

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Kiesen

Überbauungsordnung «Türmli»



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Kiesen
Bahnhofstrasse 10
3629 Kiesen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Arthur Stierli, dipl. Geograf
Fabian Kälin, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild mit Planungs-
perimeter (Quelle: kant. Geoportal, eigene
Darstellung)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Standort	6
2.1 Lage	6
2.2 Nutzung	6
3. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen	7
3.1 Baurechtliche Grundordnung	7
3.2 Änderung Zonenplan und Baureglement	8
3.3 Neue Verkehrserschliessung Bernstrasse	8
4. Ziel der Planung	9
4.1 Vorhaben	9
4.2 Erschliessung und Parkierung	10
5. UeO «Türmli»	10
5.1 Zielsetzungen	10
5.2 Überbauungsplan	11
5.3 Überbauungsvorschriften	11
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	13
6.1 Siedlungsentwicklung nach innen / haushälterische Bodennutzung	13
6.2 Beanspruchung Wohnbaulandbedarf	14
6.3 Orts- und Landschaftsbild	14
6.4 Verkehr	15
6.5 Lärmschutz	15
6.6 Weitere Themen	15
7. Verfahren	16
7.1 Übersicht und Termine	16
7.2 Mitwirkung	16
7.3 Vorprüfung	17
7.4 Öffentliche Auflage	17
7.5 Beschlussfassung, Genehmigung	17

1. Ausgangslage

Auf dem an der westlich der Bernstrasse gelegenen Areal «Türmli» in Kiesen befindet sich der Standort des nationalen milchwirtschaftlichen Museums, welches sich in zwei inventarisierten Gebäuden befindet. Weiter befindet sich auf dem Areal eine leerstehende Scheune.

Die rechtskräftigen Bestimmungen lassen auf dem Planungsgebiet ausschliesslich eine Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke sowie für das milchwirtschaftliche Museum zu. Die Grundeigentümerschaft ist bestrebt im Bereich der heute leerstehenden Scheune künftig eine Gewerbenutzung zu realisieren, was voraussichtlich einen Abbruch und Neuerstellung des Gebäudes erfordert. Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass das milchwirtschaftliche Museum dauernd als Nutzer des Gebäudes bleiben wird. Wird die Museumsnutzung aufgehoben, möchte die Grundeigentümerschaft in den Gebäuden Wohnnutzung und/oder stilles Gewerbe anbieten können. Um dies zu ermöglichen, soll für das Planungsgebiet die Sondernutzungszone «Türmli» aufgehoben und eine neue Überbauungsordnung erlassen werden.

Laufendes Planungsverfahren zur Dorf- Schulentwicklung Kiesen

Parallel zum vorliegenden Planungsverfahren zum Erlass der Überbauungsordnung «Türmli» läuft das Planungsverfahren zur Dorf- und Schulentwicklung von Kiesen. Die Gemeinde beabsichtigt den Um- und Neubau der nicht mehr zeitgemässen Schulinfrastruktur (inkl. Kindergarten) und möchte an dieser zentralen Lage auf gemeindeeigenem Land zusätzlichen attraktiven Wohnraum bereitstellen und damit den Ersatz und die Konzentration der Schulanlagen finanzieren.

Die für den Erlass der Überbauungsordnung «Türmli» notwendige Zonenplanänderung sowie die Änderung des Baureglements erfolgt gleichzeitig mit dem Planungsverfahren zur Dorf- und Schulentwicklung Kiesen (vgl. Ziff. 3.2).

2. Standort

2.1 Lage

Das Planungsgebiet «Türmli» liegt an der Bernstrasse, nordöstlich des Dorfkentrums sowie des Schulareals und umfasst eine Fläche von rund 4'300 m².

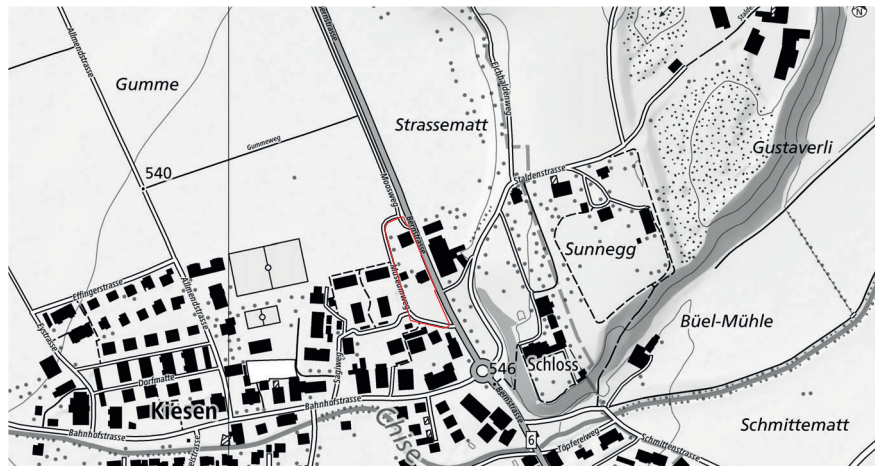


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (Quelle: www.map.geo.admin.ch, eigene Darstellung)

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 343.



Abb. 2 Parzellierung und Luftbild des Planungsgebiets (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, eigene Darstellung)

2.2 Nutzung

Innerhalb des Planungsgebiets entlang der Bernstrasse befindet sich das milchwirtschaftliche Museum in einem im 19. Jahrhundert erbauten Wohnstock (schützenswert) und dem dazugehörigen ehem. Küherstöckli mit Schlosskäserei von 1813 (schützenswert) sowie eine leerstehende Scheune. Nebst den bestehenden Bauten prägt insbesondere der grosszügige Aussenraum mit mehreren grosskronigen Bäumen das Areal.

3. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan Siedlung

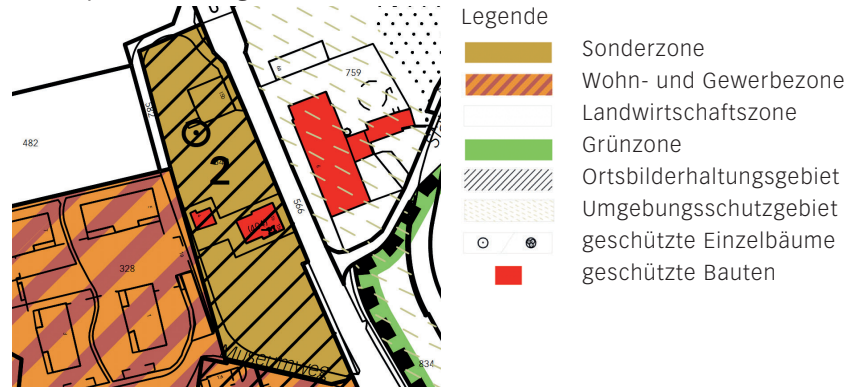


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan (Stand Mitwirkung 2025)

Sonderzone 2	Der Zonenplan Siedlung weist das Planungsgebiet der Sonderzone 2 «Türmli» zu. Gemäss Art. 45 GBR dient diese der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzung des milchwirtschaftlichen Museums. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
Ortsbilderhaltungsgebiet	Weiter befindet sich der Perimeter innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets, in welchem gemäss Art. 58 GBR erhöhte Anforderungen für Neu-, An- und Umbauten gelten und bei der Beurteilung und Beratung solcher Vorhaben eine in ortsbildpflegerische Belangen anerkannte Institution oder Fachperson beizuziehen ist.
geschützte Einzelbäume	Auf dem Perimeter befindet sich ein geschützter Einzelbaum. Bei einem allfälligen Abgang ist dieser gemäss Art. 60 GBR an Ort und Stelle oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.
Inventarobjekte	Die schützenswerten Gebäude (K-Objekte) Bernstrasse 14 (Wohnstock, «Türmli») sowie Museumweg 4 (Küherstöckli mit Schlosskäserei) sind im Zonenplan Siedlung hinweisend dargestellt.

Zonenplan Naturgefahren

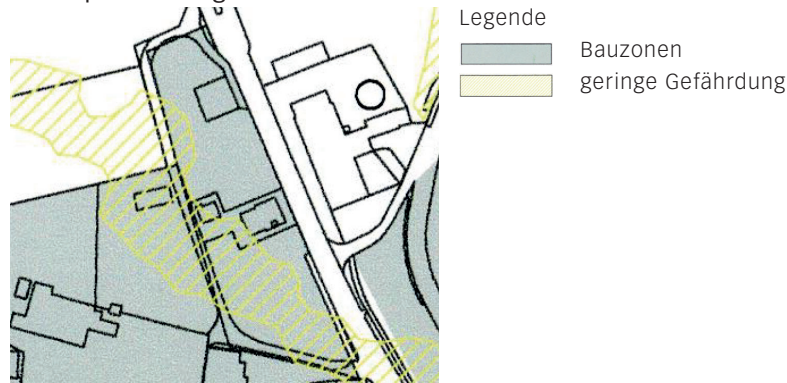


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 (OPR 2021)

Das Planungsgebiet wird vom Perimeter «geringe Gefährdung» tangiert. Im Perimeter mit geringer Gefährdung sind Personen kaum gefährdet, weder innerhalb noch ausserhalb von Gebäuden, es sind bei Hochwasser jedoch Schäden an Gebäuden möglich. Das ausgewiesene Gebiet mit geringer Gefährdung ist im wesentlichen ein Hinweisbereich und der Schutz liegt ausschliesslich im Bereich der Eigenverantwortung.

3.2 Änderung Zonenplan und Baureglement

Zum Erlass der Überbauungsordnung muss der Planungsperimeter im Zonenplan Siedlung der neuen Überbauungsordnung «Türmli» zugewiesen und der Abschnitt zur Sonderzone 2 «Türmli» (Art. 45 GBR) aus dem Baureglement gestrichen werden.

Das Planungsverfahren zum Erlass der vorliegenden Überbauungsordnung steht in direktem Zusammenhang mit dem Planungsverfahren zur Dorf- und Schulentwicklung von Kiesen, da eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kiesen und der betroffenen Grundeigentümerschaft bezüglich der für die Dorf- und Schulentwicklung notwendigen Einzonungsfläche besteht. Die für den Erlass der Überbauungsordnung «Türmli» notwendigen Änderungen der Grundordnung (Änderung Zonenplan und Baureglement) erfolgt entsprechend im Planungsverfahren zur Dorf- und Schulentwicklung.

3.3 Neue Verkehrserschliessung Bernstrasse

Um die geplante Dorf- und Schulentwicklung im Zentrumsbereich von Kiesen umsetzen zu können, soll ein neuer Anschlussknoten ab der Bernstrasse (Kantonsstrasse) im Bereich der heutigen Dorfeinfahrt realisiert werden. Das Vorhaben befindet sich unmittelbar nördlich des Planungsgebiets und soll zusammen mit der Realisierung der neuen Wohnnutzung

im Rahmen der Dorf- und Schulentwicklung umgesetzt werden. Durch den Bau des neuen Anschlussknotens wird sich auch die Erschliessung des Planungsperimeter UeO «Türmli» verbessern.

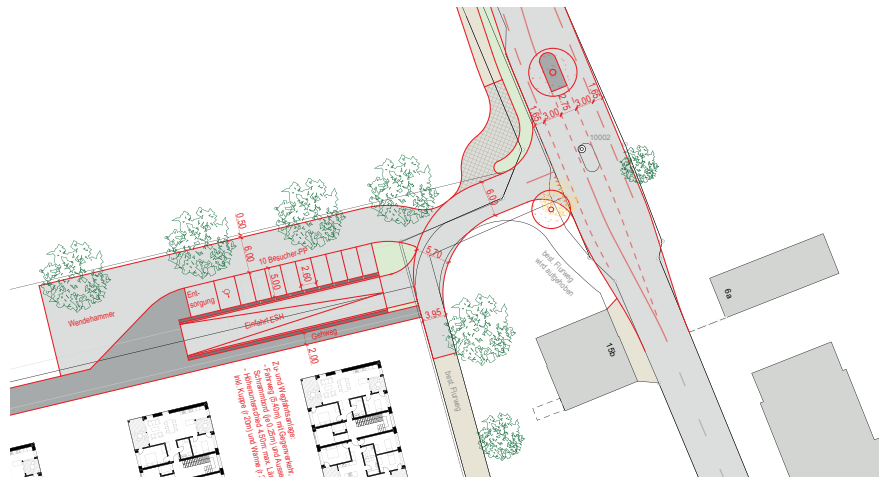


Abb. 5 Geplanter Arealanschluss nördlich des Planungsperimeters (Stand: März 2025)

4. Ziel der Planung

4.1 Vorhaben

Die beiden inventarisierten Gebäude Bernstrasse 14 sowie Museumweg 4 werden heute durch das milchwirtschaftliche Museum genutzt. Um kurzfristig eine bessere Nutzung des Museums zu ermöglichen, sollen neue Parkplätze entlang des Museumwegs (landwirtschaftlicher Flurweg) erstellt werden.

Da die Nutzung der beiden inventarisierten Gebäude als milchwirtschaftliches Museum mittel- bis langfristig unsicher ist und die Grundeigentümerschaft bestrebt ist, die beiden schützenswerten Gebäude zukünftig weiter nutzen und somit auch deren Unterhalt sicherstellen zu können, soll eine Wohnnutzung und/oder stilles Gewerbe ermöglicht werden.

Im Bereich der heute leerstehenden Scheune plant die Grundeigentümerschaft künftig eine gewerbliche Nutzung zu realisieren, was voraussichtlich einen Abbruch und Neuerstellung des Gebäudes erfordert. Vorstellbar ist jedoch auch, dass die heutige Scheune ausgebaut wird.

4.2 Erschliessung und Parkierung

Die Parkierung der drei Gebäude soll oberirdisch gelöst werden. Die Zufahrt erfolgt von Norden ab dem geplanten Verkehrsknoten Bernstrasse (vgl. Ziff. 3.3) und den teilweise innerhalb des Planungsperimeter befindlichen Museumweg (landwirtschaftlicher Flurweg).

Die Dimensionierung der im Überbauungsplan ausgewiesenen Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen wurde darauf ausgelegt, dass mindestens drei Parkfelder realisiert werden können. Zusätzlich sollen 10 begrünte Besucher-Parkplätze für eine bessere Nutzung des milchwirtschaftlichen Museums zwischen den Gebäudezufahrten realisiert werden.



Abb. 6 Darstellung der Zu- und Wegfahrt und der oberirdischen Parkierung in blau (Quelle: ecoptima ag)

5. UeO «Türmli»

5.1 Zielsetzungen

Mit der Überbauungsordnung «Türmli» sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohn- und Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz innerhalb des Planungsperimeter geschaffen werden. Ziel ist der Erhalt der schützenswerten Gebäude sowie die Umnutzung der alten Scheune oder ein sich in das Ortsbild integrierten Ersatzbau an selber Stelle.

Die Qualität des heute grünen Freiraums soll erhalten werden.

5.2 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan (UeP) definiert den Wirkungsbereich der UeO und legt die Baubereiche fest. Zur Gliederung des Aussenraums wird der Bereich für die Erschliessung und Aufenthalt festgelegt. Weiter wird der geschützte Einzelbaum gemäss Zonenplan Siedlung als Inhalt im UeP übernommen.

Zur besseren Orientierung werden die beiden schützenswerten sowie das bestehende Gebäude, die wichtigsten Bäume innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO, die Zu- und Wegfahrt zu den Gebäuden (bestehend), der bestehende Muesumweg sowie die Baugruppe A gemäss Bauinventar des Kantons Bern hinweisend dargestellt.

5.3 Überbauungsvorschriften

5.3.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung
(Art. 5 UeV)

Für die Art der Nutzung innerhalb der Baubereiche A und B (schützenswerte Gebäude Bernstrasse Nr. 14 und Museumweg Nr. 4) werden die Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe im Sinne der Wohn- und Gewerbezone (gem. Art. 37 GBR) zugelassen.
Im Baubereich C (alte Scheune) sind mässig störende Betriebe zulässig.

Mass der Nutzung
(Art. 6 UeV)

An den schützenswerten Objekten in den Baubereichen A und B dürfen nur Änderungen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden. Somit kann der Erhalt der historischen Bausubstanz gesichert werden. Geringfügige Erweiterungen innerhalb der Baubereiche, wie beispielsweise für Lüftungsanlagen, sind möglich. Um solche notwendigen Erweiterungen zu ermöglichen, erfolgt die Abgrenzung der Baubereiche A und B mit einem Abstand von 1.50 m zu den zu erhaltenden Bestandesbauten.

Das bestehende Objekt im Baubereich C kann in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege umgenutzt oder ersetzt werden. Da sich der Planungssperimeter innerhalb der Baugruppe A (Kiesen, Schloss und Bernstrasse) befindet, hat sich ein allfälliger Ersatzneubau an die umliegenden Bestandesbauten anzupassen. Entsprechend wird der Einbezug der kantonalen Denkmalpflege vorgeschrieben und der Baubereich C wurde inkl. eines Projektierungsspielraums zu allen Seiten von 1.50 m an die bestehende Scheune angeglichen. Weiter darf ein allfälliges neues Gebäude die heutige Baumassenziffer nicht mehr als 10% überschreiten.

Lärmschutz
(Art. 7 UeV)

Für den gesamten Perimeter der UeO gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Diese Vorschrift entspricht den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone gem. Art. 37 GBR.

5.3.2 Baugestaltung

Grundsatz
(Art. 8 UeV)

Art. 8 der Überbauungsvorschriften legt fest, dass jegliche Anpassungen an den schützenswerten Objekten sowie ein Ausbau oder ein allfälliger Ersatzbau der Scheune so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei sind die prägenden Elemente des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Dies dient dem Erhalt der schützenswerten Bauten in ihrer historischen Substanz sowie der Berücksichtigung der Baugruppe A (Kiesen, Schloss und Bernstrasse) gemäss kantonalem Bauinventar.

Da die Gesamtgestaltung, Dachform- und -gestaltung sowie allenfalls zu ergänzende technisch bedingten Dachaufbauten in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen hat, kann auf entsprechende spezifische Vorgaben in den Überbauungsvorschriften verzichtet werden.

5.3.3 Umgebungsgestaltung

Grundsätze
(Art. 9 UeV)

In den Grundsätzen zur Umgebungsgestaltung wird festgelegt, dass die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen hinsichtlich der Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten ist, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass befestigte Flächen soweit möglich sickerfähig auszugestalten sind.

Die Grundsätze zur Umgebungsgestaltung richten sich nach den Bestimmungen des Baureglements (vgl. Art. 7 GBR).

Aussenraum
(Art. 10 UeV)

Die Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen dienen der Erschliessung der Baubereiche, der Parkierung von Fahrzeugen, als Notzufahrt sowie als Aufenthalts- und Spielfläche.

Bei der Dimensionierung der Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen wurde darauf geachtet, dass diese in einem angemessenen Verhältnis zur zukünftigen Nutzung der Bauten und Anlagen steht. Einerseits wird dadurch genügend Flexibilität gewährleistet, andererseits die nicht begrünte Fläche auf ein Minimum reduziert.

Der begrünte Aussenraum ist heute als offene Wiese mit lockerem Baumbestand gestaltet. Gut in die Umgebungsgestaltung eingegliedert sind künftig Gemüse- und Blumengärten, Spielgeräte, Geräteboxen und entfernbare Beschattungseinrichtungen zulässig. Der bestehende geschützte Einzelbaum ist zu erhalten. Bei einem allfälligen Abgang ist dieser an Ort und Stelle oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen. Diese Vorgabe wurde aus dem Baureglement der Gemeinde Kiesen übernommen (vgl. Art. 60 GBR).

5.3.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und
Parkierung
(Art. 11 UeV)

Die Zufahrt zu den Baubereichen hat über den Museumsweg zu erfolgen. Weiter dient die Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche u.a. als Zufahrt, Parkierungsfläche, Standort für die Entsorgung sowie als Vorzone resp. Hauszugänge. Die Fläche ist generell sickerfähig auszugestalten.

Weiter dürfen Besucherparkplätze für die Museumsnutzung innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche auf dem Überbauungsplan erstellt werden. Jedoch sind diese nur solange zulässig, wie die Museumsnutzung weiterbesteht. Für eine Wohn- und Gewerbenutzung ist nur die Anzahl Parkplätze innerhalb des Arealperimeters zulässig, wie es die Vorgaben der Baugesetzgebung vorsehen. Die Fläche ist sickerfähig auszugestalten und wenn möglich zu begrünen.

Auto- und Veloab-
stellplätze
(Art. 12 UeV)

Es dürfen 10 Besucherparkplätze für die Museumsnutzung innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs erstellt werden.

Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.

5.3.5 Umwelt

Energie- und
Wärmeversorgung
(Art. 13 UeV)

Alle allfälligen Anpassungen an den schützenswerten Objekten sowie ein Ausbau oder ein allfälliger Ersatzbau der Scheune müssen so geplant werden, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Weiter gelten die übergeordneten Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung. Vorbehalten bleiben Auflagen durch den Denkmalschutz.

5.3.6 Weitere Bestimmungen

Unter den weiteren Bestimmungen werden die üblichen Regelungen zur vertraglichen Sicherstellung und dem Inkrafttreten aufgeführt.

6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Siedlungsentwicklung nach innen / haushälterische Bodennutzung

Durch den Erlass der UeO «Türmli» werden die Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige Umnutzung des heutigen milchwirtschaftlichen Museums sowie der bestehenden leerstehenden Scheune auf dem Planungsperimeter für eine zukünftige Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen. Dies entspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der haushälterischen Bodennutzung, da dadurch die bestehenden inventarisierten Bauten zukünftig weiter genutzt werden können. Ebenfalls

kann durch den Ausbau der leerstehenden Scheune oder einem allfälligen Ersatzbau an selber Stelle die bereits vorhandene Infrastruktur (Erschliessung des Areals) effizienter genutzt werden, als dies heute der Fall ist.

6.2 Beanspruchung Wohnbaulandbedarf

Durch den Erlass der UeO «Türmli» über das Planungsgebiet (Parzelle Nr. 343) wird kein Wohnbaulandbedarf beansprucht, da durch die UeO-Vorschriften keine Realisierung von zusätzlichen Bauten ermöglicht wird. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) werden Umzonungen überbauter Areale in eine WMK nicht angerechnet, wenn die Umzonung zu einer Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahme A_07 (Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern) führt. Vorliegend kann durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Planungsgebiet insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden.

6.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Planungssperimeter liegt innerhalb der Baugruppe A (Kiesen, Schloss und Bernstrasse), weshalb dem Orts- und Landschaftsbild eine grosse Bedeutung zugesprochen wird.

Die UeO «Türmli» erfasst die vorhandene ortsbauliche Situation und ermöglicht eine angemessene Entwicklung innerhalb des Planungssperimeters im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen im Kontext bestehender, teilweise inventarisierter Bauten. Der prägende grüne Freiraum soll erhalten werden und zusätzliche Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen werden auf ein Minimum reduziert. Bei einem Ersatz der leerstehenden Scheune darf die heutige Baumassenziffer nicht mehr als 10% überschritten werden.

Weiter wird durch die in den Überbauungsvorschriften festgehaltene Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege bei Änderungen an den inventarisierten Bauten sowie bei einer Umnutzung oder einem Ersatztebau der leerstehenden Scheune die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet.

6.3.1 Umgang mit den Inventarobjekten

Die im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche für die Inventarobjekte ermöglichen einzig betrieblich notwendige Erweiterungen (wie beispielsweise Lüftungsanlagen). Weiter haben jegliche Änderungen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen, wodurch der Erhalt der historischen Substanz der beiden schützenswerten K-Objekte Bernstrasse Nr. 14 und Museumweg Nr. 4 gesichert ist.

6.4 Verkehr

6.4.1 Erschliessung

MIV	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) kann durch den geplanten Anschlussknoten ab der Bernstrasse (vgl. Ziff. 3.2) signifikant verbessert werden. Für die umliegenden Wohnquartiere entsteht kein Mehrverkehr.
Langsamverkehr	Die bestehenden Gehwege entlang der Bernstrasse sichern eine zureichende Erschliessung für den Langsamverkehr. Weiter wird der westlich gelegene Museumweg (best. landwirtschaftlicher Flurweg) nur untergeordnet durch den MIV genutzt.

6.4.2 Parkierung motorisierter Verkehr

Bedarf und Angebot Auto- und Veloabstellplätze	Für die bestehende Museumsnutzung dürfen 10 Besucherparkplätze erstellt werden, wodurch eine bessere Nutzung des milchwirtschaftlichen Museums ermöglicht werden soll. Der effektive Bedarf an Auto- und Veloabstellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung ist gemäss Art. 49 ff. BauV im Rahmen des Baugesuchs zu berechnen und nachzuweisen. Die Abstellplätze sind innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen unterzubringen. Die Grösse der Flächen lässt es zu, das mindestens drei Abstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert werden können (vgl. Ziff. 4.2).
Verkehrsaufkommen	Gegenüber den heute aus dem Areal generierten Fahrten aufgrund des Standorts des milchwirtschaftlichen Museums ist durch die Nutzungsänderung innerhalb des Planungssperimeters zur Wohn- und Gewerbenutzung mit keiner signifikanten Zunahme der Fahrten zu rechnen. Durch den geplanten Anschlussknoten ab der Bernstrasse unmittelbar nördlich des Planungssperimeters kann die Verkehrsqualität zukünftig sichergestellt und verbessert werden.

6.5 Lärmschutz

In der Überbauungsordnung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der Wohn- und Gewerbezone (vgl. Art. 37 GBR) festgelegt. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

6.6 Weitere Themen

Das Planungsgebiet wird gemäss Naturgefahrenkarte durch den Perimeter «geringe Gefährdung» (Hinweisbereich) tangiert (vgl. Ziff. 3.1), wodurch jedoch keine Einschränkungen entstehen.

Weitere (Umwelt-)Aspekte werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Es sind keine Gewässer, Waldflächen, historischen Verkehrswege, nichtionisierende Strahlung (NIS), Erschütterung, Störfall, Altlasten und/oder Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen betroffen. Auch das Thema Luftreinhaltung ist vorliegend nicht relevant.

7. Verfahren

7.1 Übersicht und Termine

Für die Zonenplanänderung und den Erlass der Überbauungsordnung «Türmli» ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage sowie Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten und Genehmigung durch den Kanton notwendig.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Bis Mai 2025	Entwurf und Bereinigung der Änderungen
Juni 2025	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Mitwirkung
Juni/Juli 2025	Mitwirkung und Mitwirkungsveranstaltung
August 2025	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Vorprüfung
Sept. 2025 bis Feb. 2026	Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
März/April 2026	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat zur Auflage
Mai 2026	Öffentliche Auflage
Juni 2026	Evtl. Einspracheverhandlungen
Aug. 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
Sept./ Okt. 2026	Ausserordentliche Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

7.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung sind alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen.

Zusätzlich zur öffentlichen Mitwirkungsauflage findet am 30. Juni 2025 um 20:00 Uhr eine Informationsveranstaltung für alle interessierten Personen in Kiesen statt.

7.3 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit.

7.4 Öffentliche Auflage

Die Planungsunterlagen werden gemäss Art. 60 Abs. 1 BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Personen, die von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung durchgeführt.

7.5 Beschlussfassung, Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen. Die Planungsunterlagen treten mit Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.