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden. Gemäss Lärmgutachten (B+S AG, 2025) kann in einem Abstand von 14 m kann ohne Massnahmen gebaut werden. Wird ein Baukörper im Grenzabstand zur Biglenstrasse erstellt, müssen mindestens an der zur Strasse hingewandten Fassade Massnahmen getroffen werden (vgl. Bereich Schallpegeldifferenz Zonenplan Siedlung).

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

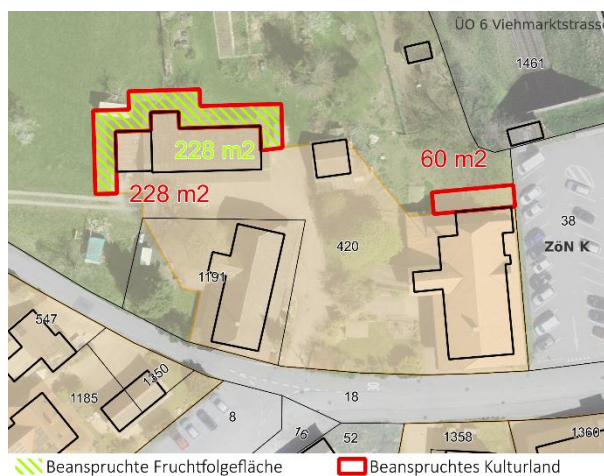


Begründung

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	Es wird Kulturland im Umfang von 288 m ² und Fruchtfolgeflächen im Umfang von 228 m ² beansprucht.



Beanspruchte Fruchtfolgeflächen Beanspruchtes Kulturland

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.
Lärm	Die geltenden Grenzwerte (Planungswert; ES II) können auf der Parzellengrenze sowohl tags wie nachts eingehalten werden. Mit dem geltenden Grenzabstand von Abstand von 4 m auf der Ostseite der Parzellen kann ohne Massnahmen gebaut werden.

Alterszustand	Neuer Zustand

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	E
Erschliessung	Vorhanden
Kulturland / Fruchtfol- geflächen	Keine betroffen
Naturgefahren	Keine betroffen
Schutzgebiete und Inventare	Die bezeichnete Fläche liegt im Ortsbildschutzperimeter. Die beste- henden Gebäude sind erhaltens- bzw. schützenswerte Objekte.
Lärm	Die geltenden Grenzwerte (Planungswert; ES III) können am Tag und in der Nacht auf der Parzelle nicht eingehalten werden. Gemäss Lärmgutachten (B+S AG, 2025) müssen mindestens an der Frontfassa- de Massnahmen getroffen werden (vgl. Bereich Schallpegeldifferenz Zonenplan Siedlung).



4.2.3

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 miteinbezogen 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.



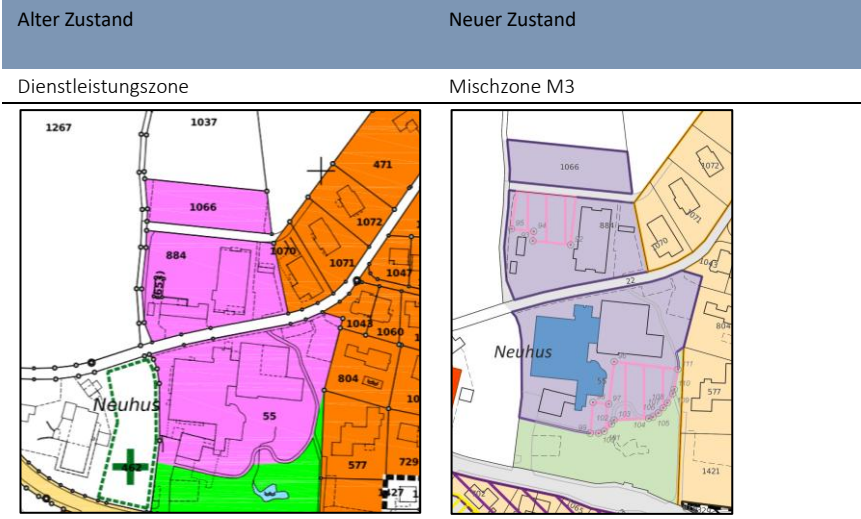
4.2.4

Umzonung

Einleitung

Nachfolgend werden die Umzonungen dokumentiert und begründet. Bei der Umzonung 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 Umzonung in eine Mischzone M3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die die Erneuerungs- und Erweiterungsabsichten der Grundeigentümerschaft geschaffen. Da es sich um eine Umzonung von einer Arbeitszone in eine Mischzone handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Die Parzellen umfassen eine Fläche von ca. 1.2 ha, davon sind rund 0.2 ha unüberbaute Flächen (vgl. pink schraffierte Flächen). Für diese Flächen wird Wohnbaulandbedarf beansprucht (gemäss MA A_01 kant. Richtplan).

Interessenabwägung

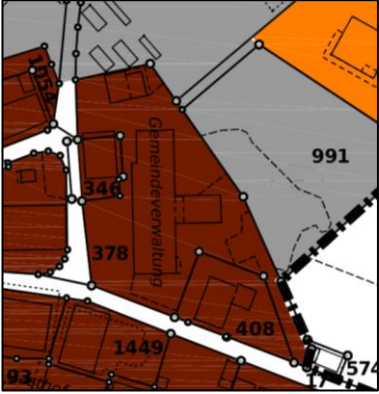
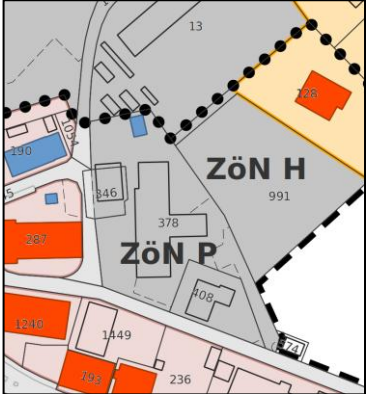
- Das Gebiet Neuhauspark bietet ein wichtiges Potenzial für die mittelfristige Siedlungsentwicklung in Grosshöchstetten (vgl. REK 2023). Es liegt im Siedlungsgebiet und ist bereits mehrheitlich überbaut.
- Die Gemeinde verfügt über einen (tatsächlichen) Wohnbaulandbedarf von rund 3.6 ha (vgl. Kap. 1.4.1). Die Beanspruchung von 0.2 ha Wohnbaulandbedarf ist vereinbar mit dem kantonalen Richtplan (MA A_01).
- Das Gebiet ist erschlossen und liegt mehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie E. Der südliche Teil der Parzelle 55 befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D. Die Bernstrasse ist als Hauptverbindung im kantonalen Sachplan Velo bezeichnet und stellt damit eine hervorragende Veloerschliessung dar.
- Für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden wird für die unüberbauten Flächen im Baureglement eine minimale Nutzungsdichte von 0.55 GFZo festgelegt. Im Zonenplan sind die Gebiete mit «besonders hohe Nutzungsdichte» bezeichnet.

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



Wohnbaulandbedarf	▪ Auf der Parzelle 884 wird Wohnbaulandbedarf im Umfang von 850 m² beansprucht. ▪ Auf der Parzelle 55 wird Wohnbaulandbedarf im Umfang von 1200 m² beansprucht.
-------------------	---

Gemeindeverwaltung
Kramgasse

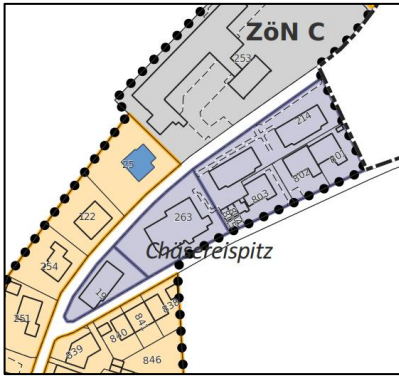
Alter Zustand	Neuer Zustand
Kernzone	Zone für öffentliche Nutzung P (grau)
	

Begründung
Die Parzelle Nr. 378 ist im Eigentum der Gemeinde. Im Rahmen der Liegenschafts- und Schulraumplanung (LSP) hat der Gemeinderat entschieden, dass die Gemeindeverwaltung langfristig am Standort an der Kramgasse bleiben wird. Der Raumbedarf der Verwaltung und Evaluierung von Alternativstandorten erfolgte im Bericht von 2023. Das Fazit der Standortanalyse für die Gemeindeverwaltung ist: «Der bestehende Standort an der Kramgasse 3 hat sich bewährt. Im Moment ist dank der Erweiterung der Büroräumlichkeiten 2018/19 der Bedarf für die Verwaltung einigermaßen gedeckt. Zur Deckung eines allfälligen erhöhten Raumbedarfs der Verwaltung steht innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes grundsätzlich genügend Volumen zur Verfügung. Eine Erweiterung der Räumlichkeiten soll mit der Gesamtanierung der Liegenschaft einhergehen. Wann diese geschieht, kann heute nicht vorhergesagt werden.»
Da die Verwaltung an einem Standort konzentriert wird, spielt das Gemeindehaus in Schlosswil (Parzelle Nr. 263) für die Gemeinde nur noch eine untergeordnete Rolle (v.a. Gemeindsaal) und wird deshalb in eine Mischzone umgezont (vgl. Ehemalige Gemeindeverwaltung Schlosswil).

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 Ortsbilschutzgebiet. Eine sorgfältige Einpassung ins Ortsbild sowie der Einbezug der kantonalen Fachstellen ist gewährleistet.

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

Ehemalige
Gemeindeverwaltung
Schlosswil
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.	

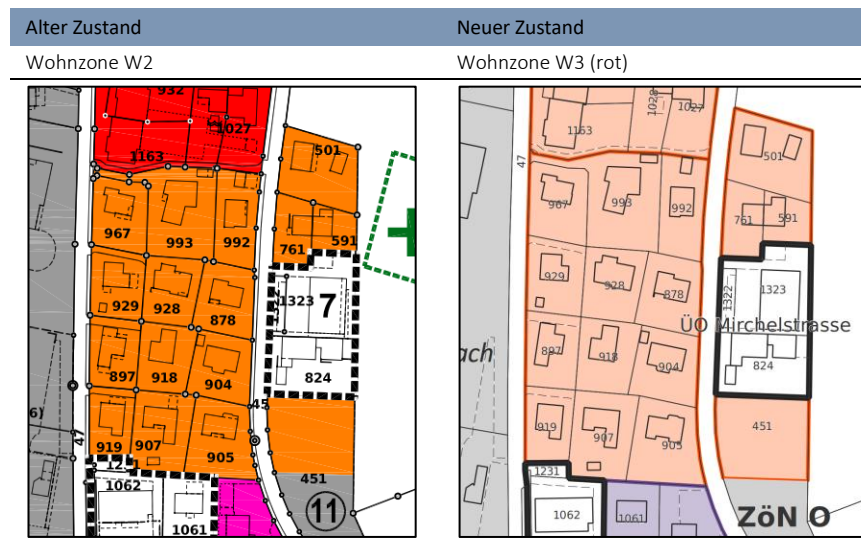
4.2.5

Aufzoning

Einleitung

Nachfolgend werden die Aufzonungen 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.

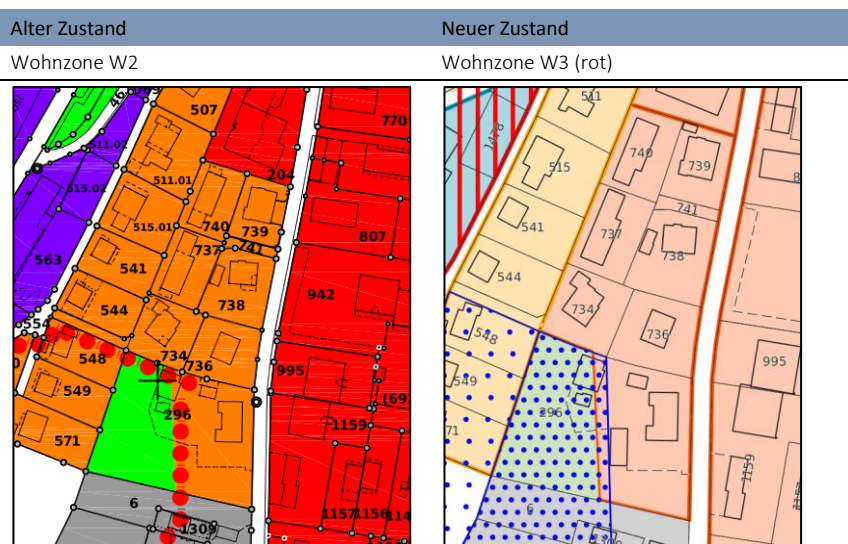
Moosweg Süd



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

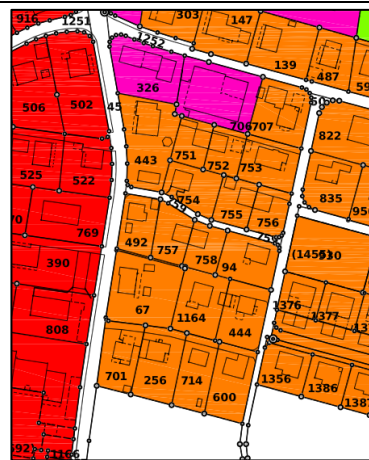
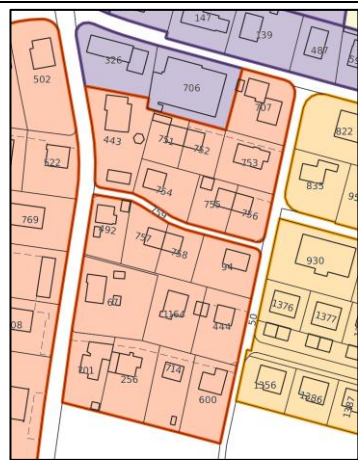


Begründung

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

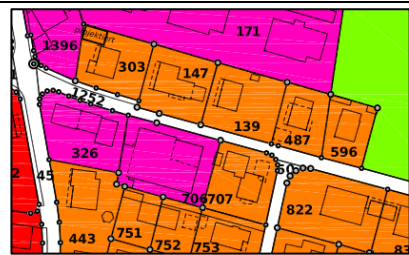
Alter Zustand	Neuer Zustand
Wohnzone W2	Wohnzone W3 (rot)
	

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

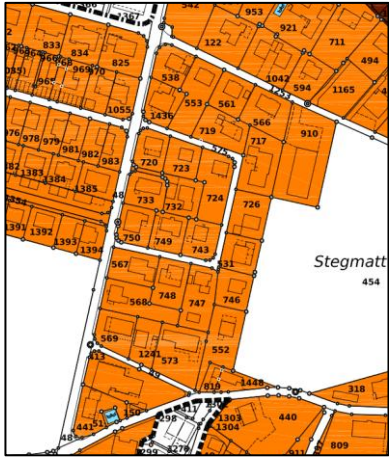
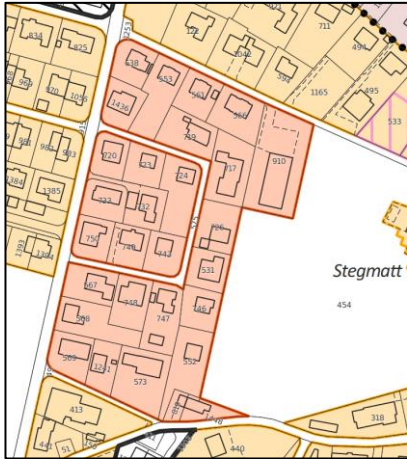
Alter Zustand	Neuer Zustand
Wohnzone W2	Mischzone M3 (violett)
	

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

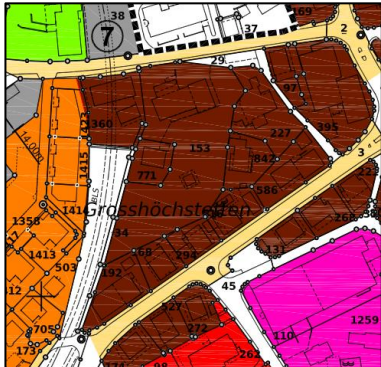
Alter Zustand	Neuer Zustand
Wohnzone W2	Wohnzone W3 (rot)
	

Begründung

Das Gebiet entlang dem Hohgantweg wird von einer Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 überführt. Die Parzellen liegen südöstlich des Dorfkerns 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.

Viehmarktstrasse

Alter Zustand	Neuer Zustand
Kernzone K	Mischzone M3 (violett)
	

Begründung

Die Parzellen Nr. 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 Parzellen Nr. 153 ist aus historischer und morphologisch Perspektive ein integraler Bestandteil des Dorfkerns und wird nicht aufgezoht. Da es sich um eine Aufzoning handelt, fällt ein Planungsmehrwert an. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

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



Änderung Nutzungsmass
aufgrund
Zusammenführung
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 Nutzungsmassänderungen dargestellt.

Baureglement neu	Baureglement Schlosswil	Baureglement Grosshöchstetten	Bemerkung
Wohnzone W2	Wohnzone W2	Wohnzone W2	Nutzungsmass von BauR Schlosswil übernommen (Fassadenhöhe 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 Aufzoning. Jedoch werden gemäss Mehrwertabgabereglement der Gemeinde bei Um- und Aufzonungen bei einem planungsbedingten Mehrwert von weniger als 30'000 CHF keine Mehrwertabgabe erhoben.

4.2.6

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)

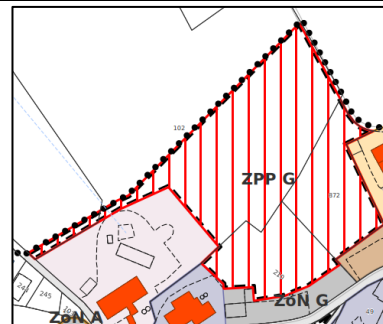
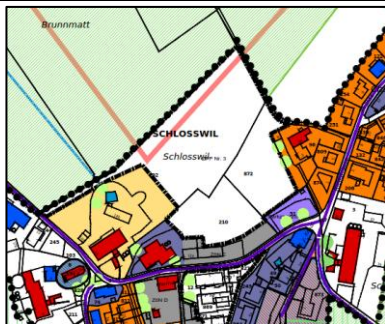


Begründung

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

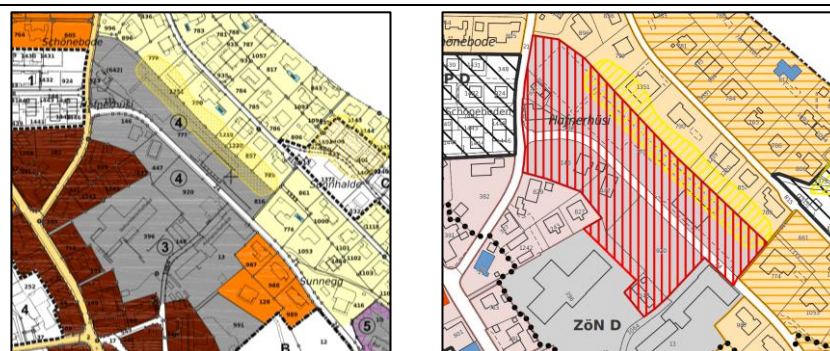
Die ZPP Dorfkern liegt in Schlosswil und umfasst eine Fläche von rund 1.6 ha. Gemäss REK soll das Gebiet redimensioniert werden, so dass mit einer kleineren Fläche eine sanfte Siedlungsentwicklung möglich ist (vgl. Kap. 3.1).

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 4
Sportanlage und Turnhalle

Alter Zustand	Neuer Zustand
ZÖN	Umstrukturierungsgebiet (Nutzungsvorschriften gemäss ZÖN 4) und Perimetererweiterung



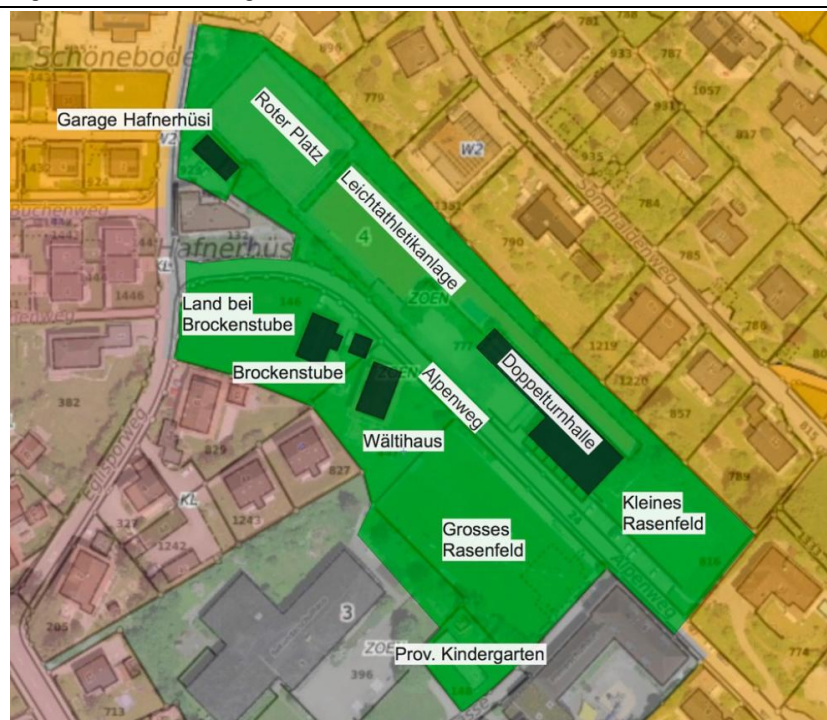
Begründung

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.

Das Bauprojekt der Dreifachturnhalle sowie die Gestaltung der ZÖN 4 werden mithilfe eines zweistufigen Gesamtleistungswettbewerbs ermittelt. Im Rahmen des Wettbewerbs sind auch Landreserven für eine spätere Schul-/Kindergartenanlage und Bauland auszuweisen. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für das Areal zu vergrössern und den provisorischen Kindergarten (Parzelle Nr. 148) bei der Planung zu integrieren, wird der Perimeter der ZÖN 4 vergrössert und die ZÖN D «Schulanlage Schulgasse/Alpenweg» (vorher ZÖN 3) um die entsprechende Fläche verkleinert. Neu umfasst die ZÖN 4 die Parzelle Nr. 148 und einen Teil der Parzelle 396). Langfristig können gegebenenfalls Umzonungen in Betracht gezogen werden. Dies wird nach dem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens evaluiert.

Um den Handlungsspielraum für die Nutzungsänderungen in den kommenden Jahren nicht einzuschränken, wird die Fläche der ZÖN 4 als Umstrukturierungsgebiet festgelegt.

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



Betrachtungsperimeter des Gesamtleistungswettbewerbs «Neubau Dreifachsporthalle Grosshöchstetten»

ZÖN 2
Rosig Schulhaus

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

4.2.7

Gewässerraum

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

4.2.8

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.

4.2.9

Bauinventar

Ausgangslage

Das Bauinventar ist ein Fachinventar und beinhaltet wertvolle Bauten des baukulturellen Erbes des Kantons Bern. Im Ortsteil Grosshöchstetten ist das Inventar bisher grundeigentümerverbindlich 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 grundeigentümergeverbindlichen 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.



4.2.10 **Lärm**

Ausgangslage

Im Sinne des Lärmschutzes müssen bei Einzonungen und Umzonungen die lärm-schutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. In der Lärmschutzverordnung wird zwischen Immissionsgrenzwerten IGW und Planungswerten PW (bei Tag und Nacht) unterschieden. Die Planungswerte sind strenger als die Immissionsgrenz-werte, weil sie einen vorsorglichen Aspekt beinhalten. Damit wird der Planungs-grundsatz des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, wonach Wohngebiete vor Lärm möglichst zu verschonen sind. Können die Immissions- und Planungs-werte auf der Baulinie nicht eingehalten werden, müssen Massnahmen ergriffen werden, um die künftigen Anwohnerinnen und Anwohner vor Lärm zu schützen.

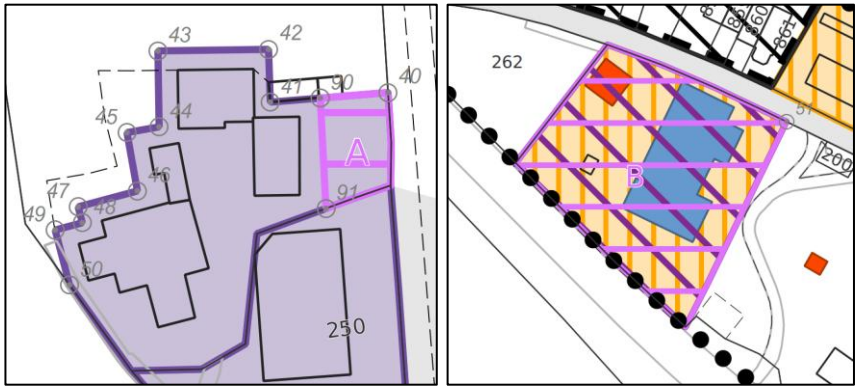
Lärmgutachten

Im Rahmen eines Lärmgutachtens wurden die Auswirkungen der Ein- und Umzo-nungen bzgl. Lärm geprüft (vgl. Anhang 2, Lärmgutachten B+S AG). In zwei Gebie-ten in Wohn- und Mischzonen werden die Grenzwerte überschritten:

Gebiet	Zonenplanänderung und Empfindlichkeitsstufe	Planungswert PW		Emissionen (dBA)		Differenz (dBA)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Parz. 342 Gwattberg	Mischzone M3 ES III	60	50	81.6	69.7	21.6	19.7
Parz. 100 Nest	Wohnzone W2 Nest ES III	60	50	83.4	74.2	23.4	24.2

Festlegung im Zonenplan Siedlung

Für die Einzonungen der Parzellen 342 und 100 müssen planerische und gestalte-rische Massnahmen für den Schutz vor übermässigem Lärm getroffen werden. Im Baureglement wird verankert, dass mit Massnahmen zwischen der Lärmquelle und Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Schallpegeldifferenz erzielt werden muss (Art. 211 Abs. 2). Im Zonenplan werden die entsprechenden Gebie-te festgelegt.



Bereiche Schallpegeldifferenz A und B im Zonenplan Siedlung

Die Überschreitung der Grenzwerte bei der Umzonung Neuhaus (Parzelle 55) be-darf keiner Umsetzung in der Nutzungsplanung, da sich im betreffenden Bereich eine Grünzone befindet. In Grünzonen sind keine lärmempfindlichen Nutzungen zulässig.

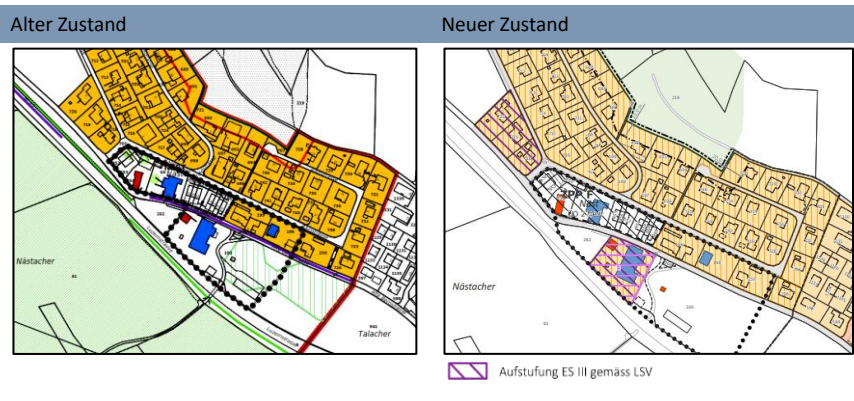
4.2.11

Weitere Anpassungen Zonenplan Siedlung

Darstellung Aufstufung ES
III im Zonenplan Siedlung

In der bisherigen baurechtlichen Grundordnung von Schlosswil ist festgelegt, dass in der Wohnzone entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (d.h. entlang der Luzernstrasse) in einer ersten Bautiefe die Empfindlichkeitsstufe ES III gilt. Im Zonenplan wurde dieser Bereich nicht verortet. Im Rahmen der Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen wird die Festlegung des Baureglements im Zonenplan Siedlung dargestellt. Die Fläche wird als «Aufstufung ES III gemäss LSV» im Zonenplan bezeichnet.

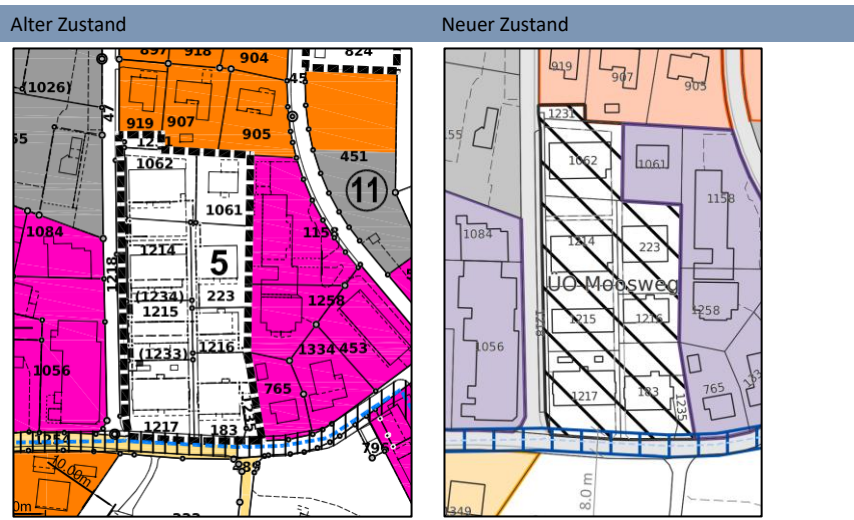
Da es keine Änderung der Nutzungsart oder Nutzungsmass ist, handelt es sich nicht um eine Zonenplanänderung.



Bereinigung bestehender
Zonenplan

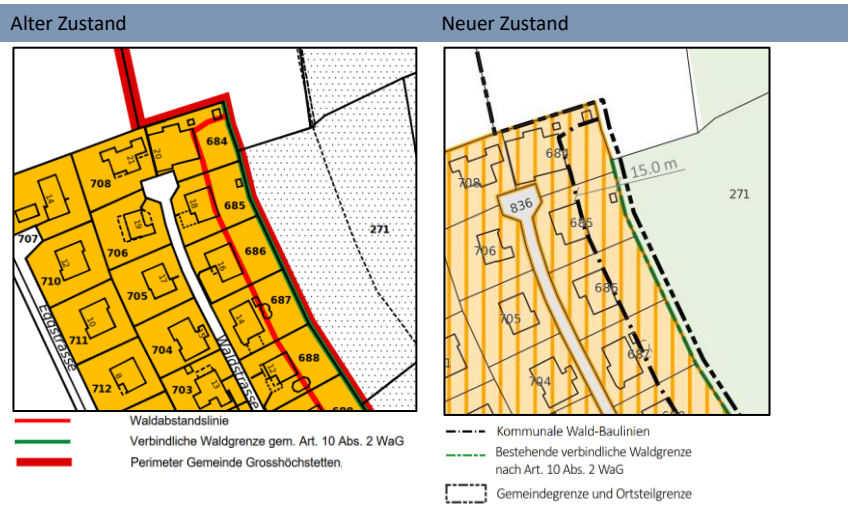
Im Rahmen der Prüfung des bestehenden Zonenplans Grosshöchstetten wurde die fehlerhafte Zuweisung der Parzelle Nr. 1061 zur ÜO 5 Moosweg festgestellt. Gemäss der rechtsgültigen Überbauungsordnung vom 26.04.1991 befindet sich die Parzelle nicht im ÜO-Perimeter. Die Parzelle Nr. 1061 liegt in der ehemaligen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

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



Anpassung «bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2»

Bei Parzelle Nr. 72 (Ortsteil Grosshöchstetten) und Parzelle Nr. 684 (Ortsteil Schlosswil) ragt die bestehende Waldgrenze zu weit in das Landwirtschaftsland hinaus. Dieser Teil der Linie ist zu löschen. Die Wald-Baulinie (ehemals Waldabstandslinie) wird nicht verändert.





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 grundeigentümerverbindlichen 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. regionale 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 grundeigentümerverbindlich 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. Die Objekte mit mehr als fünf (von zehn) Punkten wurden im Schutzzonenplan aufgenommen (102 Objekte). Dadurch wird sichergestellt, dass alle Elemente mit hoher Lage- oder hoher Objektqualität geschützt werden.

Landschaftsästhetische und ökologische Schutzziele

Neu wird gemäss kantonaler Vorgabe bei Einzelbäumen und Baumreihen unterschieden, aus welchen Gründen eine Schutzwürdigkeit besteht (basierend auf Art. 41 Abs. 1 und 3 NSchG und Art. 9a BauG). Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen Gründen oder sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt. Die Entscheidung zur Fällung von rein aus landschaftsästhetischen Gründen geschützten Bäumen obliegt dem Gemeinderat. Zur Fällung von ökologisch-landschaftsästhetischen Schutzobjekten bedarf es überdies der Zustimmung des Regierungsstatthalteramtes (vgl. BauR Art. 523).

Auf der Grundlage der Beurteilung der Lage- und Objektqualität für den Inventarplan konnten die Naturobjekte den beiden Kategorien (landschaftsästhetischer Schutz und ökologisch-landschaftsästhetischer Schutz) zugeteilt werden.

- Sämtliche Objekte, welche einheimisch sind und eine hohe Objektqualität aufweisen (vgl. Anhang A1), werden aus ökologisch-landschaftsästhetischen Gründen geschützt. (36 Objekte)
- Alle weiteren Einzelbäume und Baumreihen werden aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt. (66 Objekte)

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. Aus diesen Gründen wurden sämtliche Obstgärten aus dem Inventar in den Schutzzonenplan übernommen.

Die geschützten Obstgärten sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt. Ökologische Werte weisen sie auf, aber nicht in einer so hohen Masse, dass sich ein Schutzstatus aus ökologischen Gründen für einen einzelnen Obstgarten aufdrängen würde. So sind bei der Beurteilung vor Ort etwa keine besonders alten Baumbestände, keine besonders wertvollen begleitenden Wiesen oder Ähnliches aufgefallen.

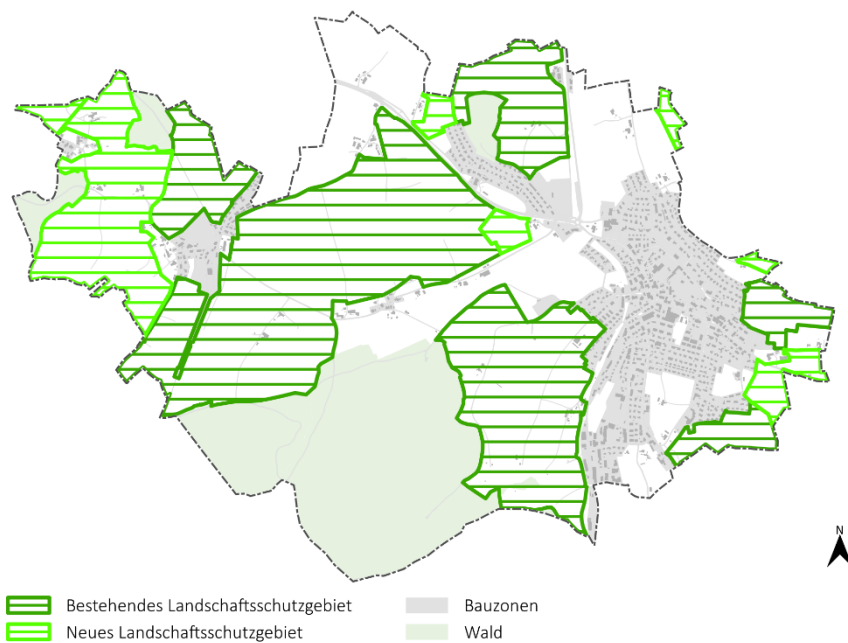
Landschaftsschutzgebiete

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 dargestellt:

Übersicht

Landschaftsschutzgebiete



Siedlungsrichtplan

Im Raumentwicklungskonzepts 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 Planungsstufe 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.

Festlegungen

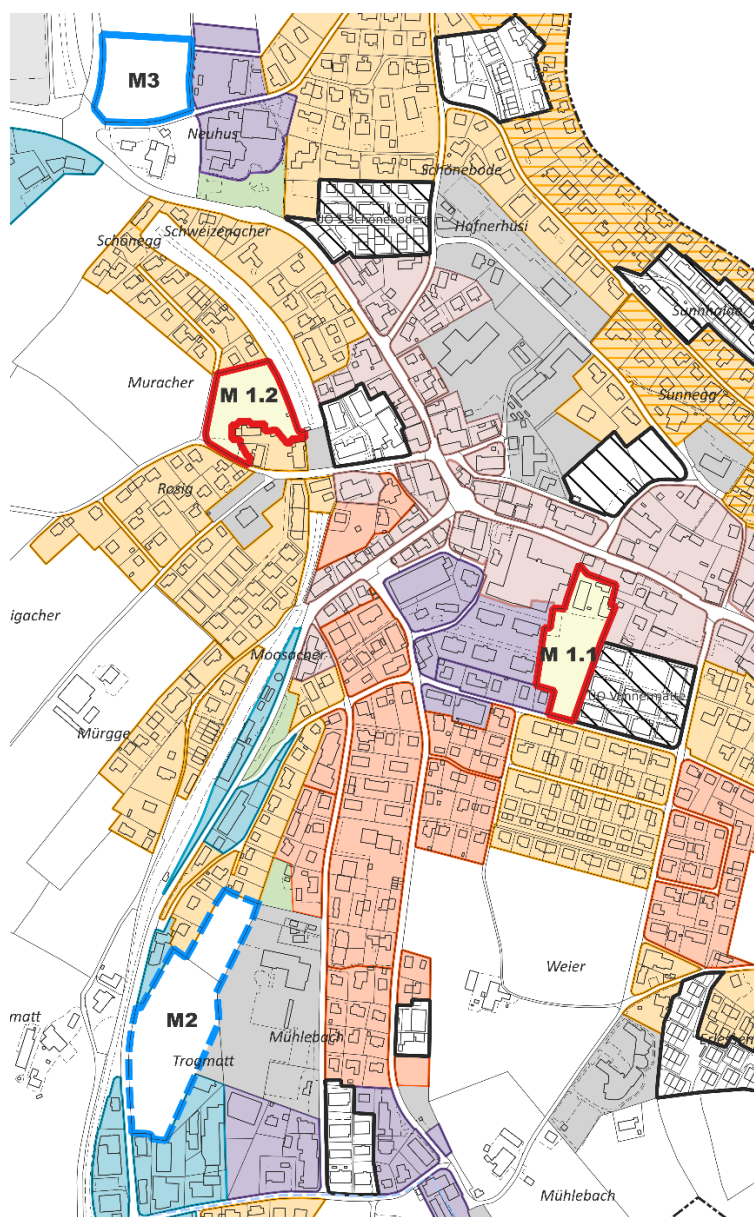
Richtplangebiet

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

Hinweise

Grundnutzung

-  Wohnzone W2
-  Wohnzone Nest WN2
-  Wohnzone Hang WH2
-  Wohnzone W3
-  Mischzone M3
-  Kernzone K
-  Gewerbezone G
-  Agrarprodukteverkaufszone APZ
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Zone für Sport- und Freizeitanlagen
-  Grünzone
-  Ausserhalb Bauzonen, Spezialzonen
-  Bauernhofzone
-  Überbauungsordnung
-  Zone mit Planungspflicht





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 Gebiete liegen im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen. Gemäss Baugesetz sind beanspruchte Flächen zu kompensieren (Art. 8b Abs. 4 BauG). Die Grundstücke sind in Privatbesitz. Eine Einzonung ist in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern anzugehen.
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Wohnen
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Massnahmen / Umsetzung	▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe oder später in einer nächsten Ortsplanungsrevision ▪ Evaluation von Kompensationsflächen mit Fruchtfolgequalität

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. ▪ Das Gebiet liegt im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen. Gemäss Baugesetz sind beanspruchte Flächen zu kompensieren (Art. 8b Abs. 4 BauG).
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Arbeiten
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Massnahmen / Umsetzung	▪ Aufhebung Grundwasserschutzzone in Abstimmungen mit dem Wasserverbund Kiesental WAKI ▪ Evaluation von Kompensationsflächen mit Fruchtfolgequalität ▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe



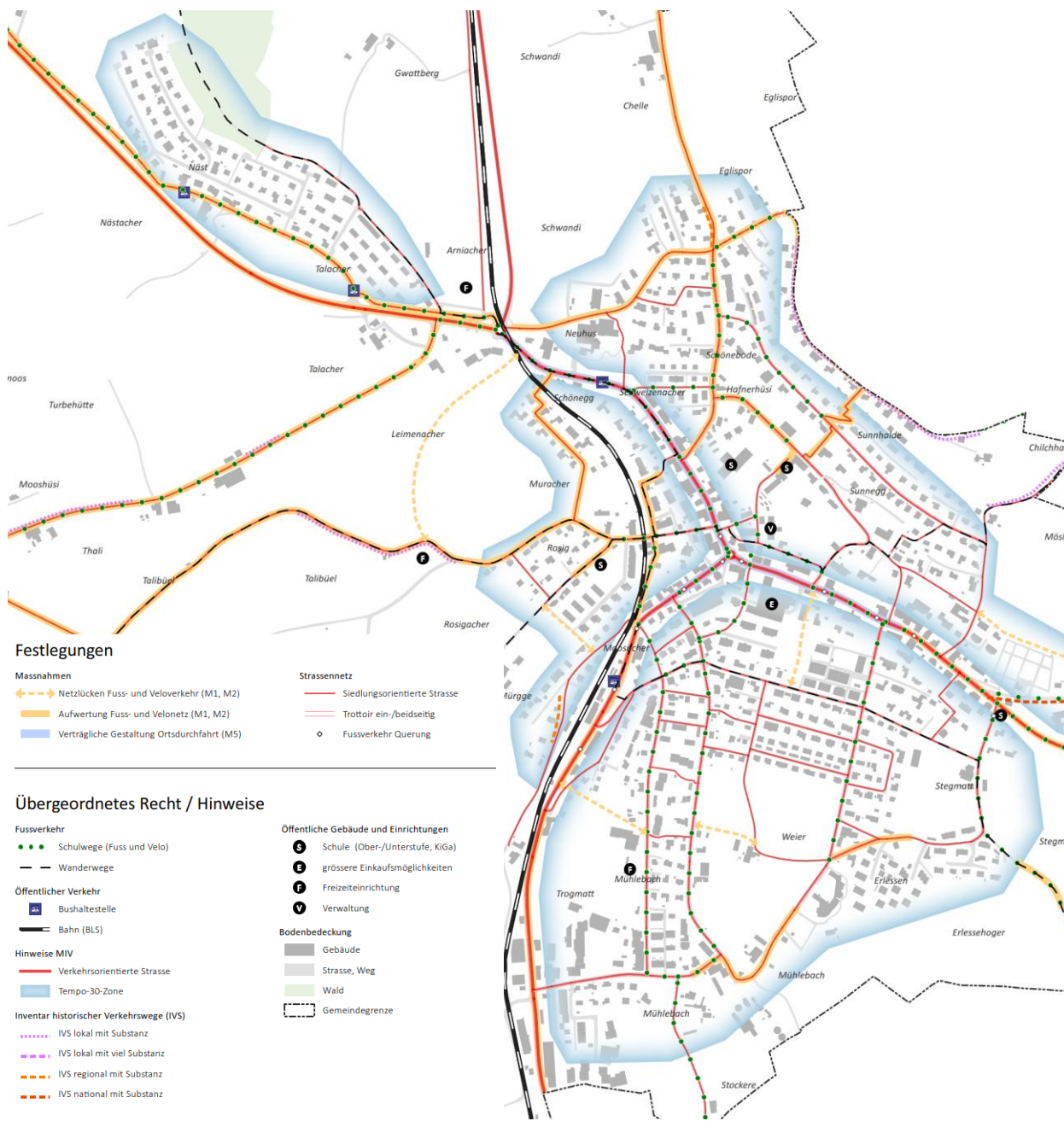
M3	Richtplangebiet Arbeiten (kommunale Bedeutung) Felderkreisel
Ausgangslage	Das Gebiet liegt beim Felderkreisel und grenzt im Westen an die Mischzone M3. Aufgrund der guten Erschliessungssituation und der angrenzende Nutzungszonen (Mischzone, Gewerbezone, Zone für Sport und Freizeit) eignet sich der Standort, um den Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen langfristig zu decken. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine bedarfsgerechte Einzonung und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wichtig. Daher soll eine Teilfläche des Gebiets eingezont werden. Im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts REK wurde dieses Gebiet als überdimensioniert bezeichnet und daher als RGSK Vorranggebiet Arbeiten nicht weiter berücksichtigt. Im Rahmen der OPR stellt sich heraus, dass sich die Entwicklung der Trogmatt verzögert (vgl. M2) und das Gebiet südlich des Kreisels aufgrund eines möglichen Ausbaus der BLS (oberhalb Tunnel) auf zwei Spuren nicht zur Verfügung steht.
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Arbeiten
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Massnahmen / Umsetzung	▪ Erarbeitung Konzept zur Bestimmung von Form und Grösse der einzuzonenden Fläche ▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe ▪ Evaluation von Kompensationsflächen mit Fruchtfolgequalität



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.
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Massnahmen / Umsetzung	▪ 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. ▪ Die Netzlücken werden gemäss Richtplankarte geschlossen. Die Gemeinde legt die Prioritäten der zu schliessenden Netzlücken fest.

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 das Zufussgehen in der Gemeinde attraktiver werden.
Ziele	▪ Die Fusswege entlang der Hauptverkehrsachsen sind attraktiv und sicher. ▪ Entlang der wichtigsten Fusswegachsen sind mit Sitzbänken die Verweil- und Aufenthaltsqualität zu verbessern. ▪ Das Fusswegnetz erfüllt die Bedürfnisse des Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitverkehrs sowie der Schulkinder und der Menschen mit Behinderung.
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Massnahmen / Umsetzung	▪ 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. ▪ Eruierung der wichtigsten Fusswegachsen und Aufwertung durch Fussverkehrsinfrastruktur (Trottoir, Sitzbänke, Querungshilfen) ▪ Prüfung der Sitzbankstandorte (Seniorenrat) und Umsetzung



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.
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
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.
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Massnahmen / Umsetzung	Die Umsetzung findet etappiert statt. In der 4. Generation des Agglomerationsprogramm werden als Etappe 1 hauptsächlich einfache Massnahmen und «quick-wins» anvisiert. Die umfangreichere Massnahmen, mit höherem Koordinations- und Projektierungsaufwand, werden im Rahmen der Erarbeitung des Agglomerationsprogramms, 5. Generation aufgenommen. Kernelemente sind: ▪ Optimierung bestehende Strasseninfrastrukturen mit Markierung/Signalisation: z.B. Grosshöchstetten-Biglen, Hasliweg ▪ Bau eines neuen Radweges entlang der Kantonsstrasse: Konolfingen- Grosshöchstetten ▪ Diverse Verbesserungen an Querungsstellen und Übergängen



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.
-------	--

Koordinationsstand	Zwischenergebnis
--------------------	------------------

Massnahmen / Umsetzung	▪ Umgestaltung des Kernbereichs der Ortsdurchfahren im bestehenden Strassenquerschnitt ▪ Überbreite Randlinien, einheitlich sanfte Ränder ▪ Sicherung von Querschnittsstellen für den F mit Mittelinsel ▪ Sanfte gestalterische Aufwertung unter Berücksichtigung des gesamten Aussenraumes ▪ Tempo 30 im engeren Kernbereich auf Bern-, Bahnhof- und Dorfstrasse inkl. anschliessender Quartierstrassen ▪ Radstreifen auf der KS10 bergwärts mit leicht erweitertem Strassenquerschnitt in den äusseren Bereichen, Sicherung Querung mit Mittelinseln ▪ Pförtner auf der KS10 (von Zäziwil her) ▪ Radstreifen bergwärts durch Querschnittsverbreiterung (ausserorts Zäziwil-Grosshöchstetten) 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 4.2 ha unüberbaute Wohnbaulandreserven auf (Stand Mai 2025).

Arbeitszone A

Grosshöchstetten verfügt über unüberbaute Arbeitszonen im Umfang von 0.4 ha (Stand Mai 2025).

Zone für öffentliche
Nutzungen ZÖN

Grosshöchstetten verfügt über unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen im Umfang von 1.1 ha (Stand Mai 2025).

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	Vorranggebiete regionale Siedlungserweiterung Arbeiten Trogmatt (BM.S-VA.1.3) Die Trogmatt ist im RGSK 2021 mit Koordinationsstand Festsetzung bezeichnet. Die Gemeinde haben die Einzonung des Gebiets zu fördern.	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 0).
Landschaft	Vorranggebiete Siedlungstrenngürtel Lätthubel – Länzlingen (BM.L-Tg.1.13) Vorranggebiete Siedlungstrenngürtel sind von der Gemeinde mit verbindlichen kommunalen Siedlungsgrenzen oder mit Landschaftsschutz/-schongebieten zu sichern.	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.
	Erholungsschwerpunkt Schloss Wyl (BM.T-Ü.1.40) Das Schloss Wyl ist eine regional bedeutende Sehenswürdigkeit. Sie sind mit geeigneten Mitteln vor Beeinträchtigungen zu schützen.	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.
	Siedlungsbegrenzungslinien (BM.S-Bgo.1) Die Gemeinden berücksichtigen im Rahmen der Ortsplanungen die in der Karte bezeichneten Siedlungsbegrenzungen von regionaler Bedeutung und sichern sie grundeigentümerverbindlich.	Die Siedlungsbegrenzungslinien werden in den Schutzzonenplan übernommen und sind dadurch grundeigentümerverbindlich gesichert.
Verkehr	Ausgestaltung ÖV-Knotenpunkt Grosshöchstetten (ÖV-Ort.6.5) Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofareals soll die Umsteigesituation zwischen Bus und Bahn verbessert werden sowie neue Infrastrukturanlagen für zukünftige Mobilitätsbedürfnisse erstellt werden.	Aufgrund der Verzögerung bei den Planungs- und Entwicklungsarbeiten beim Bahnhofareal bestehen noch keine Konzepte für die Umsetzung der Massnahme.
	Umsetzung Velohaupttrouten Korridor Tägertschi-Konolfingen-Biglen-Zäziwil (BM.LV-Ü.21.29)	Die Massnahmen werden im kommunalen Richtplan Fuss- und Velowegnetz übernommen (vgl. Kapitel 4.5).
	Verträgliche Gestaltung Ortsdurchfahrt (MIV-Auf.5.7)	Die Massnahmen werden im kommunalen Richtplan Fuss- und Velowegnetz übernommen (vgl. Kapitel 4.5).



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 abgestimmt, 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

Umsetzung Massnahmen
Lärmschutz

Gemäss Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) dürfen neue Bauzonen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Mittels Lärmgutachten wurde aufgezeigt, welche Gebiete die Lärmimmissionen die Planungswerte überschreiten. Für die beiden Gebiete wurde im Baureglement und Zonenplan verankert, dass bei einem Bauprojekt Massnahmen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Eine Auswahl von Massnahmen ist im Lärmgutachten aufgeführt (Anhang A2).

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

Erste 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. 4.2.5).
- 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. 4.2.5).
- 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.

Zweite Mitwirkung

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen beim Zonenplan und Baureglement wurde eine zweite Mitwirkung vom 16.11.2023 bis am 18.12.2023 durchgeführt. Im Rahmen der zweiten Mitwirkungen konnte, zu den in den Auflagedokumenten bezeichneten Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkungsaufgabe, Stellungnahmen eingereicht werden. Sie erfolgte parallel zur Vorprüfung. Die Eingaben der zweiten Mitwirkungen wurden ausgewertet und der Gemeinderat 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 in der Wohnzone W2 belassen (vgl. erste Mitwirkung).
- Die überbauten Flächen der Parzellen Nr. 333 und 100 werden in eine Bauzone überführt (vgl. Kap. 3.2).
- Die Zonen für öffentliche Nutzung ZÖN 4 «Sportanlage, Turnhalle» und ZÖN D (ehemals ZÖN 3) werden angepasst. Grund dafür sind der Bau einer Dreifachsporthalle sowie die Neugestaltung der gesamten ZÖN 4 (vgl. Kap. 4.2.6).
- Im kommunalen Richtplan Velowegnetz ist östlich vom Ortskern Grosshöchstetten eine Netzlücke bezeichnet, die im Landschaftsschutzgebiet liegt. Gemäss dem rechtsgültigen Baureglement sind im Landschaftsschutzgebiet nur landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zugelassen. Um einen allfälligen Konflikt bei der Schliessung der Netzlücke zu vermeiden, wird der Artikel 531 ergänzt, so dass Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen, zugelassen sind (vgl. Baureglement S. 54).
- Die Bestimmungen zum Strassenabstand von selbständigen Fuss- und Radwegen wird angepasst. Neu ist ein Strassenabstand von 1.0 m einzuhalten, wenn die Verkehrssicherheit im erforderlichen Masse gewährleistet ist (vgl. Baureglement S.14). Das Ziel ist ein lückenloses Fuss- und Velowegnetz zu ermöglichen.



(vgl. Massnahme M1 Kap. 4.5). Im Rahmen des Mobilitätskonzepts (in Erarbeitung) wird das Fuss- und Velowegnetz erweitert und optimiert.

Vorprüfung

Das Planungsgeschäft wurde im November 2023 zur kantonalen Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht. Die Unterlagen der zweiten Mitwirkung konnten im April 2024 nachgereicht werden. Der Vorprüfungsbericht wurde am 11. Dezember 2024 der Gemeinde zugestellt. Aufgrund des Vorprüfungsberichts des AGR wurden mehrere Änderungen an den Planungsinstrumenten und dem Erläuterungsbericht vorgenommen. In diesem Abschnitt werden die wichtigsten Anpassungen beschrieben und begründet:

Baureglement:

- Die Bestimmungen zur Kniestockhöhe wurde angepasst. Die Kniestockhöhe von 1.7 m ist für die Ortsbildschutzgebiete ortsbildunverträglich. Deshalb wird der Wert im Ortsbildschutzgebiet auf max. 1.5 m beschränkt. Ansonsten gilt weiterhin eine Kniestockhöhe von maximal 1.7 m (Art. 212h BauR).
- Die Bestimmungen zum Attikageschoss wurden angepasst (Art. 212h BauR). Neu darf die Fläche des Attikageschosses max. 80 Prozent gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss betragen. Die Bestimmung der Rückversetzung auf mindestens drei Fassadenseiten um wenigsten 1.5m gilt weiterhin. Die ergänzende Bestimmung hat zum Zweck, dass vor allem bei grösseren Bauten das Attikageschoss als optisch verkleinertes Geschoss in Erscheinung tritt.
- Der Baureglementsartikel zur Energie (Art. 432 BauR) wird gestrichen. Mit dem aktualisierten kantonalen Energiegesetz (01.01.2023) sind die Vorgaben zur Förderung von erneuerbaren Energien bei Neubauten vorhanden. Zudem sind die «Musterregelungen», welche die Gemeinden im Baureglement umsetzen können, in der Gemeinde Grosshöchstetten (ohne konzeptionelle Grundlage) nicht praktikabel.
- Die Vorgaben zum Schutz von übermässigem Lärm in den Einzonungsgebieten Parz. 100 und 342 werden im Baureglement und Zonenplan Siedlung festgelegt (Art. 211 Abs 2).

Zonenplan Siedlung:

- Die Parzellen 153 ist aus historischer und morphologisch Perspektive ein integraler Bestandteil des Dorfkerns. Deshalb wird die Parzelle in der Kernzone belassen.
- Die Einzonung der überbauten Fläche auf Parzelle 333 beansprucht über 300 m² Fruchtfolgeflächen und Kulturland. Daher handelt es sich nicht mehr um eine geringfügige Beanspruchung. Im Rahmen der Interessenabwägung ist der Schutz von Fruchtfolgeflächen und Kulturland höher zu gewichten. Die Fläche wird nicht eingezonte.

Schutzzonenplan:

- Im Schutzzonenplan wird definiert, welche Objekte aus landschaftsästhetischen Gründen und welche aus ökologisch-landschaftsästhetischen Gründen geschützt sind (vgl. Art. 523 Baureglement und Kap. 4.3.2)

Siedlungsrichtplan:

- Damit der Koordinationsstand Festsetzung bei den Massnahmen genehmigungsfähig ist, sind die Kriterien und Vorgaben zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen darzulegen und zu erfüllen. Da dies zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist, wird der Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegt (vgl. Kap. 4.4).



Erste öffentliche Auflage

Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 15. August 2025 bis am 19. September 2025. Es gingen 22 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein. Mit allen Einsprechenden wurden Verhandlungen geführt. Eine Einsprache konnten bereinigt werden. 21 Einsprachen bleiben unerledigt.

Zweite öffentliche Auflage

Aufgrund der Inputs im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde der Art. 212 Abs. 1 des Baureglements angepasst. Die Änderung des Baureglements und der Erläuterungsbericht werden vom 17.04.2026 bis 18.05.2026 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Die Anpassung betrifft Hauptgebäuden in der Wohnzone W3, welche den Grenzabstand nicht einhalten, und soll die Aufstockung (zusätzliches Vollgeschoss) ermöglichen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern wird von Amtes wegen endgültig über die hängigen Einsprachen befinden und nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung über die Änderung der baurechtlichen Grundordnung entscheiden.

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.



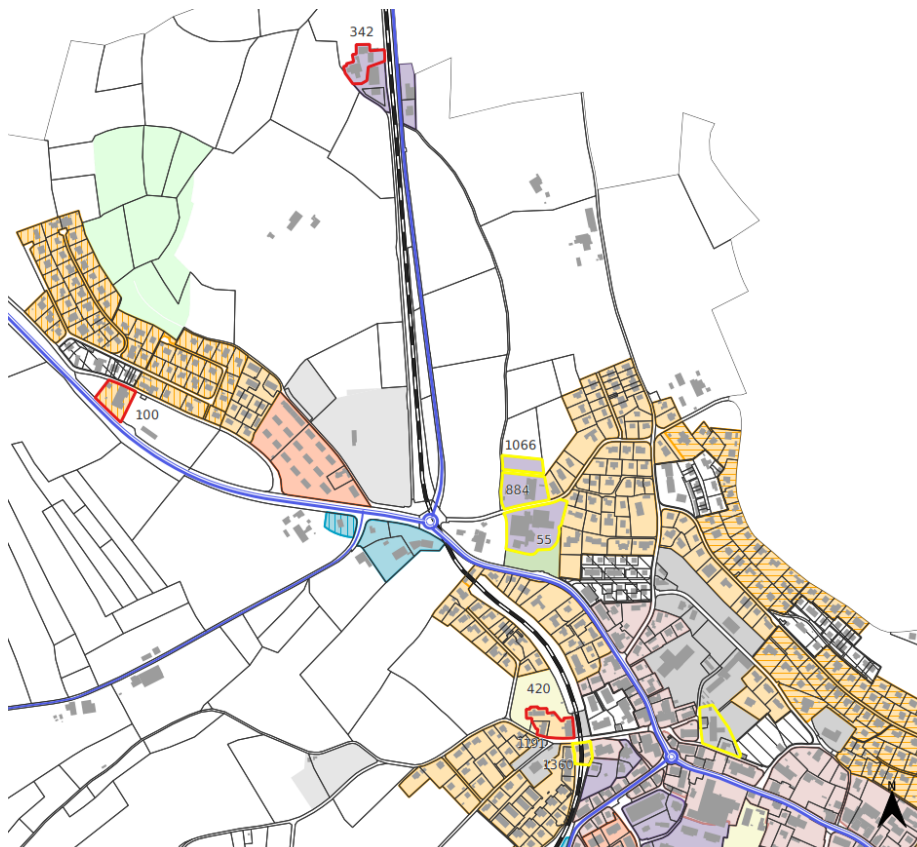
A2 Lärmgutachten

Gemeinde Grosshöchstetten

Ortsplanungsrevision Grosshöchstetten

Lärmgutachten

2. Mai 2025 / 1-01





Impressum

<i>Auftraggeber/-in</i>	Einwohnergemeinde Grosshöchstetten, Hanspeter Kindler
<i>Projektleiter/-in</i>	Mark Ströhle
<i>Berichtsverfasser/-in</i>	Sandra Hofer, Mark Ströhle
<i>Projektnummer</i>	83.1630.42
<i>Dokument</i>	250502_OPR_GHS_Beurteilung_Lärm_1-01.docx

Änderungsverzeichnis

<i>Version</i>	<i>Datum</i>	<i>Verfasser/-in</i>	<i>Bemerkungen</i>
1-01	02.05.2025	Sandra Hofer s.hofer@bs-ing.ch	Bericht



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Übersicht/ Perimeter	4
2	Grundlagen	5
2.1	Gesetzliche und allgemeine Grundlagen	5
2.2	Verkehrsgrundlagen	5
2.3	Geschwindigkeiten und Beläge der Strassen	6
2.4	Berechnungsmodell	7
2.5	Belastungsgrenzwerte	7
3	Beurteilung der Lärmsituation	8
3.1	Ermittlung der Lärmbelastung	8
3.2	Beurteilung Strassenverkehrslärm	8
3.3	Beurteilung Eisenbahnlärm	12
4	Mögliche Massnahmen	13
5	Zusammenfassung	14
 Anhänge		
A	Lärmbelastungsplan Bahn 2025 am Tag	
B	Lärmbelastungsplan Bahn 2025 in der Nacht	

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) in Grosshöchstetten werden mehrere Parzellen in der Nähe zur Bahnlinie (Linie 430 Konolfingen - Walkringen - Burgdorf) und Kantonsstrasse ein- und umgezont (vgl. Abbildung 1). Aufgrund des Vorprüfungsberichts des AGR, ist bei Ein-/Umzonungen entlang von Lärmemittanten (Strasse/Bahnlinie) der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden.

Insgesamt handelt es sich total um 8 Parzellen (je 4 Parzellen mit Ein- und Umzonungen).

1.2 Auftrag

Es ist ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt,

- ob und wie die Planungswerte (bei Einzonungen) bzw. die Immissionsgrenzwerte (bei Umzonungen) gemäss LSV eingehalten werden können, und
- welche geeignete planerische, gestalterische oder bauliche Lärmschutzmassnahmen bei all-fälligen Grenzwertüberschreitungen getroffen werden können.

1.3 Übersicht/ Perimeter

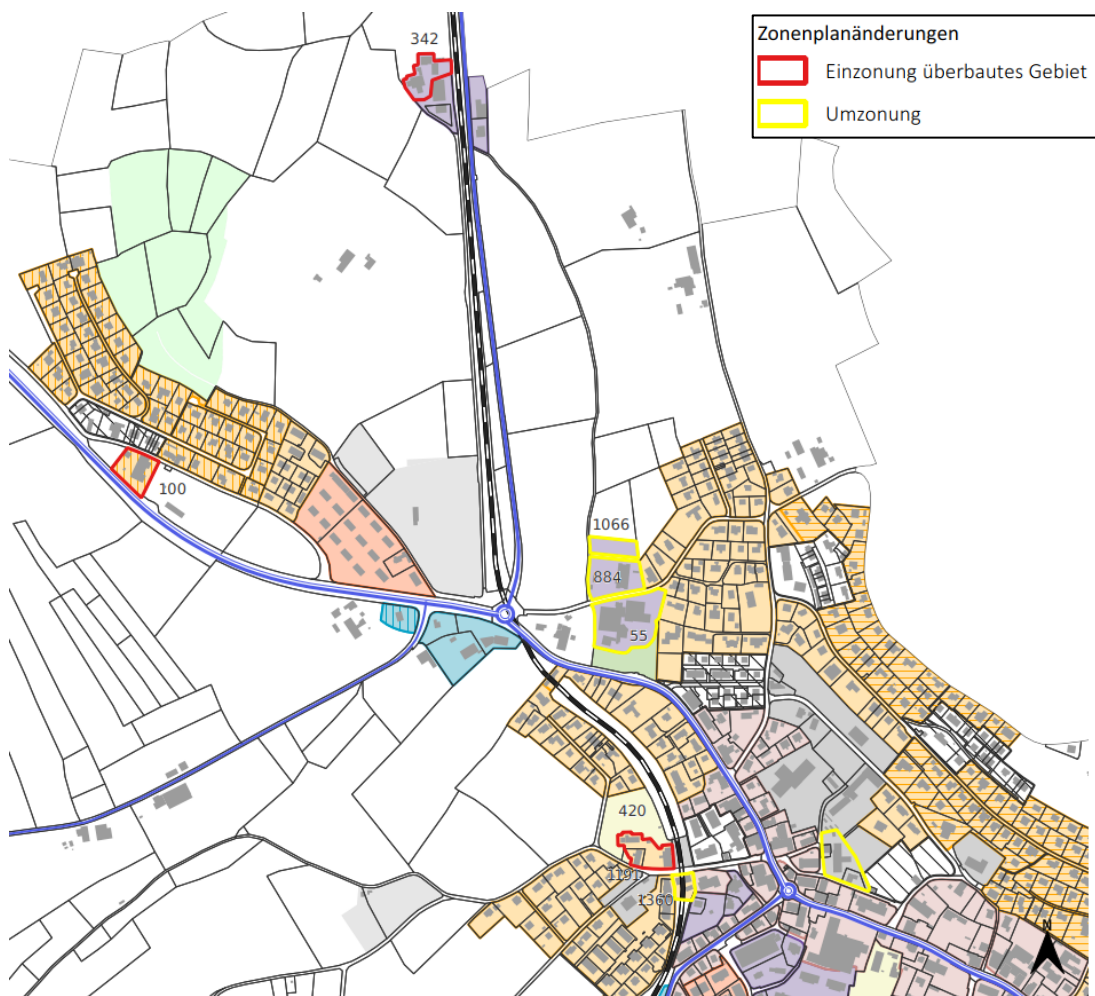


Abbildung 1: Zonenplanänderungen Grosshöchstetten (rot = Einzonungen, gelb = Umzonungen)

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche und allgemeine Grundlagen

- [1] Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983
- [2] Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- [3] Leitfaden Strassenlärm, Vollzugshilfe für die Sanierung, Umwelt-Vollzug Nr. 0637, Bundesamt für Umwelt, Dezember 2006
- [4] Strassenlärm-Berechnungsmodell sonROAD18, Aufbereitung der Eingabedaten und Ausbreitungsrechnung, Umwelt-Wissen Nr. 2127, Bundesamt für Umwelt, 2021
- [5] Fragen und Antworten zum Modell sonROAD18, Vollzugshilfe 3.31, Cercle Bruit, 15. Dezember 2022
- [6] Bauen in lärmbelasteten Gebieten – Praxis im Kanton Bern, Merkblatt vom 1. Januar 2023
- [7] Pflichtenheft Lärmgutachten, IC Infraconsult AG, 7. April 2025
- [8] SEMIBEL, Schweizerisches Emissions- und Immissionsmodell für die Berechnung von Eisenbahnlärm, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 116, BUWAL 1990

2.2 Verkehrsgrundlagen

Folgende Lärmemittenten (Strassen/Eisenbahn) mit den jeweiligen Emissionsabschnitten wurden bei den Lärmberechnungen berücksichtigt.

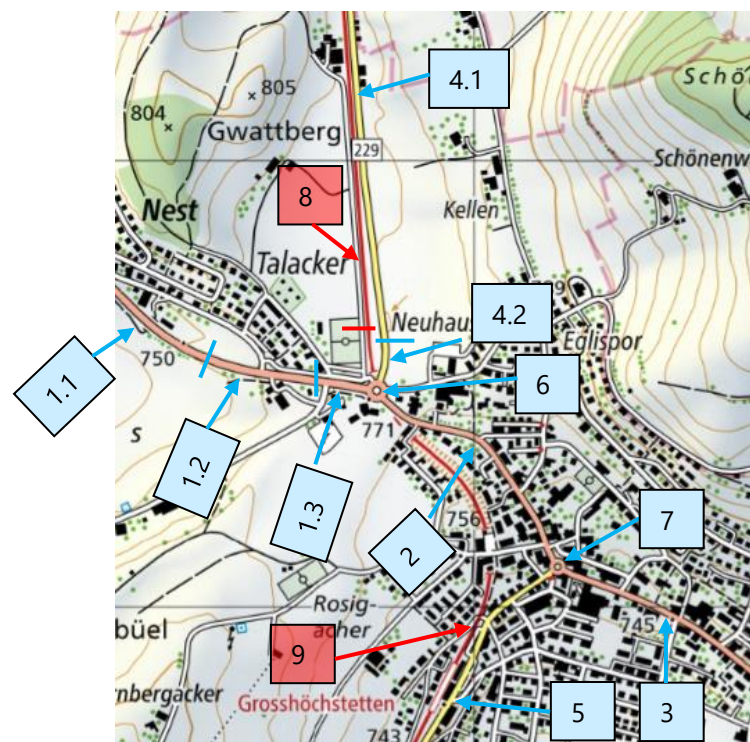


Abbildung 2: Übersicht Emissionsabschnitte Strasse (1-7) und Eisenbahn (8-9)

Strassenverkehr

Die Angaben betreffend DTV lieferte die Kantonale Ansprechstelle des Kantons Bern per Mail. Die verschiedenen Strassenzüge wurden in unterschiedlichen Jahren gemessen. Aufgrund fehlender Angaben zur Verkehrsentwicklung wurde auf allen Kantonstrassen mit einer Zunahme von 1% je Jahr auf das Jahr 2025 hochgerechnet. In der Tabelle 1 werden die Emissionen im Jahr 2025 aufgezeigt.



Strasse / Abschnitt	Nr.	Zustand	v	i	KB	DTV	Nt2	Nn2	Emission Lw	
		[Jahr]	[km/h]	[%]	[dBA]	[Fz/T]	[%]	[%]	Tag [dBA]	Nacht [dBA]
KS 10, Luzernstrasse	1.1	2025	80	auto	KB50_0	9'000	11.2	7.0	83.4	74.2
	1.2		60						80.5	71.3
	1.3		50						80.2	71.0
KS 10 Bernstrasse	2	2025	50	auto	KB50_0	15'150	6.8	5.1	81.8	73.3
KS 10, Dorfstrasse	3	2025	50	auto	KB50_0	8'150	8.5	9.3	79.3	67.6
KS 229, Biglenstrasse	4.1	2025	80	auto	KB50_0	7'100	5.6	3.8	81.6	69.7
	4.2		50						78.4	66.5
KS 229, Bahnhofstrasse	5	2025	50	auto	KB50_0	8'150	9.5	11.8	79.4	68.3
Kreisel Bernstrasse	6	2025	30	auto	KB50_0	7'500	7.7	5.4	74.8	64.1
Kreisel Dorf	7	2025	30	auto	KB50_0	7'650	7.9	7.7	74.9	64.0

Tabelle 1: Emissionen DTV 2025

Legende

v:	signalisierte Geschwindigkeit
i:	Steigung, automatische Berechnung mittels Geländemodells
KB:	Belagskennwert
DTV [Fz/Tag]:	Jahresdurchschnittlicher täglicher Verkehr
Nt2 [Fz/h]:	Anteil lauter Fahrzeuge gemäss LSV Anhang 3 (Tag)
Nn2 [Fz/h]:	Anteil lauter Fahrzeuge gemäss LSV Anhang 3 (Nacht)

Eisenbahn

Die Angaben zu den Emissionen der Eisenbahn sind online verfügbar. Es handelt sich um festgelegte Emissionen für den Tag und die Nacht. Die Angaben sind auf folgender Internetseite abrufbar. [Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch](https://www.karten.der.schweiz.ch). In der Tabelle 2 sind die Werte aufgeführt.

Eisenbahn / Abschnitt	Nr.	Festgelegte Emission Lr	
		Tag [dBA]	Nacht [dBA]
Von Biglen bis Tunnelportal bei Kreisel Bernstrasse	8	68.7	55.0
Ab Tunnelportal bei Kreisel Bernstrasse Richtung Konolfingen	9	68.1	55.0

Tabelle 2: Emissionen Bahn

2.3 Geschwindigkeiten und Beläge der Strassen

Das Modell rechnet mit den signalisierten Geschwindigkeiten. Die Kantonsstrasse Nr. 10 (Bern – Langnau) ist als Hauptverkehrsstrasse und die KS 229 (Konolfingen – Biglen) als Verbindungsstrasse erfasst. Nach Angabe des Kantons ist im gesamten Bereich ein konventioneller Belag eingebaut.

2.4 Berechnungsmodell

Die Lärmbelastungen werden gemäss den Vorgaben der LSV für den jahresdurchschnittlichen Verkehr mit dem Computerprogramm CadnaA (Version 2025, build: 209.5501) der DataKustik GmbH ermittelt.

Als Basis für die Berechnungen dient ein dreidimensionales Geländemodell (Höhenpunkte aus swissALTI3D, 0.5 m Maschenweite) mit Lärmquellen, den relevanten Objekten im Schallausbreitungsweg und den massgebenden Empfangspunkten. Weiter wurden die Bodenfaktor G wie in der Empfehlung von [4] angewandt. Für Gebäude, Lärmschutzhindernisse, Stützmauern, etc. sind Reflexionen 2. Ordnung sowie materialspezifische Absorptionseigenschaften mitberücksichtigt.

2.5 Belastungsgrenzwerte

Neueinzonungen

Für Baubewilligungen in neu zu erschliessenden Bauzonen sind die Planungswerte (PW) der jeweils geltenden Zonen nach Zonenplan einzuhalten.

Für die Neueinzonung eines Teils der Parzelle 100, Nest, Wohnzone W2N, gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Gemäss Vermerk im Baureglement Schlosswil vom 17.09.2020 gilt entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (d.h. entlang der Luzernstrasse) in der ersten Bautiefe ES III.

Für die Neueinzonung eines Teils der Parzelle 342, Mischzone M3, gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

Für die Neueinzonungen eines Teils der Parzelle 420 und die ganze Parzelle 1191 gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) der Wohnzone W2.

Planungswert	ES II	ES III
Lr tags	55 dBA	60 dBA
Lr nachts	45 dBA	50 dBA

Umzonungen

Für die Umzonung der Parzellen 1066, 884, 55, neu Mischzone M3, gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III). Für Baubewilligungen sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

Für die Umzonung der Parzelle 1360, neu Wohnzone W2, gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Für Baubewilligungen sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

Immissionsgrenzwert	ES II	ES III
Lr tags	60 dBA	65 dBA
Lr nachts	50 dBA	55 dBA

Für Räume in Betrieben, die in Gebieten der ES II und III liegen, gelten nach Art. 42 LSV um 5 dB(A) erhöhte Planungswerte. Die erhöhten Grenzwerte gelten nicht für Schulen, Anstalten und Heime.

Für Gebiete und Gebäude, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag oder nur in der Nacht aufhalten, gelten nach Art. 41 LSV für die Nacht bzw. den Tag keine Belastungsgrenzwerte.

3 Beurteilung der Lärmsituation

3.1 Ermittlung der Lärmbelastung

Die Ermittlung der Lärmbelastung infolge Strassenverkehrs erfolgte rechnerisch, basierend auf den Emissionsdaten gemäss Kapitel 2.2 unter Anwendung des Strassenlärm-Emissionsmodell son-ROAD18 [4]. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt nach der Norm ISO 9613-2 (1996). Die Isophonen wurden auf einer Höhe von 4 m über Terrain berechnet (Rastergrösse 5 m x 5 m).

Die Ermittlung der Lärmbelastung infolge Eisenbahn erfolgte rechnerisch, basierend den Emissionsangaben gemäss Kap. 2.2 und dem Berechnungsmodell SEMIBEL für Eisenbahnlärm [8].

Für die Lärmbeurteilung wurden sogenannte Isophonen (= Linien gleichen Schallpegels) berechnet. Daraus lassen sich die entsprechenden Mindestabstände zur Einhaltung der Grenzwerte bei hindernisfreier Schallausbreitung ableiten.

3.2 Beurteilung Strassenverkehrslärm

Die Lärmbelastungen infolge des Strassenverkehrs sind bei den untersuchten Parzellen sehr unterschiedlich. In den Abbildung 4 bis 7 sind die Belastungen infolge des Strassenlärms bei einer freien Schallausbreitung am Tag und in der Nacht grafisch dargestellt.

Neueinzonung Parzelle 100, Nest

Trotz der im Baureglement festgehaltenen Aufstufung werden die geltenden Grenzwerte (PW; ES III) am Tag und in der Nacht auf der Parzelle nicht eingehalten. Erst in einem Abstand von 55 bis 60 m ab der Parzellengrenze wird der PW eingehalten. Wird ein Baukörper im Grenzabstand zur Luzernstrasse erstellt, müssen mindestens an der Frontfassade Massnahmen getroffen werden. Wie weit die Seitenfassaden überschritten sind, muss in den jeweiligen Projekten geklärt werden.

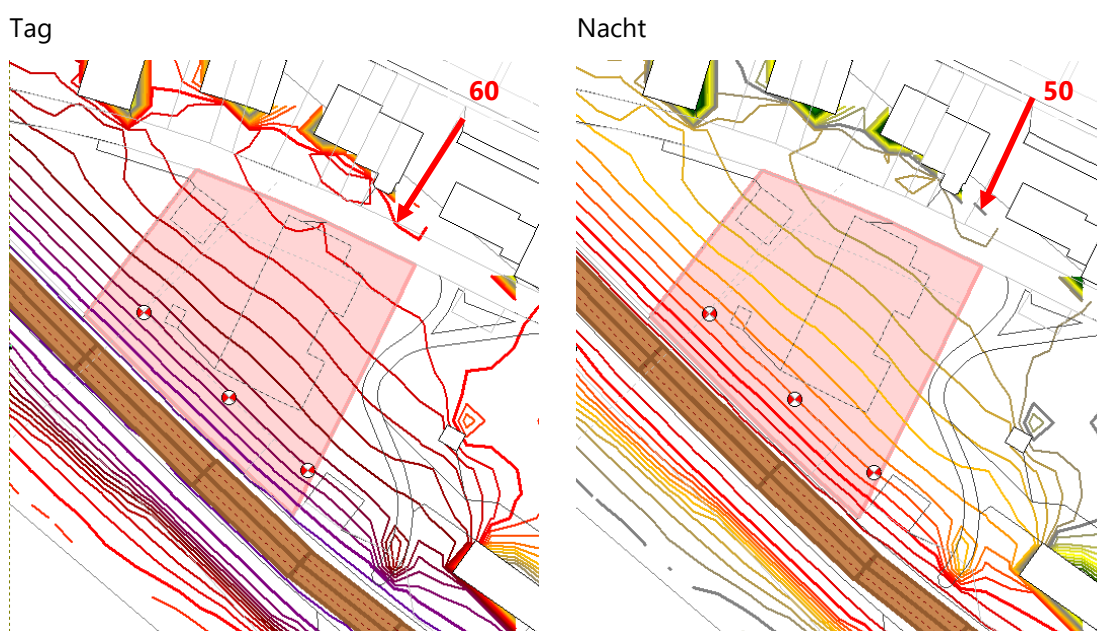


Abbildung 3: Beurteilung Strassenlärm am Tag und in der Nacht, Nest

Legende:

Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
 Alarmwertüberschreitung: violette ISO-Linien
 PW-Überschreitung: braun bis rote ISO-Linien
 PW eingehalten: orange ISO-Linien

Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA

PW-Überschreitung: rot, orange, grüne ISO-Linien
 PW eingehalten: graue ISO-Linie

Neueinzonung Parzelle 342, Gwattberg

Die geltenden Grenzwerte (PW; ES III) können auf der Parzellengrenze tags und nachts nicht eingehalten werden. In einem Abstand von 14 m kann ohne Massnahmen gebaut werden. Wird ein Baukörper im Grenzabstand zur Biglenstrasse erstellt, müssen mindestens an der zur Strasse hingewandten Fassade Massnahmen getroffen werden. Ob die Seitenfassaden überschritten sind, muss in den jeweiligen Projekten geklärt werden.

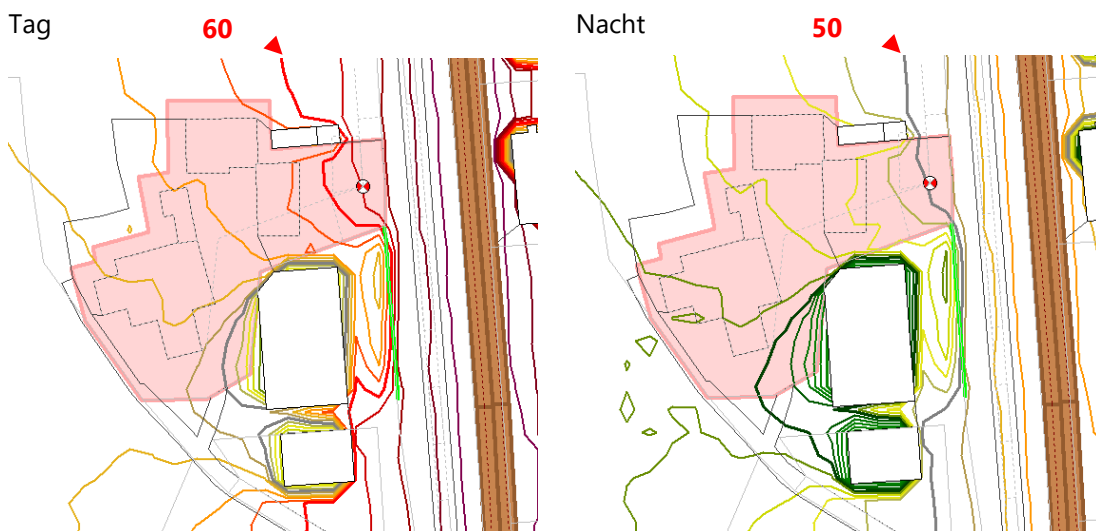


Abbildung 4: Beurteilung Strassenlärm am Tag (massgebender Beurteilungszeitraum) und in der Nacht, Gwattberg

Legende:

Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
PW-Überschreitung: braun bis rote ISO-Linien
PW eingehalten: orange ISO-Linien

Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
PW-Überschreitung: rot, orange, grüne ISO-Linien
PW eingehalten: graue ISO-Linie

Neueinzonung Parzellen 420 und 1191

Die geltenden Grenzwerte (PW; ES II) können auf der Parzellengrenze sowohl tags wie nachts eingehalten werden. Mit dem geltenden Grenzabstand von Abstand von 4 m auf der Ostseite der Parzellen kann ohne Massnahmen gebaut werden.

Tag

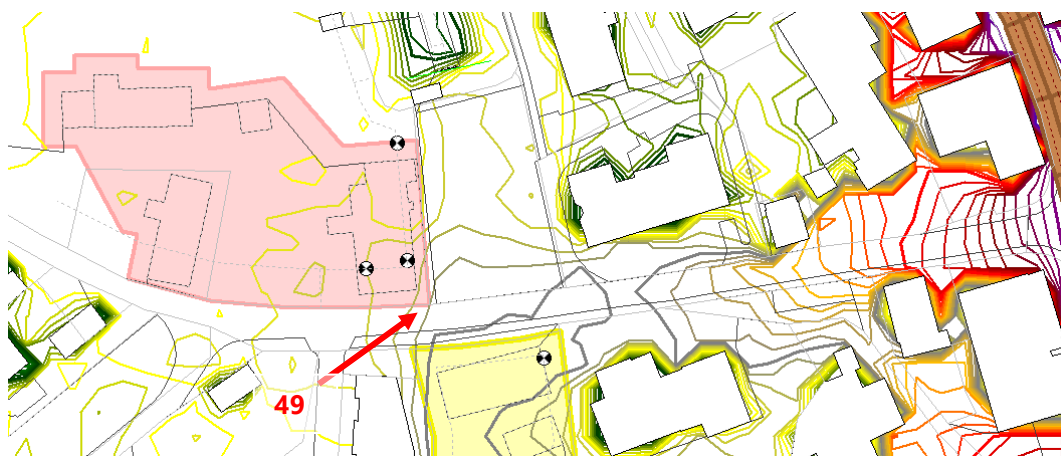


Abbildung 5: Beurteilung Strassenlärm am Tag

Legende:
 Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
 PW eingehalten: grün bis gelbe ISO-Linien

Nacht

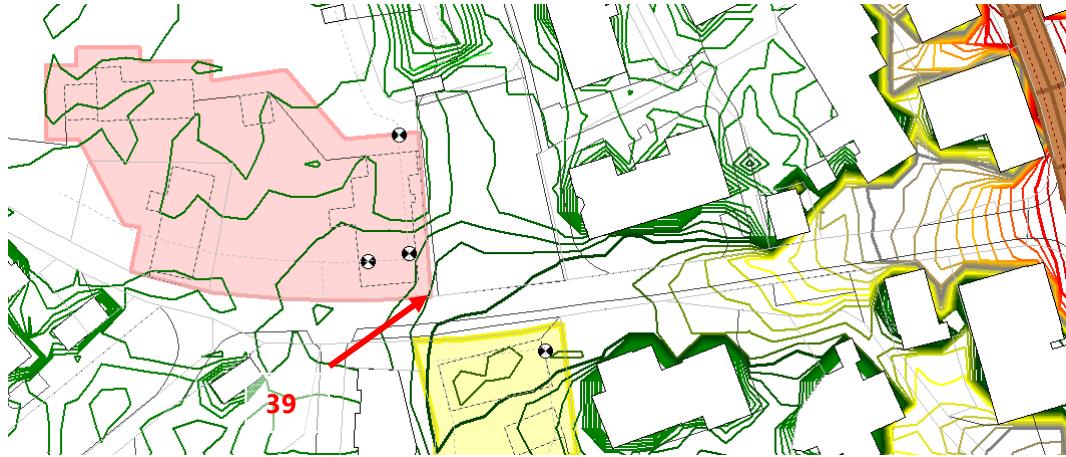


Abbildung 6: Beurteilung Strassenlärm in der Nacht

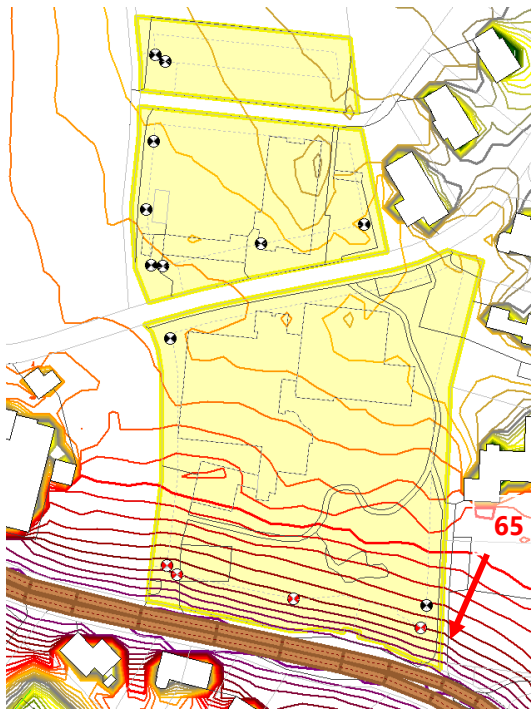
Legende:
 Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
 PW eingehalten: grüne ISO-Linien

Umzonung Parzellen 1066, 884 und 55, Neuhaus

Die geltenden Grenzwerte (IGW, ES III) können auf den Parzellengrenzen 1066 und 884 tags und nachts eingehalten werden. Auf den Parzellen kann in den geltenden Grenzabständen ohne Massnahmen gebaut werden.

Auf der Parzelle 55 sind die Grenzwerte auf der Parzellengrenze überschritten, sowohl am Tag wie in der Nacht. Im Abstand von 21 m kann ohne Massnahmen gebaut werden. Wird ein Baukörper im Grenzabstand zur Bernstrasse erstellt, müssen mindestens an der zur Strasse hingewandten Fassade Massnahmen getroffen werden. Ob die Seitenfassaden überschritten sind, muss in den jeweiligen Projekten geklärt werden.

Tag



Nacht

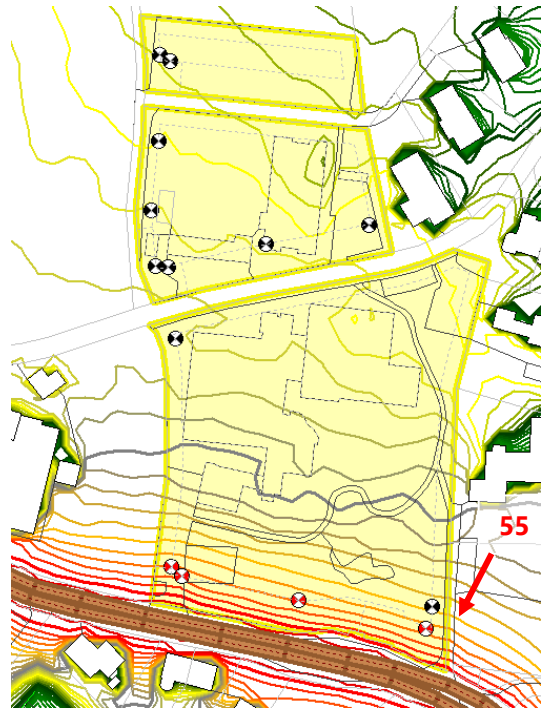


Abbildung 7: Beurteilung Strassenlärm am Tag und in der Nacht (massgebender Beurteilungszeitraum), Neuhaus

Legende:

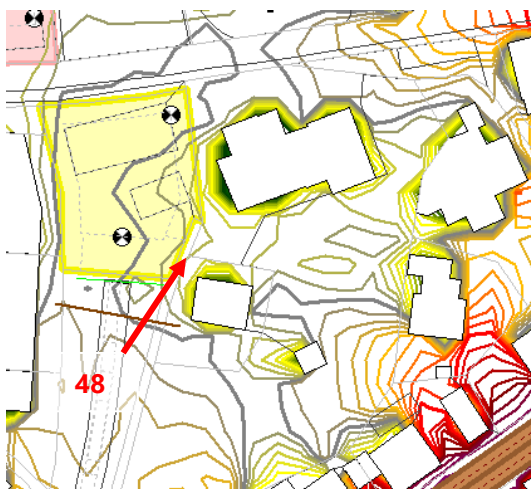
Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
PW-Überschreitung: braun bis rote ISO-Linien
PW eingehalten: orange ISO-Linien

Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
PW-Überschreitung: rot, orange, grüne ISO-Linien
PW eingehalten: graue ISO-Linie

Umzonung Parzelle 1360

Die geltenden Grenzwerte (IGW, ES II) können auf der Parzellengrenze tags und nachts eingehalten werden. Auf der Parzelle kann in den geltenden Grenzabständen ohne Massnahmen gebaut werden.

Tag



Nacht

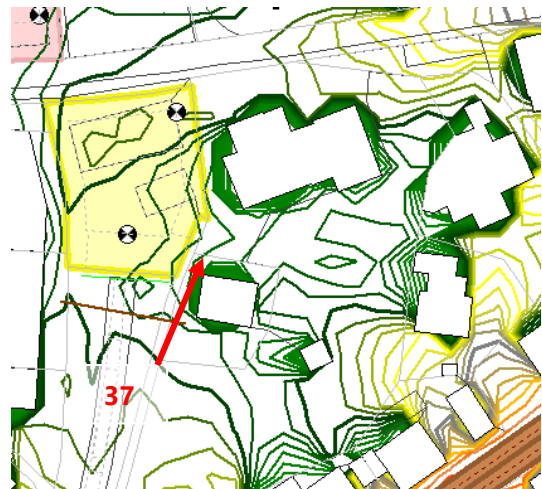


Abbildung 8: Beurteilung Strassenlärm am Tag und in der Nacht

Legende:

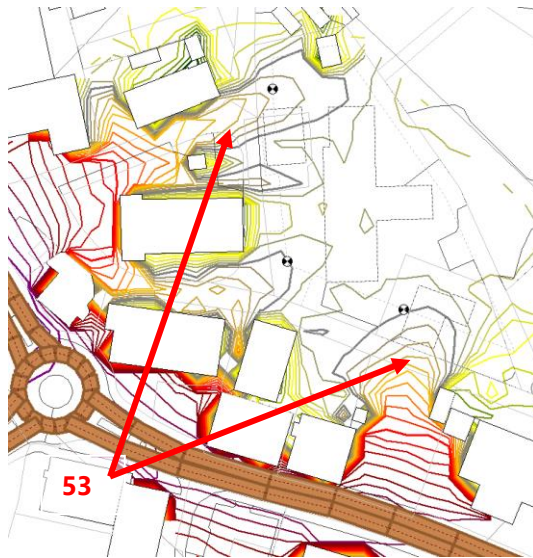
Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
IGW eingehalten: grüne, graue und gelbe ISO-Linien

Abstufung der Isophonen jeweils 1 dBA
IGW eingehalten: grüne ISO-Linie

Umzonung um Gemeindehaus

Die IGW der ES II können auf den Parzellengrenzen tags und nachts eingehalten werden. Auf der Parzelle kann in den geltenden Grenzabständen ohne Massnahmen gebaut werden. Die Strassenlärmbelastungswerte am Tag erreichen maximal 53 dBA, in der Nacht maximal 44 dBA.

Tag



Nacht

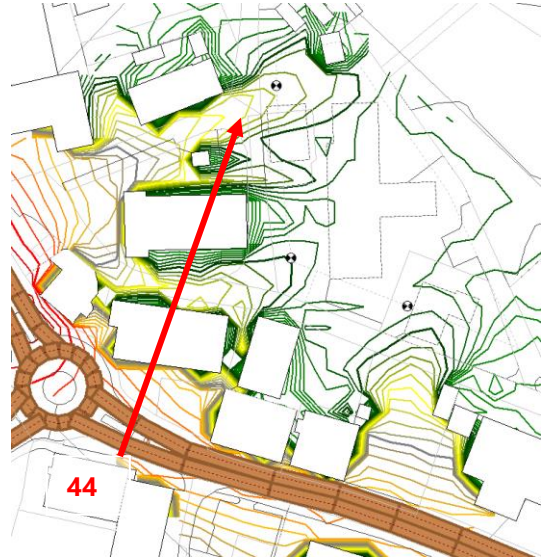


Abbildung 9: Beurteilung Strassenlärm am Tag und in der Nacht

3.3 Beurteilung Eisenbahnlärm

Bei allen Parzellen, die neu eingezont respektive umgezont werden, sind die jeweils massgebenden Grenzwerte sowohl am Tag wie in der Nacht eingehalten. Siehe Anhang A (Tag) und Anhang B (Nacht).

4 Mögliche Massnahmen

Sollten Baukörper, welche auf Parzellen geplant werden, die oben erwähnten Abstände zur Parzellengrenze unterschreiten, müssen planerische oder gestalterische Massnahmen getroffen werden.

Folgende Massnahmen sind möglich (Aufzählung ist nicht abschliessend):

- Anordnen von Gewerbe- und / oder Büronutzung auf den überschrittenen Stockwerken entlang den Strassen (Beurteilung gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dB weniger strengen Grenzwerten bzw. keine Nachtnutzung).
- Anordnen von lärmunempfindlichen Räumen entlang den Strasse wie z.B. Bad/WC, Küchen ohne Wohnanteil, Abstellräume, Treppenhäuser, Laubengänge etc.
- Grundrissanordnungen mit Lüftungsmöglichkeiten der lärmempfindlichen Räume über die Seiten- und/oder Rückfassade oder Atrien und keine offenbare Fenster lärmempfindlicher Räume (resp. Festverglasung) an den lärmbelasteten Fassaden.
- Anordnen von Loggien/Wintergärten (Wirkung abhängig von den Abmessungen und Ausgestaltung der Loggien).
- Pufferzonen mittels Doppelhautfassaden, vorgehängten Fassaden, vorgelagerten Laubengängen etc.
- Vorgelagerte nicht lärmempfindliche Bauten wie z.B. Velounterstände, Garagen.



5 Zusammenfassung

Bezüglich der Lärmsituation möglicher Bauvorhaben sind die geplanten Einzonungen und Umzonungen sehr unterschiedlich zu bewerten. Die im Zentrum von Grosshöchstetten liegenden Parzellen weisen keine Lärmbelastung über den Grenzwerten auf, weder von der Strasse noch von der Eisenbahn.

Die Umzonung Neuhaus bedingt auf der Parzelle entlang der Kantonsstrasse Massnahmen, welche auch für die Einzonung Gwattberg gelten. Mögliche Massnahmen sind in Kapitel 4 aufgeführt.

Im Ortsteil Nest ist die Lärmbelastung infolge der Kantonsstrasse aufgrund deren Dammlage sehr hoch. Allfälligen Lärmschutzmassnahmen sind entsprechend planerisch herausfordernd und aufwändig.

B+S AG

Mark Ströhle
Senior Experte Akustik

Sandra Hofer
Berichtverfasserin

Anhänge

A Lärmbelastungsplan Bahn 2025 am Tag



Orange eingefärbte Bereiche weisen am Rand eine Belastung von 55 dBA auf, grau 50 dBA, gelb 45dBA.

B Lärmbelastungsplan Bahn 2025 in der Nacht



Gelb eingefärbte Bereiche weisen am Rand eine Belastung von 45 dBA auf, dunkelgrüne 40 dBA.