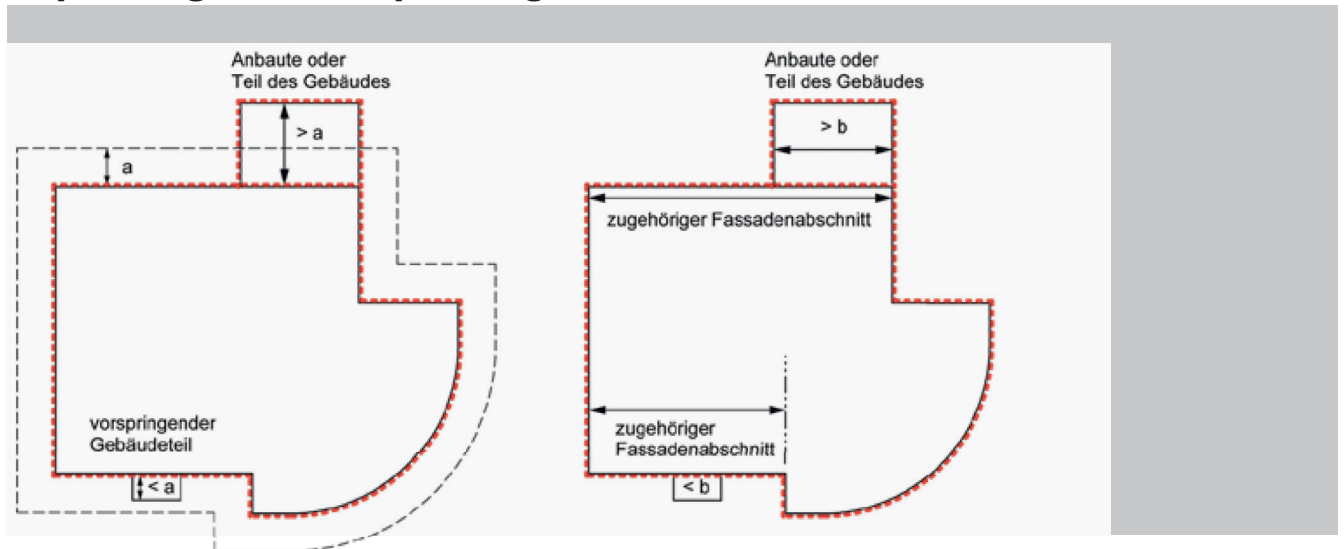


Einwohnergemeinde Kiesen

Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung BMBV, untergeordnete Anpassungen und Anpassung Verweise



Erläuterungsbericht

Die Teilrevision besteht aus:

- Baureglement
- Änderung Zonenplan Siedlung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2026

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Kiesen
Bahnhofstrasse 10, Postfach, 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:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt
Fabienne Herzog, Geografin MSc
Nadine von Schroeder, Rechtsanwältin

*Abbildung Titelseite: Auszug Anhang, BMBV,
Figur 2.3.a*

Inhalt

1.	Allgemeines	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.3	Zielsetzung und Vorgehen	6
2.	Wichtigste Änderungen BMBV	6
2.1	div. Begrifflichkeiten	6
2.2	Nutzungsziffern	6
2.3	Fassadenhöhe (traufseitig oder giebelseitig) anstelle der Gebäudehöhe, resp. der Firsthöhe	7
2.4	An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile	8
2.5	Vorspringende Gebäudeteile	8
2.6	Unterniveaubauten und unterirdische Gebäude	8
2.7	Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	8
3.	Zu den einzelnen Baureglementsbestimmungen	9
4.	Rechtliche Verbindlichkeit des Bauinventars	13
5.	Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	14
6.	Verfahren	15
6.1	Ablauf und Termine	15
6.2	Mitwirkung	15
6.3	Vorprüfung	16
6.4	Öffentliche Auflage und Einsprachen	16
6.5	Beschlussfassung und Genehmigung	16

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Das Baureglement der Gemeinde Kiesen wurde 1991 erlassen und 1992 geringfügig angepasst. Die Systematik des Baureglements entspricht nicht derjenigen des Musterbaureglements des Kantons Bern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kiesen hat beschlossen, die aufgrund der übergeordneten Rechtsetzung erforderlichen Anpassungen betreffend BMBV (dazu sogleich Ziffer 2) ohne materielle Änderungen – mit Ausnahme der redaktionellen Nachführung (dazu sogleich Ziffer 3), der Korrektur offensichtlicher Fehler – vorzunehmen.

Im Rahmen der Anpassung des Baureglements an die übergeordnete Gesetzgebung wird zudem auf die bisher grundeigentümerverbindliche Festlegung der Objekte des Bauinventars verzichtet und das Bauinventar neu behördenverbindlich verankert und die Baugruppen des Bauinventars werden als Ortsbildschutzgebiete festgelegt.

1.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung	Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.
Zielsetzung und Inhalt	Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauplanungs vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.
Frist zur Umsetzung	Den Gemeinden wurde zuerst eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Diese Frist wurde in der Zwischenzeit verlängert, neu müssen die Gemeinden ihre Bestimmungen bis spätestens Ende 2028 angepasst haben. Eine Missachtung dieser Frist würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse dazu führen, dass für Neu- und wesentliche Umbauten faktisch keine Baubewilligungen mehr erteilt werden könnten.

1.3 Zielsetzung und Vorgehen

Anpassung Baureglement

Die Teilrevision der Ortsplanung (Anpassungen BMBV) hat zum Ziel, lediglich das Baureglement der Einwohnergemeinde Kiesen an die neuen, geltenden Begriffe und Messweisen im Bauwesen anzupassen. Bei der Anpassung des Baureglements geht es somit primär um die formelle Umsetzung der BMBV. Die Umsetzung soll daher möglichst neutral, das heisst ohne wesentliche materiell-rechtliche Änderungen durchgeführt werden. Zudem sind die von der BMBV zur Verfügung gestellten Höhenmasse und Nutzungsziffern auszuwählen. Als Grundlage für die Revision des Baureglements wird das bestehende Baureglement der Einwohnergemeinde Kiesen verwendet.

2. Wichtigste Änderungen BMBV

2.1 div. Begrifflichkeiten

Anstelle des altrechtlich gängigen Begriffs des «gewachsenen Bodens» darf neu nur noch der Terminus «massgebendes Terrain» verwendet werden (Art. 1 BMBV).

Zudem kennt die neue Rechtsordnung nach BMBV nur noch folgende Arten von Geschossen, nämlich: Das Vollgeschoss, das Untergeschoss, das Dachgeschoss und das Attikageschoss - wobei letzteres in Kiesen nicht zulässig ist. Begriffe wie bspw. das Kellergeschoss oder das Erdgeschoss dürfen nicht mehr verwendet werden. Die Kniewandhöhe heisst neu Kniestockhöhe und wird anders gemessen, weshalb das Mass entsprechend erhöht wird.

2.2 Nutzungsziffern

Die BMBV stellt als zulässige Nutzungsziffern nur noch die Geschossflächen-, die Überbauungs-, die Grünflächen- sowie die Baumassenziffer zur Verfügung und definiert diese abschliessend. Für abweichende Definitionen der Gemeinde bleibt kein Raum. Der bisherigen Ausnützungsziffer am nächsten kommt die Geschossflächenziffer oberirdisch.

Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Dabei werden Flächen von Räumen, deren lichte Höhe weniger als 1.5 m betragen nicht angerechnet. In die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden lediglich die Geschossflächen oberirdisch (GFO) angerechnet. Diese werden nach kommunaler Festlegung bestimmt. Das heisst, an die GFZo werden nur Flächen angerechnet, die im Mittel mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Ein kleiner Unterschied zwischen der bisherigen AZ und der GFZo besteht im Umstand, dass nach Art. 27 BMBV Detailerschliessungsflächen nie zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden können. Nach bisherigem Recht (Art. 93 Abs. 3 BauV) konnten Detailerschliessungsflächen noch bis zehn Jahre seit ihrer Abparzellierung angerechnet werden. Dies führte jedoch zum Problem, dass Grundstücke nach Ablauf dieser Frist u.U. übernutzt waren und für die Grundeigentümerschaften keine Ausbaumöglichkeiten mehr bestanden haben.

In der Praxis wird die bisherige AZ bei der Umrechnung zur GFZo in der Regel mit einem Faktor 1.1 multipliziert. Untersuchungen haben ergeben, dass damit in der Regel eine gleich grosse Nutzung möglich sein wird. Die Resultate der Umrechnungen wurden der Einfachheit halber, wenn nötig, geringfügig angepasst (auf- oder abgerundet). Der Rundungsunterschied ist marginal und städtebaulich, raumplanerisch aber auch rechtlich vernachlässigbar.

Die bisherige Überbauungsziffer muss in ihrer Bezeichnung nicht angepasst werden. Da aber auch bei der ÜZ die anrechenbare Grundstücksfläche massgebend ist, muss auch hier aufgrund der obenbeschriebenen Anpassung in der Anrechenbarkeit und damit keine versteckte materielle Änderung ergeht, das Mass geringfügig angepasst werden. Da auch bei der ÜZ die Anpassung in der Anrechenbarkeit eine Veränderung des massgebenden Nenners (in der Bruchrechnung) zur Folge hat, kann auch hier der Faktor 1.1 verwendet werden. Das Mass ist neu nicht mehr in Prozentzahlen darzustellen, sondern als Ziffer, also – da nur in einer Zone (Gewerbezone) massgebend – mit 0.65 (umgerechnet).

2.3 Fassadenhöhe (traufseitig oder giebelseitig) anstelle der Gebäudehöhe, resp. der Firsthöhe

Die BMBV stellt zur Festlegung der Höhenmasse lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Die Fassadenhöhe traufseitig ($F_h\ tr$) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist v.a. begrifflicher Natur. Die Fassadenhöhe giebelseitig ($F_h\ gi$) kommt der Firsthöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist wiederum v.a. begrifflicher Natur.

Neu wird nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei der relativ ebenen Lage der Gemeinde Kiesen ist diese veränderte Messweise jedoch kaum von Bedeutung. Die bestehenden Höhenmasse können somit unverändert übernommen werden.

2.4 An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile

Der bisher gebräuchliche Begriff «unbewohnte An- und Nebenbauten» ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff «An- und Kleinbauten». Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten in Wohnzonen immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten.

Die Gemeinde Kiesen hat in der Vergangenheit öfter auch bewohnte An- und Nebenbauten nach Art. 20 privilegiert. Diese Gemeindepraxis soll künftig klar geregelt werden, indem die Bestimmung um die bewohnten Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und die eingeschossigen Gebäudeteile ergänzt wird.

2.5 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV, ob offen oder geschlossen wie Balkone, Erker, Vordächer zu Eingängen, Verladerampen etc., die ein gewisses Mass in der Länge und der Tiefe nicht überschreiten, werden bei der Ermittlung des Grenzabstands, gemessen ab projizierter Fassadenlinie, nicht berücksichtigt. Neu muss das Mass des Hinausragens über die Fassadenlinie sowie das Mass des Bedeckens des dazugehörigen Fassadenabschnitts festgelegt werden.

2.6 Unterniveaubauten und unterirdische Gebäude

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu Unterniveaubauten genannt (Art. 6 BMBV). Es handelt sich dabei um Gebäude, welche höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen. Unterirdische Gebäude bezeichnen hingegen Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen (Art 5 BMBV).

2.7 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Nach BMBV ist die bisherige Bemessung des Grenzabstandes von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen nicht mehr zulässig. Diese Bestimmung wurde ersatzlos gestrichen (Art. 26 Abs. 2 aGBR).

3. Zu den einzelnen Baureglementsbestimmungen

Übergeordnetes Recht	Da die letzte Revision des Baureglements einige Jahre zurückliegt, findet man im Baureglement diverse Verweise auf Rechtsnormen, die entweder angepasst oder aufgehoben worden sind (bspw. das Strassenbaugesetz des Kantons Bern, welche 2008 durch das Strassengesetz abgelöst worden ist). Die Verweise wurden angepasst und nachgeführt.
Art. 4, 5, 6 und 7	Die Verweise wurden an die revidierte, übergeordnete Rechtsordnung angepasst.
Art. 10	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst. «Gesamtlänge» ist nicht mehr zulässig, neu heisst es «Gebäudelänge».
Art. 11, 12 und 13	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst. Die Nutzungsziffern wurden in Wahrung der obenstehenden Ausführung angepasst.
Art. 15	Die Verweise wurden an die revidierte, übergeordnete Rechtsordnung angepasst. Die übergeordnete Rechtsordnung (Art. 69 Abs. 3 BauG) verbietet es kommunale Bestimmungen zu baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen zu erlassen. Die Bestimmungen zu baubewilligungsfreien Bauten werden im gesamten Baureglement ersatzlos gestrichen.
Art. 16	Art. 16 wird in einer separaten Revision überarbeitet (Stand: Genehmigung).
Art. 17	Es wurde konkretisiert, welche Abstände gegenüber der Nichtbauzone einzuhalten sind.
Art. 18 bis 21	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst. Art. 20 wurde um die bewohnten Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und die eingeschossigen Gebäudeteile ergänzt. Weitere Artikel die entsprechende Bauten beinhalteten (wie auch Art. 19) wurden entsprechend ergänzt.
Art. 23	Bei den vorspringenden Gebäudeteilen muss die Gemeinde nach Art. 10 BMBV neu das Hinausragen über die Fassadenflucht und das Mass des Bedeckens des zugehörigen Fassadenabschnitts festlegen. Für Ersteres gilt neu 3 m; für Letzteres 50 %. Im Übrigen wurden die Begriffe an die BMBV angepasst. Neu wird zwischen unterirdischen Gebäuden und Unterniveaubauten gemäss der obenstehenden Ausführung unterschieden. Beide können, wie bisher, bis 2 m an die Grundstückgrenze heranreichen.
Art. 24 und 26	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst.
Art. 27 und 28	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst (dazu ausführlicher: Ziffer 2.3). Die alte Bestimmung nach Art. 28 zur Firsthöhe kann neu in Art. 27 integriert werden. Neu wird nicht mehr zwischen Gebäudehöhe

und Firsthöhe unterschieden, sondern nur noch zwischen Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig. Art. 28 wurde daher aufgehoben. Auf eine Nachführung der Artikelnummerierung wird verzichtet.

- Art. 29 Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst (dazu ausführlicher: Ziffer 2.1). Das Mass der Kniestockhöhe wird auf 1.5 m erhöht. Damit wird dem Umstand der geänderten Messweise und einer zeitgemässeren Bebauung Rechnung getragen.
- Art. 30 Der Regelungsinhalt nach Art. 30 wird neu ausschliesslich nach übergeordnetem Recht festgelegt, womit Art. 30 BauV ersatzlos aufgehoben werden kann. Massgebend sind die wohnhygienischen Vorschriften nach BauV. Auf eine Nachführung der Artikelnummerierung wird verzichtet.
- Art. 31 und 32 Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst (dazu insbesondere: Ziffer 2.1). Art 32 wird explizit auch auf die Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und die eingeschossigen Gebäudeteile angewendet. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern werden die Länge der Dachaufbauten und die Anzahl Ausbaugeschosse beschränkt. Zudem sind Firstoberlichter bei K-Objekten nicht zugelassen.
- Art. 34 Die Planungsregion Aaretal gibt es nicht mehr, weshalb der Verweis gestrichen wird.
- Zonenvorschriften Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst. Der Ausdruck «geschossig» ist nicht mehr BMBV-konform und muss mit dem Ausdruck «vollgeschossig» ersetzt werden (vgl.: Ziffer 2.1).
- Art. 36 Der Begriff «kleine gewerbliche Nutzungen» wird durch den bekannten Begriff des «stillen Gewerbes» ersetzt. Diese Änderung ergeht nicht aufgrund des Erlasses der BMBV, sondern ergeht vielmehr aus Gründen der Präzisierung. Es erfolgt keine materielle Änderung.
- Art. 36 und 37 Abs. 3 kann missverstanden werden. Es ist unklar, ob die Einschränkung aufgrund von quartierfremdem Verkehr nur für die weiteren gewerblichen Nutzungen oder auch für Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze gilt. Die Gemeinde möchte grundsätzlich Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze in Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen ausschliessen. Im Zuge der Präzisierung verzichtet die Gemeinde auf den Ausschluss von gewerblichen Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr aufwiesen. Grund der materiellen Änderung ist der unpräzise Begriff «überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr». Ein Ausschluss wurde bisher nie durchgesetzt. Zudem sind im Dorf Kiesen, Gewerbenutzungen auf Kundinnen und Kunden ausserhalb des Quartiers angewiesen, wodurch so oder so quartierfremder Verkehr entsteht.

Art. 38	Der Absatz betreffend Grünflächenziffer (altrechtlich GFZ - neurechtlich GZ) muss angepasst werden. Rechtlich ändert v.a. die Anrechenbarkeit gewisser Flächen. Dies sind insbesondere Flächen mit Teilversiegelung (bspw. Rasengitterflächen). Diese Flächen sind nicht mehr anrechenbar. Damit keine versteckte materiell-rechtliche Anpassung ergeht, muss das Mass entsprechend reduziert werden. Neu gilt eine GZ von 5 %.
Art. 39	In Absatz 4 wurde bislang fälschlicherweise darauf verwiesen, dass die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone in Art. 47 anzuwenden seien. In Art. 47 finden sich jedoch für die Dorfkerzone eigene baupolizeiliche Masse. In Absprache mit dem Regierungsstatthalteramt wurde Abs. 4 bislang vernachlässigt und die baupolizeilichen Masse der Dorfkerzone angewendet. Mit der Umsetzung der BMBV soll dieser Umstand nun endgültig geklärt und in Abs. 4, wie in allen anderen Zonen auf Art. 47 verwiesen werden.
Art. 40	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst.
Art. 42 und Art. 43	Der Verweis wurde an die revidierte, übergeordnete Rechtsordnung angepasst.
Art. 45	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst.
Art. 46	Die Verweise wurden an die revidierte, übergeordnete Rechtsordnung angepasst.
Art. 47	Die Begriffe und Abkürzungen wurden an die BMBV angepasst.
Art. 48	Die Verweise wurden an die revidierte, übergeordnete Rechtsordnung angepasst. Es ist auch nicht mehr erforderlich, dass Art. 48 zwischen ZPP nach Art. 93/94 BauG und nach Art. 95 BauG unterscheidet. Insofern kann der Artikel vereinfacht und zusammengeführt werden.
Art. 49 bis 54	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst.
ZPP A, E, F	Die ZPP A, E und F gemäss Art. 49, Art 53 und Art. 54 wurden als sogenannte Stimmbürgerzonen nach Art. 95 BauG85 durch die Stimmbürger beschlossen. Mit der auf den 1.1.1995 in Kraft getretenen Revision des BauG wurden die Stimmbürgerzonen abgeschafft. Die verbliebene Bestimmung in den jeweiligen ZPP's, dass bei einer endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung die Vorschriften der jeweiligen Regelbauzone gelten, werden ersatzlos gestrichen (Art. 49 Abs. 5, Art. 53 Abs. 3, Art. 54 Abs. 3).
Schutzgebiete und -objekte (Art. 55 bis Art. 65)	Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst. Auch die Verweise wurden an die revidierte, übergeordnete Rechtsordnung angepasst. In Art. 56 Abs. 3 wurde sodann auch noch auf die Stelle für Bauern- und Dorfkultur verwiesen. Diese Stelle wurde aufgehoben, weshalb neu nur noch auf die kantonale Denkmalpflege verwiesen wird.

Art. 56 und Art. 57	vgl. Ziff. 4
Art. 58	vgl. Ziff. 4
Art. 62	In einer separaten Revision wird der Gewässerraum nach GSchG eingeführt. Damit regelt das übergeordnete Recht die bisherigen Bestimmungen in Art. 62 und der Artikel wird hinfällig. Art. 62 wurde daher aufgehoben. Auf eine Nachführung der Artikelnummerierung wird verzichtet.
Verfahrensvorschriften (Art. 66 bis 69)	Die Zuständigkeitsordnung nach den Verfahrensvorschriften wurde an die tatsächlich gelebte Struktur angepasst. Diese Änderung ergeht nicht aufgrund des Erlasses der BMBV, sondern ergeht vielmehr aus Gründen der Praktikabilität.
Art. 70	Die Verweise wurden an die revidierte, übergeordnete Rechtsordnung angepasst.
Art. 71	Das Inkrafttreten der Teilrevision BMBV muss neu geregelt werden. Die Bestimmung wurde entsprechend ergänzt.
Genehmigungsvermerke	Da Art. 47 Abs. 3 Anhang II als rechtsverbindlich erklärt wird und damit künftig keine Unklarheiten mehr bestehen, ob nun nur Anhang II rechtsverbindlich ist, stehen die Genehmigungsvermerke nach dem Anhang und vor den Beilagen (neu eingefügt). Somit ist auch gesagt, dass der Anhang (dazu sogleich mehr) grundeigentümergebunden ist.
Anhänge	Die Anhänge wurden neu geordnet. Die nur hinweisenden Anhänge werden nicht mehr als Anhang bezeichnet, sondern werden nun nach den Genehmigungsvermerken als Beilagen dargestellt.
Anhang I	Anhang I enthält lediglich das Verzeichnis der geschützten Bauten. Rechtsverbindlich ist indes nicht das Verzeichnis, sondern die Festlegung im Zonenplan (vgl. Art. 56 Abs. 1). Das Verzeichnis ist insoweit nur hinweisend. Anhang I wird gemäss Ausführungen in Ziff. 4 ersatzlos gestrichen.
Anhang II	Die Skizzen wurden gesamthaft an die BMBV angepasst. Und die Bezeichnung des Anhangs wurde angepasst («Skizzen zu den Begriffen und Messweisen»).
Anhang III	Das Verzeichnis ist veraltet und gilt als überholt. Neu wird Anhang III als Beilage I dargestellt und es wird nur noch erwähnt, dass auf der Gemeinde eine entsprechenden Verzeichnis eingesehen werden kann, resp. wird im Reglement ein Weblink angegeben.
Anhang IV	Die Zusammenstellung gilt als überholt. Neu wird via Weblink auf die Bundessammlung, resp. auf die kantonale Sammlung verwiesen. Das Ganze wird systematisch nicht mehr als Anhang geführt, sondern als Beilage II.

4. Rechtliche Verbindlichkeit des Bauinventars

Die Gemeinde Kiesen hat bisher die Objekte des Bauinventars grundeigentümerverbindlich im Zonenplan sowie im Baureglement (Art. 56 und Art. 57) verankert.

Mit der letzten Revision des Bauinventars kommt es zu rechtlichen Unklarheiten, da sich daraus Differenzen zu den Plänen der Gemeinde ergeben. Bisher als erhaltenswert eingestufte Objekte, die in kommunalen Plänen und Vorschriften noch grundeigentümerverbindlich als Baudenkmäler verankert sind, wurden aus dem Bauinventar entlassen. Aufgrund der Erfahrungen der letzten 30 Jahre empfiehlt die Denkmalpflege den Gemeinden die behördenverbindliche Inkraftsetzung der Bauinventare. Diese ist sowohl für die Gemeinden als auch für die Eigentümerinnen und Eigentümer vorteilhafter.

Daher vollzieht die Gemeinde Kiesen im Zuge der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung einen Wechsel zur Inventarlösung.

Schützens- und erhaltenswerte Objekte

Art. 56 und Art. 57 Im Baureglement wird darauf hingewiesen, dass das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler bezeichnet.

Baugruppen

Art. 58 Die Gemeinde Kiesen legte bisher Ortsbilderhaltungsgebiete fest. Mit dem kantonalen Bauinventar werden Baugruppen bezeichnet. Der Schutzzweck von Baugruppen geht über den Schutz von Einzelbauten hinaus. Es handelt sich bei den Baugruppen des Bauinventars um räumliche Konstrukte grösseren Zusammenhangs, die innere und äussere Elemente eines Ortsbildes umfassen. Die in der Gemeinde Kiesen festgelegten Ortsbilderhaltungsgebiete entsprechen nicht mehr den Perimetern der im Bauinventar bezeichneten Baugruppen. Die Gemeinden ist angehalten, die Perimeter der Baugruppen mit der Festlegung von Ortsbildschutzperimetern mindestens abzudecken (Art. 86 BauG). Innerhalb der im Bauinventar bezeichneten Baugruppen ist die Kantonale Denkmalpflege für die Beurteilung aller Projekte zuständig.

Im Rahmen der Änderung der Verbindlichkeit der schützens- und erhaltenswerten Objekte, werden die Schutzgebiete gemäss der Baugruppen im Bauinventar aktualisiert. Die Perimeter der Baugruppen werden bei der Festlegung von Ortsbildschutzperimetern übernommen. Dadurch wird die Zuständigkeit der kantonalen Denkmalpflege direkt aus dem kommunalen Zonenplan ersichtlich. Es werden keine zusätzlichen kommunalen Schutzgebiete bezeichnet.

Die bisher festgelegten Ortsbilderhaltungsgebiete werden aufgehoben. Art. 58 BR wird aufgehoben und durch die Bestimmungen zu Ortsbildschutzgebieten gemäss dem Musterbaureglement des Kantons ersetzt.

Zonenplan

Im rechtsgültigen Zonenplan werden die geschützten Objekte in der Legende von den Inhalten in die Hinweise verschoben. So wird klar, dass diese nicht grundeigentümergebunden festgelegt sind, sondern ein Hinweis auf das Bauinventar darstellen. Objekte welche im Zuge der letzten Revision aus dem Bauinventar entlassen wurden, werden aus dem Zonenplan entfernt. Ansonsten erfolgt keine Anpassung des rechtsgültigen Zonenplan.

5. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

Umsetzung der BMBV

Die vorgenommenen Änderungen sind v.a. formell-rechtlicher Natur. Die vorgenommenen materiell-rechtlichen Änderungen sind im Sinne der Rechtsetzung untergeordnet, orientieren sich an der gelebten Praxis in Kiesen und die vorliegende Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, mithin auch keine Auswirkungen auf «Raum und Umwelt».

Die nachbarrechtlichen Auswirkungen gehen systembedingt in erster Linie auf die Umsetzung der BMBV zurück, wobei die Gemeinde kaum Spielraum für abweichende Festsetzungen hat.

Bauinventar

Mit dem Wechsel von der grundeigentümergebundenen Umsetzung zur behördenverbindlichen Inventarlösung können Eigentümerinnen und Eigentümer die Denkmaleigenschaft ihres Objektes im konkreten Baubewilligungsverfahren bestreiten. Bisher konnten, aufgrund der grundeigentümergebundenen Festlegung die Eigentümerinnen und Eigentümer Denkmalwert ihres Objektes nur im Rahmen der Festlegung der Ortsplanungsrevision bestreiten. Eine Einstufungsüberprüfung im Rahmen eines späteren Baubewilligungsverfahrens war nicht mehr möglich. Die Eigentümerinnen und Eigentümer mussten warten, bis die Festsetzung der Baudenkmäler bei einer nächsten Revision wieder überprüft wird.

Mit dem vorliegenden Wechsel wird mit der Genehmigung der Teilrevision das revidierte Bauinventar rechtsgültig. Auch künftige Änderungen im Bauinventar werden künftig sofort rechtsgültig. Das jeweils aktuellste Bauinventar dient als verbindliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Planungsverfahren.

6. Verfahren

6.1 Ablauf und Termine

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährer Ablauf:

Okt. - Februar 2020	Entwurf
Okt. 2024 - Feb. 2025	Weiterbearbeitung Entwurf und Bereinigung
März 2025	Beschluss Gemeinderat
März - April 2025	Öffentliche Mitwirkung
April/Mai 2025	Auswertung / Freigabe Gemeinderat
Juni 2025 - Feb. 2026	Kantonale Vorprüfung
Feb. - März 2026	Bereinigung nach Vorprüfung / Freigabe Gemeinderat
April 2026	Öffentliche Auflage
anschliessend	evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschluss Gemeinderat
Herbst 2026	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

6.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 27. März bis 28. April 2025 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen.

Im besagten Zeitraum ist bei der Gemeinde Kiesen lediglich eine Eingabe zur Planung eingegangen. Da lediglich eine Eingabe erfolgt wird, auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichts wird verzichtet.

Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates
Der Zonenplan Siedlung entspricht insbesondere im Bereich des Töpfereiwegs aufgrund des geänderten Verlaufs der Chise nicht mehr der aktuellen Situation. Die Grünzone, welche gemäss Art. 42 Abs. 1 des Baureglements der Freihaltung des Ufers der Chise dienen soll, wird aufgrund des nunmehr definierten Gewässerraums (Art. 16 des Baureglements) nicht mehr benötigt. Sie schränkt durch den Bauabstand zur Zonengrenze (Art. 17) die Bebaubarkeit (etwa für einen Carport) unnötig ein. Im Hinblick auch auf den nun rechtskräftigen kommunalen Wasserbauplan könnte die Grünzone nicht nur im erwähnten Bereich, sondern im ganzen Gemeindegebiet aufgehoben werden.	Im Rahmen der vorliegenden Revision wird das Baureglement aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung angepasst, wobei keine materiellen Änderungen vorgenommen werden. Der Zonenplan wird lediglich nachgeführt und digitalisiert und die geschützten Objekte nicht mehr grundeigentümerverbindlich kommunal festgelegt. Das Anliegen des Mitwirkenden, welches eine materielle Änderung darstellen würde, kann deshalb weder im Rahmen der vorliegenden Planung abschliessend geprüft noch umgesetzt werden.

6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Im Vorprüfungsbericht vom 17. Februar 2026 sind Hinweise, Empfehlungen und Genehmigungsvorbehalte aufgelistet. Auf diese wurde eingegangen und die Planung entsprechend überarbeitet.

- Baureglement: Die Genehmigungsvorbehalte zur Planung wurden bereinigt. Die Hinweise wurden geprüft und umgesetzt.
- Änderung Zonenplan Siedlung: Mit der vorliegenden Planung erfolgen einzig Änderungen bezüglich der schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern sowie der Ortsbilderhaltungsgebiete. Die Änderung wird im nachgeführten und digitalisierten Zonenplan dargestellt. Es erfolgt keine Neufassung und neuer Erlass des gesamten Zonenplans. Diesem Umstand wird mit einer entsprechenden Darstellung der Änderung des Zonenplans Rechnung getragen.
- Übernahme der Baugruppen als Ortsbildschutzgebiete: Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen werden gemäss der Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege als Ortsbildschutzgebiete grundeigentümerverbindlich in den Zonenplan übernommen. Die bisher festgelegten Ortsbilderhaltungsgebiete werden aufgehoben.

6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können GrundeigentümerInnen, die von der Planung betroffen sind, sowie berechtigte Organisationen Einsprache gegen die Planung erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.