



Gemeinde Grosshöchstetten

# Ortsplanungsrevision

## Siedlungsrichtplan



15. Mai 2025, Öffentliche Auflage

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



# Ortsplanungsrevision

## Siedlungsrichtplankarte

### 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
- Bauernhofzone
- Intensivlandwirtschaftszone
- Überbauungsordnung
- Zone mit Planungspflicht



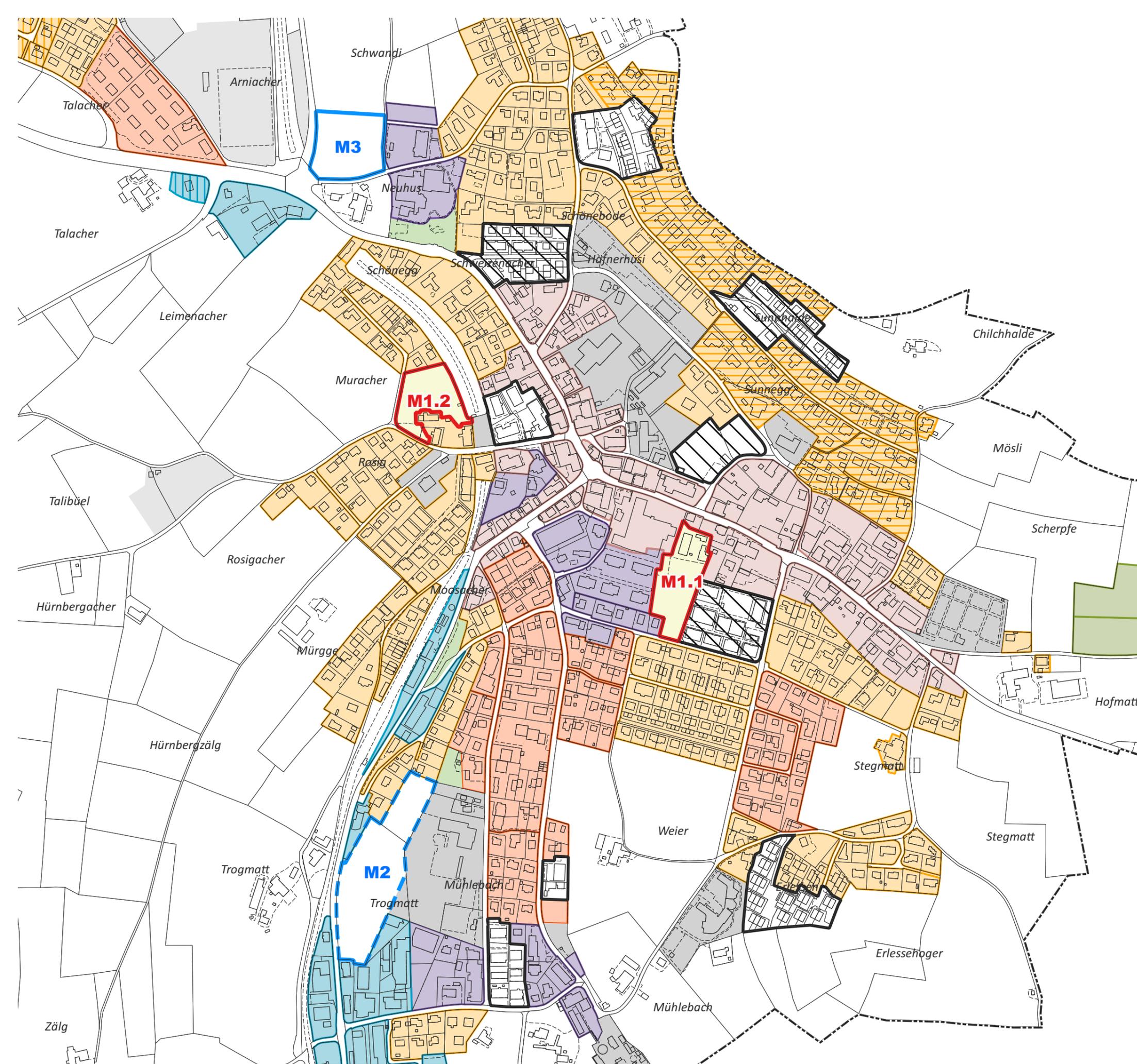
1:5'000

15. Mai 2025, Öffentliche Auflage

#### Grundlagen:

- Kommunale Nutzungsplanung NUPLA © Gemeinden des Kantons Bern, 19.12.2024
- Amtliche Vermessung vereinfacht MOPUBE © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, 19.12.2024

1571.07/ 19.05.2025 / A / Flo,Kö(F) / Format 29.7x42cm / Layout Siedlungsrichtplan  
\\zih\proj\1000\1571.07\_Grosshöchstetten\_Ortsplanungsrevision\01\_prod\GIS\Siedlungsrichtplan\20250328\_Siedl



M1 Richtplangebiete Wohnen (kommunale Bedeutung) Bauernhofzonen	
Ausgangslage	Die Gebiete M1.1 und M1.2 (Parzelle Nr. 361 und Nr. 420) liegen gemäss rechtsgültiger Bauordnung in der Bauernhofzone BHZ. In dieser Zone gelten die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Aufgrund der hervorragenden Lage mitten im Siedlungsgebiet bieten sie ein grosses Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Auch eine Mischzone ist in den Gebieten denkbar. Um diese Nutzung zu ermöglichen, müssen die Parzellen in eine Bauzone überführt werden. 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	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe bzw. nächste Ortsplanungsrevision</li><li>▪ Evaluation von Kompensationsflächen mit Fruchtfolgequalität</li></ul>
M2 Richtplangebiet Arbeiten (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. <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Einzonung ist in enger Abstimmung mit dem Wasserverbund Kiesental WAKI und den Grundeigentümern anzugehen.</li><li>▪ Das Gebiet liegt im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen. Gemäss Baugesetz sind beanspruchte Flächen zu kompensieren (Art. 8b Abs. 4 BauG).</li></ul>
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Arbeiten
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aufhebung Grundwasserschutzzone in Abstimmungen mit dem Wasserverbund Kiesental WAKI</li><li>▪ Evaluation von Kompensationsflächen mit Fruchtfolgequalität</li><li>▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe</li></ul>

M3	Richtplangebiet Arbeiten (kommunale Bedeutung) Felderkreisel
Ausgangslage	<p>Das Gebiet liegt beim Felderkreisel und grenzt im Westen an die Mischzone M3. Aufgrund der optimalen Erschliessungssituation und der angrenzende Nutzungszonen (Mischzone, Gewerbezone, Zone für Sport und Freizeit) eignet sich der Standort, um den Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen langfristig zu decken.</p> <p>Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine bedarfsgerechte Einzonung und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wichtig. Daher soll eine Teilfläche des Gebiets eingezont werden. Das Gebiet liegt im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen. Gemäss Baugesetz sind beanspruchte Flächen zu kompensieren (Art. 8b Abs. 4 BauG).</p> <p>Im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts REK wurde dieses Gebiet als überdimensioniert bezeichnet und daher als RGSK Vorranggebiet Arbeiten nicht weiter berücksichtigt. Im Rahmen der OPR stellt sich heraus, dass sich die Entwicklung der Trogmatt verzögert (vgl. M2) und das Gebiet südlich des Kreisels aufgrund eines möglichen Ausbaus der BLS (oberhalb Tunnel) auf zwei Spuren nicht zur Verfügung steht.</p>
Ziele	Langfristiges Entwicklungsgebiet Arbeiten
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einzonung in einer zweiten Planungsetappe</li><li>▪ Evaluation von Kompensationsflächen mit Fruchtfolgequalität</li></ul>

Ortsplanungsrevision Grosshöchstetten  
Siedlungsrichtplan

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Erste Mitwirkung vom	24.04.2023 bis 02.06.2023
Zweite Mitwirkung vom	16.11.2023 bis 18.12.2023
Vorprüfung vom	11.12.2024

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Der Geschäftsleiter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Grosshöchstetten, den

Der Geschäftsleiter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: