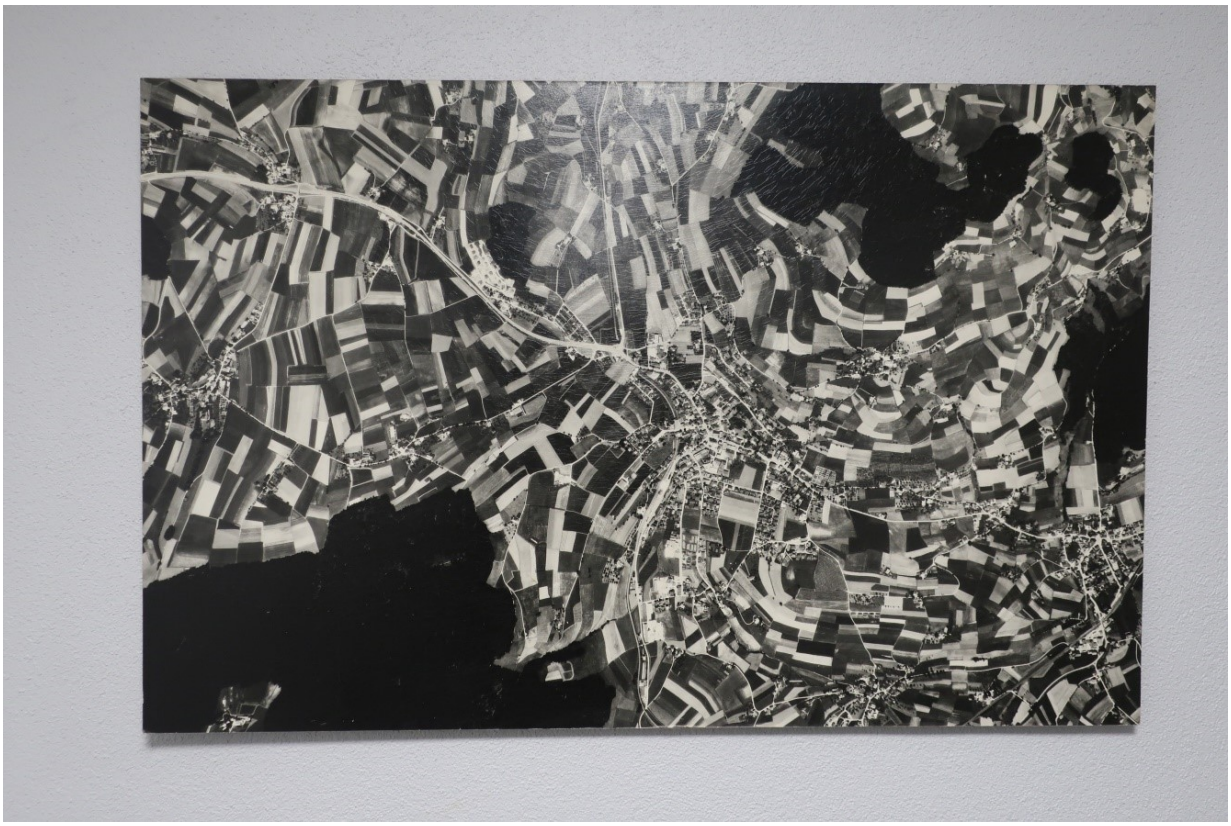
Gemeinde Grosshöchstetten

RAUMENTWICKLUNGSKONZEPT GROSSHÖCHSTETTEN

Bericht



10. Februar 2020

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern
Telefon +41 (0)31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
www.infraconsult.ch
ISO 9001 zertifiziert

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Grosshöchstetten

PROJEKTLEITUNG:

Stefan Graf
Christine Hofer
Magnus Furrer
Raymond Beutler
Waldemar Oertle
Hanspeter Kindler
André König

MITGLIEDER BEGLEITGRUPPE:

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

AUFTRAGNEHMER/BEARBEITENDE:

André König
Clemens Flohr

BEZUGSADRESSE:

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Version	Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
1.0	02.08.2019	Entwurf	Kommission	Zwischenstand Bericht
1.1	28.08.2019	Entwurf	Begleitgruppe	Zwischenstand Bericht
2.0	03.10.2019	Entwurf Mitwirkung	Gemeinderat	Berichtsentwurf
3.0	20.01.2020	Überarbeitung	Kommission	Überarbeitung nach Mitwirkung
3.1	10.02.2020	Überarbeitung	Gemeinderat	Überarbeitung nach Mitwirkung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Zielsetzung und Vorgehen 5
1.3 Grundlagen und Vorgaben 7
1.4 Organisation 8

2. IST-ANALYSE 9
2.1 Siedlungsentwicklung 9
2.1.1 Siedlungsentwicklung nach innen 11
2.1.2 Nutzungsreserven 12
2.1.3 Nutzungspotenziale 14
2.1.4 Siedlungserweiterung 15
2.1.5 Begegnungsorte 19
2.2 Verkehr 21
2.3 Landschaft 23
2.4 Stärken und Schwächen der Gemeinde 24

3. RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE 25
3.1 Siedlung, Bevölkerung und Wirtschaft 25
3.2 Verkehr 26
3.3 Umwelt und Landschaft 26
3.4 Synthesekarten 26

4. MASSNAHMENKATALOG 29
4.1 Siedlungsentwicklung nach innen 30
4.2 Siedlungserweiterung 33
4.3 Aufwertung und Entwicklung Dorfzentrum 36
4.4 Liegenschafts- und Bodenpolitik 37
4.5 Begegnungs- und Aktivitätsorte 38
4.6 Gewerbe und Arbeiten 41
4.7 Entwicklung Bahnhofareal 42
4.8 Fuss- und Velowegnetz & Weitere Verkehrsmassnahmen 44
4.9 Schützenswerte Naturobjekte im Siedlungsgebiet und Landschaftsschutz 47

ANHANG

A1	Anhang 1: Verzeichnisse	48
A1.1	Abbildungsverzeichnis	48
A1.2	Tabellenverzeichnis	48
A2	Anhang 2: Thematische Karten	49
A2.1	Unüberbaute Bauzonenreserven	49
A2.2	Arbeitskarte Siedlungsentwicklung nach innen	50
A2.3	Raumnutzerdichte	51
A2.4	Gebäude nach Bauperiode	52
A2.5	Bauinventar	53
A3	Anhang 3: Gebietsspiegel	54
A3.1	Vorranggebiete Siedlungserweiterung Arbeiten	54
A3.2	Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen	60

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Zukünftige Gemeindeentwicklung frühzeitig angehen

Die Gemeinden müssen im 15-jährigen Zyklus ihre Ortsplanungen revidieren, um die baurechtliche Grundordnung zu prüfen und sie an die neuen Anforderungen anpassen. Die Gemeinde Grosshöchstetten möchte sich im Rahmen der kommenden Revision der Ortsplanung frühzeitig und umfassend mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung auseinandersetzen und thematische Entwicklungsschwerpunkte setzten. Dazu wurde in einem vorgelagerten partizipativen Prozess das Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das REK dient dem Gemeinderat als strategisches Steuerungsinstrument für die Ortsplanungsrevision und als raumplanerischer Wegweiser für die Zukunft Grosshöchstettens.

1.2 ZIELSETZUNG UND VORGEHEN

Zielsetzung

Das Raumentwicklungskonzept schafft die Rahmenbedingungen und die zukünftige Handlungsanweisung für die Entwicklung von Grosshöchstetten. Das REK ist die Grundlage für sämtliche strategische und raumrelevante Entscheidungen. Zonenplan und Baureglement stützen sich darauf ab.

Als strategisches Planungsinstrument beinhaltet das Raumentwicklungskonzept grundsätzliche Zielvorstellungen und thematische Massnahmenblätter. Es enthält keine Aussagen über einzelne kleinräumige Vorhaben, da diese Teil der Überarbeitung der Nutzungsplanung sind.

Vorgehen

Der Prozess der Ortsplanungsrevision (OPR) ist in zwei Schritte aufgeteilt. Das REK stellt den ersten Schritt dar. Im zweiten Schritt wird die Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) als grundeigentümerverbindliches Instrument überarbeitet. Die Abbildung 1-1 zeigt den Zeitplan für den gesamten Prozess.

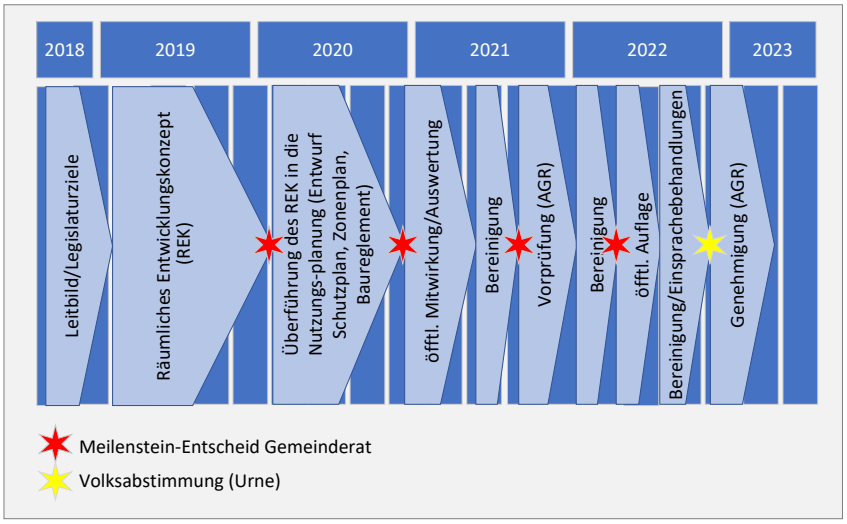


Abbildung 1-1: Zeitplan der Ortsplanungsrevision

Das REK wurde währen eines Jahres in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung, der Spezialkommission Ortsplanungsrevision und dem Gemeinderat erarbeitet. Folgende Arbeitsschritte waren Teil des Prozesses:

Informationsanlass I mit Bevölkerung	Januar 2019
Werkstattgespräch I mit Begleitgruppe	März 2019
Werkstattgespräch II mit Begleitgruppe	Mai 2019
Mitwirkung und Informationsanlass II	Nov 2019
Verabschiedung durch Gemeinderat	März 2020

Aufbau des REK

Das Raumentwicklungskonzept besteht aus drei Teilen:

- Das Kapitel 2 analysiert die **Situation der Gemeinde** hinsichtlich Siedlungsentwicklung, landschaftliche Qualitäten und Verkehr. Der Fokus liegt bei den Themen Siedlung und Bevölkerung: Wie hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt? Welche Möglichkeiten bestehen für eine zukünftige Innenentwicklung und Siedlungserweiterung?
- Die in der Synthesekarte visualisierten **räumlichen Entwicklungsziele** im darauffolgenden Kapitel resultieren aus der IST-Analyse. Die langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde sind in thematischen Leitsätzen zusammengefasst.
- Das vierte Kapitel enthält die **Massnahmenblätter**. Sie repräsentieren die thematischen Handlungsfelder und umfassen themenspezifische Zielsetzungen und Handlungsanweisungen für die Revision der Nutzungsplanung.

1.3 GRUNDLAGEN UND VORGABEN

In das REK sind neben den kommunalen Grundsätzen und Ideen auch die neusten Erkenntnisse aus der Raumplanung auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene eingeflossen. Die wichtigsten übergeordneten Grundlagen sind der kantonale Richtplan (KPR) und das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Bern Mittelland.

Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons Bern trat 2016 in Kraft und ist das zentrale raumplanerische Führungsinstrument des Regierungsrates. Regionen und Gemeinden berücksichtigen Inhalte und Massnahmenblätter des Richtplans und setzen sie in ihren Planungen um. Für die Gemeinde Grosshöchstetten sind die folgenden Massnahmenblätter von Bedeutung:

- Thema Siedlung: A_01 Baulandbedarf Wohnen, A_05 Baulandbedarf Arbeiten, A_06 Fruchtfolgeflächen, A_07 Siedlungsentwicklung nach innen, A_08 Prioritäre Siedlungsentwicklungen Wohnen von kantonaler Bedeutung fördern
- Thema Verkehr: B_09 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, B_10 Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr bestimmen, B_12 Velorouten mit kantonaler Netzfunktion (Sachplan Veloverkehr)
- Thema Landschaft: E_01 Qualität und Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft fördern, E_08 Landschaften erhalten und aufwerten, E_09 Bundesinventare nach Art. 5 NHG

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der 2. Generation (RGSK II) der Regionalkonferenz Bern-Mittelland trat 2017 in Kraft. Das Ziel ist die mittel- bis langfristige Abstimmung von Verkehrs-, Siedlungs-, und Landschaftsentwicklungen in ihrem Perimeter. Das RGSK enthält auch das Agglomerationsprogramm Bern. Als regionaler Teilrichtplan ist das RGSK behördenverbindlich und muss von den Gemeinden berücksichtigt bzw. umgesetzt werden. Für die Gemeinde Grosshöchstetten sind insbesondere die folgenden Massnahmenblätter relevant:

- Thema Siedlung: S-2 Umsetzung Zielszenario, S-4 Vorranggebiete regionale Siedlungserweiterung, S-7 Siedlungsbegrenzungen von regionaler Bedeutung
- Thema Verkehr: ÖV-W-2-b Verbesserung Busangebot Agglomeration und ländlicher Raum, MIV-O-19 verträgliche Gestaltung Ortsdurchfahrt, LV-W-2-a bis e Verbesserung Velonetz
- Thema Landschaft: L-7 Siedlungstrenngürtel, L-8 Erholungsschwerpunkte

Derzeit laufen die Arbeiten zur Aktualisierung und Weiterentwicklung des RGSK. Das überarbeitete RGSK wird voraussichtlich 2021 in Kraft treten.

Verweis auf aktuellen Richtplan und RGSK

Die Dokumente können auf den Homepages des Kantons und der Region abgefragt werden[1].

[1] Region Bern-Mittelland: https://www.bernmittelland.ch/de/richtplaene/; Kanton Bern: https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler_richtplan.html

1.4 ORGANISATION

Einbezug Bevölkerung

Das REK entstand in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung. An einer Informationsveranstaltung haben die EinwohnerInnen von Grosshöchstetten einen Einblick über die Schwerpunktthemen und den Planungsprozess erhalten, um sich aktiv bei der Diskussion und Erarbeitung zu beteiligen. Im Rahmen von zwei Werkstattgesprächen hat sich die Begleitgruppe vertieft mit den Themenschwerpunkten beschäftigt und ihre Anliegen eingebracht. Die Ergebnisse der Infoveranstaltung und der Werkstattgespräche haben die Leitsätze und die Synthesekarten mitgeprägt.

Organisation

Für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision inkl. Raumentwicklungskonzept gilt die folgende Projektorganisation:

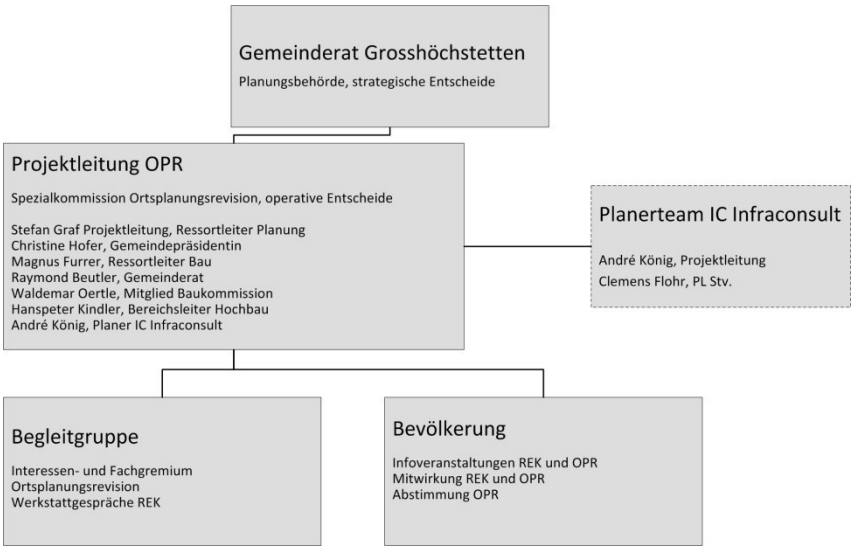


Abbildung 1-2: Projektorganisation der Ortsplanungsrevision

2. IST-ANALYSE

Aufbau Kapitel

Dieses Kapitel enthält die Beschreibung und Analyse der Entwicklung der Ortsteile Grosshöchstetten und Schlosswil inklusive der Inputs und Ideen aus den Partizipationsveranstaltungen. In welchen Bereichen (Siedlung, Landschaft, Verkehr) besteht Handlungsbedarf? Wo sind Chancen vorhanden? Insbesondere die Siedlungsentwicklung bildet ein Schwerpunkt der IST-Analyse.

2.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

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[2]: 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 (siehe Siedlungserweiterung 2.1.4). Grosshöchstetten befindet sich im Agglomerationsperimeter Bern und ist Teil der Regionalkonferenz Bern-Mitteland. Daher ist das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der 2.Generation (RGSK II) Bern-Mittelland inklusive dem Agglomerationsprogramm ein zentrales übergeordnetes Planungsinstrument.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde hat sich in den letzten 15 Jahren rasant entwickelt. Die Abbildung 2-3 zeigt, dass zwischen 2012 und 2017 die Bevölkerungszahl um über 300 Personen (8 Prozent) anstieg. Die Bevölkerungsszenarien basieren auf den Zahlen der Statistikkonferenz des Kantons Bern. Es ist zu beachten, dass die Szenarien auf regionaler Ebene die stärkste Aussagekraft haben, da kleinräumige Gegebenheiten bei den Prognoseberechnungen nicht miteinbezogen wurden. Im Falle von Grosshöchstetten ist aufgrund abnehmender Wohnbautätigkeiten tendenziell mit einem tiefen Bevölkerungswachstum zu rechnen.

[2] Im Bericht wird unterschieden zwischen den Begriffen Ortsteil Grosshöchstetten und (Gemeinde) Grosshöchstetten (Ortsteil Grosshöchstetten und Ortsteil Schlosswil).

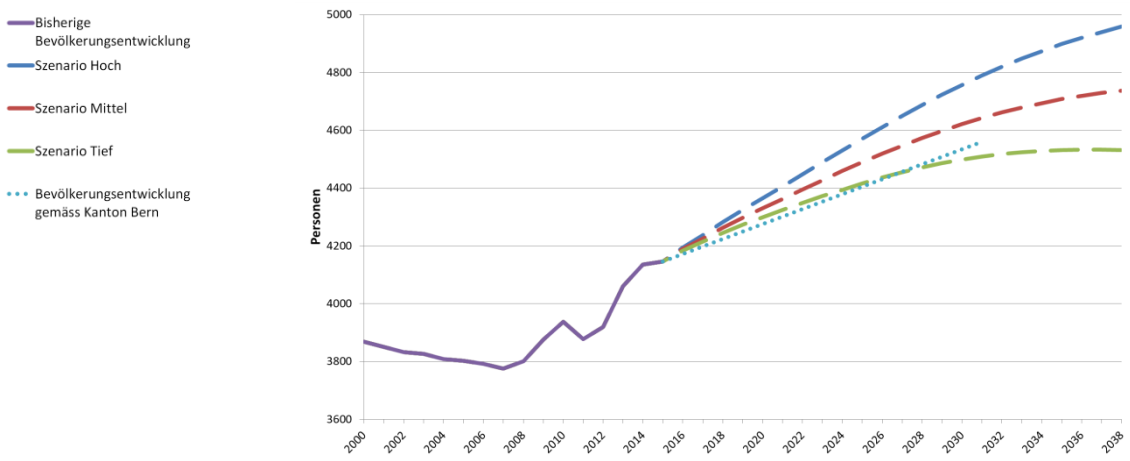


Abbildung 2-3: Bevölkerungsenwicklung und –prognose von Grosshöchstetten (inklusive Ortsteil Schlosswil) (Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsszenarien, Statistikkonferenz des Kantons Bern 2016, Amt für Geoinformationen des Kantons Bern)

Das mittlere Szenario der Statistikkonferenz prognostiziert bis 2033 ein Bevölkerungszuwachs von rund 450 EinwohnerInnen. Gemäss den Annahmen des Amts für Gemeinden und Raumordnung werden circa 400 Personen (EinwohnerInnen+Beschäftigte) in den nächsten 15 Jahren nach Grosshöchstetten kommen. Demzufolge wird Grosshöchstetten auch in Zukunft wachsen, jedoch ist mit einer geringeren Wachstumsrate zu rechnen.

Beschäftigte 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 (siehe Abbildung 2-4). Die bedeutendsten Branchen in Grosshöchstetten sind das Gesundheits- und Sozialwesen (rund 400 Beschäftigte), das Baugewerbe (227) sowie Handel & Instandhaltung von Motorfahrzeugen (213). Die grossräumigen Wirtschaftstrends führen zu einer Arbeitsplatzkonzentration in den grösseren Städten auf Kosten von Gemeinden mit regionalen Zentrumsfunktionen wie Grosshöchstetten. Dies ist unter anderem an der geringen Zunahme von Beschäftigten im Vergleich zu den neuen EinwohnerInnen festzustellen.

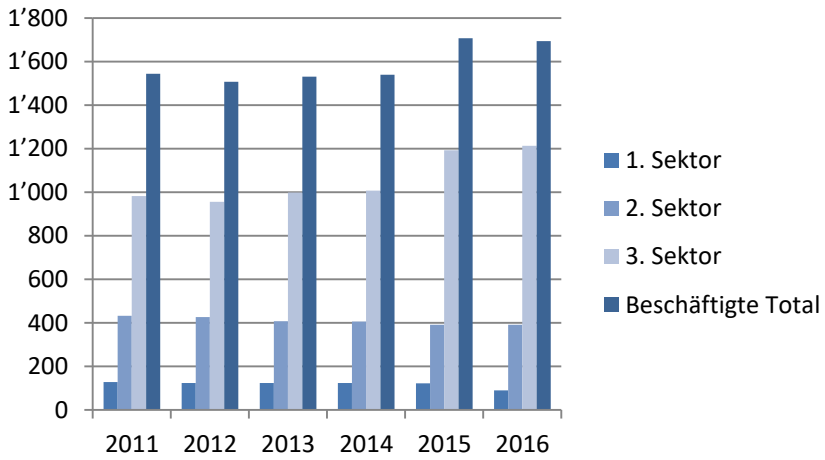


Abbildung 2-4: Anzahl Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren und Jahren (Quelle: BFS)

Siedlungsstruktur und Nutzungsstruktur

Das Siedlungsgebiet des Ortsteils Grosshöchstetten ist sehr kompakt mit einzelnen Ausläufern entlang der Hauptverkehrsachsen. Trotz des Bevölkerungsanstiegs und der Zunahme der Bauflächen konnte die Gemeinde diese räumlich kompakte Form bewahren, indem Flächen innerhalb des Siedlungskörpers überbaut wurden.

Das gesellschaftliche Zentrum der Gemeinde bildet der historische Dorfkern mit erhaltens- und schützenswerten Objekten, Einkaufsmöglichkeiten und der Schulanlage – dazu kommt der nahe gelegene Bahnhof. Die Gebäude im Zentrum und in den angrenzenden Wohngebieten verfügen mehrheitlich über 3 oder mehr Geschosse und weisen eine hohe Raumnutzerdichte[3] auf. Im Gegensatz dazu gibt es im nördlichen Teil entlang dem Hangverlauf und dem Gebiet Nest grösstenteils Einfamilienhäuser mit geringer Raumnutzerdichte. Die Industrie- und Gewerbebetriebe sind grösstenteils im südlichen Teil der Gemeinde angesiedelt.

Kleinräumige Dorfstrukturen mit einem Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und die dominante Schlossanlage Wyl charakterisieren den Ortsteil Schlosswil zwischen den Kernbereichen von Schlosswil und Grosshöchstetten liegt das landschaftsprägende Streusiedlungsgebiet Thali.

Im Anhang A2 sind die erhaltens- und schützenswerten Gebäude und die Raumnutzerdichte für die gesamte Gemeinde abgebildet.

Bildungs- und Schulraumplanung

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wirkt sich auch auf die Zahl der Schülerinnen und Schüler in Grosshöchstetten aus. Die Gemeinde hat den Handlungsbedarf erkannt und eine Liegenschafts- und Schulraumplanung (Bericht vom 16.12.2016) erarbeitet. Dieser Bericht beschreibt Kapazitätsengpässe bei der Schul- und Sportinfrastruktur und die zukünftigen Bedürfnisse.

2.1.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Die Revision des schweizerischen Raumplanungsgesetzes (RPG) 2013 beauftragt Kantone und Gemeinden, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken, um Kulturlandflächen zu schonen sowie die Infrastruktur- und Erschliessungskosten zu begrenzen. Zudem sollen Erneuerungen von bestehenden Gebäuden zu einer Aufwertung der Aussenräume und einer Verbesserung der Wohnqualität führen. Um zu verhindern dass sich die Siedlungsentwicklung nach innen negativ auf die ortsspezifischen Siedlungsstrukturen, den Quartiercharakter oder das Verkehrsaufkommen auswirkt, sind Bauprojekte in partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und Grundeigentümern zu entwickeln.

Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale gemäss kantonalem Richtplan (A_07)

Um die Entwicklung in den bestehenden Bauzonen optimal zu fördern, gilt es die unüberbauten Flächen und Potenzialräume in Grosshöchstetten zu kennen. Gemäss dem Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans kann bei der Siedlungsentwicklung zwischen den *Nutzungsreserven* und den *Nutzungs-*

[3] Die Raumnutzerdichte ist definiert als die Anzahl EinwohnerInnen und Beschäftigte pro Hektare.

potenzialen unterschieden werden.

- Die *Nutzungsreserven* umfassen unüberbaute Bauzonen (auf welchen eine Hauptbaute errichtet werden kann) und überbauten 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 (Aufzonung) oder Änderung der Nutzungsart (Umzonung) eine bessere Ausnützung ermöglicht (z. B. Bahnhofareal).

Die Nutzungsreserven und die Nutzungspotenzial bilden zusammen das Innenentwicklungspotenzial einer Gemeinde. Die folgende Abbildung zeigt die Unterschiede zwischen den Nutzungsreserven und –potenzialen.

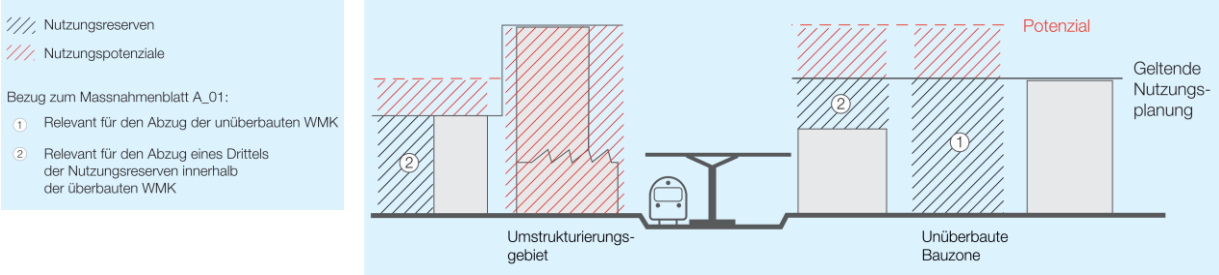


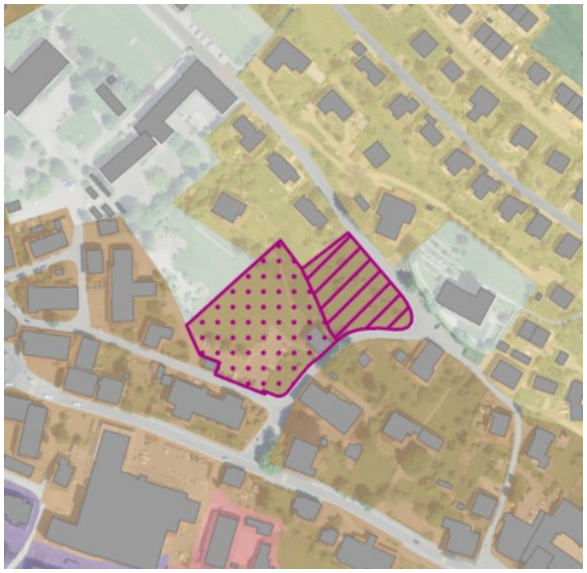
Abbildung 2-5: Schematische Darstellung von Nutzungsreserven und Nutzungspotenzialen (Quelle: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, Kanton Bern)

2.1.2 NUTZUNGSRESERVEN

Unüberbaute Nutzungsreserven in Grosshöchstetten

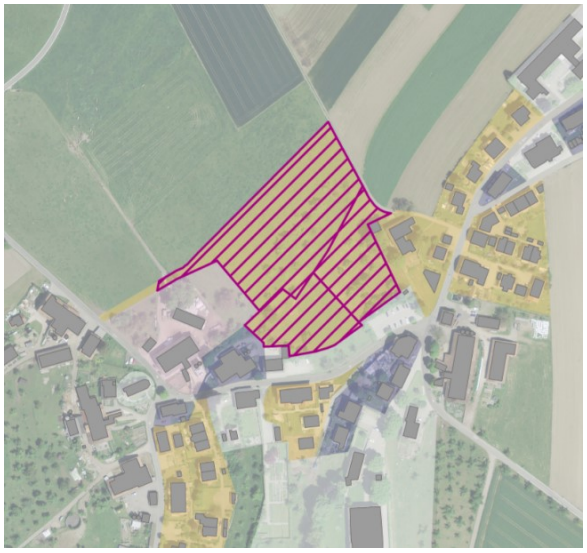
Die unüberbauten Nutzungsreserven in Grosshöchstetten sind mehrheitlich kleinere Parzellen und über den Ortsteil Grosshöchstetten verteilt. Bis auf zwei Gebiete im südlichen Teil der Gemeinde handelt es sich um Reserven für die Wohnnutzung. Die einzigen grösseren unüberbauten Flächen sind bei der Bühlmatte und beim Dorfkern Schlosswil als Zonen mit Planungspflicht (ZPP) in der baurechtlichen Grundordnung aufgeführt. Insgesamt hat Grosshöchstetten unüberbaute Reserven im Umfang von 3.3 ha (gemäss dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR).

Aufgrund der Grösse und Bedeutung der ZPP Bühlmatte und ZPP Dorfkern werden die wichtigsten Eckdaten dieser Gebiete kurz beschrieben:



ZPP Bühlmatte:

- Fläche: 0.6 ha
- Lage: Zwischen historisch gewachsenen und neuzeitlichen Bebauungen neben dem Dorfkern
- Kernzone
- Geschossflächenziffer (GFZo): 0.6-0.8
- Gemäss geltendem Baureglement (Art. 40) ist der Umgebung und insbesondere der benachbarten Zone mit öffentlicher Nutzung besondere Sorgfalt beizumessen. Zudem ist mit dem Erlass einer Überbauungsordnung ein Grünkonzept auszuarbeiten.



ZPP Dorfkern:

- Fläche: 1.6 ha
- Lage: Nördlich des Ortsteils Schlosswil
- Wohnzone
- Geschossflächenziffer (GFZo): mind. 0.5
- Gemäss geltendem Baureglement (Art. 313) soll eine sorgfältig gestaltete und durchgrünte Wohnüberbauung auf diesem Gebiet realisiert werden. Der landschaftlich exponierten Lage und der dörflichen Umgebung ist Rechnung zu tragen.

Aus raumplanerischer Perspektive entspricht die Grösse der ZPP Dorfkern nicht den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, wonach grossflächige Gebiete an zentralen und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen überbaut werden sollen. Eine sanfte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schlosswil ist auch mit kleineren Reserveflächen möglich. Zudem würde eine Redimensionierung der ZPP Dorfkern den Handlungsspielraum bezüglich Siedlungserweiterung erhöhen, so dass zusätzliche Gebiete an geeigneteren Lagen eingezont werden könnten (siehe 2.1.4 Siedlungserweiterung).

Überbaute Nutzungsreserven in Grosshöchstetten

Auf bereits überbauten Parzellen im gesamten Gemeindegebiet sind die Nutzungsreserven erheblich. Die Mobilisierung dieser Reserven ist jedoch anspruchsvoll und aus raumplanerischer Sicht teilweise nicht zweckmäßig. 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. Im Anhang A2.1 und A2.2 sind die Nutzungsreserven auf unüberbauten und überbauten Flächen abgebildet.

2.1.3 NUTZUNGSPOTENZIALE

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 von Bedeutung. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sind zusätzliche Nutzungspotenziale prioritär an zentralen, mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen und unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Gegebenheiten sinnvoll.

Zur Ermittlung möglicher Nutzungspotenziale wurden verschiedene Daten aus dem Wohnungs- und Baubereich analysiert und bewertet. Die wichtigsten Grundlagen enthalten Angaben zum Gebäudealter, Alter der BewohnerInnen, Raumnutzerdichte, Bauinventar und ÖV-Güteklasse. Die Informationen der einzelnen Indikatoren sind im Anhang auf thematischen Karten dargestellt (siehe Anhang A2). Mithilfe dieser Daten konnte eruiert werden, welche Gebiete einen grossen Anteil sanierungsbedürftiger Gebäude aufweisen oder wo ein möglicher Generationenwechsel ansteht. Nachdem mögliche Nutzungspotenzialgebiete mittels der Datenanalyse bestimmt wurden, sind diese Gebiete von BewohnerInnen im Rahmen der Werkstattgespräche diskutiert und überprüft worden. Das Ergebnis ist auf der folgenden Karte abgebildet.

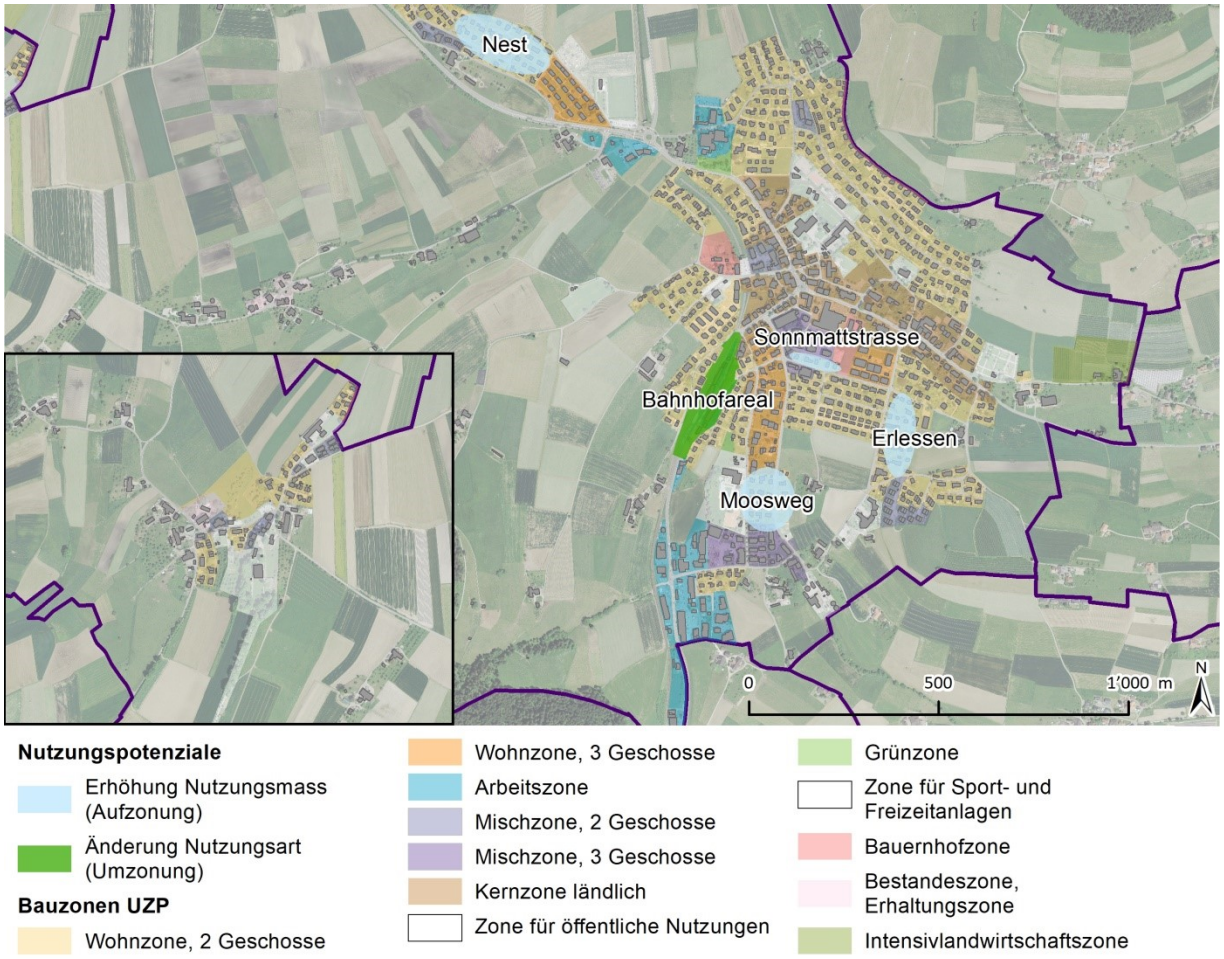
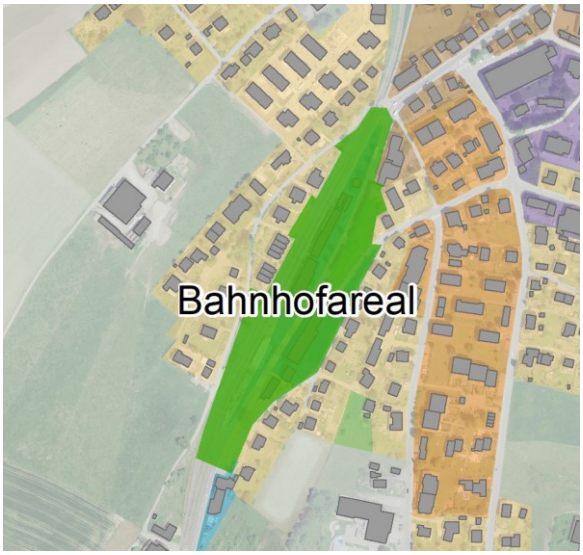


Abbildung 2-6: Nutzungspotenziale

Vier Gebiete (Nest, Moosweg, Erlessen, Sonnmattstrasse) kommen für eine Erhöhung des Nutzungsmasses in Frage. Die Möglichkeit von potenziellen Aufzonungen ist im Rahmen eines Prüfverfahrens auszuloten. Das Bahnhofsareal ist ein wichtiges Umstrukturierungsgebiet und soll voraussichtlich in den kommenden Jahren neu als Mischzone Raum für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung bieten.



Bahnhofareal:

- Fläche: rund 5.2 ha
- Umzonung von einer Gewerbezone in eine Mischzone
- Bebauung mit hohem Dichte- und Nutzungsmix (Wohn- und Gewerbeanteil)
- Der Bahnhof als Ankunftspforte mit Bahn/Bus soll neben der Verbindungsfunktion auch als Begegnungsort dienen. Deshalb wird mithilfe eines qualitätssichernden Verfahrens eine hohe gestalterische Qualität angestrebt.
- Die Grundeigentümer und die Gemeinde erarbeiten dazu gemeinsam eine Überbauungsordnung.

2.1.4 SIEDLUNGSERWEITERUNG

Einzonungen in Grosshöchstetten

Ergänzend zur Innenentwicklung können gezielte Neueinzonung eine langfristig sinnvolle Siedlungsentwicklung begünstigen. Dafür müssen mögliche Gebiete zuvor einer umfassenden Interessenabwägung unterzogen werden. Zu beachten sind neben den Zielsetzungen der Gemeinde die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Beschränktes Wachstum

In den durchgeführten partizipativen Veranstaltungen zeigte sich deutlich, dass eine überwiegende Mehrheit der Teilnehmenden kein so starkes Wachstum oder fast kein Bevölkerungswachstum mehr wünscht. Entsprechend kritisch sind auch Neueinzonungen beurteilt worden. Prioritär ist die Entwicklung nach innen zu lenken.

Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan (A_01)

Der Kanton Bern ermittelt für jede Gemeinde den 15-jährigen Wohnbaulandbedarf, woraus sich ergibt, wieviel Fläche neu eingezont werden darf. Die Berechnung des Bedarfs basiert auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK), der Raumnutzerdichte und den vorhandenen Nutzungsreserven (siehe kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt A_01).

Die Grosshöchstetten weist einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 7.6 ha auf. Abzüglich der unüberbauten Reserven (3.3 ha) in Wohn-, Misch- und Kernzonen bleibt ein **tatsächlicher Wohnbaulandbedarf von 4.3 ha.**

Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan (A_06)

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind die ertragreichsten landwirtschaftlich nutzbaren Böden in der Schweiz und werden vom Kanton Bern im Inventar der Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Werden solche Flächen eingezont, sind sie grundsätzlich durch eine gleich grosse Fläche mit Fruchtfolgequalität zu kompensieren. Einzig bei wichtigen kantonalen Zielen kann von einer Kompensation abgesehen werden. Die RGSK Vorranggebiete Siedlungserweiterung mit Koordinationsstand *Festsetzung* werden aus kantonaler Sicht als prioritäre Siedlungsentwicklungsgebiete bezeichnet und müssen nicht kompensiert werden.

Potenzielle Flächen zur Siedlungserweiterung:

Potenzielle Flächen zur Einzonung sind im Sinne der raumplanerischen Grundsätze bezüglich ihrer Eignung zu beurteilen.

RGSK Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten

RGSK Vorranggebiete liegen aus regionaler Perspektive an bevorzugten Entwicklungsstandorten und sind im Sinne einer langfristigen Einzonung und Realisierung zu fördern. Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland von 2016 bezeichnet zwei Gebiete mit Schwerpunktnutzung Wohnen und drei Gebiete mit Schwerpunktnutzung Arbeiten. Es sind Vororientierungen, die als erste Ideen zu betrachten sind und einer vertieften Analyse bezüglich Eignung und Bedarf bedürfen.

Gebietsname	Fläche	ÖV-Güteklasse	Koordinationsstand
Trogmatt (Arbeiten)	1.4 ha	C	Zwischenergebnis
Schwandi (Arbeiten)	3.0 ha	D	Vororientierung
Felderkreisel (Arbeiten)	1.0 ha	D/E	Vororientierung
Rosigmatte (Wohnen)	1.0 ha	C	Vororientierung
Weier Nord (Wohnen	3.1 ha	D	Vororientierung

Tabelle 2-1: Übersicht RGSK Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten in Grosshöchstetten (Stand RGSK II 2016)

Das RGSK unterscheidet beim Koordinationsstand zwischen Vororientierung, Zwischenergebnis und Festsetzung in Abhängigkeit der Interessenabwägung. Damit ein Vorranggebiet den Koordinationsstand Festsetzung erreicht, muss eine Interessenabwägung alle Aspekte einbeziehen, die aus übergeordneter Sicht für die Beurteilung einer späteren Einzonung relevant sind. Die Bewertung der fünf Vorranggebiete Siedlungserweiterung beruht auf wirtschaftlichen, raumplanerischen und verkehrstechnischen Indikatoren.

RGSK Vorranggebiete Schwandi, Felderkreisel, Rosigmatte und Weier Nord

Der Gemeinderat, die Kommission und die Begleitgruppe beurteilen die Gebiete Schwandi, Felderkreisel, Rosigmatte und Weier Nord als ungeeignet für eine Siedlungserweiterung:

- Die Gebiete Schwandi, Felderkreisel und Weier Nord sind überdimensioniert. In dieser Form entsprechen sie nicht den Zielen eines moderaten Wachstums in Grosshöchstetten und der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Einzonung von Teilflächen dieser Vorranggebiete kann jedoch sinnvoll sein (siehe *Kleinere Flächen zur Einzonung*).
- Aus raumplanerischer Perspektive liegen die Gebiete Schwandi, Felderkreisel, Rosigmatte und Weier Nord an ungünstigen Standorten. Aufgrund einer ungenügenden ÖV-Erschliessung und dem teilweise starken Eingriff ins Landschafts- und Siedlungsbild ist das Überbauen dieser Flächen nicht zweckmässig.
- Die Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ist die Voraussetzung für die Entwicklung der Gebiete. Eine ablehnende Haltung gegenüber einer Einzonung erschweren weitere Planungsschritte.
- Der Weier Nord ist ein grosses, unversiegeltes Gebiet. Eine Überbauung der gesamten Fläche ist für den generellen Entwässerungsplan (GEP) herausfordernd.
- Überbauungen auf der Rosigmatte sind wegen der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb mittelfristig nicht zweckmässig.

Die aufgelisteten Faktoren machen die Einzonung zweifelhaft. Deshalb werden die Vorranggebiete Schwandi, Felderkreisel, Weier Nord und Rosigmatte nicht weiter berücksichtigt.

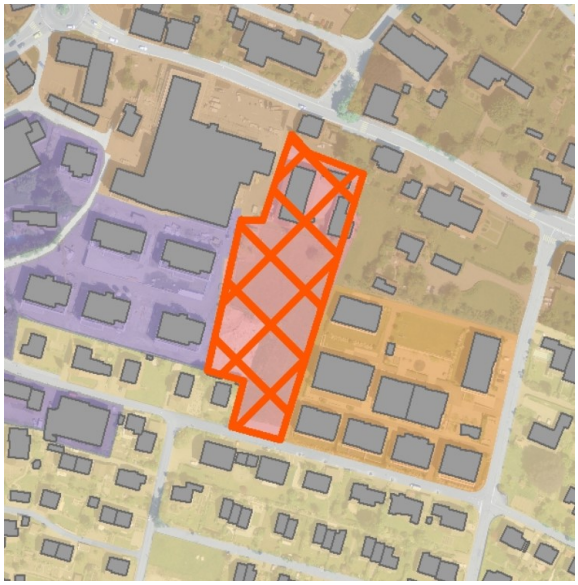
RGSK Vorranggebiet Trogmatt

Demgegenüber weist die Trogmatt mit Koordinationsstand Zwischenergebnis eine Reihe positiver Eigenschaften auf und soll als prioritäres Einzonungsgebiet Arbeiten behandelt werden. Aufgrund der optimalen Lage ist eine Mischnutzung mit Flächen für Gewerbe/Dienstleistungen entlang der Kantonsstrasse und Wohnflächen im nördlichen Teil vorstellbar. Zu beachten ist die Grundwasserschutzzone S2/S3 im Gebiet Trogmatt.

Im Anhang A3 sind die Gebietsspiegel aller RGSK Vorranggebiete mit den Indikatoren und Bewertungen im Detail aufgeführt.

Bauernhofzone

Im Ortsteil Grosshöchstetten gibt es zwei Bauernhofzonen im Siedlungskörper, die sich als Siedlungserweiterung eignen. Gemäss dem kantonalen Baugesetz gelten für Bauernhofzonen die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Um neue zusätzliche Nutzungen zu ermöglichen, müssen die Parzellen in eine Bauzone überführt werden. Nachfolgend werden die beiden Bauernhofzonen charakterisiert.



Parzelle Nr. 361:

- Fläche: 0.75 ha
- ÖV-Güteklasse: D
- Einzonung von Bauernhofzone (Nicht-Bauzone) zu Misch-/ Kernzone (Bauzone)
- Die Parzelle ist umgeben von Wohn-, Misch- und Kernzonen, liegt im Dorfzentrum und ist gut erschlossen. Im nördlichen Parzellenteil befindet sich ein Bauernhof. Die Gebäude werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die restliche Parzelle ist begrünt und als Fruchtfolgefläche inventarisiert.

Parzelle Nr. 420 und Nr. 1191:

- Fläche: 0.9 ha
- ÖV-Güteklasse: C/D
- Einzonung von Bauernhofzone (Nicht-Bauzone) zu Misch-/ Kernzone (Bauzone)
- Die Parzellen grenzen im Norden und Süden an Bauzonen. Im südlichen Teil des Gebiets stehen vier Gebäude, welche nicht mehr für die Landwirtschaft genutzt werden. Sie liegt in der Nähe des Bahnhofs.

Kleinere Flächen für Einzonungen

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und Schonung des Kulturlandes sind die RGSK Vorranggebiete zu gross. Teilflächen entlang der Strassen würden sich jedoch für eine Erweiterung der Siedlungsfläche eignen. Es handelt sich dabei um Gebiete, die direkt an der Strasse liegen (eine Bautiefe) und optimal erschlossen sind (siehe Abbildung 2-7). Die Einzonung dieser kleineren Flächen sind innerhalb des Siedlungskörpers und würden nur geringe Erschliessungskosten verursachen. Die Gemeinde plant, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern die Einzonungen dieser Gebiete zu prüfen und weitere Schritte abzuklären.

Kompensation Fruchtfolgeflächen

Eine Einzonung des RGSK Vorranggebiets Trogmatt hätte keine Kompensation von Fruchtfolgeflächen zur Folge, sofern das Gebiet bei der Überarbeitung und Aktualisierung im RGSK 2021 mit Koordinationsstand Festsetzung aufgenommen wird. Die weiteren potenziellen Einzonungsflächen müssen gemäss kantonalem Richtplan kompensiert werden. Durch die Redimensionierung (Teilauszonung) der ZPP Dorfkern stünde eine solche Kompensationsfläche zur Verfügung.

Erschliessungskosten

Die Gemeinde hat für die möglichen Einzonungsflächen die Erschliessungskosten ermittelt. Gemäss einer ersten Einschätzung sind die Kosten der meisten Gebiete im Verhältnis zur Flächenbeanspruchung moderat. Einzig die Teilfläche Schwandi (oranger Bereich im RGSK Vorranggebiet Schwandi, Abbildung 2-7) weist aufgrund der Entwässerung Richtung Biglen deutlich höhere Erschliessungskosten auf.

In der Abbildung 2-7 sind sämtliche potenzielle Einzonungsflächen dargestellt. Die RGSK Vorranggebiete Schwandi, Felderkreisel, Rosigmatte und Weier Nord werden aufgrund der obigen Beurteilung nicht weiter verfolgt.

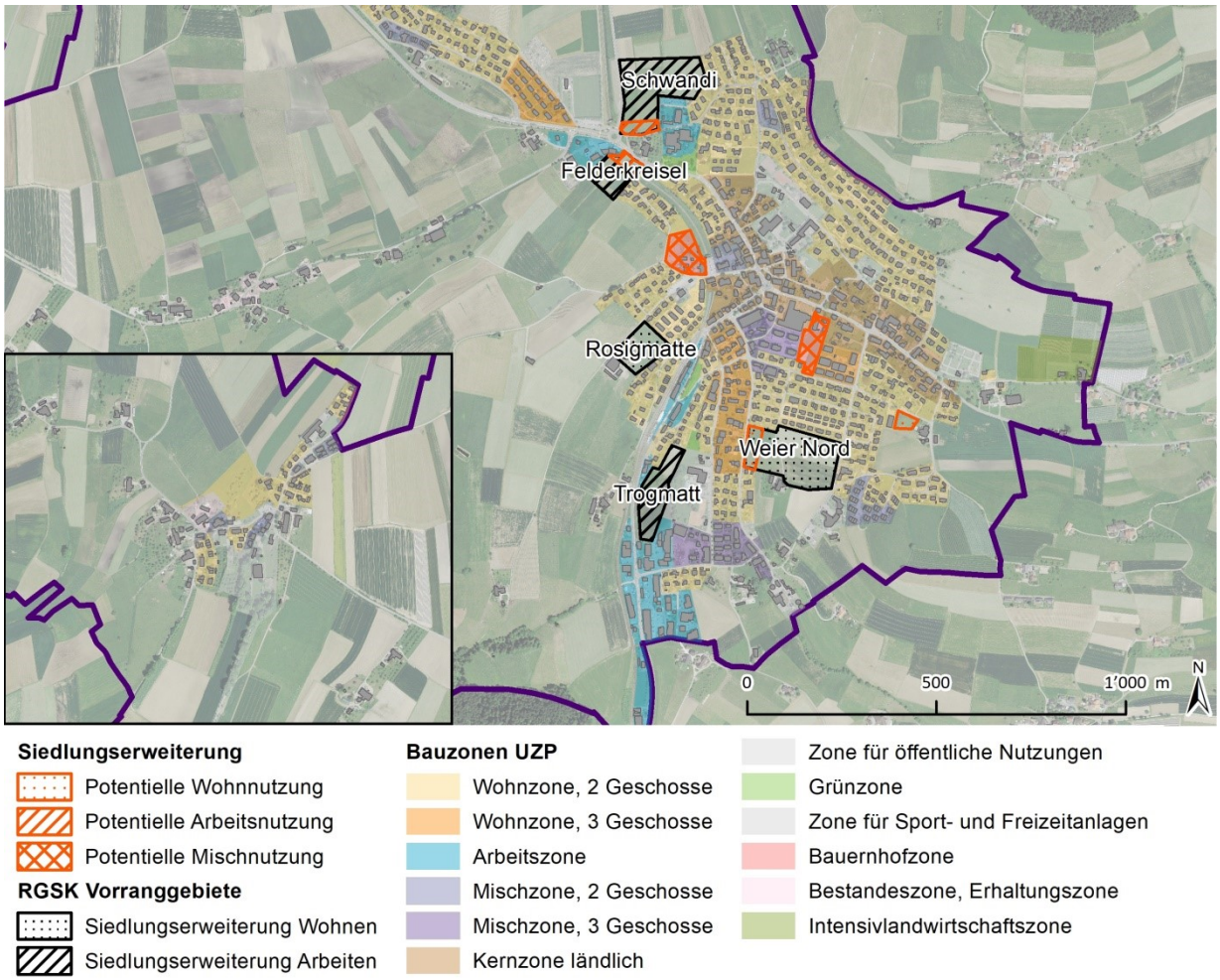


Abbildung 2-7: Karte mit den RGSK Vorranggebieten Siedlungserweiterung (Wohnen und Arbeiten) und weiteren potenziellen Einzonungsflächen

2.1.5 BEGEGNUNGSORTE

Begegnungsorte sind für Siedlungsgebiete sehr wichtig. Sie bieten Raum zum Verweilen, zum Austausch mit NachbarInnen sowie für Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Begegnungsorte haben nicht nur funktionale, sondern auch identitätsstiftende Eigenschaften. Es gibt unterschiedlichste Arten von Begegnungsorten, welche die Interessen und Bedürfnisse aller Anspruchsgruppen in

einer Gemeinde abdecken. In Grosshöchstetten reichen sie von kleinräumigen Standorten (z. B. Bänkli oder Feuerstelle) bis zu grösseren Arealen (z. B. Bahnhofareal oder Schulhausplätze). Anpassung, Aufwertung und Schaffung von Begegnungsorten steigert die Aufenthaltsqualität in der Gemeinde und fördert das Zusammenleben der Bevölkerung.

Aus diesem Grund wurden die Begegnungsorte in Grosshöchstetten erhoben und kartiert. Daraufhin wurde in den Werkstattgesprächen diskutiert, welche Orte renoviert, ausgebaut und aufgewertet werden müssen und wo neue Begegnungsorte geschaffen werden könnten. Die Synthesekarte (S.27) stellt die Begegnungsorte dar.

2.2 VERKEHR

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrstechnisch gute Lage von Grosshöchstetten verursacht viel Durchgangsverkehr. Es entsteht aber auch lokaler Quell- und Zielverkehr. Die Kantonsstrassen Richtung Norden, Süden und Osten prägen den Verkehrsfluss und wirken sich negativ auf den Langsamverkehr und die Aufenthaltsqualität aus. Gemäss dem Gesamtverkehrsmodell wird in der Region Bern-Mittelland bis 2030 mit einer Verkehrszunahme beim MIV von rund 12 Prozent gerechnet, was zu einer weiteren Belastung der Hauptverkehrsachsen führen wird. Mit der Temporeduktion auf 30 km/h in den Quartierstrassen hat die Gemeinde erste Schritte unternommen, um für mehr Sicherheit und mehr Lebensqualität in den Wohnquartieren zu sorgen. Des Weiteren ist ein Massnahmenbündel zur verträglichen Gestaltung der Ortsdurchfahrt im RGSK II aufgeführt (Massnahme MIV-O-19). Zu den mögliche Massnahmen gehören eine Umgestaltung im bestehenden Strassenquerschnitt (Sicherung von Querstellen, gestalterische Aufwertung), Tempo 30 im engeren Kernbereich (Nähe Kreisel) und Radstreifen bergwärts entlang der Dorf- und Bernstrasse.

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof ist der zentrale ÖV-Knotenpunkt von Grosshöchstetten. Die bevorstehende Entwicklung des Bahnhofareals bietet die Chance, die verschiedenen Verkehrsträger noch besser aufeinander abzustimmen. Das Gebiet rund um den Bahnhof wird zudem als Begegnungs- und Aufenthaltsort an Bedeutung gewinnen (siehe Massnahmenblatt 1.7). Das Dorfzentrum weist aufgrund der Nähe zum Bahnhof eine ÖV-Güteklasse C/D auf. Der nördliche Teil der Gemeinde und der Ortsteil Schlosswil haben dank der Busverbindung Worb-Grosshöchstetten die ÖV-Güteklasse E. Für eine bessere Erschliessung dieser Gemeindegebiete an den öffentlichen Verkehr wären eine höhere Taktdichte und ein Ausbau des Angebots zu Randzeiten erforderlich. Im Rahmen der RGSK- Massnahme *Verbesserung Busangebot Agglomeration und ländlicher Raum* (ÖV-W-2-b) wird das Busangebot überprüft.

Fusswegnetz

Grosshöchstetten verfügt grundsätzlich über ein gutes Fusswegnetz mit ausreichend Verbindungen zwischen den Quartieren. Die Hauptverkehrsachsen haben aber auch hier einen trennenden Effekt. Mithilfe verbesserter Querungen der Kantonsstrassen, der Schliessung von Verbindungslücken in den Quartieren und der Aufwertung von Strassenabschnitten kann das Fusswegnetz deutlich aufgewertet werden.

Velowegnetz

Das Velonetz in der Gemeinde ist teilweise mangelhaft ausgebaut. Neben der unzureichenden Strassenführung für Velos auf den Hauptverkehrsachsen fehlen auch überkommunale Verbindungsrouten Richtung Biglen, Zäziwil und Konolfingen. Im kantonalen Sachplan Veloverkehr wird das Gebiet Grosshöchstetten und Umgebung als Netzlücke (Typ Korridor) aufgeführt. Ein Netzlückenkorridor bezeichnet ein Gebiet mit hohem Velopotenzial, aber ungenügenden Verbindungen, wo die definitive Veloroutenführung noch festzulegen ist. Die Behebung der Netzlücken stellt für kommunale, regionale und kantonale Behörden eine vordringliche Aufgabe dar. Im RGSK II sind zum Thema Langsamverkehr eine Reihe Massnahmen aufgeführt, die zur Erhö-

hung der Sicherheit im Veloverkehr und der Verbesserung des Velonetzes einen Beitrag leisten. Im Fokus steht dabei insbesondere eine Korridorstudie zur Klärung der Veloführung der Netzlücke und notwendigen Massnahmen (LV-W-3-b).

Aufzuwertende Strassenabschnitte und zu behebende Lücken im Fuss- und Velonetz wurden im Rahmen der Partizipationsveranstaltungen erhoben und analysiert. Auf der folgenden Karte sind die Vorschläge für die Verbesserung des Langsamverkehrsnetzes abgebildet. Unter dem Begriff *Weitere Verkehrsmassnahmen* sind strassenbauliche Massnahmen entlang der Bern-, Dorf- und Bahnhofstrasse zusammengefasst dargestellt.

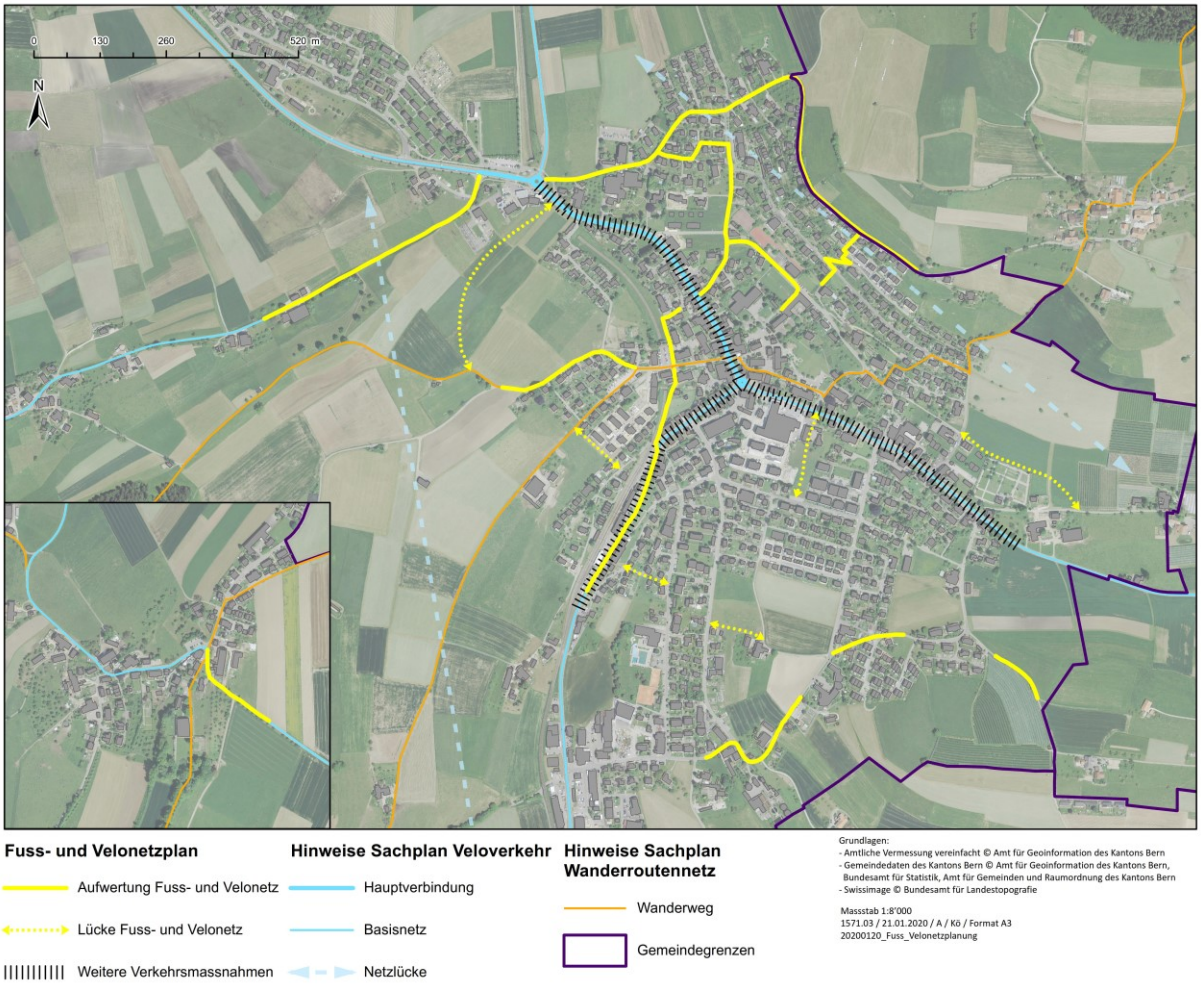


Abbildung 2-8: Fuss- und Velonetzplanung mit Hinweisen kantonaler Sachpläne

2.3 LANDSCHAFT

Identitätsstiftende Landschaften

Grosshöchstetten ist umgeben von Landschaften mit hoher Qualität. Besonders der Ortsteil Schlosswil liegt in mitten von Landschaftsschutzgebieten. Infolge des kompakten Siedlungskörpers konnte eine zusammenhängende Landschaftsstruktur erhalten werden. Dank Siedlungsgrenzen von regionaler Bedeutung gibt es auch künftig eine klare Trennung von Siedlungs- und Landschaftsräumen. Die Grünräume südlich und westlich von Grosshöchstetten wurden aus regionaler Perspektive als Vorranggebiete Siedlungstrenngürtel definiert und sind zu erhalten (RGSK II Massnahme L-7). Es handelt sich dabei um offene Landschaftsräume zwischen Siedlungsgebieten, die eine ökologische Vernetzung (z. B. als Wildtierkorridore) und landschaftliche Weitsicht ermöglichen.

Die grüne Umgebung dient der Bevölkerung als wichtiges Naherholungsgebiet. Um diese Landschaften zu erhalten und den BewohnerInnen einen optimalen Zugang zu ermöglichen, sind die unterschiedlichen Gebiete und Objekte in einem Inventar für Natur- und Landschaftsschutz enthalten. Die Aktualisierung dieses Inventars mit der Festsetzung von schützenswerten Objekten im Zonenplan bildet die Basis für den langfristigen Erhalt der Landschaftsräume.

Das Schloss Wyl als regionale bedeutende Sehenswürdigkeit hat eine herausragende Stellung in Grosshöchstetten. Der identitätsstiftende Erholungs- und Freizeitort soll in Zusammenarbeit mit regionalen Partner gestärkt werden, beispielsweise indem die öffentliche Zugänglichkeit gewährleistet wird und die Erschliessung mit dem öffentlichen und dem Langsamverkehr ausgebaut wird (RGSK II Massnahme L-8).

2.4 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DER GEMEINDE

Aus der IST-Analyse lassen sich einige Stärken und Schwächen der Gemeinde Grosshöchstetten ableiten. Sie fassen zusammen, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht und welche Gemeindeeigenschaften weiter gefördert werden sollen.

Stärken

- Grosshöchstetten verfügt über ein kompaktes Siedlungsgebiet mit einem attraktiven Dorfkern.
- Die Gebiete beim Dorfkern und Bahnhofareal bieten viel Aufwertungspotenzial, um das kulturelle und gesellschaftliche Leben zu stärken.
- Die hohe Qualität der umliegenden Landschaften sind wertvolle Erholungsräume und somit ein wichtiger Standortfaktor.

Schwächen

- Der abnehmende Pendlersaldo weist auf eine Schwächung von Grosshöchstetten als Arbeitsort hin. Dies birgt die Gefahr, langfristig eine Schlafgemeinde zu werden. Personen, die im Ort arbeiten und leben gibt es immer weniger.
- Die hohen Verkehrsbelastungen der Kantonsstrassen haben eine trennende Wirkung im Siedlungsgebiet und beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität.
- Die fehlenden Velorouten verhindern ein sicheres und vollständiges Netz und eine effiziente Langsamverkehrsförderung.

3. RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Die IST-Analyse bildet die Grundlage für die Zielsetzungen, wie sich Grosshöchstetten langfristig weiterentwickeln soll. Die räumlichen Entwicklungsziele entspringen den wichtigsten raumplanerischen Herausforderungen in naher und ferner Zukunft. Zentrale Aussagen resultieren aus den Partizipationsveranstaltungen und dem Leitbild der Gemeinde. Die Ziele sind in drei Themenbereiche aufgeteilt und in Form von Leitsätzen formuliert.

3.1 SIEDLUNG, BEVÖLKERUNG UND WIRTSCHAFT

Geringeres Bevölkerungswachstum und moderates Siedlungswachstum

Nach starkem Bevölkerungs- und Siedlungswachstum in den letzten Jahren ist künftig eine moderate Siedlungserweiterung anzustreben. Die Gemeinde orientiert sich am tiefsten Bevölkerungsszenario des Kantons Bern (siehe Kapitel 2.1). Damit wird dem Bedürfnis nach geringem Wachstum Rechnung getragen und gleichzeitig der Handlungsspielraum für die Entwicklungsabsichten nicht eingeschränkt. Mit einem tatsächlichen Wohnbaulandbedarf (erlaubte Einzonungsfläche) von 2 Hektaren werden die Einzonungen der Siedlungserweiterungsgebiete (siehe Kapitel 2.1.4) berücksichtigt und das Ziel eines tiefen Bevölkerungswachstums verfolgt.

Zusätzlicher Wohnraum soll im Einklang mit den ortstypischen Strukturen und der hochwertigen landschaftlichen Umgebung erstellt werden. Bevor Einzonungen vorgenommen werden, sind die unbebauten Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets zu entwickeln. Mit der Aufwertung des öffentlichen Raums wird die Lebensqualität für Grosshöchstetten als Wohn- und Arbeitsort verbessert. Dazu gehören die Weiterentwicklung von bestehenden und die Schaffung neuer Begegnungsorte; insbesondere das Dorfzentrum soll attraktiver gestaltet werden.

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.

Die Gemeinde will ihre Rolle als Arbeitsort für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe stärken. Die langfristige Planung berücksichtigt die Anliegen und Bedürfnisse der heimischen Unternehmen und verbessert die Rahmenbedingungen für neue Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

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.

3.2 VERKEHR

Das Verkehrsnetz soll sicher und attraktiv gestaltet werden und den Ansprüchen des Arbeits- und Wohnorts Grosshöchstetten entsprechen. Die trennende Wirkung der Hauptverkehrsachsen ist zu reduzieren, so dass der Dorfkern an Lebensqualität gewinnt. Mit guten Rahmenbedingungen beim öffentlichen und insbesondere beim Langsamverkehr wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität weiter verbessert.

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.

3.3 UMWELT UND LANDSCHAFT

Die Qualitäten der landschaftlichen Umgebung sind auf dem gesamten Gemeindegebiet zu erhalten und als Erholungsraum der Bevölkerung verbessert zugänglich zu machen. Auch innerhalb des Siedlungsgebiets sollen wichtige Grünflächen erhalten und in Wert gesetzt werden.

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.

3.4 SYNTHESEKARTEN

Auf den folgenden Karten sind die Themen der räumlichen Entwicklungsziele visualisiert. Die Karten zeigen auf einen Blick wichtige Gebiete und Handlungsräume der zukünftigen Siedlungsentwicklung in Grosshöchstetten.

Begegnungsorte und Fuss-& Velonetzplanung

Infraconsult

Legende

Begegnungsorte

- Bestehender Begegnungsort
- Bestehender Begegnungsort aufwerten
- Bestehender Begegnungsort
- Bestehender Begegnungsort aufwerten
- Neuer Begegnungsort

Fuss- und Velonetzplan

- Aufwertung Fuss- und Velonetz
- Lücke Fuss- und Velonetz

Hinweise Sachplan Wanderroutennetz

- Wanderweg

Hinweise Sachplan Veloverkehr

- Hauptverbindung
- Basisnetz
- Netzlücke

Weitere Verkehrsmassnahmen

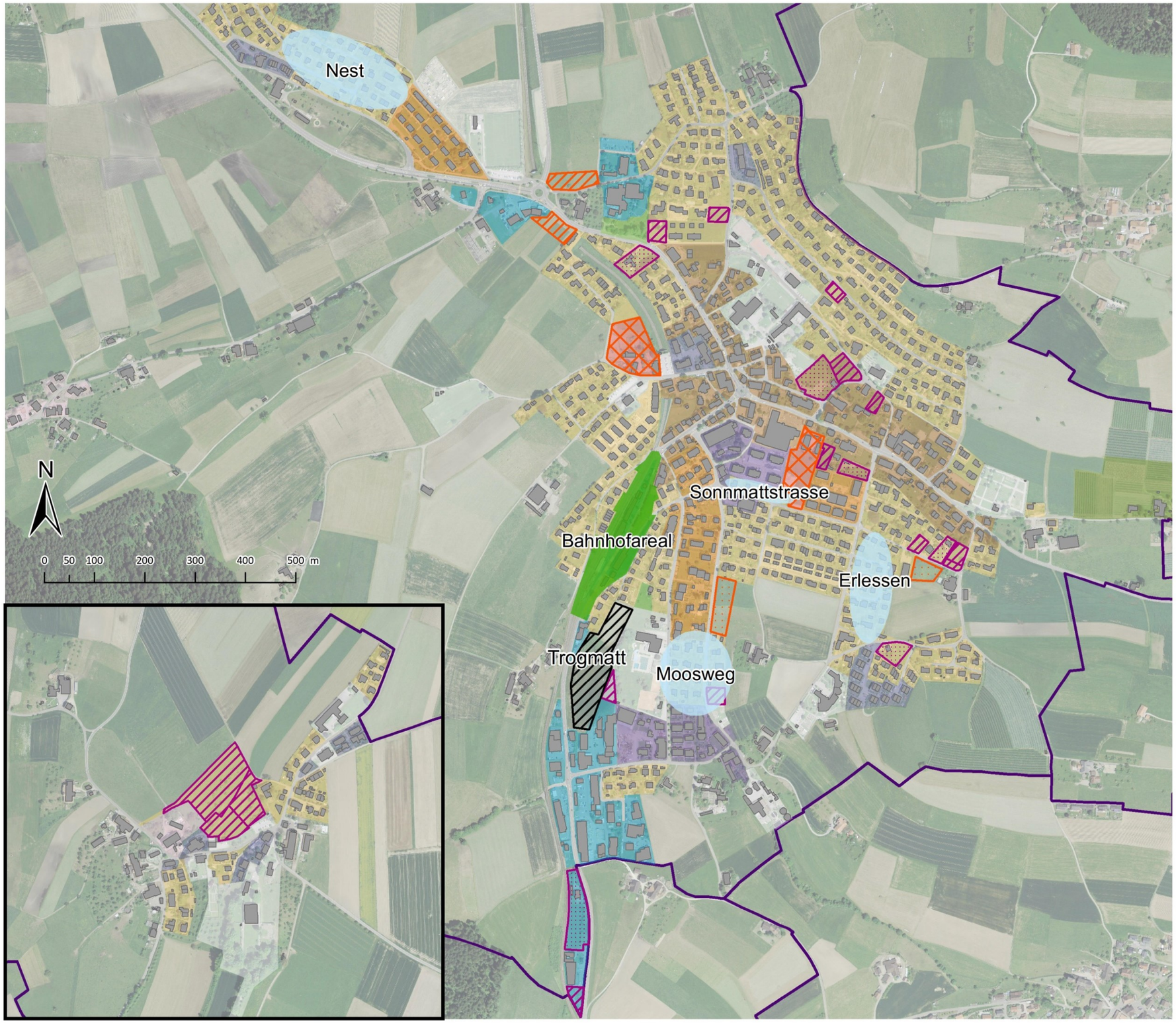
- Massnahmen Hauptverkehrsachsen

Grundlagen:
- Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
- Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

Massstab 1:8'000
1571.03 / 03.02.2020 / A / Kö / Format A3
20190705_Synthesekarte_Fuss_Velo_Begegnung_A3

Siedlungsentwicklung

Infraconsult



Legende

Nutzungsreserven

- Unüberbaute Nutzungsreserven
- Teilweise unüberbaute Nutzungsreserven

Nutzungspotenziale

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

Siedlungserweiterung

- Potentielle Wohnnutzung
- Potentielle Arbeitsnutzung
- Potentielle Mischnutzung

RGSK Vorranggebiete

- Siedlungserweiterung Arbeiten

Bauzonen UZP

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

Grundlagen:
- Siedlungsentwicklung nach innen SEIN © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Nachführung 2019
- Übersichtszonenplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
- Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung
- Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

Massstab 1:7'500
1571.03 / 05.11.2019 / A / Kö / Format A3
20190705_Synthesekarte_Siedlung

4. MASSNAHMENKATALOG

Dieses Kapitel listet die nach thematischen Handlungsfeldern gegliederten Massnahmen auf. Themenspezifische Zielsetzungen und Handlungsanweisungen definieren Vorgaben für die Umsetzung in raumplanerischen Instrumente und die konkrete Entwicklung einzelner Gebiete.

Übersicht der Massnahmen

Teil Siedlung (S)	S.1.1	Siedlungsentwicklung nach innen
	S.1.2	Siedlungserweiterung
	S.1.3	Aufwertung und Entwicklung Dorfzentrum
	S.1.4	Liegenschafts- und Bodenpolitik
	S.1.5	Begegnungs- und Aktivitätsorte
	S.1.6	Gewerbe und Arbeiten
	S.1.7	Entwicklung Bahnhofareal
Teil Verkehr (V)	V.1.1	Fuss-, Velowegnetz und weitere Verkehrsmassnahmen
Teil Landschaft (L)	L.1.1	Schützenswerte Naturobjekte im Siedlungsgebiet und Landschaftsschutz

4.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

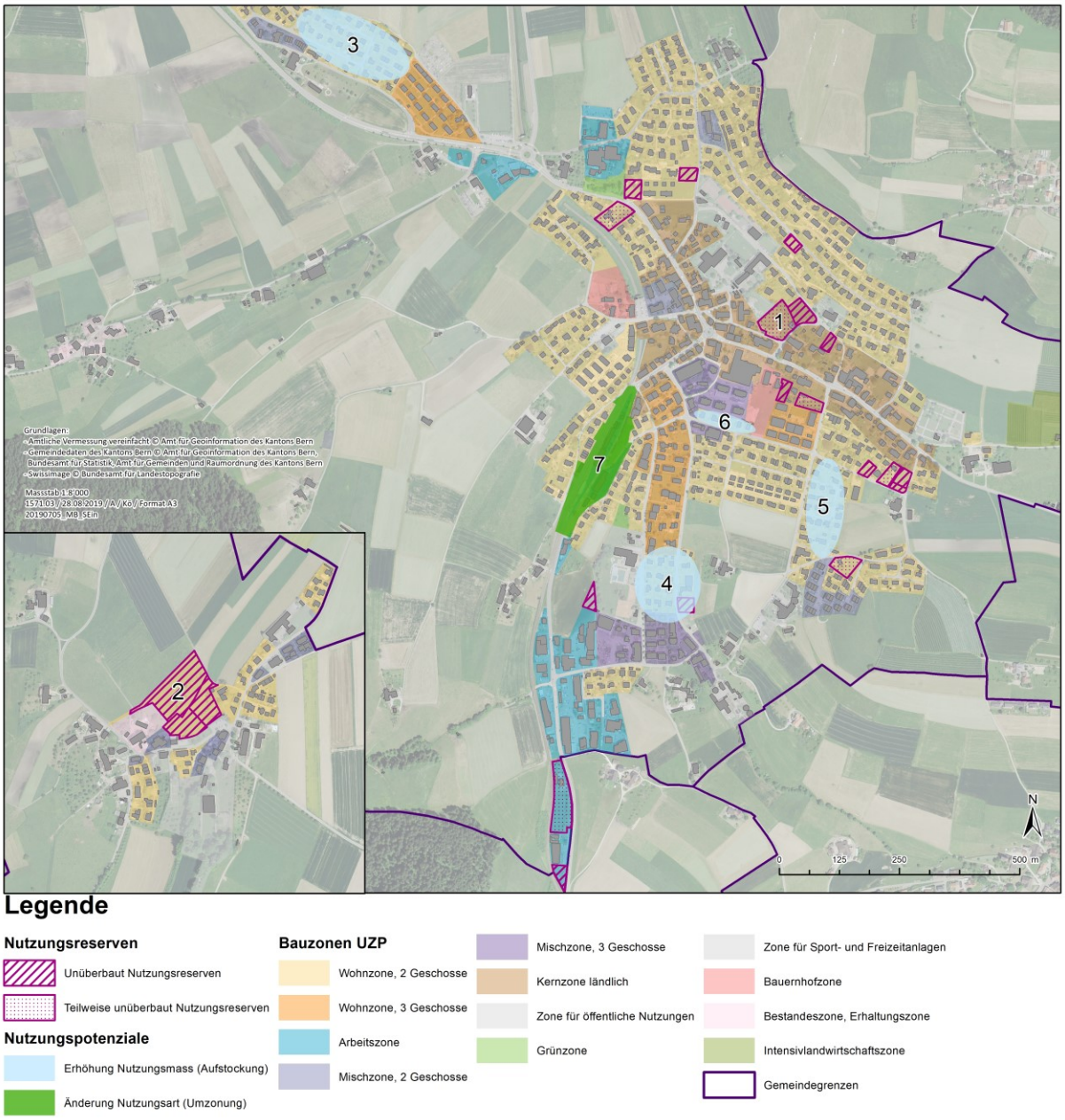
Teil Siedlung (S)	Siedlungsentwicklung nach innen	S.1.1

Ziele / Grundsätze

- Es ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden anzustreben und die Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets zu fördern.
- Bevor Gebiete eingezont werden, ist das Entwicklungspotenzial auf bebauten Parzellen zu berücksichtigen und die unüberbauten Baulandreserven zu entwickeln. Dies hat in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Grundeigentümern und den Interessen der Bevölkerung zu erfolgen (Abklärung Verfügbarkeit, Absichten, Perspektiven etc.).
- Innerhalb des Siedlungsgebiets hat die Entwicklung von Reserven und Potenzialen an geeigneten und gut erschlossenen Standorten zu erfolgen.
- Für die Förderung von stillem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben sind Mischnutzungen in Umstrukturierungsgebieten zu prüfen.

Handlungsanweisungen

- Die bestehenden Baulandreserven sind unter Berücksichtigung der Ziele / Grundsätze zu bewerten und mithilfe geeigneter raumplanerischer Instrumente zu mobilisieren. Die Redimensionierung der ZPP Dorfkern in Schlosswil ist zu prüfen.
- Die Revision der baurechtlichen Grundordnung schafft die Rahmenbedingungen für eine mögliche Erhöhung des Entwicklungspotenzials.
- Umstrukturierungen und neue Überbauungen haben in höchstem Masse unter Beachtung der ortsbaulichen Struktur, der Wohn- und Lebensqualität, denkmalpflegerischen Aspekten, der Integration ins Ortsbild sowie der Qualität des öffentlichen Raumes mit angemessenen Freiräumen zu erfolgen (z. B. ZPP Bühlmatte).
- Der Gemeinderat setzt sich für einen aktiv begleiteten Prozess zur Entwicklung auf bebauten Parzellen ein: Anregung von Grundeigentümern (z. B. Gesprächssuche, planerische Vorleistungen), Abbau von Hemmnissen (z. B. Anpassung/Vereinfachung planungsrechtlicher Bestimmungen), Schaffung von Anreizen (z. B. Investitionen in Siedlungsinfrastruktur, Erhöhung der möglichen Ausnützung durch eine moderate Mehrwertabgabe), gezielte Information und - nach Möglichkeit - baulandpolitische Massnahmen.

Einzelmassnahmen	
	
Nutzungsreserven mobilisieren	Die unüberbauten Nutzungsreserven sind prioritär zu behandeln, um kurz- bis mittelfristig Bauverfahren in den Gebieten einleiten zu können. Insbesondere für die ZPP Bühlmatte und ZPP Dorfzentrum sollen zeitnahe Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. 1. ZPP Bühlmatte 2. ZPP Dorfzentrum (Teilauszonung zu prüfen)

Einzelmassnahmen	
Nutzungspotenziale evaluieren	Überbaute Gebiete, in denen eine Entwicklung im Bestand anzustreben ist, wurden anhand folgender Merkmale evaluiert: ▪ Verdichtungspotenzial basierend auf der gültigen Bau- und Zonenordnung, ▪ hoher Anteil relativ alter bzw. nur teilweise sanierter Bausubstanz, ▪ hoher Anteil älterer bis hochbetagte Bewohner, ▪ Berücksichtigung der Raumnutzerdichten in den Quartieren. 3. Nest 4. Mooswegs 5. Erlessen 6. Sonnmattstrasse 7. Bahnhofareal

Grundlagen
▪ Leitbild Grosshöchstetten ▪ Kantonaler Richtplan (Massnahmenblatt A_07) ▪ Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland ▪ Arbeitshilfe Ortsplanung Siedlungsentwicklung nach innen (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) ▪ Gemeindedaten zu Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung (Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Amt für Geoinformation des Kantons Bern)

4.2 SIEDLUNGSERWEITERUNG

Teil Siedlung (S)	Siedlungserweiterung	S.1.2

Ziele / Grundsätze

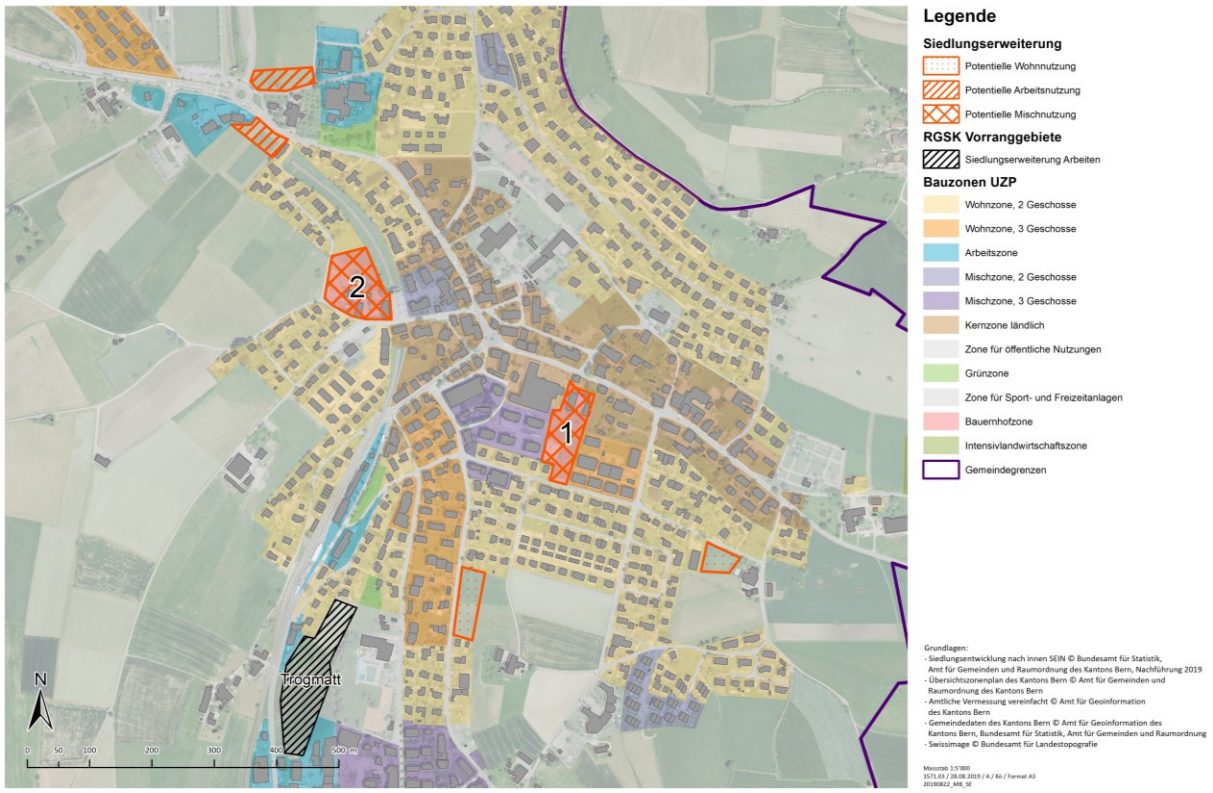
- Bevor Gebiete eingezont werden, ist das Potenzial im Bestand durch verdichtete Bauformen zu berücksichtigen und die unüberbauten Baulandreserven zu entwickeln.

Einzonungen werden nur vorgenommen,

- wenn keine ausreichenden Reserven zur Verfügung stehen (Verdichtung oder Baulandreserven) und/oder im Tausch mit nicht geeigneten Baulandreserven
- wenn keine landschaftsschützerischen Interessen entgegenstehen
- wenn die Gebiete verfügbar sind
- wenn die Gebiete unter Beachtung der Mehrwertabgabe eingezont werden
- wenn der Einpassung ins Ortsbild höchste Beachtung geschenkt wird
- bei flächensparende Siedlungserweiterung mit einem Minimum an Versiegelung und möglichst geringen Infrastrukturkosten
- wenn die Gebiete in Zentrumslagen und/oder gut erschlossenen sind
- wenn der Schutz und Erhalt des Kulturlands und der Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wird.

Handlungsanweisungen

- Mögliche Gebiete für die Siedlungserweiterung wurden einer vollumfänglichen Interessenabwägung unterzogen.
- Der Bedarf an Siedlungserweiterungen ist unter Berücksichtigung der Ziele / Grundsätze und der Bevölkerungsprognosen gemäss dem Amt für Gemeinden und Raumordnung nachzuweisen.
- Bei der Festlegung der Nutzungsart und des Nutzungsmass sind die umliegenden Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen (Qualitätssicherende Gestaltung).
- Die Verfügbarkeit der Flächen ist sicherzustellen. Allenfalls ist eine Etappierung vorzunehmen.
- Die Umnutzungen bestehender Bauernhäuser ohne landwirtschaftliche Nutzung im Siedlungsgebiet sind zu prüfen.
- Die Einzonung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die an Bauzonen grenzen, sind zu prüfen.

Einzelmassnahmen	
	
RGSK Vorranggebiete Siedlungserweiterung	Das RGSK Vorranggebiet Siedlungserweiterung Trogmatt erfüllt die Mindestanforderungen gemäss kantonalen Vorgaben und weist eine geeignete Lage im Siedlungskörper auf. Das Gebiet soll im aktualisierten RGSK 2021 den Koordinationsstand Festsetzung erhalten, um eine Einzonung und Arealentwicklung voranzutreiben. Dazu bedarf es einer umfassenden Interessenabwägung während der Revision der Ortsplanung. ▪ Trogmatt
Einzonung von Bauernhofzonen	Die Bauernhofzonen liegen mitten im Siedlungsgebiet und bieten ein hohes Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Um diese Nutzung zu ermöglichen, müssen die Parzellen in eine Bauzone überführt werden. In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern sollen die Einzonungen geprüft und weitere Schritte geklärt werden. 1. Bauernhofzone Parzelle Nr. 361 2. Bauernhofzone Parzelle Nr. 420
Kleinere Flächen zur Einzonung	Gut erschlossene Flächen sind eine sinnvolle Ergänzung zu den grossen Einzonungsgebieten. Es wird geprüft, inwiefern die Einzonung dieser Flächen einer Bautiefe entlang der Strasse möglich ist.

Grundlagen
▪ Leitbild Grosshöchstetten ▪ Kantonaler Richtplan (Massnahmenblatt A_01, A_05) ▪ Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland

Grundlagen
▪ Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern

4.3 AUFWERTUNG UND ENTWICKLUNG DORFZENTRUM

Teil Siedlung (S)	Aufwertung und Entwicklung Dorfzentrum	S.1.3

Ziele / Grundsätze

- Erhalt und Stärkung der städtebaulichen und identitätsstiftenden Grundstrukturen
- Erhalt und Stärkung der Zentrums- und Versorgungsfunktionen
- Erhalt und Aufwertung von bestehenden Begegnungsorten im Dorfzentrum
- Schaffung qualitätsvoller Aufenthalts-& Begegnungsorte für eine Attraktivierung und Belebung des Dorfzentrums
- Stärkung der Gemeinde als gesellschaftlichen und kulturellen Ort
- Verminderung der Trennwirkung durch die Kantonsstrassen und Erhöhung der Verkehrssicherheit

Handlungsanweisungen

- Im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden die schutzwürdigen Objekte und Anlagen berücksichtigt.
- Die Grundlagen für die Qualifizierung und (wo nötig) die Ausstattung von halb- und öffentlichen Aufenthalts- sowie Begegnungsorte wurde im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts erarbeitet. Im Dialog mit Grundeigentümern, Verwaltungen, Anwohner und Interessengruppen werden Umsetzungsstrategien entwickelt.
- Verbesserte Strassenüberquerungen an den Hauptverkehrsachsen sind zu prüfen.
- Ein breit abgestützter Prozess zur Dorfkernnutzung ist zu prüfen. Dieser umfasst Massnahmen und Lösungsvorschläge bezüglich Nutzung, Mobilität und Neugestaltung des Dorfkerns (z. B. Co-Working Spaces, Gemeinsame Aktionstage der lokalen Läden, Verkehrsberuhigung auf Schul- und Kramgasse, Umnutzung Rynhus, Förderung der Parterrenutzungen, etc.).

Grundlagen

- Leitbild Grosshöchstetten
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland
- Arbeitshilfe Ortsbild

4.4 LIEGENSCHAFTS- UND BODENPOLITIK

Teil Siedlung (S)	Liegenschafts- und Bodenpolitik	S.1.4

Ziele / Grundsätze

- Der Gemeinderat stellt eine laufende Übersicht an freien Parzellen / Flächen sicher. Er kennt den Bedarf nach Flächen und kann flexibel Angebote für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf zur Entwicklung der Gemeinde und zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben vermitteln.
- Die Gemeinde erwirbt strategisch wichtige Grundstücke zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben.
- Alle Massnahmen der Bodenpolitik und der Wirtschaftsförderung zielen darauf ab, bestehende Handlungsspielräume für die Gemeinde zu wahren und neue zu schaffen. Sie sind gesellschaftsverträglich, richten sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen und stehen im Einklang mit der Finanzplanung der Gemeinde. Mit Anreizen sind bei der Umsetzung der Massnahmen für alle beteiligten Parteien Win-Win-Situationen anzustreben.

Handlungsanweisungen

- Der Landbedarf für die Entwicklung der Gemeinde und die Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben wird vorausschauend geplant.
- Unterschiedliche Wohnformen (preisgünstigen Wohnraum, altersgerechte Siedlungen etc.) sollen angemessen gefördert werden.
- Der Bericht Liegenschafts- und Schulraumplanung bildet die strategische Grundlage für gemeindeeigene Liegenschaften und Gebäude.
- Der Liegenschaftsmarkt wird kontinuierlich beobachtet und der Gemeinderat agiert vorausschauend, um für die Gemeinde strategisch wichtige Grundstücke zu sichern.
- Basierend auf den kantonalen Vorgaben werden Grundlagen für die Umsetzung von Mehrwertabgaben erarbeitet. Der Verwendungszweck der Mittel soll zur Unterstützung von öffentlich-rechtlichen Institutionen und zur Umsetzung von Projekten mit dem übergeordneten Ziel bezüglich Wirtschaftsförderung und Bodenpolitik der Gemeinde beitragen.
- Die Gemeinde nimmt bei kommunalen Gebäuden und Anlagen eine Vorbildrolle in der nachhaltigen Energienutzung ein.
- Kommunale Neubauten und Sanierungen werden energetisch vorbildlich realisiert.

Grundlagen

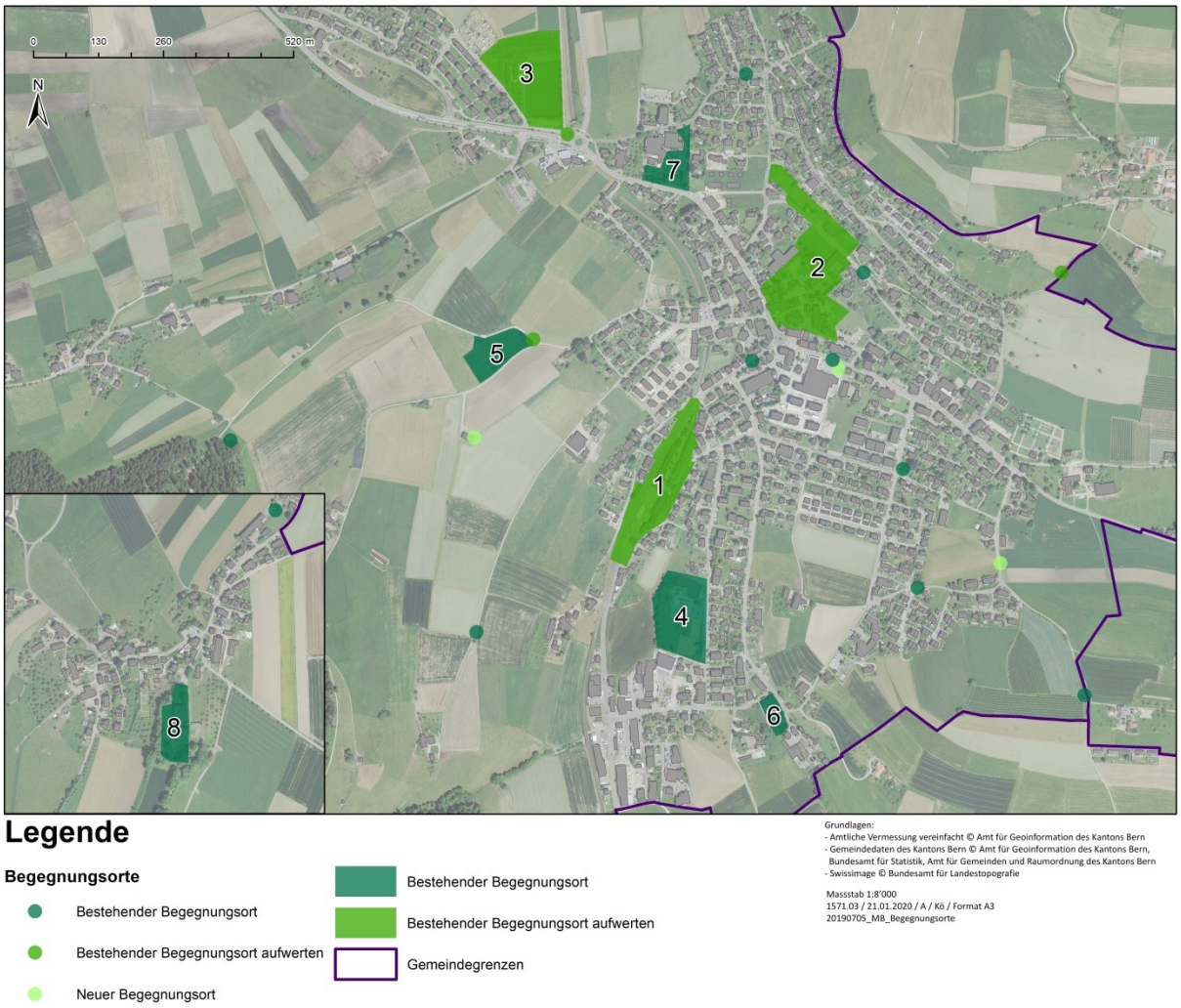
- Leitbild Grosshöchstetten
- Kantonales Baugesetz
- Kantonales Muster-Reglement über die Mehrwertabgabe (AGR)

4.5 BEGEGNUNGS- UND AKTIVITÄTSORTE

Teil Siedlung (S)	Begegnungs- und Aktivitätsorte	S.1.5

Ziele / Grundsätze
▪ Verbesserung der gestalterischen und ökologischen Qualität der Aufenthalts- und Begegnungsorte sowie deren Nutzbarkeit für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. ▪ Aufwertung und Nutzbarmachung von halböffentlichen Aufenthalts- und Begegnungsräumen (sog. Alltagsräume) in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern. ▪ Erhalt und Aufwertung der naturnahen Freiräume und Optimierung der Vernetzungselemente mit dem Siedlungsgebiet. ▪ Sicherung und Gestaltung attraktiver Grünkorridore und Vernetzungselemente innerhalb des Siedlungsgebiets. ▪ Unterstützung der sportlich aktiven Gesellschaft durch Bereitstellung einer zweckmässigen Sportinfrastruktur mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und bedarfsgerechte Weiterentwicklung weiterer Aktivitätsorte. ▪ Förderung eines vielfältigen kulturellen Angebots und der Vereine.

Handlungsanweisungen
▪ Die Grundlagen für die Qualifizierung und (wo nötig) die Ausstattung von halb- und öffentlichen Aufenthalts- und Begegnungsräumen wurde im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts erarbeitet. Im Dialog mit Grundeigentümern, Verwaltungen, Anwohnenden und Interessengruppen werden Wünsche und Bedürfnisse aufgenommen und Umsetzungsstrategien entwickelt. ▪ Durch die Überarbeitung des Natur- und Landschaftsinventars werden identitätsstiftende Bäume und Alleen erhalten. ▪ Das Raumangebot zur Förderung des Schulsports und der vielfältigen Vereinskultur wird geprüft (siehe Liegenschafts- und Schulraumplanung). ▪ Der Bedarf nach Sport- und Freizeitinfrastruktur wird vorausschauend geplant und in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden koordiniert.

Einzelmassnahmen	
	
Grossräumige Begegnungsorte	Die grossräumigen Begegnungsorte nehmen eine besondere Stellung beim kulturellen, sportlichen und gesellschaftlichen Leben in Grosshöchstetten ein. Die Begegnungsorte 1-3 sollen durch die Weiterentwicklung und Aufwertung die Aufenthaltsqualität in der gesamten Gemeinde mittelfristig verbessern. Für den Sportplatz Arniacker sind Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen, um das gesamte Gebiet optimal zu nutzen und die Fussballplätze an diesem Standort zu konzentrieren. Dadurch sind neue Nutzungen für das Gebiet Thalibühl möglich. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Areale Bahnhof und Dorfzentrum werden in separaten Massnahmenblättern erläutert. 1. Bahnhofareal (siehe Massnahmenblatt 1.7) 2. Dorfzentrum (siehe Massnahmenblatt 1.3) 3. Arniacker

Einzelmassnahmen	
	Bei den weiteren Begegnungsorten ist situativ und in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu beurteilen, welche Massnahmen für eine langfristige Erhaltung dieser Orte nötig sind. 4. Freibad 5. Talibühl 6. Mühli 7. Neuhuspark 8. Schloss Wyl
Kleinräumige Begegnungsorte	Auch die kleineren Begegnungsorte tragen einen wichtigen Teil zur Aufenthaltsqualität in Grosshöchstetten bei. Mit der Aufwertung (grün) und der Erstellung (hellgrün) von Sitz- und Verweilgelegenheiten soll die besondere Landschaft und die schönen Plätze im Siedlungsgebiet besser erlebbar gemacht werden. Die weiteren Begegnungsorte (dunkelgrün) sind zu erhalten.

Grundlagen
▪ Leitbild Grosshöchstetten ▪ Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland

4.6 GEWERBE UND ARBEITEN

Teil Siedlung (S)	Gewerbe und Arbeiten	S.1.6

Ziele / Grundsätze

- Ein bedarfsgerechtes und bodensparendes Flächenangebot für das Gewerbe ist vorhanden.
- Raumplanerische Sicherung beziehungsweise Förderung zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen an ausreichend mit dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr erreichbaren Standorten.
- Es werden optimale Rahmenbedingungen für grössere Arealentwicklungen geschaffen.
- Die Verdrängung des lokalen Gewerbes durch Wohnnutzungen wird verhindert.
- Die landwirtschaftlichen Betriebe sind zu unterstützen.
- Eine Etablierung eines Ansprechpartners innerhalb der Gemeindeverwaltung für Liegenschaftsgeschäfte und Wirtschaftsfragen wird angestrebt.

Handlungsanweisungen

- Der Gemeinderat sichert Flächen für Arbeitsnutzung (sowohl für Industrie- und Gewerbe- als auch für Dienstleistungsbetriebe).
- Der Gemeinderat steht im Kontakt mit den lokalen Firmen und Gewerbe und kennt ihre Bedürfnisse.
- Der Gemeinderat prüft im Rahmen von Sanierungen und Verdichtungen insbesondere in unattraktiven oder belasteten Wohngebieten die Erweiterung des Gewerbeflächenangebots.
- Der Gemeinderat strebt eine enge Zusammenarbeit und Koordination von Planung und Umsetzung der Arbeitszonen mit den Nachbargemeinden und den Grundeigentümern.
- RGSK Vorranggebiete Siedlungserweiterungen Arbeiten wurden einer Interessenabwägung unterzogen. Das Vorranggebiet Trogmatt ist unter Berücksichtigung der Ziele /Grundsätze mit höherem Koordinationsstand im RGSK zu verankern.
- Qualitätssichernde Verfahren gewährleisten bei neuen Überbauungen und Änderungen im Bestand die Integration ins Ortsbild.

Grundlagen

- Leitbild Grosshöchstetten
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland
- Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern
- Gemeindedaten zur Beschäftigungs- und Siedlungsentwicklung (Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Amt für Geoinformation des Kantons Bern)

4.7 ENTWICKLUNG BAHNHOFAREAL

Teil Siedlung (S)	Entwicklung Bahnhofareal	S.1.7

Ziele / Grundsätze

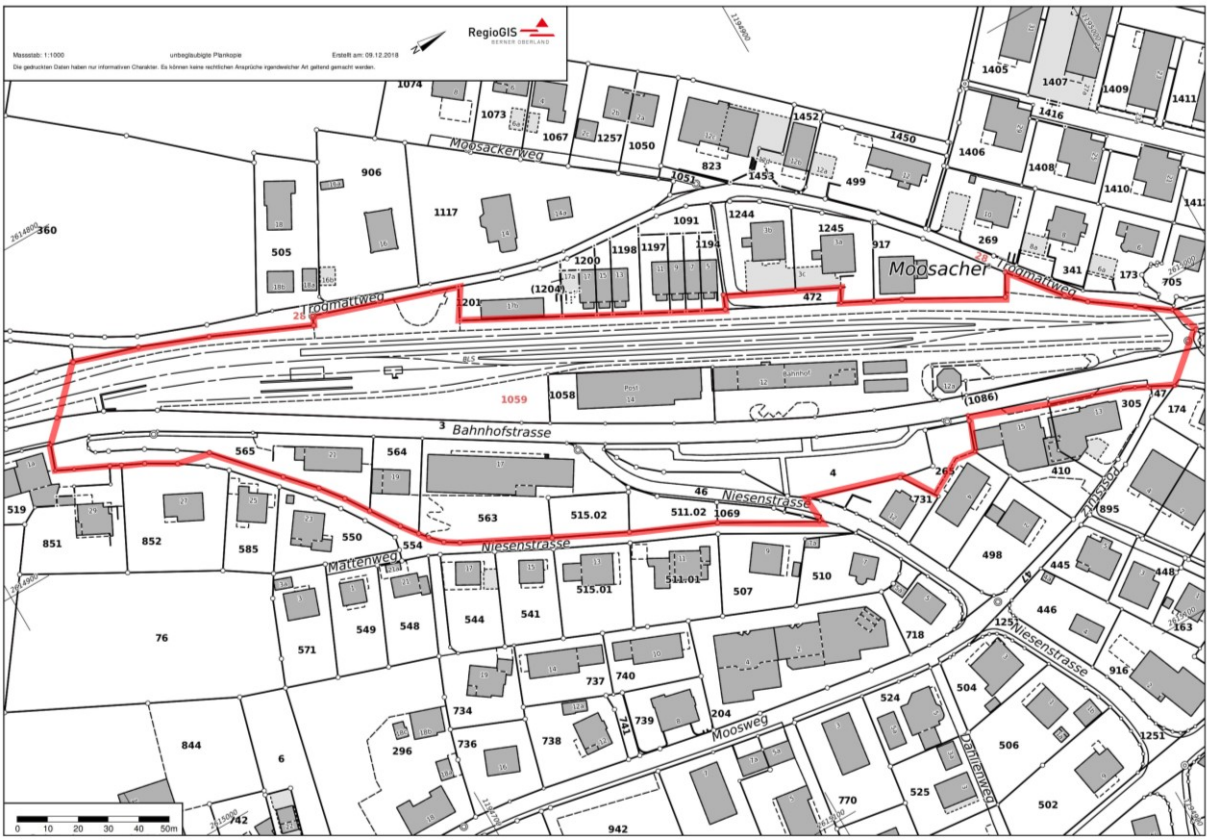
- Der öffentliche Raum als Begegnungs- und Verweilort beim Bahnhofareal soll gestärkt werden.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität beim Bahnhofareal.
- Neue Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung) machen das Areal zu einem lebendigen Ort
- Verbesserung ÖV- und LV- Anbindung.

Handlungsanweisungen

- Die Arealplanung des Bahnhofs wird parallel zur Ortsplanungsrevision angegangen. Die Ziele der Arealentwicklung sind mit den Zielen des REK abgestimmt und werden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern umgesetzt. Als planungsrechtliches Instrument dient die Überbauungsordnung.

Zentrale inhaltliche Anforderungen:

- Ein zentraler Platz mit hoher Aufenthaltsqualität mit geeigneter Erdgeschossnutzung soll geschaffen werden (inkl. Einbezug Grünraum östlich der Kantonsstrasse).
- Das Areal soll dank eines geeigneten Nutzungsmixes (Wohn- und Gewerbeanteile) als lebendiger und wirtschaftlich dynamischer Ort empfunden werden.
- Es ist eine hohe bauliche Dichte unter Berücksichtigung der bestehenden umliegenden Strukturen anzustreben.
- Die Parkplatzsituation, Bushaltestellen und Bike+Ride- Anlagen sind neu zu gestalten.
- Eine Anpassung des Temporegimes auf der Kantonsstrasse ist zu prüfen.

Einzelmassnahme	
	
Entwicklung Bahnhofareal	Das Bahnhofsareal wird neu gestaltet, so dass neue Nutzungen möglich sind und die Qualität dieses Standorts hinsichtlich Freiraum, Verkehrserschliessung und ortsbaulicher Strukturen aufgewertet wird. Mittels einer Überbauungsordnung inklusive qualitätssicherndem Verfahren wird dieser Entwicklungsprozess durchgeführt. Als erster Schritt wurden die Ziele und Eckpfeiler des Projekts in einer Planungsvereinbarung festgehalten. In einem zweiten Schritt wird mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

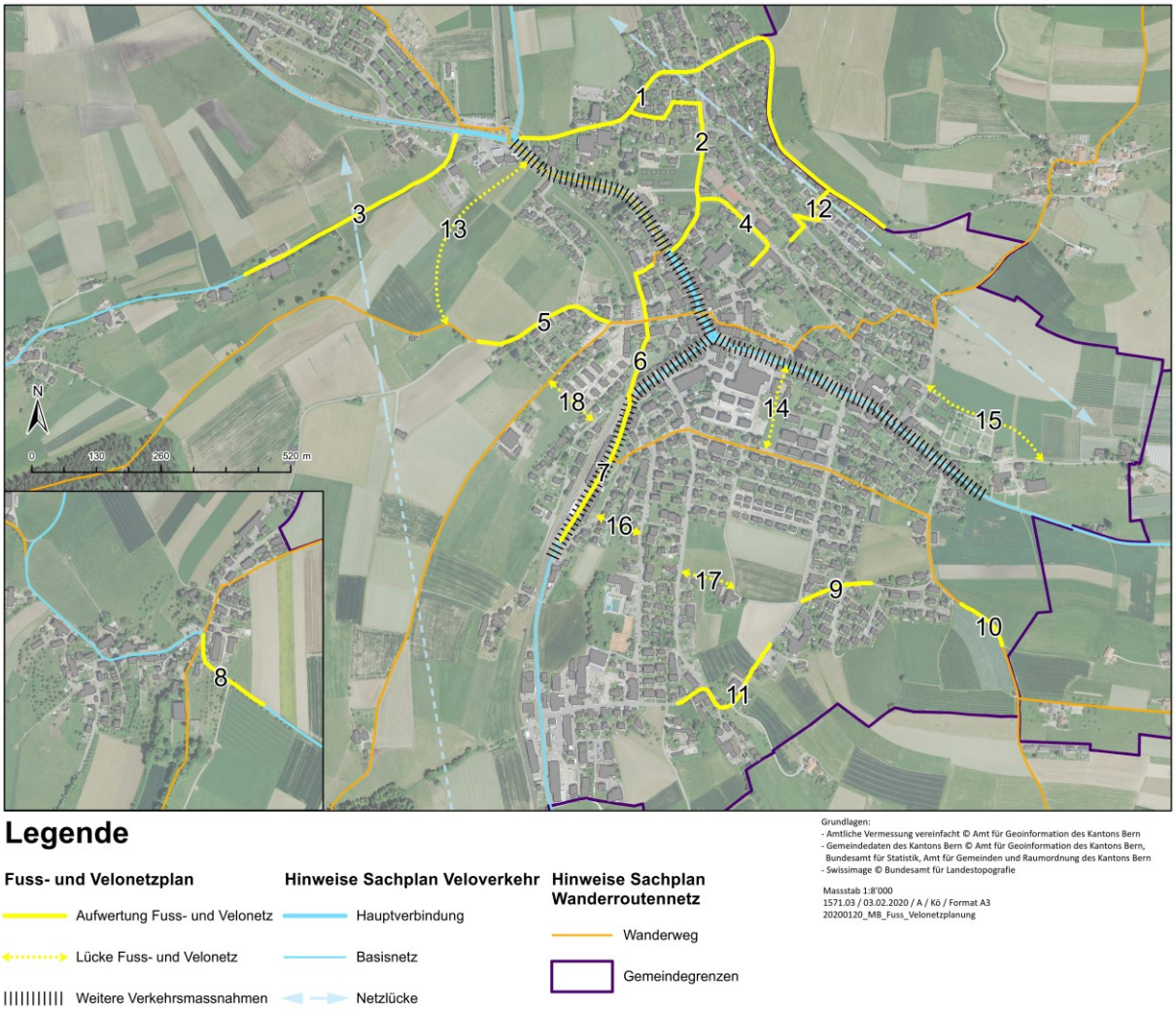
Grundlagen
▪ Leitbild Grosshöchstetten ▪ Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland ▪ Bericht Anforderungen Gemeinde an Entwicklung Bahnhofareal

4.8 FUSS- UND VELOWEGNETZ & WEITERE VERKEHRSMASSNAHMEN

Teil Verkehr (V)	Fuss- und Velowegnetz & weitere Verkehrsmassnahmen	V.1.1

Ziele / Grundsätze
▪ Das Langsamverkehrsnetz ist sicher, lückenlos und qualitätsvoll auszugestalten. ▪ Quartierstrassen sollen als attraktive und sichere Strassenräume für den Langsamverkehr und zu Gunsten einer hohen Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Durchgangs- und Schleichverkehr sind zu verhindern. ▪ Auf den Hauptverkehrsachsen hat der Verkehr flüssig und sicher für alle Verkehrsteilnehmenden abzulaufen. ▪ Das Angebot des öffentlichen Verkehrs ist zu erhalten und nach Möglichkeit auszubauen.

Handlungsanweisungen
▪ Im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts wurden die Grundlagen für ein Fuss- und Velowegnetz erarbeitet. Die Einzelmassnahmen sind zu prüfen. ▪ Verbesserte Strassenüberquerungen an den Hauptverkehrsachsen sind zu prüfen. ▪ Der Gemeinderat prüft das Temporegime und die Gestaltung der Kantonsstrasse zwischen dem Bahnhof und dem Dorfzentrum. ▪ Eine bessere Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr ist anzustreben. ▪ Die Parkplatzsituation wird beobachtet und bei Bedarf optimiert.

Einzelmassnahmen	
	
Fuss- und Velonetz	Verkehrswege abseits der Hauptverkehrsachsen sind für den Langsamverkehr sicher, attraktiv, direkt und kohärent zu gestalten. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen für unterschiedliche Strassenabschnitte Massnahmen geprüft und umgesetzt werden. 1. Erhöhung Verkehrssicherheit für Fussgänger (Ein Teil des Möschbergwegs liegt im Gemeindegebiet Oberthal) 2. Aufhebung Fahrverbot für Velos (Eglisporweg) 3. Erhöhung Verkehrssicherheit für Fussgänger 4. Prüfen von Fahrverbot für MIV auf dem Alpenweg 5. Erhöhung Verkehrssicherheit für Fussgänger 6. Aufhebung Fahrverbot für Velos (Bahnweg) und Optimierung Weggestaltung 7. Neugestaltung Fuss- und Veloverbindung inkl. Bike+Ride beim Bahnhofareal (siehe Massnahme 1.7) 8. Erhöhung Verkehrssicherheit für Fussgänger 9. Erhöhung Verkehrssicherheit für Fussgänger 10. Erhöhung Verkehrssicherheit für Fussgänger 11. Erhöhung Verkehrssicherheit für Fussgänger 12. Langfristige Aufwertung der Fussverbindung zwischen Möschbergweg und Schulhaus / Dorfkern

Einzelmassnahmen	
Netzlücken	Die Netzlücken des Fuss- und Velonetzes sind sukzessive zu schliessen, um zusammenhängende Langsamverkehrsverbindungen zu ermöglichen. Nach Möglichkeit werden die Verbindungen planungsrechtlich gesichert. Die Pfeildarstellungen (gelb gepunktet) zeigen, zwischen welchen Teilgebieten eine Netzlücke besteht. Die defintive Realisierung einer Wegverbindung kann von der Kartenmarkierung abweichen. 13. Fusswegverbindung zwischen Felderkreisel und Talibühl (evtl. inklusive Veloweg) 14. Fusswegverbindung zwischen Sonnmattstrasse und Dorfstrasse 15. Veloverbindung zwischen Mösliweg und Lenzligenweg 16. Fusswegverbindung zwischen Moosweg und Niesenstrasse 17. Fusswegverbindung zwischen Weyerweg und Mirchelstrasse
Weitere Verkehrsmassnahmen	Entlang der Hauptverkehrsachsen Bernstrasse, Dorfstrasse und Bahnhofstrasse sind eine Reihe gestalterischer und verkehrstechnischer Massnahmen zu prüfen: ▪ Radstreifen auf Kantonsstrassen (insbesonder hangaufwärts) ▪ Überarbeitung Bushaltestellenstandorte ▪ Tempo 30 im Dorfzentrum ▪ Überarbeitung der Fussgängerstreifenstandorte

Grundlagen
▪ Leitbild Grosshöchstetten ▪ Kantonaler Richtplan (Massnahmenblätter B_09, B_10, B_12) ▪ Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland ▪ Arbeitshilfe Fusswegnetzplanung

4.9 SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE IM SIEDLUNGSGEBIET UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Teil Landschaft (L)	Schützenswerte Naturobjekte im Siedlungsgebiet und Landschaftsschutz	L.1.1

Ziele / Grundsätze

- Erhalten und Schützen von wertvollen Landschaftsräumen, Einzelobjekten und Biotopen mittels landschaftsplanerischen Instrumenten
- Erhalten von identitätsstiftenden Bäumen, Alleen und weiteren Naturobjekten im Siedlungsgebiet
- Stärkung einer ökologischen Vernetzung einzelner Gebiete
- Klare Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsbereich, um die Zersiedlung zu verhindern

Handlungsanweisungen

- Mit der Aktualisierung des Natur- und Landschaftsinventar wird der Zustand der Landschaft der gesamten Gemeinde dokumentiert und die bedeutenden Naturobjekte grundeigentümerverbindlich gesichert.
- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Richtpläne Landschaft (inklusiv Realisierungsprogramm Landschaft) der Ortsteile Schlosswil und Grosshöchstetten zusammenzuführen.
- Der Gemeinderat prüft Gewässerrenaturierungen.
- Vorranggebiete Siedlungstrenngürtel sind zu erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

Grundlagen

- Leitbild Grosshöchstetten
- Kantonaler Richtplan (Massnahmenblätter E_01, E_05,E_08, E_09, E_10)
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland (Massnahmenblatt L-7)

A1 ANHANG 1: VERZEICHNISSE

A1.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

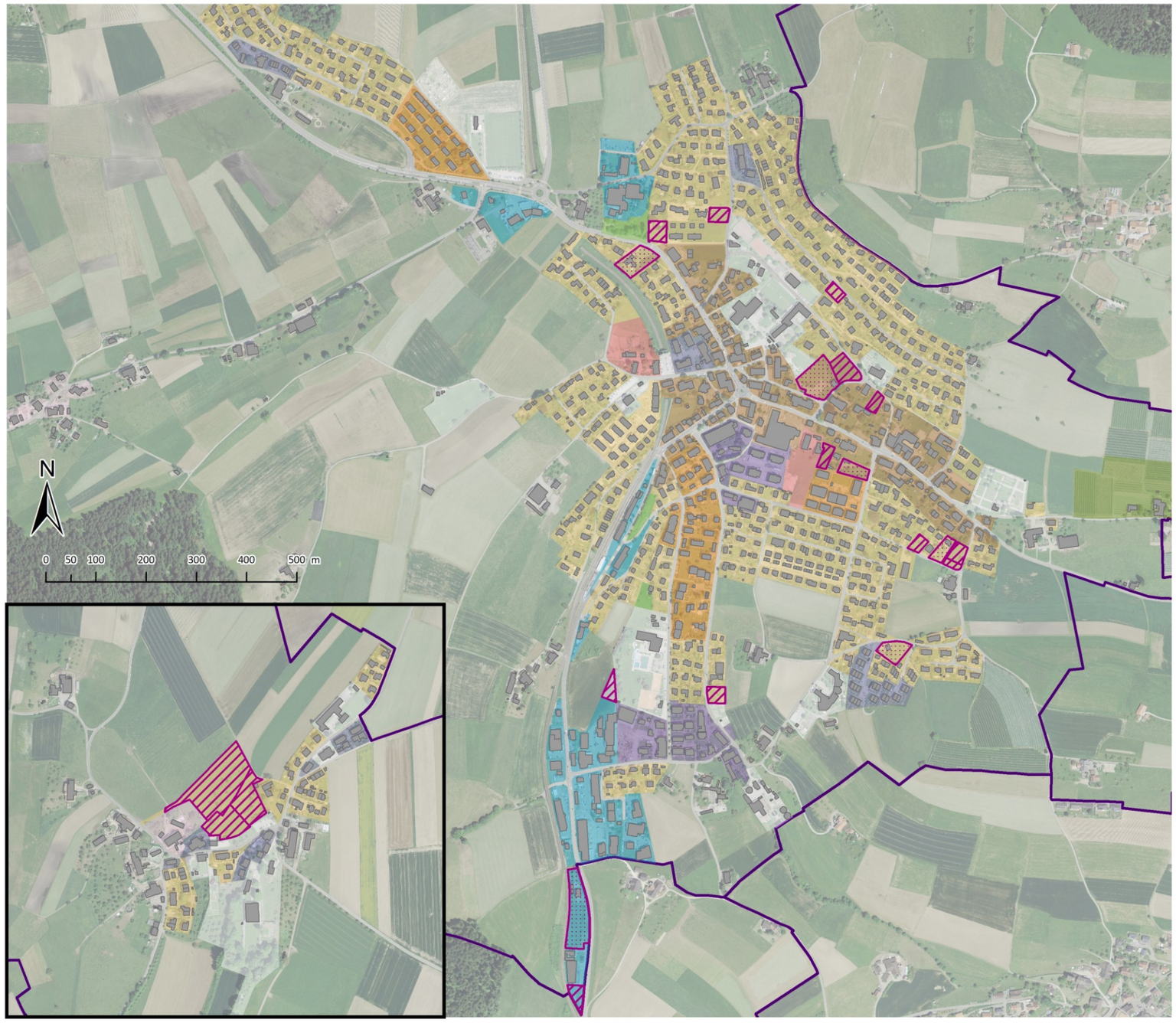
Abbildung 1-1:	Zeitplan der Ortsplanungsrevision	6
Abbildung 1-2:	Projektorganisation der Ortsplanungsrevision	8
Abbildung 2-3:	Bevölkerungsenwicklung und –prognose von Grosshöchstetten (inklusive Ortsteil Schlosswil) (Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsszenarien, Statistikkonferenz des Kantons Bern 2016, Amt für Geoinformationen des Kantons Bern)	10
Abbildung 2-4:	Anzahl Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren und Jahren (Quelle: BFS)	10
Abbildung 2-5:	Schematische Darstellung von Nutzungsreserven und Nutzungspotenzialen (Quelle: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, Kanton Bern)	12
Abbildung 2-6:	Nutzungspotenziale	14
Abbildung 2-7:	Karte mit den RGSK Vorranggebieten Siedlungserweiterung (Wohnen und Arbeiten) und weiteren potenziellen Einzonungsflächen	19
Abbildung 2-8:	Fuss- und Velonetzplanung mit Hinweisen kantonaler Sachpläne	22

A1.2 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 2-1:	Übersicht RGSK Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten in Grosshöchstetten (Stand RGSK II 2016)	16

A2 ANHANG 2: THEMATISCHE KARTEN

A2.1 UNÜBERBAUTE BAUZONENRESERVEN



Legende

Nutzungsreserven

- Unüberbaute Nutzungsreserven
- Teilweise unüberbaute Nutzungsreserven

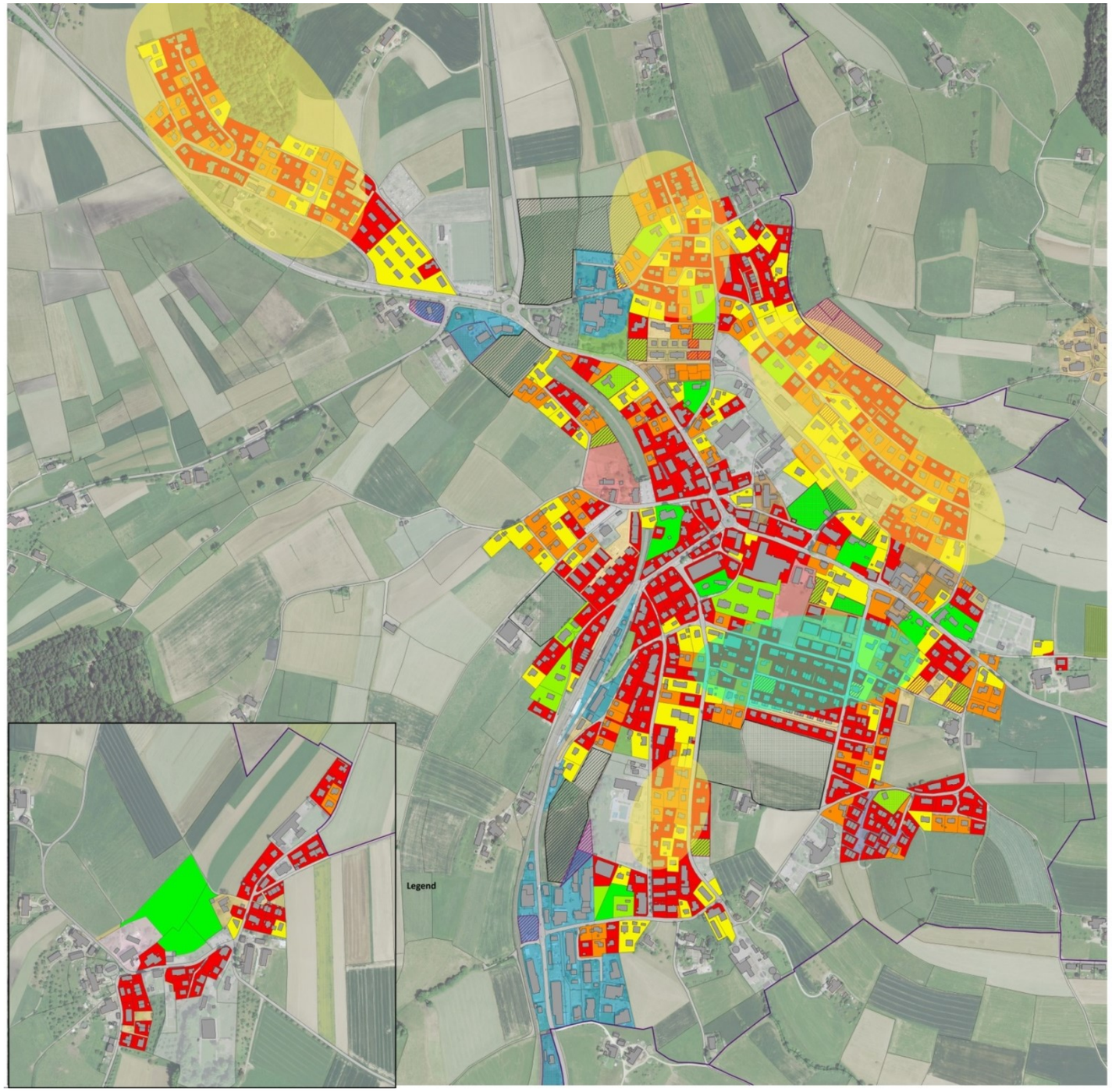
Bauzonen UZP

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

Grundlagen:
- Siedlungsentwicklung nach innen SEIN © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Nachführung 2019
- Übersichtszonenplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
- Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung
- Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

Massstab 1:8'000
1571.03 / 07.11.2019 / A / Kö / Format A3
20191105_Nutzungsreserven_A3

A2.2 ARBEITSKARTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN



Arbeitskarte Siedlungsentwicklung nach innen
Grosshöchstetten/Schlosswil

LEGENDE

Häufung von Gebäuden, ausschliesslich bewohnt von 65+
Häufung von Gebäuden, Bauperiode vor 1970 und ausschliesslich bewohnt von 65+

RGSK Vorranggebiete Siedlungserweiterung
Wohnen
Arbeiten

Unüberbaute Bauzonen (Erhebung AGR)
Parzelle
Parzellenteil

Geschätzte Nutzungsreserven (m2)
< 100
101 - 200
201 - 500
501 - 1000
> 1001

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

Gemeindegrenzen
Gemeindegrenzen

Grundlagen:
- Siedlungsentwicklung nach innen © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Übersichtszonenplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
- Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

Massstab 1:2'500
1571.03 / 16.01.2019 / A / He / Format A0
Workshop_A0

A2.3 RAUMNUTZERDICHTE

LEGENDE

Raumnutzerdichte (RN/ha)

- > 180.0
- 140.1 - 180.0
- 100.1 - 140.0
- 60.1 - 100.0
- 30.1 - 60.0
- < 30.1

Gemeindegrenzen

- Gemeindegrenzen

Grundlagen:
- Siedlungsentwicklung nach innen © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Übersichtszonenplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
- Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

Massstab 1:7'500
1571.03 / 10.10.2018 / A / He / Format A3
20181010_Raumnutzerdichte_A3

A2.4 GEBÄUDE NACH BAUPERIODE

LEGENDE

Gebäude nach Bauperiode, aggregierte Daten

- ab 2001
- 1981 bis 2000
- 1961 bis 1980
- 1919 bis 1960
- vor 1919

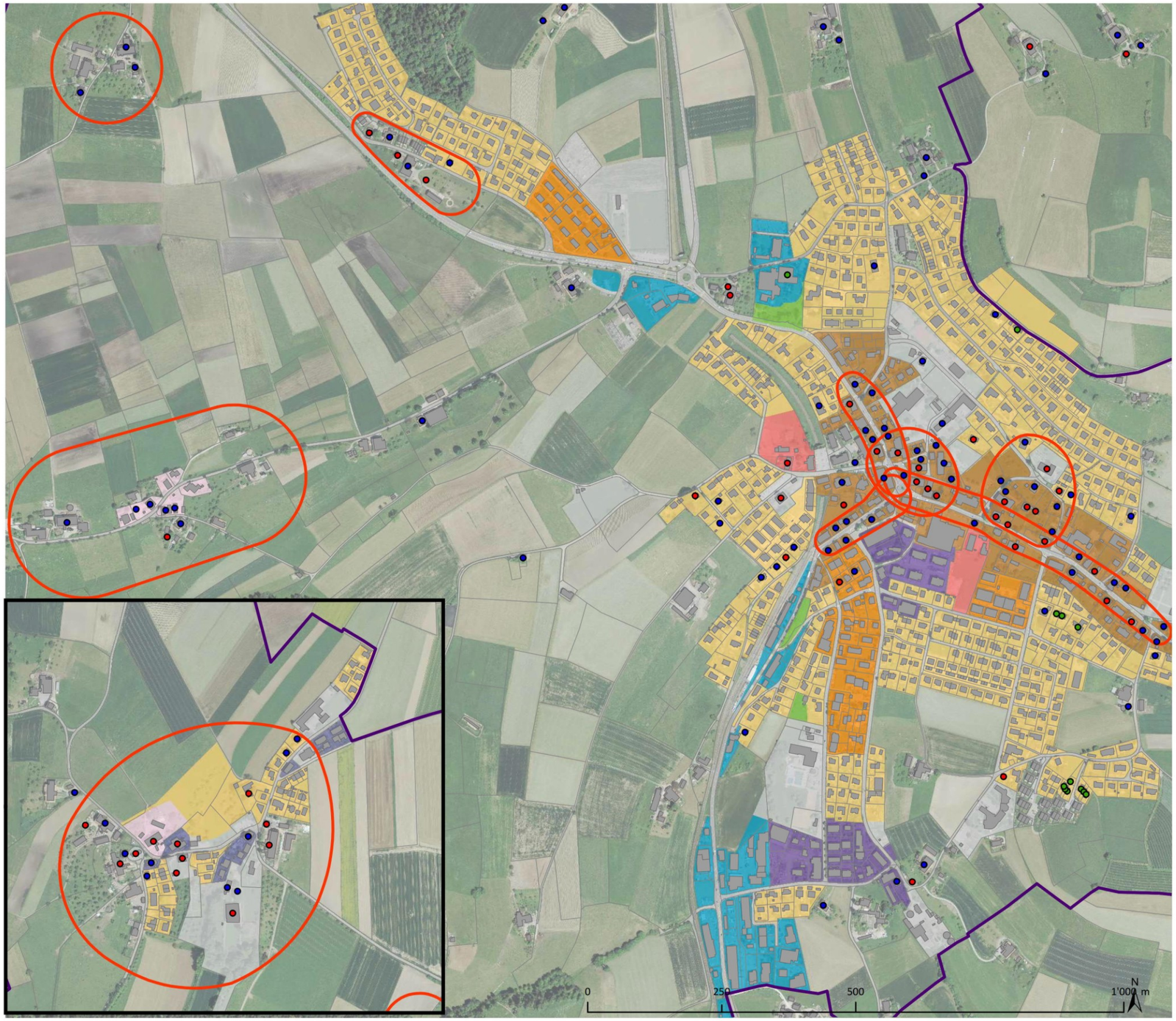
Gemeindegrenzen

- Gemeindegrenzen

Grundlagen:
- Siedlungsentwicklung nach innen © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Übersichtszonenplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
- Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

Massstab 1:7'500
1571.03 / 10.10.2018 / A / He/ Format A3
20181004_Bauperiode_A3

A2.5 BAUINVENTAR



LEGENDE

Bauinventar

- schützenswertes Objekt
- erhaltenswertes Objekt
- Anhangobjekte
- Baugruppe

Bauzonen UZP

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

Gemeindegrenzen

- Gemeindegrenzen

Grundlagen:
- Übersichtszonenplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
- Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

Massstab 1:7'500
1571.03 / 10.10.2018 / A / He / Format A3
20181010_Bauinventar_A3

A3 ANHANG 3: GEBIETSSPIEGEL

A3.1 VORRANGGEBIETE SIEDLUNGSERWEITERUNG ARBEITEN

Gebiet
Trogmatt

- Fläche: 1.4 ha
- ÖV-Güteklasse: C
- Fruchtfolgefläche: Ja ☒ Nein ☐
- Koordinationsstand RGSK: Zwischenergebnis
- Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftszone
- Geplante Nutzung: Dienstleistung/ stilles Gewerbe / Wohnen
- Umfeld: Wohnzone, Arbeitszone
- Lärmempfindlichkeitsstufen (Umfeld):

Thema	Stand der Koordination	Beurteilung
Bedarfsnachweis (regionale Bedeutung und regionaler Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung der bestehenden Baulandreserven)	▪ Regionaler Bedarf: Nächste Arbeitsschwerpunkte sind in Konolfingen. Keine grösseren zusammenhängenden Flächen für die Neuansiedlung von DL-Betrieben ▪ Nur kleinräumige bestehende Baulandreserven	●
Wirtschaftliches Potenzial (Nachfrage, Standortqualität)	Lokale Nachfrage vorhanden	●
Eingliederung in Siedlungsstruktur	Das Gebiet liegt südlich des Zentrums und bildet eine Baulücke zwischen den südlich und nördlich gelegenen Arbeits- und Wohnzonen.	●

Thema	Stand der Koordination	Beurteilung
Erschliessung (MIV, ÖV, LV)	ÖV: Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe MIV: Gebiet grenzt an Kantonsstrasse LV: Gute Anbindung an Veloalltagsroute	●
Auswirkungen auf Verkehrsnetze	Gering: leichte Mehrbelastung der Kantonsstrasse	●
Naturgefahren	-	●
Störfallvorsorge	-	●
Schutzgebiete und Inventare	Grundwasserschutzzone S2/S3	●
Schlüsselprobleme, Koordinationsbedarf	▪ Fruchtfolgeflächen ▪ Grundwasserschutzzone S2/S3	

Gebiet

Schwandi

- Fläche: 3.0 ha
- ÖV-Güteklasse: E
- Fruchtfolgefläche: Ja ☒ Nein ☐
- Koordinationsstand RGSK: Vororientierung
- Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftszone
- Geplante Nutzung: Gewerbe / Wohnen
- Umfeld: Wohnzone, Arbeitszone
- Lärmempfindlichkeitsstufen (Umfeld):

Thema	Stand der Koordination	Beurteilung
Bedarfsnachweis	▪ Regionaler Bedarf: Nächste Arbeitsschwerpunkte sind in Konolfingen. Keine grösseren zusammenhängenden Flächen für die Neuansiedlung von DL-Betrieben ▪ Nur kleinräumige bestehende Baulandreserven	🟢
Wirtschaftliches Potenzial (Nachfrage, Standortqualität)	Lokale Nachfrage vorhanden	🟢
Eingliederung in Siedlungsstruktur	Das Gebiet liegt ausserhalb des Zentrums am nördlichen Siedlungsrand. Die Einzonung würde eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in die Kulturlandschaft bedeuten. Im Südosten sind eine Arbeits- und eine Wohnzone angrenzend. Aufgrund der Grösse würde eine Einzonung das Siedlungsbild in der näheren Umgebung stark verändern.	🔴
Erschliessung (MIV, ÖV, LV)	ÖV: Bushaltestelle in Gehdistanz, aber mit geringer Taktfrequenz MIV: Gebiet grenzt an Kantonsstrasse LV: Gute Anbindung an Veloalltagsroute	🟡

Thema	Stand der Koordination	Beurteilung
Auswirkungen auf Verkehrsnetze	Gering: leichte Mehrbelastung der Kantonsstrasse	●
Naturgefahren	-	●
Störfallvorsorge	-	●
Schutzgebiete und Inventare	-	●
Schlüsselprobleme, Koordinationsbedarf	▪ Fruchtfolgeflächen ▪ ÖV- Erschliessungsgüteklasse	

Gebiet

Felderkreisel

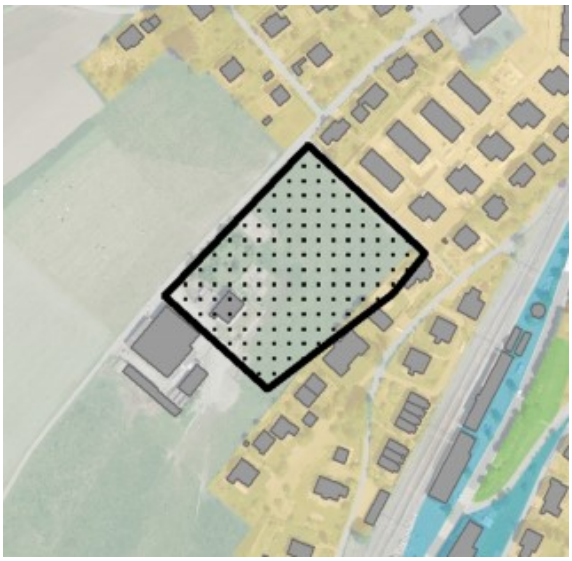
- Fläche: 1 ha
- ÖV-Güteklasse: D/E
- Fruchtfolgefläche: Ja ☒ Nein ☐
- Koordinationsstand RGSK: Vororientierung
- Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftszone
- Geplante Nutzung: Gewerbe/Dienstleistung
- Umfeld: Wohnzone, Arbeitszone
- Lärmempfindlichkeitsstufen (Umfeld):

Thema	Stand der Koordination	Beurteilung
Bedarfsnachweis	▪ Regionaler Bedarf: Nächste Arbeitsschwerpunkte sind in Konolfingen. Keine grösseren zusammenhängenden Flächen für die Neuansiedlung von DL-Betrieben ▪ Nur kleinräumige bestehende Baulandreserven	🟢
Wirtschaftliches Potenzial (Nachfrage, Standortqualität)	Lokale Nachfrage vorhanden	🟢
Eingliederung in Siedlungsstruktur	Das Gebiet liegt nördlich des Zentrums und bildet eine Lücke zwischen einer Arbeits- und einer Wohnzone. Im Norden grenzt die Kantonsstrasse an das Gebiet. Aufgrund der Grösse würde eine Einzonung das Siedlungsbild in der näheren Umgebung stark verändern.	🟡
Erschliessung (MIV, ÖV, LV)	ÖV: Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, aber mit geringer Taktfrequenz MIV: Grenzt an Kantonsstrasse LV: Gute Anbindung an Veloalltagsroute	🟡
Auswirkungen auf Verkehrsnetze	Gering: leichte Mehrbelastung der Kantonsstrasse	🟢

Thema	Stand der Koordination	Beurteilung
Naturgefahren	-	●
Störfallvorsorge	-	●
Schutzgebiete und Inventare	-	●
Schlüsselprobleme, Koordinationsbedarf	▪ Fruchtfolgeflächen ▪ ÖV-Erschliessungsgüteklasse	

A3.2 VORRANGGEBIETE SIEDLUNGSERWEITERUNG WOHNEN

Gebiet
Rosigmatte



- Fläche: 1.0 ha
- ÖV-Güteklasse: C
- Fruchtfolgefläche: Ja ☒ Nein ☐
- Koordinationsstand RGSK: Vororientierung
- Raumtyp: Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen
- Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftszone
- Geplante Nutzung: Wohnen
- Umfeld: Wohnzonen, Landwirtschaft
- Lärmempfindlichkeitsstufen (Umfeld):

Thema	Stand der Koordination	Beurteilung
Bedarfsnachweis (regionale Bedeutung und regionaler Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung der bestehenden Baulandreserven)	Der theoretische Wohnbaulandbedarf der Gemeinde liegt bei 7.6 ha. Abzüglich der 3.3 ha Baulandreserven hat die Gemeinde die Möglichkeit 4.3 ha Land einzuzonen.	●
Eingliederung in Siedlungsstruktur	Der Standort liegt nördlich des Bahnhofs und angrenzend an ein Wohngebiet. Es ist auf zwei Seiten von Wohnzonen umgeben und grenzt an eine landwirtschaftliche Baute. Es ist zu prüfen, ob die gemäss Richtplan zu erfüllende minimale Raumnutzerdichte von 53 RN/ha an diesem Standort erfüllt werden kann.	●
Erschliessung (MIV, ÖV, LV)	ÖV: Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe MIV: Distanz zur Kantonsstrasse beträgt 400 m LV: Gute Anbindung an Veloalltagsroute	●
Auswirkungen auf Verkehrsnetze	Gering: Leichte Verkehrszunahme auf Zufahrtsstrasse	●
Naturgefahren	-	●
Störfallvorsorge	-	●
Schutzgebiete und Inventare	-	●
Schlüsselprobleme, Koordinationsbedarf	▪ Fruchtfolgeflächen ▪ Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb	

Gebiet

Weier Nord

- Fläche: 3.1 ha
- ÖV-Güteklasse: D
- Fruchtfolgefläche: Ja ☒ Nein ☐
- Koordinationsstand RGSK: Vororientierung
- Raumtyp: Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen
- Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftszone
- Geplante Nutzung: Wohnen
- Umfeld: Wohnzonen, Landwirtschaft
- Lärmempfindlichkeitsstufen (Umfeld):

Thema	Stand der Koordination	Beurteilung
Bedarfsnachweis (regionale Bedeutung und regionaler Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung der bestehenden Baulandreserven)	Der theoretische Wohnbaulandbedarf der Gemeinde liegt bei 7.6 ha. Abzüglich der 3.3 ha Baulandreserven hat die Gemeinde die Möglichkeit 4.3 ha Land einzuzonen.	🟢
Eingliederung in Siedlungsstruktur	Das Gebiet liegt südlich des Dorfzentrums und ist an drei Seiten von Wohnzonen umgeben. Aufgrund der Grösse würde eine Einzonung das Siedlungsbild in der näheren Umgebung stark verändern.	🔴
Erschliessung (MIV, ÖV, LV)	ÖV: Bahnhof ist in Gehdistanz erreichbar (250-500 m) MIV: Erschliessung über zwei Quartiersstrassen zu den Hauptverkehrsachsen LV: Anbindung an Veloalltagsroute über Quartiersstrassen	🟡
Auswirkungen auf Verkehrsnetze	Gering: leichte Mehrbelastung auf Zufahrtsstrassen	🟢
Naturgefahren	-	🟢
Störfallvorsorge	-	🟢
Schutzgebiete und Inventare	Gewässerschutzbereich Au	🟡
Schlüsselprobleme, Koordinationsbedarf	▪ Fruchtfolgeflächen ▪ Genereller Entwässerungsplan (GEP)	