georegio
atelier für raumentwicklung

Ortsplanungsrevision Höchstetten

Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Oktober 2020

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum

Auftraggeber:	Gemeinde Höchstetten
Ortsplaner:	georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild:	Höchstetten, eigene Aufnahme

Version	Datum	Inhalt
0.5	21.10.2020	Beschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 1
1.1 Bestehende Planungsinstrumente 1
1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten 1
1.3 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur 2
1.4 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan 2
2 Zielsetzungen 3
2.1 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen 3
3 Vorgehen und Projektorganisation 4
4 Zonenplan 4
4.1 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke 4
4.2 Umzonungen 5
4.3 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Halde 6
4.4 Festlegung von Mindestdichten 6
4.5 Geprüfte, nicht weiterverfolgte Zonenplanänderungen 7
5 Zonenplan Landschaft 8
5.1 Landschaftsschutzgebiet 8
5.2 Kulturobjekte 9
5.3 Naturobjekte 9
5.4 Umsetzung und Aufhebung Landschaftsrichtplan 2008 9
5.5 Gewässerraum 10
5.6 Umsetzung Gefahrenkarte 12
6 Verkehrsrichtplan 12
7 Baureglement 13
7.1 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) 13
7.2 Materielle Änderungen 14
8 Besondere Themen 15
8.1 Siedlungsentwicklung nach innen 15
8.2 Modell Mehrwertabschöpfung 16
9 Verfahren 17
9.1 Öffentliche Mitwirkung 17
9.2 Vorprüfung 17
9.3 Auflage, Einsprachen und Beschluss 17
9.4 Genehmigung 17
10 Anhang 1: Grundlagen für die Ortsplanungsrevision 19
10.1 Verkehr und Erschliessung 19
10.2 Ver- und Entsorgung 19
10.3 Ortsbild 19
10.4 Umwelt, Natur und Landschaft 20
11 Anhang 2: Liste der Bauzonenreserven 24
12 Anhang 3: Mitwirkungsbericht 25

Beilagen

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Baureglement
- Verkehrsrichtplan
- Inventarplan
- Vorprüfungsbericht

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Finanzverwaltung Bern) 1
Abb. 2 Arbeitsplätze in Höchstetten (36/20/41) 2
Abb. 3 Höchstetten im Laufe der Zeit (1950, 1975, 2013) Quelle: map.geo.admin.ch 2
Abb. 4 Übersicht Wohnbaulandbedarf in Hektaren 3
Abb. 6 Bebaubare Bereiche Parzellen Nrn. 246 und 247 mit Berücksichtigung Waldabstand 15 m, Gewässerraum, Hauszufahrt 7
Abb. 7 Vorgabe regionaler Teilrichtplan Landschaft und Endgestaltung UeO Fänglenberg 8
Abb. 8 Inexistentes Gewässer und Ausschnitt Gewässerplan Solothurn 12
Abb. 9 Fusswegnetz 13
Abb. 10 Kulturgüter und Zeitzeugen an Verkehrswegen (Quelle: IVS) 20
Abb. 11 Lärmbelastung Strassenverkehrslärm Tag (Quelle: map.geo.admin.ch 22
Abb. 12 Konsulationsbereich Störfallvorsorge 23

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Umgang mit Massnahmen des aufgehobenen Landschaftsrichtplans 10
Tab. 2 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite 11
Tab. 3 Berechnung der Gewässerraumbreite 11
Tab. 4 Gewässerräume in der Gemeinde Höchstetten 11
Tab. 5 Übersicht der Innenentwicklungspotentiale 16
Tab. 6 Erhebung der Nutzungsreserven (Auszug WebGIS AGR) 24

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Höchstetten hat zuletzt im Jahr 2007 eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. In der Zwischenzeit ist auf Bundesebene das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. Die Bedingungen an den Verbrauch und die Nutzung von Boden wurden markant verschärft und die Entwicklung der Siedlung soll verstärkt nach innen erfolgen. Die Vorgaben und Anforderungen an Ortsplanungen werden im kantonalen Richtplan sowie im Baugesetz konkretisiert. Zudem ist auf Bundes- und Kantonsebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten. Weiter hat der Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen.

Aufgrund dieser veränderten Grundlagen werden Anpassungen an der Ortsplanung von Höchstetten notwendig. Der Gemeinderat hat sich entschieden, eine Gesamtrevision durchzuführen. Diese wurde im Jahr 2018 gestartet.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Zonenplan 1:2'500 vom 13.02.2008
- Zonenplan 1:5'000 vom 13.02.2008
- Baureglement vom 13.02.2008

- Landschaftsrichtplan vom 13.02.2008
- Verkehrsrichtplan vom 13.02.2008
- UeO Inertstoffdeponie Fänglenberg Erweiterung II vom 22.04.2008

1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

Die Bevölkerung in Höchstetten ist in den letzten zehn Jahren leicht gewachsen, das Wachstum bewegt sich im kantonalen Mittel. Die Gemeinde weist eine gesunde Altersdurchmischung auf, so gibt es sowohl Familien mit Kindern als auch ältere Personen in der Gemeinde. Aufgrund des eingeschränkten Versorgungsangebots und den minimalen Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr in die umliegenden Gemeinden, sind in der Mobilität eingeschränkte Personen auf entsprechende Unterstützung aus dem Umfeld angewiesen.

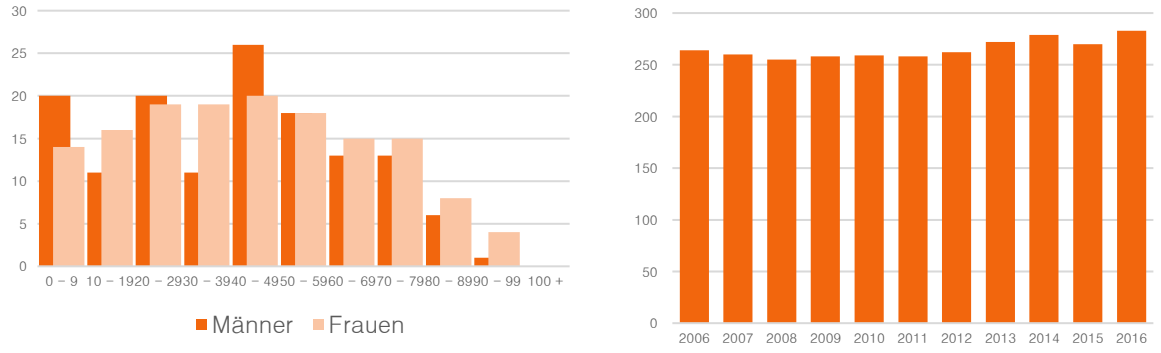


Abb. 1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Finanzverwaltung Bern)

In der Gemeinde gibt es rund 97 Arbeitsplätze (Stand 2016), diese sind in etwa zu gleichen Teilen auf die drei Bereiche Landwirtschaft, Gewerbe/Industrie und Dienstleistungen verteilt. Etwa 2/3 der Beschäftigten wohnen ausserhalb der Gemeinde Höchstetten.

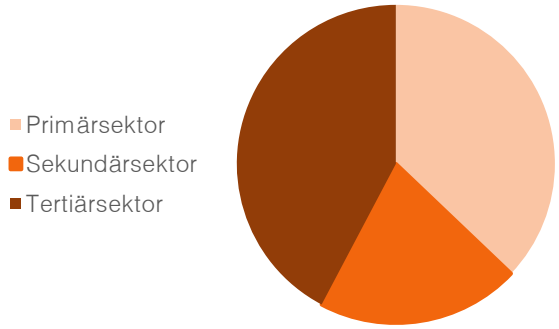


Abb. 2 Arbeitsplätze in Höchstetten (36/20/41)

1.3 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur

Höchstetten liegt am Übergang vom Mittelland zu den Hügeln des Emmentals an der Hauptstrasse Bern – Kirchberg – Herzogenbuchsee. Den Kern des Dorfs bildet das Strassengeviert mit den innen- und aussenliegenden Landwirtschaftsbetrieben und den ortsbildprägenden Hostetten. Ausgehend von dieser Bebauung hat sich das Dorf entwickelt und in jüngerer Zeit sind einzelne Neubauquartiere nördlich des Chrümelbachs sowie die Arbeitszone an der Gemeindegrenze zu Hellsau entstanden. Verbunden mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft werden verschiedene ehemalige landwirtschaftliche Betriebe heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. In der besseren Nutzung dieser Gebäude liegt – neben verschiedenen unüberbauten Baugebieten – auch das grösste Potential für die Innenentwicklung.

Abb. 3 Höchstetten im Laufe der Zeit (1950, 1975, 2013) Quelle: map.geo.admin.ch

1.4 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01 hat die Gemeinde Höchstetten noch genügend Wohnbaulandreserven für die nächsten 15 Jahre. Der berechnete Wohnbaulandbedarf beträgt 0.4 ha, die bestehenden unüberbauten Reserven umfassen 1.17 ha. Zudem wird der Gemeinde ein «theoretisches Innenentwicklungspotential» von 0.7ha angerechnet, das sich rechnerisch aus der relativ tiefen Bevölkerungsdichte in den bestehenden Bauzonen ergibt.

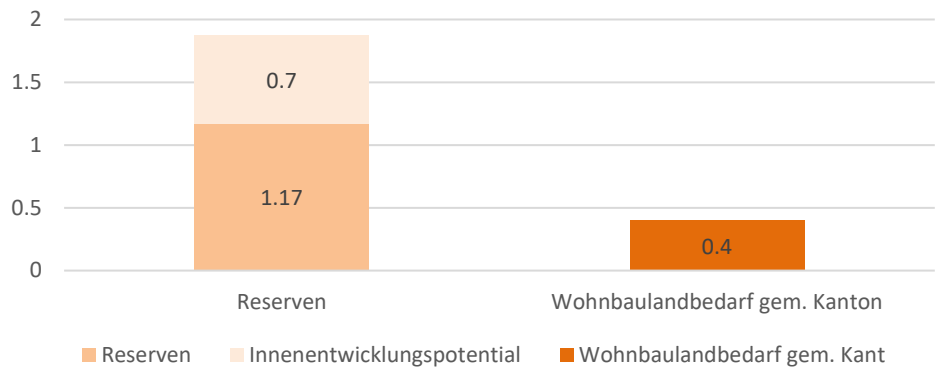


Abb. 4 Übersicht Wohnbaulandbedarf in Hektaren

2 Zielsetzungen

Die Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision wurden im Rahmen der Startsitzung mit einer Analyse der bestehenden Ortsplanung festgelegt. Der Rückblick auf die Zeit seit der letzten Ortsplanungsrevision zeigt, dass die Ziele teilweise erreicht wurden, teilweise noch umgesetzt werden. Die grösste Baulandreserve (ZPP Halde), welche bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision überprüft wurde, ist weiterhin unüberbaut. Allerdings laufen die Bemühungen, um eine Bebauung zu erreichen verstärkt. Bereits in der letzten Ortsplanungsrevision wurden einzelne überbaute Grundstücke in die Bauzone aufgenommen. Die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten wurden vereinzelt genutzt.

Die konkreten Ziele der Ortsplanung 2018 sind:

- Umsetzung der übergeordneten Vorgaben BMBV und Gewässerraum
- Aufnahme weiterer bebauter Grundstücke in die Bauzone zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten
- Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten in der Gewerbezone
- Höchstetten soll langfristig eine attraktive Wohngemeinde bleiben, die bestehenden Qualitäten insbesondere im Dorfkern sollen erhalten bleiben.

2.1 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Raumplanungsgesetz

Mit den Zielen der Gemeinde werden die Planungsgrundsätze für den Bereich Landschaft und Siedlung gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) aufgegriffen und eingehalten.

Kantonaler Richtplan

Gemäss Massnamenblatt C_02 des kantonalen Richtplans ist Höchstetten dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeteilt. Der Regierungsrat formuliert dazu das folgende Ziel:

In den zentrumsnahen ländlichen Gebieten wird der Siedlungsdruck auf wenige, gut erschlossene Standorte gelenkt – speziell in die Zentren der dritten und vierten Stufe. Eine ausufernde Besiedelung der Landschaft wird verhindert. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird mit innovativen Ideen gefördert. Für die produzierende Landwirtschaft werden gute Voraussetzungen erhalten und wo nötig geschaffen; die Erhaltung der Landschaftsqualität und die ökologische Vernetzung haben einen hohen Stellenwert.

Diese Zielsetzung deckt sich weitgehend mit derjenigen der Gemeinde Höchstetten. Es ergeben sich keine grundsätzlichen Zielkonflikte.

Regionale Planungen

Die Übereinstimmung mit den regionalen Planungen (RGSK, regionaler Teilrichtplan Landschaft, Teilrichtplan Abbau, Deponie und Transporte) wird im Rahmen des Planungsprozesses

sichergestellt. Die zwingenden Inhalte der regionalen Planungen werden dabei in die kommunale Planung übernommen. Es gibt keine grundsätzlichen Zielkonflikte mit den regionalen Planungen.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Die Ortsplanungsrevision wurde durch den Gemeinderat begleitet. Die engere Arbeitsgruppe bestand aus folgenden Personen:

- Karin Mumenthaler, Gemeindepräsidentin
- Walter Stucki, Vizepräsident
- Benita Christen, Gemeindeschreiberin
- Benedikt Roessler, Ortsplaner

Im Sommer 2018 wurde die Ortsplanungsrevision gestartet. Im Herbst wurden Gespräche mit den Grundeigentümern von grösseren Baulandreserven geführt, zudem konnten die von Zonenplanänderungen betroffenen Grundeigentümer über die Konsequenzen der Planung informiert werden. Nach Vorliegen aller Entwürfe wurde die Mitwirkung Anfang 2019 durchgeführt und die Bevölkerung über die Resultate der Planung informiert. Nach der kantonalen Vorprüfung wurde die Planung Anfang 2020 überarbeitet und öffentliche aufgelegt. Die Beschlussfassung ist für die ordentliche Gemeindeversammlung von Ende 2020 vorgesehen.

4 Zonenplan

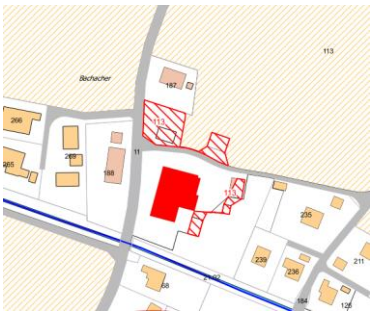
4.1 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

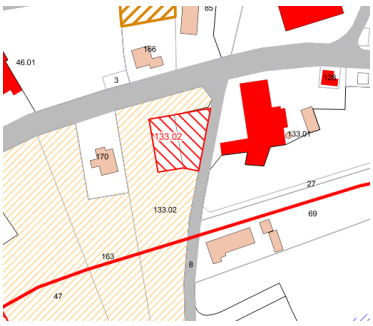
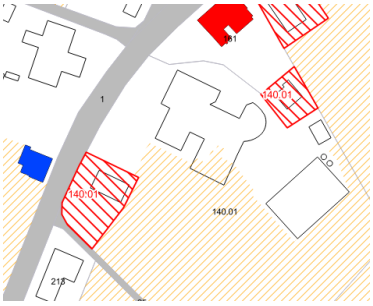
Weitgehend überbaute Gebiete die angrenzend an die Bauzone liegen und langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision auf Antrag der Grundeigentümer der Bauzone zugewiesen. Dadurch entstehen bessere Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden an einer Informationsveranstaltung vom 25. Oktober 2018 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden nur diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümer besteht.

Die Zuweisung von weitgehend überbautem Gebiet zur Bauzone gilt als Einzonung, damit wird eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 BauG und dem kommunalen Reglement zur Mehrwertabgabe fällig. Der Mehrwert wird durch einen Schatzer anhand anerkannter Methoden bestimmt und die Mehrwertabgabe durch die Gemeinde verfügt. Vor der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümer über die Höhe der Mehrwertabgabe informiert.

Die folgenden Gebiete werden auf Antrag der Grundeigentümer eingezont:

Parzelle Nr.	Fläche [m²]	Zonenart bisher	Lokalisierung	Bemerkungen
113	744	Landwirtschaftszone	Heinrichswilstrasse 12: 	▪ Einzonung in Dorfzone (Einzonung betrifft nur die rot markierte Flächen)

Parzelle Nr.	Fläche [m²]	Zonenart bisher	Lokalisierung	Bemerkungen
120	3302	Landwirtschaftszone	Käsereistrasse 5	▪ Einzonung Stöckli Käsereistrasse 5 in Dorfzone inkl. Erschliessung
133.02	619	Landwirtschaftszone	Bergstrasse 1 	▪ Einzonung in Dorfzone
140.01	1186	Landwirtschaftszone	Zürich-Bernstrasse 8/12 	▪ Einzonung in Dorfzone ▪ Im Bereich des Gebäudes Zürich-Bernstrasse 8 wird bis an die Fruchtfolgefläche eingezont. ▪ Auf den Einzonungsantrag für die Fruchtfolgefläche kann nicht eingetreten werden, die entsprechenden Voraussetzungen sind nicht erfüllt.

Durch die Einzonungen entstehen für die angrenzenden Landwirte keine relevanten Einschränkungen für die Tierhaltung. Die bestehenden Betriebe mit Tierhaltung in der Bauzone halten bereits heute die massgebenden Geruchsabstände gemäss Luftreinhalteverordnung gegenüber den bestehenden Bauzonen nicht ein und haben somit nur Besitzstandsgarantie. Ein Ausbau der Tierhaltung oder neue Betriebe mit Tierhaltung sind somit im eng umgrenzten Siedlungsgebiet unabhängig von den nun vorgesehenen Einzonungen nicht möglich.

4.2 Umzonungen

Gewerbezone: In der Gewerbezone von Höchstetten bestehen in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse verschiedene Betriebe, insbesondere aus dem Autogewerbe. In der zweiten Bautiefe am Hang besteht jedoch bereits heute eine gemischte Nutzung mit altrechtlichen Wohnbauten und Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal. Diese zweite Bautiefe eignet sich durch die Abschirmung von der Kantonsstrasse grundsätzlich für eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde geprüft, ob die gesamte zweite Bautiefe einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesen werden kann. Verschiedene betroffene Grundeigentümer sprachen

sich in der öffentlichen Auflage gegen diese Umzonung aus, aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden die Parzellen in der Gewerbezone zu belassen.

4.3 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Halde

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Überbauungsordnung Halde vom 16. Oktober 1992 aufgehoben und das Gebiet einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen. In den Gesprächen mit den Grundeigentümern und Projektentwicklern hat sich im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision gezeigt, dass die Bemühungen eine Bebauung zu realisieren in den letzten Jahren fortgesetzt wurden. Der Entwurf einer Überbauungsordnung wurde durch das AGR vorgeprüft, im Jahr 2018 wurde die Überbauungsordnung überarbeitet und weiterentwickelt. Mit der Genehmigung der Planung im Jahr 2020 sind die Voraussetzungen für eine Bebauung im nächsten Planungshorizont gegeben.

Da es sich um die grösste Baulandreserve der Gemeinde handelt, welche allein schon den Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre abdeckt, ist eine Mobilisierung dieser Fläche für die Gemeinde wichtig. In diesem Zusammenhang wurden die Grundeigentümer auch über das Instrument der Bebauungsverpflichtung gemäss Art. 126d BauG informiert. Solange offensichtliche Bemühungen bestehen um das Areal «Baureif» zu machen, kommt für den Gemeinderat die Anwendung dieses Instruments jedoch noch nicht in Frage.

4.4 Festlegung von Mindestdichten

In Ortsplanungsrevisionen ist der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG Rechnung zu tragen. Es sind geeignete Massnahmen zu treffen, dass die verbleibenden Bauzonenreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden.

Auf unüberbauten Baulandreserven >1500 m^2 (auch über mehrere Parzellen) wird aus diesem Grund eine Geschossflächenziffer oberirdisch als sogenannte Mindestdichte festgelegt. Das bedeutet, dass im Baubewilligungsverfahren auf diesen Flächen nachgewiesen werden muss, dass die Mindestdichte erreicht wird oder dass diese in einer späteren Bauetappe noch erreicht werden kann.

Die Mindestdichten orientieren sich an den Mindestdichten analog Art. 11c Abs. 1 BauV. Im Falle von Höchstetten bedeutet dies, dass für grössere unüberbaute Wohnbaulandreserven eine Mindestdichte von GFZo 0.5 vorgeschrieben wird. Auf unüberbauten Arbeitszonenreserven muss eine minimale Nutzungsdichte von GFZo 0.5 festgelegt werden. In begründeten Fällen kann von diesen Vorgaben abgewichen werden.

Die betroffenen Gebiete werden im Zonenplan mit einer entsprechenden Signatur markiert und die Vorgabe ist im Baureglement verankert. Betroffen sind die folgenden Parzellen:

GFZo 0.5: Parzellen Nrn. 91, 177, 238, 240, 248,

GFZo 0.3: Parzellen Nrn. 247, 246

Auf den Parzellen 247 und 246 wird aufgrund des gesetzlichen Waldabstands die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch reduziert festgelegt. Die Waldabteilung hat zwar, die Zustimmung des Waldeigentümers vorausgesetzt, einer Reduktion des Waldabstands auf 15 m (reine Lagerbauten) resp. 20 m (Aufenthalt von Menschen) zugestimmt. Aber auch mit diesen reduzierten Abständen bleiben nur sehr kleine Gebäudegrundrisse für die Bebauung. Auch bei einer mehrgeschossigen Bauweise ist eine GFZo von 0.5 nicht erreichbar, sie wird auf GFZo 0.3 festgelegt.

Abb. 5 Bebaubare Bereiche Parzellen Nrn. 246 und 247 mit Berücksichtigung Waldabstand 15 m, Gewässerraum, Hauszufahrt

4.5 Geprüfte, nicht weiterverfolgte Zonenplanänderungen

- Im Rahmen der Mitwirkung wurde eine Einzonung mit flächengleicher Auszonung auf Parzelle Nr. 191 beantragt. Nach der Vorprüfung und aufgrund einer neuen Bebauungsstudie wurde der Antrag wieder zurückgezogen.
- Für die Parzellen 110 und 107 war ursprünglich eine Einzonung der überbauten Bereiche vorgesehen. Aufgrund der Lage im Bereich der Hochspannungsleitung mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen wurde nach der kantonalen Vorprüfung auf die Einzonung verzichtet.

5 Zonenplan Landschaft

5.1 Landschaftsschutzgebiet

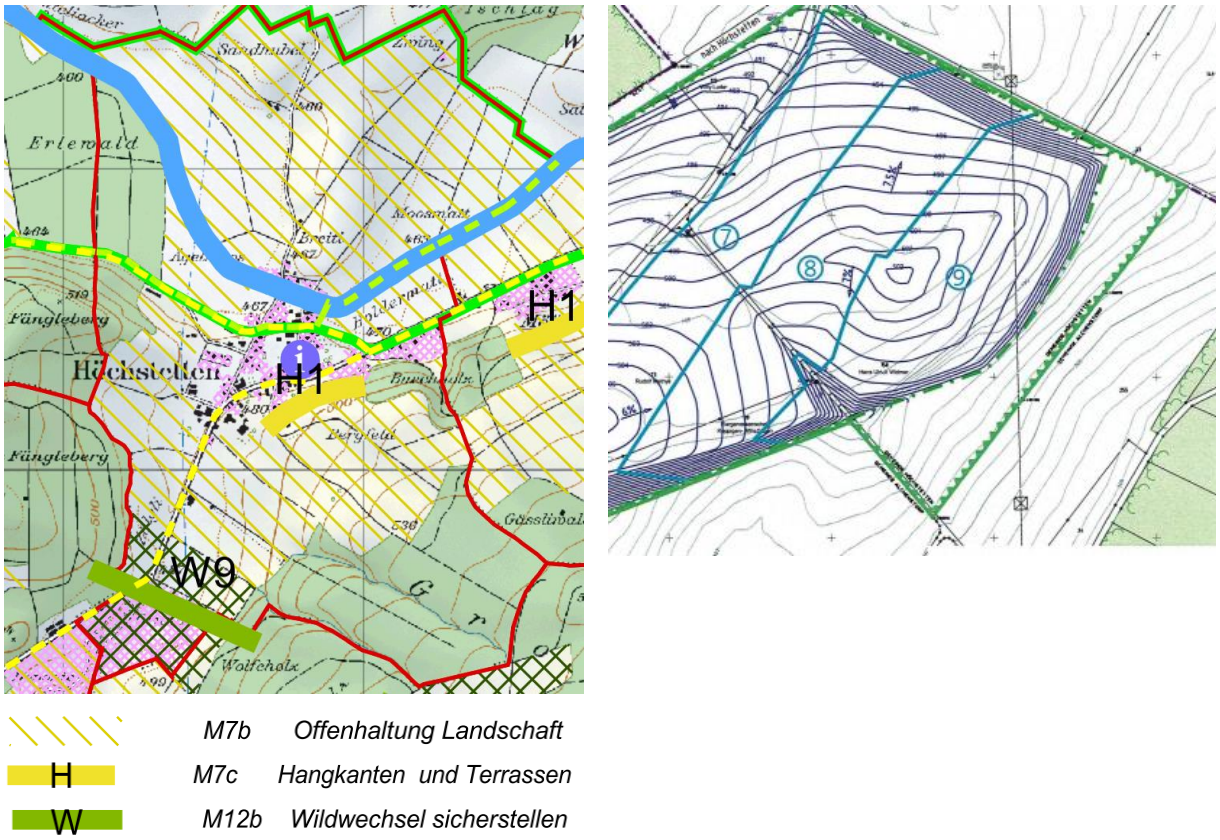


Abb. 6 Vorgabe regionaler Teilrichtplan Landschaft und Endgestaltung UeO Fänglenberg

Der regionale Teilrichtplan Landschaft sieht im Gebiet Fänglenberg ein regionales Landschaftsschutzgebiet als Sicherung des Wildtierkorridors zwischen dem Fänglenberg und dem Grossholz vor. Im Zonenplan Landschaft der Gemeinde Höchstetten wird dies nur soweit in ein kommunales Landschaftsschutzgebiet überführt, als dieses nicht vom Perimeter der UeO Fänglenberg betroffen ist. Der heutige Betrieb und die zukünftige Endgestaltung (vgl. Höhenkoten mit Böschungen in Abb. 6) entsprechen nicht den hohen Anforderungen an ein Landschaftsschutzgebiet.

Das restliche Gemeindegebiet ist im regionalen Teilrichtplan vollständig der Massnahme M7b «Offenhaltung Landschaft» zugewiesen. Diese Gebiete sind nicht von Massnahmen der Ortsplanungsrevision betroffen, es werden aber auch keine zusätzlichen kommunalen Vorgaben für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen vorgegeben.

In der kantonalen Vorprüfung wurde verlangt, dass auch für diese Gebiete Landschaftsschutzgebiete geprüft und festgelegt werden. Der Sachverhalt wurde überprüft. Da es in der Gemeinde Höchstetten bisher noch keine Aussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben gab, sind verschiedene Landwirte inkl. Tierhaltung noch im Dorf. Langfristig werden alternative Lösungen nötig sein, welche einerseits zur Aufgabe von einzelnen Betrieben, aber auch zu Aussiedlungen führen können. Aufgrund der Grundeigentümerverhältnisse kämen Aussiedlung sowohl nördlich als auch südlich des Dorfs in Frage. Die Gemeinde ist nicht bereit, die Landwirte in Ihrer Betriebsentwicklung derart einzuschränken und verzichtet bewusst auf die Festlegung von weiteren Landschaftsschutzgebieten. Mit der Zuweisung von 7.4 ha zum Landschaftsschutzgebiet wird dem Auftrag aus dem regionalen Richtplan aus Sicht der Gemeinde in rechtsgenüglicher Weise nachgekommen.

5.2 Kulturobjekte

Zusätzlich zu den bereits geschützten Grenzsteinen (mit Stundenangaben) an der Kantonsgrenze zu Solothurn wird ein Meliorationsstein aus der Güterzusammenlegung von 1941 – 1945 und ein Grenzstein zur Gemeinde Hellsau im Zonenplan Landschaft aufgenommen.

Nr. Inventarplan	Bemerkung
1	Historischer Grenzstein
2	Historischer Grenzstein
3	Grenzstein Hellsau
4	Denkmal Melioration 1941 – 1945

5.3 Naturobjekte

Die Einzelbäume wurden durch die Gemeinde überprüft und neun abgegangene Bäume oder Bäume innerhalb von Hecken wurden aus dem Inventar entlassen. Zusätzlich wurde ein neuer Baum (Linde) aufgenommen. Die schützenswerten Einzelbäume sind im Zonenplan Landschaft bezeichnet und im Baureglement beschrieben.

In Höchstetten sind somit die folgenden Bäume geschützt:

Nr. Inventarplan	Art
1	Linde
2	Esche
3	Kastanie
4	Nussbaum
5	Kastanie
6	Linde
7	Nussbaum
8	Kastanie
9	Linde
10	Eiche

5.4 Umsetzung und Aufhebung Landschaftsrichtplan 2008

Der Landschaftsrichtplan aus der letzten Ortsplanungsrevision 2008 wird aufgehoben. Die behördenverbindlichen Massnahmen werden entweder mit grundeigentümerverbindlichen Massnahmen umgesetzt oder aufgehoben. Die folgende Tab. 1 zeigt den Umgang mit den einzelnen Massnahmen.

Planinhalt	Umsetzung in der Ortsplanung
bestehende Ausgleichsflächen Prioritätsgebiet für neue Ausgleichsflächen grössere Vernetzungsflächen	Mit der im Jahr 2014 in Kraft getretenen Direktzahlungsverordnung wurde das Direktzahlungssystem neu geregelt. Innerhalb der Vorgaben des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN) sollen die Landwirte weitgehend frei sein, wie sie Ihre Bewirtschaftungsflächen anordnen. Somit erübrigen sich die behördenverbindlichen Vorgaben zur Anordnung der Vernetzungs- und Ausgleichsflächen. Die Vernetzung ist über das kantonale Vernetzungsprojekt organisiert.
Ausgleichsflächen Deponie Fänglenberg	Die Massnahme ist in der UeO zur Deponie Fänglenberg grundeigentümerverbindlich festgelegt, ein zusätzlicher behördenverbindlicher Schutz ist nicht notwendig.
Wildwechselkorridor	Der Wildwechselkorridor wird mit einem grundeigentümerverbindlichen Landschaftsschutzgebiet gesichert.

	Gewässer und Uferschutzstreifen	Der neue Gewässerraum mit den entsprechenden Bestimmungen im Baureglement schützt diese Gebiete.
	Hecken	Die Hecken sind nach übergeordneten Recht und mit dem entsprechenden Artikel im Baureglement grundeigentümerverbindlich geschützt.
	Hochstämmige Einzelbäume wichtige Baumstandorte im Dorf	Die geschützten Einzelbäume wurden überprüft und z.T. angepasst. Sie sind im Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich geschützt, ein zusätzlicher behördenverbindlicher Schutz ist nicht notwendig.

Tab. 1 Umgang mit Massnahmen des aufgehobenen Landschaftsrichtplans

5.5 Gewässerraum

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bildet an Fliessgewässern einen Korridor.

Wie im bisherigen Bauabstand sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden.

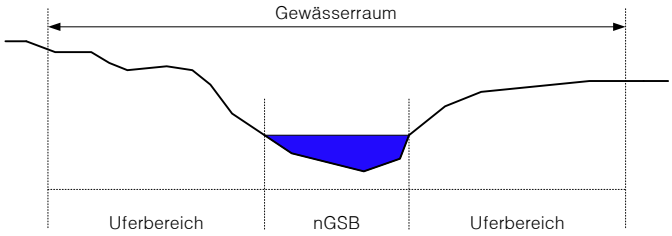
Der Gewässerraum wird nach GSchG bestimmt. Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird dazu mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert.

Beispielbild	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität ▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse ▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität ▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse ▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität ▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3) ▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4)	x 2

Tab. 2 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fliessgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter:

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite
kleiner 2 m	11 m
2 m bis 15 m	2.5 x nGSB + 7 m
grösser als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m



Tab. 3 Berechnung der Gewässerraumbreite

Gewässer	eGSB (m)	Ökomorph.	nGSB (m)	Gewässerraum (m)
Chrümelbach	~1.3	3	2.6	13.5
Schlössliachergrabe, Wolfeholzgrabe	<1	3	<2	11
Buchholzbach	<1	3	<2	11

Tab. 4 Gewässerräume in der Gemeinde Höchstetten

Der Gewässerraum wird grundsätzlich symmetrisch zur Gewässerachse ausgeschieden. Auch im Wald wird der Gewässerraum festgelegt, damit besteht eine grössere Rechtssicherheit als bei einem Verzicht. Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone wird in der Regel auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet, da keine übergeordneten Interessen für eine Ausscheidung sprechen und die Ermittlung des tatsächlichen Verlaufs teilweise schwierig ist. In diesen Gebieten gilt Art. 39 WBV (Konsultationspflicht im Baubewilligungsverfahren). Im Bereich von Bauten und Anlagen wird der Gewässerraum auch für eingedolte Abschnitte ermittelt und ausgeschieden, dies betrifft insbesondere den Buchholzbach.

Die Gewässerräume sind im Zonenplan als Überlagerung dargestellt und vermasst. Bei Gewässern an der Gemeindegrenze wird ab der Gemeindegrenze vermasst, da deren Lage eindeutig festgelegt ist und jeweils gleichzeitig die Parzellengrenze bildet. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt.

Gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV sind für zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten Ausnahmen möglich. Die Festlegung der dicht überbauten Gebiete erfolgt in Höchstetten

nicht in der Ortsplanung, der Sachverhalt kann im Baubewilligungsverfahren geprüft werden (Amtsbericht AGR). Vermutlich werden die Kriterien jedoch an den Gewässern in Höchstetten nicht erfüllt.

5.5.1 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOBE 2014

Der Chrümelbach ist im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept (Objektblatt 425) als Strecke mit mittlerer Priorität zur Revitalisierung aufgeführt. Die möglichen Massnahmen im Rahmen der Umsetzung sind Gerinneaufweitungen, Aufwerten der Sohlstruktur und Uferstruktur und Längsdurchgängigkeit herstellen. Die Massnahmen sind im vorgesehenen Gewässerraum umzusetzen.

5.5.2 Lage der eingedolten Gewässer

Von den eingedolten Gewässern ist gemäss dem kantonalen Datensatz der Verlauf des Schlössliachergrabe unklar. Der Gewässerverlauf wurde anhand des Leitungskatasters und vor Ort überprüft. Im Gassacher/Grabacher verläuft er auf der südwestlichen Seite des Flurwegs. Der kantonale Datensatz wurde entsprechend leicht angepasst. Auch der Verlauf des Buchholzbachs wurde überprüft, teilweise neu vermessen und angepasst.

Im Bereich der Infrastrukturen inkl. längs von Flurwegen wird ein Gewässerraum ausgeschieden, die Bewirtschaftungseinschränkungen gelten hier jedoch nicht.

Im Datensatz des Kantons wird zudem ein eingedoltes Gewässer mit Nr. 922310000 als Zufluss zum Chrümelbach dargestellt. Dieses Gewässer existiert nicht, auch der Kanton Solothurn hat kein solches Gewässer ausgeschieden.

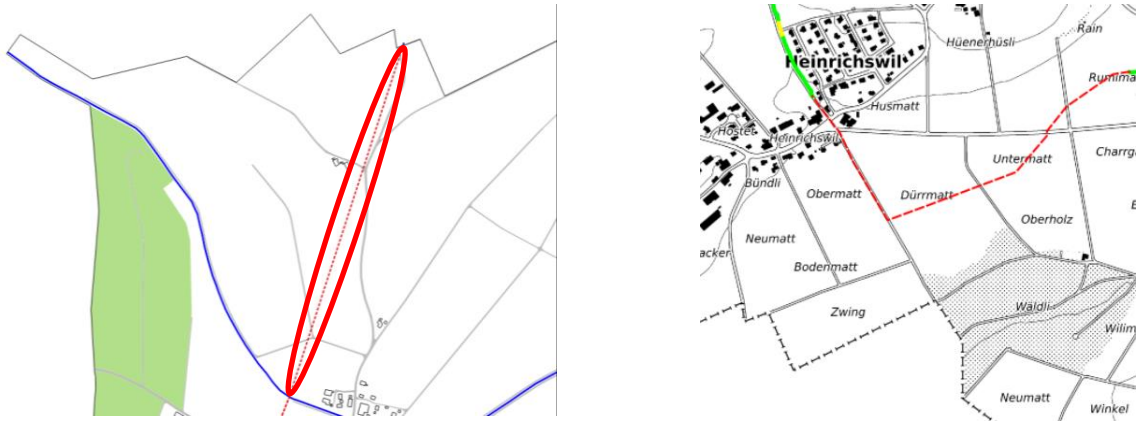


Abb. 7 Inexistentes Gewässer und Ausschnitt Gewässerplan Solothurn

5.6 Umsetzung Gefahrenkarte

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision lag die Gefahrenkarte noch nicht vor. Nach Vorliegen der aktuellen Gefahrenkarte muss diese nun im Zonenplan und der entsprechende Artikel im Baureglement aufgenommen werden.

Durch die Umsetzung sind keine weiteren Anpassungen am Zonenplan notwendig, die Bauzonen sind nur am Rand und in vollständig überbauten Gebieten von den Gefahrengebieten betroffen.

6 Verkehrsrichtplan

Das kommunale Fusswegnetz gemäss Art. 44 Strassengesetz wird im Rahmen der Ortsplanung geprüft und im Verkehrsrichtplan aufgenommen. Zusätzlich zu den übergeordnet im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz aufgeführten Wanderwegen werden die Fusswege im Siedlungsgebiet und die Verbindungen zu den umliegenden Schulen als kommunale Fusswege aufgenommen. Die Wege verlaufen alle auf Basis- oder Detailerschliessungsstrassen.

Abb. 8 Fusswegnetz

Der bestehende Verkehrsrichtplan wird aufgehoben. Im neuen Verkehrsrichtplan ist das kommunale Fusswegnetz der einzige behördenverbindliche Inhalt. Das Grundeigentum an Strassen, wie es im bisherigen Verkehrsrichtplan festgelegt war, wird nur noch als Hinweis dargestellt.

Aufhebung und Beschluss des neuen Verkehrsrichtplans liegen in der Beschlusskompetenz des Gemeinderats.

7 Baureglement

Als Grundlage für das Baureglement dienen das bisherige Baureglement, das Musterbaureglement des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Das bestehende Baureglement wird deshalb komplett aufgehoben – die materiellen Änderungen beschränken sich jedoch auf die Anpassung an die BMBV und die wenigen in diesem Erläuterungsbericht dokumentierten Änderungen.

7.1 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Fassadenhöhe traufseitig

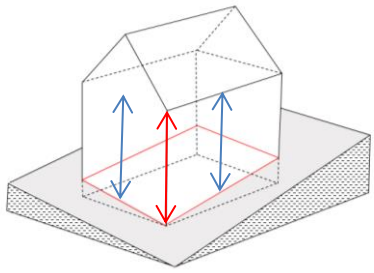
Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise kann bei Gebäuden am Hang Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe haben. Aus diesem Grund wird die bisherige Gebäudehöhe bei der Umrechnung in die Fassadenhöhe traufseitig um +0.5 m erhöht.

Zudem wird ein Hangzuschlag für die Fassadenhöhe traufseitig bei Neigungen des massgebenden Terrains >10% aufgenommen.

Damit ist sichergestellt, dass in Zukunft mindestens gleich hoch gebaut werden kann wie bisher.

Beispiel:

Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:



blau: bisherige Messweise

rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m

gemessene Höhe neu: 7.39 m

Gesamthöhe

Für Gebäude mit Attika wird zusätzlich zur Fassadenhöhe traufseitig eine maximale Gesamthöhe festgelegt, zusätzlich wird geregelt wie stark diese von technisch bedingten Dachaufbauten überragt werden darf.

Kniestockhöhe

Die zulässige Kniestockhöhe wird von 0.80 m auf 1.0 m erhöht. In der Gemeinde Höchstetten wurde bereits bisher mit der Messweise gemäss BMBV gemessen, die Erhöhung lässt aber eine etwas bessere Ausnutzung der Dachgeschosse zu.

Gebäudelänge

Bisher wurden Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Mit der neuen Messweise gehören in Höchstetten Anbauten zur Gebäudelänge. Damit dennoch, auch bei bereits realisierten Gebäuden eine Anbaute erstellt werden kann, wird die zulässige Gebäudelänge in allen Zonen um 5 m erhöht.

Weitere Gebäudeteile

Für die folgenden Gebäudeteile müssen gemäss BMBV ebenfalls Masse festgelegt werden:

- An- und Kleinbauten: übernommen gemäss den bisherigen unbewohnten An- und Nebenbauten.
- Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten: Neu wird der Grenzabstand für diese Bauten auf 1.0 m festgelegt.
- Vorspringende Gebäudeteile: Die Messweise und Masse für die vorspringenden Gebäudeteile bleiben praktisch gleich. Neu wird nur noch der maximale Anteil des Fassadenabschnitts geregelt und kein zusätzliches Maximalmass in Meter.
- unbedeutend rückspringende Gebäudeteile: Das Mass muss neu festgelegt werden, es hat in der Praxis keine Auswirkungen auf Bauten.

7.2 Materielle Änderungen

Zusätzlich zur Anpassung des Baureglements an die BMBV werden verschiedene materielle Änderungen am Baureglement vorgenommen, soweit dies einer besseren Gestaltung und Nutzung der bestehenden Bauzonen dient.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Grundsatz zur Mehrwertabgabe im Baureglement wird an die neue gesetzliche Grundlage in Art. 142 BauG angepasst.

Art der Nutzung

Die bisherige Art der Nutzung in der Gewerbezone «stille bis mässig störende Gewerbe» passt nicht zur ES IV. Die Art der Nutzung wird deshalb angepasst und neu allgemeiner als «Gewerbe und Dienstleistungen» bezeichnet.

Spezielle Masse für landw. Ökonomiegebäude in der Dorfzone

Die speziellen Masse für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in der Dorfzone werden aufgehoben. Die neue Erstellung von Gebäuden zur Tierhaltung ist in der Dorfzone aufgrund der Geruchsabstände nicht möglich, auch sind keine entsprechenden Baulandreserven für die Erstellung solcher Bauten vorhanden.

Mindestdichten auf Baulandreserven

Gemäss der kantonalen Praxis muss auf unüberbauten Baulandreserven eine minimale Geschossflächenziffer festgelegt werden. In der Gemeinde Höchstetten beträgt diese Vorgabe in der Regel GFZo 0.5 (vgl. Kapitel 4.4), die davon betroffenen Parzellen werden im Baureglement und im Zonenplan bezeichnet.

Gebäudeabstand und Näherbau

Bei Gebäuden auf demselben Grundstück oder bei benachbarten Grundstücken mit Zustimmung des Nachbarn, kann neu nicht nur der Grenzabstand, sondern auch der Gebäudeabstand bis auf 6 m (Seite kA) / 10 m (Seite gA) reduziert werden.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung wird neu geregelt.

- Für An- und Kleinbauten sowie Gebäude und Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m^2 (z.B. Wintergärten) sind neu auch Pult- und Flachdächer erlaubt.
- Das Mass für die zwingenden Vordächer wird reduziert, es beträgt neu nur noch 0.5 m anstatt 1.0 m.
- Das Abstandsmass für Dachaufbauten vom First wird vereinfacht, der Mindestabstand beträgt neu in jedem Fall 2.0 m.
- Die maximale Grösse von Dachflächenfenstern wird aufgehoben, es gelten die Bestimmungen für Dachaufbauten.

Reklamen

Die kommunalen Bestimmungen zu Reklamen werden aufgehoben.

ZPP Halde

Die Bestimmungen zur ZPP Halde wurden in einer geringfügigen Änderung zusammen mit der Erstellung der Überbauungsordnung an die BMBV angepasst. Die Vorschriften werden sinngemäss ins neue Baureglement übernommen.

Mindestinhalte Baureglement

Die folgenden Mindesthinhalte gemäss dem Musterbaureglement des Kantons werden soweit nötig aufgenommen:

- Artikel zu Naturgefahren aktualisiert
- Artikel zum Gewässerraum
- Artikel zum Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen
- Beizug der Denkmalpflege

Bauinventar

Das Bauinventar wird nicht mehr im Anhang aufgeführt, da in den nächsten Jahren eine Überarbeitung durch die kantonale Denkmalpflege erfolgt.

8 Besondere Themen

8.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Ziel der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden.

Der Kantonale Richtplan 2030 legt die Grundsätze für diese Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fest. Er definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Für die konkrete Umsetzung sind die Gemeinden zuständig.

Gerade weil die Gemeinde im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision keine Einzonungen von unüberbautem Gebiet vornimmt, hat sie sich im Speziellen mit der Nutzung innerhalb der bestehenden Bauzonen auseinandergesetzt.

8.1.1 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven wurden mit dem entsprechenden Tool des Kantons zur Nachführung der unüberbauten Bauzonen erfasst. Der Auszug aus dem Tool ist im «*Anhang 2: Liste der Bauzonenreserven*» aufgeführt. Relevant für die Beurteilung, ob ein Grundstück als überbaut oder unüberbaut gilt, sind verschiedene Kriterien gemäss der Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen des AGR. Massgebend für die Beurteilung als überbaut ist die erfolgte Schnurgerüstabnahme.

Die wichtigsten Bauzonenreserven sind die ZPP Halde und die Parzelle 191. Zum Umgang mit der ZPP Halde vgl. Kapitel 4.3. Der Grundeigentümer der Parzelle 191 war in der Arbeitsgruppe zur Ortsplanungsrevision vertreten und damit über den Handlungsspielraum der Gemeinde informiert. Mit der Ortsplanungsrevision sind die Grundeigentümer über die wichtigsten Instrumente und Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung informiert.

8.1.2 Übersicht der Innenentwicklungspotentiale

Innenentwicklungspotential	Beurteilung
Anpassung Baureglement (Anpassung Baumasse, Abstände, Nutzungsmöglichkeiten)	Mit der Überarbeitung des Baureglements werden die Masse und Nutzungsmöglichkeiten in den einzelnen Bauzonen überprüft. Dabei werden verschiedene Massnahmen zur besseren Ausnutzung der bereits überbauten Parzellen vorgenommen. Die einzelnen Änderungen sind im Kapitel zum Baureglement aufgeführt. Diese Lockerungen des Baureglements führen zwar bei der Sanierung oder Erweiterung von Liegenschaften nicht direkt zu mehr Wohneinheiten, sondern eher zu grösseren Wohnungen. Dies ist allerdings bei Handänderungen und Generationenwechseln regelmässig ein Anliegen.
Einzonung weitgehend überbautes Gebiet	Direkt angrenzend an die Bauzone bestehen verschiedene überbaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone, die nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Mit einer Zuweisung dieser Grundstücke zu einer Bauzone kann attraktiver Wohnraum geschaffen werden, ohne dabei Kulturland zu beanspruchen.
Festlegung von Mindestdichten	Durch die Festlegung von Mindestdichten auf grösseren Baulandreserven wird sichergestellt, dass die verbleibenden Reserven mit einer minimalen Dichte überbaut werden.

Tab. 5 Übersicht der Innenentwicklungspotentiale

8.2 Modell Mehrwertabschöpfung

Die Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142ff BauG. Die Schatzung des Mehrwerts erfolgt erst nach der grundsätzlichen Vorprüfung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Die Gemeinde hat ein Reglement über die Mehrwertabgabe erlassen, sie orientiert sich dabei an den minimalen Abgabesätzen gemäss dem kantonalen Baugesetz:

- Mehrwertabgabe bei Einzonungen: 20%
- Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen: 0%

Als kommunale Regelung wurde im Reglement aufgenommen, dass die Kosten der Schatzung durch die Grundeigentümer getragen werden.

Das Reglement über die Mehrwertabgabe wurde an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2018 beschlossen und anschliessend durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

9 Verfahren

9.1 Öffentliche Mitwirkung

Die direkt betroffenen Grundeigentümer wurden bereits in der Entwurfsphase mit in die Planung einbezogen, einerseits an der Informationsveranstaltung zur Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet, andererseits in Einzelgesprächen.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 19. Februar 2019 die Planung zuhanden der Mitwirkung beschlossen. Die Mitwirkung zur Information der gesamten Bevölkerung über die Ziele und Resultate der Planung fand vom 28.02.2019 – 1.04.2019 statt. An einem öffentlichen Anlass vom 21.03.2019 wird die Bevölkerung über die Revisionsarbeiten informiert. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht im Anhang 3 aufgeführt.

9.2 Vorprüfung

Die Planung wurde am 17.05.2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 26.11.2019 hat das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung unter Berücksichtigung von verschiedenen Vorbehalten die Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Vorbehalte konnten bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt werden.

Die wichtigsten Änderungen aus der kantonalen Vorprüfung betreffen die folgenden Punkte:

- Verbreiterung des Gewässerraums des Chrümelbachs auf 13.5 m
- Der Verzicht auf die Einzonung von zwei Grundstücken aufgrund der Abstände zu Stromleitungen (Grenzwerte zur nichtionisierenden Strahlung)
- Die Festlegung eines grundeigentümerverbindlichen Ortsbildschutzperimeters.
- Die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze an der Gemeindegrenze zu Hellsau
- Die Festlegung einer Mindestdichte auch für Arbeitszonenreserven.

9.3 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Die öffentliche Auflage findet vom 26.06.2020 – 27.07.2020 statt. In der öffentlichen Auflage sind 2 Einsprachen eingegangen. Gestützt auf die Einspracheverhandlung hat der Gemeinderat entschieden, auf die Umzonung der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone zu verzichten. Zudem wird auf die Einzonung der Liegenschaften Bernstrasse 9 und 16 verzichtet.

Die Planung wird der Gemeindeversammlung am 26.11.2020 mit diesen Änderungen zum Beschluss vorgelegt.

9.4 Genehmigung

Text folgt.

10 Anhang 1: Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

10.1 Verkehr und Erschliessung

Die Gemeinde Höchstetten liegt an der Hauptstrasse 1, davon zweigt durch das Dorfzentrum von Höchstetten die Kantonsstrasse 1456 nach Willadingen und Koppigen ab. Mit dem motorisierten Individualverkehr ist Höchstetten so recht gut erschlossen, über die Autobahnanschlüsse Kirchberg oder Kriegstetten können die umliegenden grösseren Zentren schnell erreicht werden. Mit dem öffentlichen Verkehr fehlt eine Verbindung, mit dem Bürgerbus besteht jedoch eine Verbindung in Richtung Koppigen – Willadingen und Hellsau.

Innerhalb der Gemeinde sind alle Bauzonen ausreichend erschlossen.

Zur Überarbeitung des bestehenden Verkehrsrichtplans vgl. Kapitel 6.

10.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Ortsplanungsrevision werden keine Anpassungen mit Auswirkungen auf die Wasser- und Abwasserversorgung vorgenommen. Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) und kantonalem Gewässerschutzgesetz (KGSchG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen. Diese Gebiete sind ausreichend mit Wasser und Abwasser erschlossen.

10.3 Ortsbild

10.3.1 Bauinventar

Im Dorfzentrum von Höchstetten sind fast alle Hauptgebäude im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswert oder erhaltenswert inventarisiert. Neben dem grossen Wert der Einzelobjekte ist der ganze Ortskern als Baugruppe erwähnenswert. Die Bauten orientieren sich am Strassengeviert und bilden so im Zentrum einen grossen Grün- und Freiraum, der auch langfristig erhalten werden soll. Mit der Ortsplanungsrevision sollen diese Qualitäten erhalten bleiben, es sind keine grundsätzlichen Änderungen in diesen Gebieten vorgesehen.

Die Baugruppe wird gemäss den kantonalen Vorgaben mit einem grundeigentümerverbindlichen Ortsbildschutzperimeter in die Ortsplanung umgesetzt. Dieser wird im Zonenplan dargestellt und ist im Baureglement geregelt.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist das Dorf Höchstetten als Dorf von regionaler Bedeutung aufgeführt.

10.3.2 Kulturgüter

Neben den inventarisierten Bauobjekten ist einerseits die im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz erwähnte Brücke über den Chrümelbach zu erwähnen, andererseits bestehen verschiedene Grenz- und Stundensteine. Diese werden im Schutzplan und einer entsprechenden Bestimmung im Baureglement gesichert.

- IVS-Abschnitt von regionaler Bedeutung mit Substanz (Brücke über den Chrümelbach)
- Grenzsteine an der Strecke Höchstetten Heinrichswil
- Grenzstein am Chrümelbach an der Grenze zu Drei Höfe
- Grenzstein an der Grenze zu Hellsau
- Denkmal, Meliorationsstein aus der Güterzusammenlegung 41 – 45

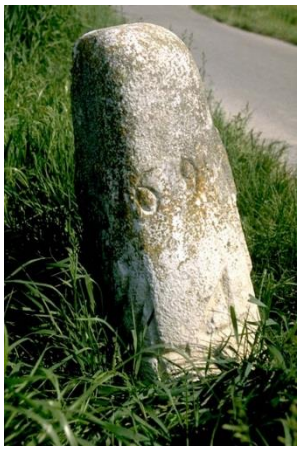


Abb. 9 Kulturgüter und Zeitzeugen an Verkehrswegen (Quelle: IVS)

Zudem bestehen in der Gemeinde zwei archäologische Schutzgebiete (Teufmatt und Sandhubel). Diese werden gemäss dem bisherigen Zonenplan übernommen.

10.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte sind im Inventarplan Landschaft aufgeführt. Dieser umfasst die Grundlagen des Bundes (IVS und ISOS), des Kantons (Waldnaturinventar, archäologische Schutzgebiete, Bauinventar), der Region (Teilrichtplan Landschaft) und die bestehenden Grundlagen der Gemeinde. Die anhand des Inventarplans überprüften und als schützenswert bezeichneten Objekte wurden in den Zonenplan Landschaft übernommen.

10.4.1 Landschaftsschutz

Zur Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und des bestehenden Richtplans Landschaft vgl. Kapitel 5.

10.4.2 Naturschutz und Ökologie

Mit der Direktzahlungsverordnung wird die Vernetzung und Biodiversität mit einem Anreizsystem mit direkten Beiträgen gefördert. Die so geförderten Elemente werden deshalb zwar im Inventarplan aufgenommen, aber nicht in den grundeigentümerverbindlichen Zonenplan übernommen. Damit haben die betroffenen Landwirte weiterhin den nötigen Spielraum, um die Bewirtschaftung anzupassen oder die Beitragsflächen anders anzuordnen. Hecken-, Feld und Ufergehölze sind gestützt auf Bundesrecht und kantonales Recht geschützt und werden im Inventarplan hinweisend dargestellt.

10.4.3 Wildtiere

Der kantonale Wildtierkorridor Nr. BE08 quert zwischen Höchstetten und Koppigen. Der Wildtierkorridor ist in der Ortsplanung mit einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet gesichert.

10.4.4 Boden und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Grossteil des Gemeindegebiets ausserhalb von Siedlung und Wald ist als Fruchtfolgefläche inventarisiert. Die FFF sollen vor Überbauung geschützt werden und der langfristigen Versorgungssicherung erhalten bleiben. Für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gelten deshalb strenge Anforderungen. Sie sind zu schonen und können gemäss Art. 30 Raumplanungsverordnung nur

noch für aus Sicht des Kantons wichtige Ziele eingezont werden. Zudem ist in der Regel ein entsprechender Ersatz (Kompensation) sicherzustellen. Mit der Revision werden keine Fruchtfolgeflächen oder Kulturland beansprucht.

10.4.5 Wald

Die Waldfeststellungen für die bestehenden Bauzonen wurden im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision vorgenommen, diese gelten weiterhin abschliessend und verbindlich. Insbesondere wird gestützt darauf festgehalten, dass es sich beim Gehölz oberhalb von Parzelle 240 auf PN 131 um eine Hecke handelt und damit ein Bauabstand von 6.0 m massgebend ist. Nur gegenüber dem in der Waldfeststellung als Wald bezeichneten Abschnitt gilt ein grösserer Waldabstand. Die Waldfeststellungen werden als bestehende Waldfeststellungen übernommen.

Zudem wird eine neue verbindliche Waldgrenze aufgenommen, welche im Rahmen der letzten Revision noch nicht berücksichtigt wurde. An der Gemeindegrenze zu Hellsau verläuft die Waldgrenze auf der Waldseite des Buchholzbachs. Die Waldgrenze ist im Zonenplan als «Neue verbindliche Waldgrenze» eingetragen, in diesem Bereich gilt der statische Waldbegriff und die Waldgrenze ist massgebend für die Messung des Waldabstands.

10.4.6 Gefahrengebiete

Die Gefahrenkarte wird in Höchstetten erstmalig grundeigentümerverbindlich in die baurechtliche Grundordnung umgesetzt. Das Baugebiet ist nur ganz am Rand von Überflutungsgebieten des Chrümelbachs betroffen.

10.4.7 Gewässer und Grundwasserschutz

Für Gewässer vgl. Kapitel 5.5.

In der Gemeinde Höchstetten gibt es keine Grundwasserschutzzonen. Die tieferen Gebiete liegen im Gewässerschutzbereich Au, das restliche Gemeindegebiet im übrigen Bereich üB gemäss Gewässerschutzkarte. Es ist keine weitere Koordination von Grundwasserschutz und Ortsplanung notwendig.

10.4.8 Lärm

Das Siedlungsgebiet von Höchstetten ist durch die Kantonsstrassen stark mit Lärm belastet.

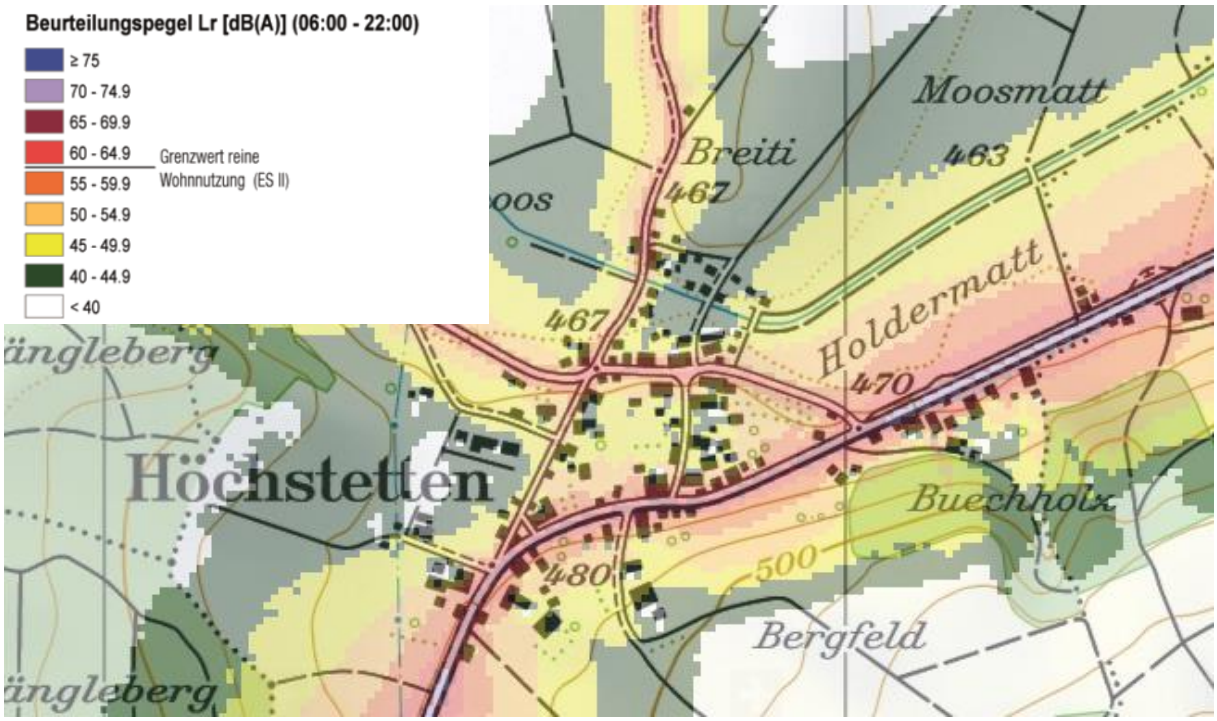


Abb. 10 Lärmbelastung Strassenverkehrslärm Tag (Quelle: map.geo.admin.ch

Lärmrelevant ist eine Massnahme der Ortsplanungsrevision:

Einzonung weitgehend überbautes Gebiet: Die Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet erfolgen in die Dorfzone, hier gilt wie in der Landwirtschaftszone die Empfindlichkeitsstufe III. Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten (z.B. Baulücken) gelten zudem nicht als neue Bauzonen. Dies leitet sich aus RPG und RPV ab. Die Einzonung solcher Gebiete stellt nur eine formelle Planänderung dar und soll daher nicht durch Massnahmen zur Einhaltung der strengeren Planungswerte erschwert werden.

10.4.9 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind der Scheibenstand der 300m Schiessanlage sowie ein Ablagerungsstandort im Buechholz aufgeführt. Die Standorte sind nicht von Massnahmen der Ortsplanungsrevision betroffen.

10.4.10 Störfallvorsorge

Durch Höchstetten verläuft eine Erdgashochdruckleitung. Innerhalb des Konsultationsbereichs sind mit der Ortsplanungsrevision keine Massnahmen vorgesehen, welche zu einer Erhöhung der betroffenen Raumnutzer führen können. Es sind keine weiteren Abklärungen notwendig.

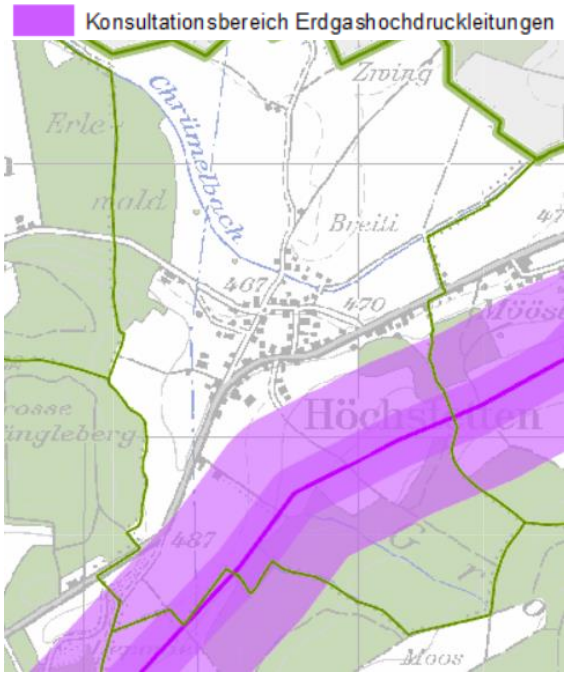


Abb. 11 Konsulationsbereich Störfallvorsorge

10.4.11 Nichtionisierende Strahlung

Über das Gemeindegebiet verlaufen die 220-kV—Leitung Bickigen-Flumenthal und die 132-kV-Leitung Bickigen-Wangen der swissgrid ag. Entlang der Leitungen werden in verschiedenen Gebäuden die 1 µT Grenzwerte überschritten. Da in diesen Bereichen keine Zonenplanänderungen vorgesehen sind, hat dies keine weiteren Auswirkungen auf die Ortsplanung.

11 Anhang 2: Liste der Bauzonenreserven

Bestehende unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2
126		1	Dorfzone	Kernzone ländlich	363
69		1	Dorfzone	Kernzone ländlich	561
238		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	1 093
177		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	498
191		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	2 038
240		0	Wohnzone	Wohnzone, 2 Geschosse	5 377
268		0	Wohnzone	Wohnzone, 2 Geschosse	671
251		0	Wohnzone	Wohnzone, 2 Geschosse	1 100

Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	**11 700**

Zusammenfassung	
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	11 700
+ Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	0
- Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen	0
- Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen	0
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen nach Ortsplanungsrevision	**11 700**

Tab. 6 Erhebung der Nutzungsreserven (Auszug WebGIS AGR)

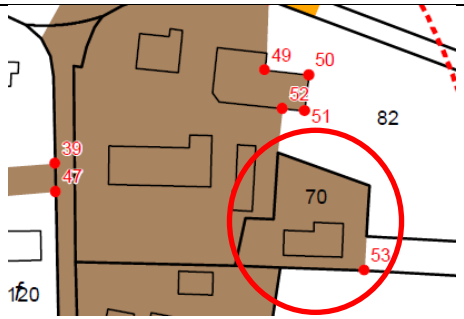
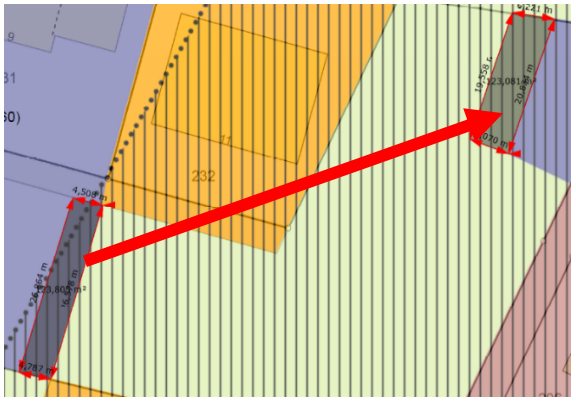
12 Anhang 3: Mitwirkungsbericht

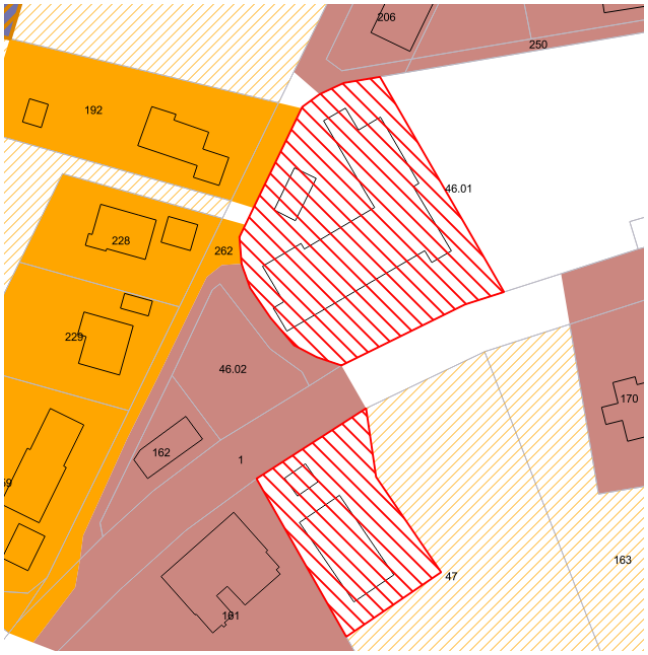
Eingabe Nr.	Name	Adresse
1	Hans Rudolf Kummer	Zürich-Bernstrasse 64, 3429 Höchstetten
2	Daniel Luder	Steingasse 10, 3429 Höchstetten
3	Urs Leuenberger	Zürich-Bernstrasse 9, 3429 Höchstetten
4	Matthias Sieber	Zürich-Bernstrasse 10, 3429 Höchstetten
5	Manuela Christen	Höheweg 11, 3065 Bolligen
6	BKW Energie AG, Engineering Netze	Bahnhofstrasse 20, 3072 Ostermundigen

Die Eingaben werden in Kurzform wiedergegeben und wo nötig mit Erläuterungen und dem zugehörigen Entscheid des Gemeinderats ergänzt.

Die Zahlen in der Spalte «Nr.» beziehen sich auf die Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterung	Entscheid Gemeinderat
1	Es wird beantragt, dass das Stöckli Käsereistrasse 8 aus der Schutzzone (Bauinventar) genommen wird, um einen späteren Umbau zu erleichtern.	Das Stöckli Käsereistrasse 8 ist ein schützenswertes K-Objekt gemäss dem kantonalen Bauinventar, dieses ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Falls der Schutzstatus angezweifelt wird, könnte dieser im Rahmen eines Baugesuchs durch die kantonale Denkmalpflege geprüft werden.	Es werden keine Änderungen vorgenommen.
1	Es wird beantragt, dass die Hofstatt neben dem Stöckli Käsereistrasse 8 in eine Zone für eine spätere Bebauung aufgenommen wird.	Die kleine Matte unmittelbar neben dem Stöckli liegt bereits heute in der Dorfzone. Eine zusätzliche Fläche kann nicht in die Bauzone aufgenommen werden, da die Gemeinde Höchstetten noch über ausreichende Baulandreserven verfügt. Einzonungen sind deshalb nur mit einer flächengleichen Auszonung möglich.	Es werden keine Änderungen vorgenommen.

			
2	Es wird eine Einzonung mit flächengleicher Auszonung auf Parzelle Nr. 191 beantragt. Mit dieser Umlegung kann eine Garage mit Parkplatz erstellt werden, was mit der bisherigen Abgrenzung nicht möglich wäre. 	Die neu einzuzonende Fläche gilt heute als Fruchtfolgefläche und Kulturland. Es handelt sich um eine geringfügige Beanspruchung <300m^2, zudem kann die Fläche in gleicher Qualität auf derselben Parzelle kompensiert werden. Somit sollte der Umlegung nichts entgegenstehen. Durch die neue Garage können die nötigen Abstellplätze für die bereits in der Bauzone bestehenden Gebäude gesichert werden, wie dies bereits bei der ursprünglichen Einzonung der Teilfläche vorgesehen war.	Der Einzonung mit flächengleicher Auszonung auf Parzelle 191 wird zugestimmt. Die Unterlagen für die Vorprüfung werden entsprechend angepasst. Nach der Vorprüfung wurde der Antrag wieder zurückgezogen, es erfolgt keine Änderung.

3	Es wird beantragt, die Liegenschaften Zürich-Bernstrasse 9 und 16 ebenfalls in die Dorfzone aufzunehmen. Wie an der Informationsveranstaltung informiert wurde, entstehen dadurch keine Nachteile in Bezug auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im heutigen Rahmen.	Die überbauten Grundstücke können mit der Abgrenzung gemäss diesem Planausschnitt (rote Schraffur) in die Dorfzone aufgenommen werden.  	Die Einzonung wird in den Unterlagen für die Vorprüfung aufgenommen. Nachtrag öffentliche Auflage: Auf die Einzonung wird doch verzichtet gemäss neuem Antrag der Grundeigentümer.
4	Es wird beantragt, die im Plan eingezeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze auf den Parzellen 140.01 und 140.02 zu streichen. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Hostett.	Die Hecken-, Feld- und Ufergehölze wurden aus dem GE-LAN übernommen gemäss den dort vorhandenen Angaben. Sie sind im Schutzplan nur als Hinweise eingetragen und damit nicht grundeigentümerverbindlich. Da es sich nicht um Hecken handelt, werden sie aus dem Schutzplan gestrichen und nur im Inventarplan als Hostetten dargestellt.	Der Eintrag im Schutzplan wird gestrichen und die Flächen als Hostetten im Inventarplan aufgenommen.
5	Es wird beantragt, die Parzelle Nr. 193 in die Bauzone aufzunehmen. Die kleine Parzelle lässt sich landwirtschaftlich nur schwer bewirtschaften.	Die Gemeinde Höchstetten verfügt noch über genügend Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre, eine Einzonung von unüberbautem Bauland ist nicht zulässig. Bei Parzelle 193 handelt es sich gemäss dem kantonalen Inventar zudem um Fruchtfolgeflächen, welche nur für ein Vorhaben im	Es werden keine Änderungen vorgenommen.

		Interesse des Kantons beansprucht werden dürfen, dieses liegt nicht vor.	
6	Die vorgesehenen Einzonungen der Parzellen 107 und 110 liegen im Bereich der 220-kV-Leitung Bickigen-Flumenthal und der 132-kV-Leitung Bickigen-Wangen der swissgrid ag. Vorliegend kann noch nicht beurteilt werden, ob im Bereich der Einzonungen die 1 µT Grenzwerte eingehalten werden. Die entsprechenden Berechnungen werden noch erstellt. Falls die Grenzwerte nicht eingehalten werden, wäre eine Einzonung gemäss Art. 16 NISV nicht zulässig.	Nach Vorliegen der Berechnungen ist klar, in welchem Bereich der Parzellen die massgebenden Grenzwerte für die nichtionisierende Strahlung eingehalten sind. Damit kann entschieden werden, ob die Einzonungen weiterverfolgt werden können oder nicht.	Die Einzonungen werden nicht weiterverfolgt, da der Grenzwert fast auf der ganzen Parzelle überschritten ist.
–	Es wurde festgestellt, dass der Artikel zur ZSF Hornusser gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2008 nicht in das Mitwirkungsexemplar des Baureglements aufgenommen wurde.		Der Artikel wird, entsprechend an die Begriffe gemäss BMBV angepasst, im neuen Baureglement aufgenommen.