



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouendr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Grosshöchstetten
Postfach 158
Kramgasse 3
3506 Grosshöchstetten

G.-Nr.: 2024.DIJ.22518

28. Mai 2025

Grosshöchstetten; Teilrevision Ortsplanung, Änderung ZöN 4 "Sportanlage, Turnhalle", Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. November 2024 ist bei uns die Teilrevision Ortsplanung bestehend aus der Änderung der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) 4 «Sportanlage, Turnhalle» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Ausschnitt Baureglement vom 14. Oktober 2024
- Erläuterungsbericht vom 12. November 2024 inkl. Siegerprojekt Gesamtleistungswettbewerb «Unter den Buchen»
- Mitwirkungsbericht vom 12. November 2024

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Bericht vom 10. Dezember 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abt. Naturgefahren, E-Mail vom 3. Dezember 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), E-Mail vom 2. Dezember 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abt. Immissionsschutz, Bericht vom 8. Januar 2025
- Tiefbauamt (TBA), Obergeringenieurkreis (OIK), II Bericht vom 9. Januar 2025
- TBA, Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mail vom 6. Januar 2025
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 16. Dezember 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den

übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Der Gemeinderat der Gemeinde Grosshöchstetten hat im November 2022 entschieden, eine Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung zu erstellen und die zwei bestehenden Turnhallen zu ersetzen. Die Änderung ist nötig, damit die Schul- und Sportinfrastruktur der Gemeinde Grosshöchstetten zukunftstauglich weiterentwickelt werden kann. Der Planungskredit für den Gesamtleistungswettbewerb wurde im Juni 2023 verabschiedet. Danach wurden die Ausschreibung des Wettbewerbs und das Verfahren für einen Gesamtleistungswettbewerb gestartet. Im Oktober 2024 fand die Jurierung des Wettbewerbsverfahrens statt und das Siegerprojekt «Unter den Buchen» wurde gekürt.


Mittels Änderung der Baureglementvorschriften im ordentlichen Planerlassverfahren der bestehenden ZöN 4 «Sportanlage, Turnhalle», sollen die Grundlagen für den Neubau der Turnhalle geschaffen werden. Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG ist vom 29. August 2024 bis und mit 30. September 2024 erfolgt. Es ist eine Mitwirkungseingabe bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Das Resultat und der Umgang der Mitwirkungseingabe ist im separaten Mitwirkungsbericht vom 12. November aufgeführt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der vorliegenden Planung Teilrevision Ortsplanung bestehend aus der Änderung der ZöN 4 «Sportanlage, Turnhalle» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Naturgefahren


Die ZöN 4 ist teilweise durch eine geringe Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) durch Hangmuren betroffen. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spielplätzen, Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Bauherrschaft hat nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden.

Der Erläuterungsbericht (S.8) beschreibt die Situation des betroffenen Gebiets im nordöstlichen Randbereich der ZöN 4 entlang der Hangkante im Hinblick auf Naturgefahren und es wird erwähnt, dass bei der Planung von besonders sensiblen Bauten wie Schulhäusern oder Sporthallen in einem Gebiet mit geringer Gefährdung mit baulichen Einschränkungen zu rechnen ist. Die nötigen Massnahmen zur Gefahrenbehebung um Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte zu schützen werden aber nicht weiter ausgeführt. Dies ist im Erläuterungsbericht zu ergänzen. Bei der vorliegenden ZöN handelt es sich um eine Schuleinrichtung und damit um eine sensible Nutzung. Es ist zudem ein Objektschutzgutachten nötig, welches aufzeigt, wie der Schutz gegen die massgebenden Naturgefahren gewährleistet werden kann

(detaillierte Beurteilung der vorherrschenden Naturgefahren inkl. Angabe zu erwartende Einwirkungen und die Ausarbeitung geeigneter Schutzmassnahmen) und gestützt darauf sind Massnahmen im Baureglement aufzunehmen. **GV** 

4. Haushälterische Bodennutzung

Bei den unüberbauten Flächen (grösser als 1500 m²) innerhalb der Bauzone ist im Einzelfall aufzuzeigen wie den übergeordneten Planungsgrundsätzen, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG), entsprochen wird. Bei einer ZöN handelt es sich um eine «übrige Bauzone». Je nach Art der Zone und Nutzung der «übrigen Bauzonen» ist ebenfalls eine Mindestdichte festzulegen. Entsprechen Zonen der Nutzung einer Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) oder Arbeitszone, sind für diese Zonen entsprechende Mindestdichten festzulegen (Geschossflächenziffern oberirdisch oder Überbauungsziffern). **Gegebenenfalls ist die Ausscheidung von Sektoren je nach Nutzung möglich (z.B. ZöN Schule: Sektor Hartplatz / Rasenfeld ohne Dichte; Sektor Turnhalle analog der Arbeitszone: Überbauungsziffer; etc.).**

Vorliegend wird die ZöN 4 angepasst. Bei der Parzelle Nr. 920 handelt es sich um eine grössere unüberbaute Fläche (grösser als 1500 m²). Der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung ist darzulegen und es ist eine Mindestdichte für die Parzelle Nr. 920 festzulegen. **GV** 

5. Naturwerte

Die ANF weist daraufhin, dass sich auf der Parzelle 920, 396 und 777 Hecken befinden, von denen gemäss Luftbildanalysen die ANF davon ausgeht, dass es sich um geschützte Hecken nach Art. 18 NHG, Art 27 und Art. 28 NSchG handelt. Diese Hecken werden im Siegerprojekt nicht erwähnt und sind im Plan «Naturnahe Lebensräume - Konzept Biodiversität» nicht eingezeichnet. Diese Hecken sollen im Rahmen künftiger Bauprojekte in der ZöN 4 vorgängig kartiert werden, damit verbindlich festgelegt werden kann, wie viele Quadratmeter der Hecke geschützt sind und die geschützten Hecken bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Grenzen von Hecken und Feldgehölzen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher verlaufen und die Grenzabstände ab der Heckengrenze einzuhalten sind. Die Bauten sind so zu planen, dass die geschützten Hecken nicht beeinträchtigt werden. Hierzu muss der mindeste Bauabstand eingehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss eine Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölz beim Regierungsstatthalteramt beantragt werden. Eine Ausnahmegewilligung für die Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 6 NHV und Art. 13 NSchV kann nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. **H**

Damit die geschützten Hecken und der Weiher im Rahmen von künftigen Bauprojekten berücksichtigt werden, empfehlen wir nach Rücksprache mit der ANF die Zonenvorschriften für die ZöN 4 im Baureglement folgendermassen entsprechend zu ergänzen (**E**):

- Im Rahmen künftiger Bauprojekte müssen die Hecken in der ZöN 4 vorgängig kartiert werden, damit festgelegt werden kann, wie viele Quadratmeter der Hecke nach Art.18 NHG, Art 27 und Art. 28 NSchG geschützt sind.
- Die geschützten Hecken sind bei der Planung der künftigen Bauprojekte mitzuberücksichtigen und in den Plänen einzuzeichnen. Dabei gilt es prioritär die Hecken nicht zu beeinträchtigen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Muss zwingend baulich in eine Hecke eingegriffen

werden, ist diese bestmöglich zu schützen, wiederherzustellen oder zu ersetzen. Der Eingriff setzt eine Ausnahmegewilligung des Regierungsstatthalteramtes voraus.

- Der bestehende Weiher soll als potenzieller Lebensraum für Amphibien und Libellen (geschützte Tiere nach Art. 20 NHV) ungeschmälert erhalten bleiben und bei künftigen Bauprojekten in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

Das Koordinationsgesetz sieht für alle Bauvorhaben, die von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen erfordern, die inhaltliche und zeitliche Koordination vor. Dazu bezeichnet es das Leitverfahren und überträgt der Leitbehörde die Aufgabe, die sonst selbständigen Verfügungen und Entscheide zu einem Gesamtentscheid zusammenzufassen. Koordinationsbedarf besteht überall dort, wo die Gefahr widersprüchlicher bzw. nicht aufeinander abgestimmter Entscheide, somit ein enger sachlicher Zusammenhang besteht. Die Grundsätze der Verfahrenskoordination sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar. **Sieht nun eine Planung zwingend und als einzige Variante die Beseitigung einer Hecke / Feldgehölz vor, so sind die Ausnahme vom Beseitigungsverbot und der Ersatz mit dem Planerlassverfahren zu koordinieren, d.h. die Genehmigung der Nutzungsplanung ist als Gesamtentscheid (Art. 9 KoG) auszugestalten, welcher die Beseitigung der Hecke und den Ersatz miteinschliesst.** H

6. Kantonsstrasse

Die künftige motorisierte Individualverkehr Erschliessung erfolgt, abgesehen von 2 IV-Parkfelder, über Buchenweg und Eglisporweg (Einbahn) jeweils mit Anschluss an die Kantonsstrasse Bernstrasse. Der OIK II führt aus, dass die beabsichtigten 38 Parkfelder vor allem am Nachmittag und abends ein etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen, das sich mit der Abendspitze kumuliert. Der zu erwartende Zusatzverkehr ist jedoch vertretbar. Durch das bestehende Einbahnregime im Eglisporweg ist die im Einmünder vorherrschende unübersichtliche Situation entschärft. H

Der OIK II führt weiter aus, dass auf der Ortsdurchfahrt an den Fussgängerstreifen Eglisporweg und Parkplatz Gasthof Stern vermehrt Unfälle verzeichnet sind. Mit Realisierung der Dreifachsporthalle könnte der Querungsbedarf zunehmen und damit auch das Unfallrisiko steigen. Um abzuschätzen, ob und wie dringend Handlungsbedarf besteht, empfiehlt der OIK II als ersten Schritt eine Erhebung des aktuellen, tatsächlichen Querungsaufkommens. Diesbezüglich ist auf den OIK II zuzukommen. H

7. Fusswege und Veloverkehr

Der OIK II begrüsst die gemäss Siegerprojekt vorgesehene Verkehrsberuhigung vor der neuen Turnhalle auf dem Alpenweg. H

Zudem werden die zahlreichen Veloabstellplätze in unmittelbarer Nähe der Gebäudeeingänge, die gemäss Siegerprojekt vorgesehen sind begrüsst. Es wird empfohlen, dass auch genügend Platz für Abstellplätze für Lastenvelos und Veloanhänger vorzusehen sind. E

8. Luftreinhaltung Strassenverkehr

Aus dem Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/30 (MPL) geht hervor, dass es sehr stark belastete Verkehrsachsen gibt - hauptsächlich in den kantonalen Zentren und deren Agglomerationen - auf denen

die Immissionsgrenzwerte trotz der bis 2030 prognostizierten deutlichen Verbesserungen bei den Emissionsfaktoren lokal nicht eingehalten werden oder bei denen aufgrund der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Überschreitungen zu erwarten sind. An diesen Verkehrsachsen ist anlässlich von Planungen zu überprüfen, ob die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bis 2030 durch die Mehrbelastung der Planung in Frage gestellt wird (Massnahme V2 MPL). Nötigenfalls sind stufengerechte Massnahmen für eine verträgliche Verkehrsabwicklung vorzusehen (Massnahme V3 MPL). Zur einheitlichen Bestimmung der zulässigen Mehrbelastung an einem Strassenquerschnitt, hat die Fachstelle Immissionsschutz die Arbeitshilfe „Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten“ erstellt, in der auch die Anwendungsgrundsätze festgelegt sind (www.be.ch/luft). **H**

Unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten Kapitel 4 kann ermittelt werden, dass diese für die Planung des Vorhabens nicht zur Anwendung kommt. Die Planung stellt aufgrund ihres nutzungsabhängigen Verkehrserzeugungspotentials die lokale Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in Frage und trägt den Belangen der Luftreinhaltung im Bereich Strassenverkehr genügend Rechnung. **H**

9. Luftreinhaltung – stationäre Anlagen, Lärmschutz – Industrie- und Gewerbelärm

Der vorliegenden Planung kann aus Sicht der Luftreinhaltung, stationäre Anlagen, grundsätzlich zugestimmt werden. Zudem kann auch aus Sicht des Lärmschutzes, Industrie- und Gewerbelärm, der Planung grundsätzlich zugestimmt werden. **H**

10. Änderung Art. 43 Baureglement ZöN 4

Wir empfehlen die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens und die Qualitäten des Siegerprojekts «Unter den Buchen» in die ZöN Vorschriften aufzunehmen. **E**

Wir empfehlen das Inkrafttreten der Änderungen im Baureglement zu regeln. **E**

Es wird daran zu denken sein, dass die hier vorgenommenen Änderungen, abgestimmt auf den Zeitpunkt, im Rahmen der Ortsplanungsrevision ins Baureglement überführt werden, so dass das Baureglement am Ende auf dem aktuellen Stand ist. **H**

11. Weitere Hinweise und Empfehlungen

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

Die eingereichten Unterlagen / Pläne genügen nicht, um zu überprüfen, ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen.

Das AWN, Abt. Naturgefahren steht dem Vorhaben positiv gegenüber und verzichtet auf einen Fachbericht. Eine Schulanlage wird durch die Abt. Naturgefahren als besonders sensibles Objekt behandelt. Bei einem sensiblen Objekt in einem gelben Gefahrenggebiet wird ein Gutachten verlangt. Die Ausführungen in Kap 3. sind bitte zu berücksichtigen.

Das DLZ hat aus Sicht Strassenlärmschutz keine Bemerkungen zum Vorhaben.

Das AÖV hat die Unterlagen geprüft und hat keine Bemerkungen.

12. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in 6-facher Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung / der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen / Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Benjamin Fietkau
Raumplaner

Fachberichte

- ANF; AUE, Abt. Immissionsschutz; OIK II; AWA

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- IC Infraconsult AG, Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- ANF
- AWN, Abt. Naturgefahren
- AÖV
- AUE, Abt. Immissionsschutz
- OIK II
- TBA, DLZ
- AWA
- AGR (FUS, BES, WIL, MEY)