MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Kiesen

Dorf- und Schulentwicklung: Änderung der Grundordnung

(Variante a; mehr Wohnraum)

Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht zum Workshop-verfahren vom 19.06.2023
- Konzept Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)
- Verkehrsgutachten zum Areal-anschluss Kantonsstrasse vom 19.03.2025
- Bericht FFF vom 30.04.2025

Juni 2025

Impressum

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Kiesen
Bahnhofstrasse 10, Postfach, 3629 Kiesen

Auftragnehmerin:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Arthur Stierli, dipl. Geograf
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Das Dorfzentrum aus der Luft; Foto von Romeo Polcan

Aufträge aktuell/Kiesen/Zentrumsplanung Teilrevision OP 08133/4_Resultate/01_Erläuterungsbericht/08133_EB_250410_EW.indd/08133_EB_250617_Var_a.indd/fh

Inhalt

1. Einleitung 5
1.1 Vorhaben und Zielsetzung 5
1.2 Planungsgebiet und planungsrechtliche Ausgangslage 6
1.3 Aufgabenstellung 8

2. Vorhaben 8
2.1 Workshopverfahren mit Einbezug Bevölkerung 8
2.2 Ortsbauliches Richtkonzept 9

3. Änderung der Nutzungsplanung 11
3.1 Einzonung und Erlass ZPP G «Gumme» 11
3.2 Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP G «Gumme» 12
3.3 Zonenplan- und Baureglementsänderung ZöN Nr. 1 Dorfzentrum/ Schule 14
3.4 Reduktion Ortsbilderhaltungsgebiet (Allmendstrasse 2) 17
3.5 Einführung Dorfkernzone DK3 und Umzonung der Parzelle Nr. 383 18
3.6 Bau- und Zonenplanänderung UeO «Türmli» 21

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV) 22
4.1 Nachweise und Auswirkungen der Einzonung 22
4.2 Ortsbild- und Denkmal 25

5. Verkehr, Erschliessung und Parkierung 27
5.1 Lärm 28
5.2 Geschützte Lebensräume 28
5.3 Energie 28
5.4 Naturgefahren 28
5.5 Gewässerschutz 28
5.6 Planungsbedingter Mehrwert 29
5.7 Wirtschaftliche Tragbarkeit der Planung 29
5.8 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht 29

6. Verfahren 30
6.1 Verfahrensablauf 30
6.2 Mitwirkung 31
6.3 Vorprüfung 31
6.4 Öffentliche Auflage 31
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung 31

1. Einleitung

1.1 Vorhaben und Zielsetzung

Das Gebiet an der Bahnhof-/Allmendstrasse im Ortszentrum von Kiesen umfasst die Bauten der Schule, das Verwaltungsgebäude sowie weitere gemeindeeigene Gebäude. Das Gebiet ist heute wenig dicht bebaut und weist ein substanzielles Innenverdichtungspotenzial auf.

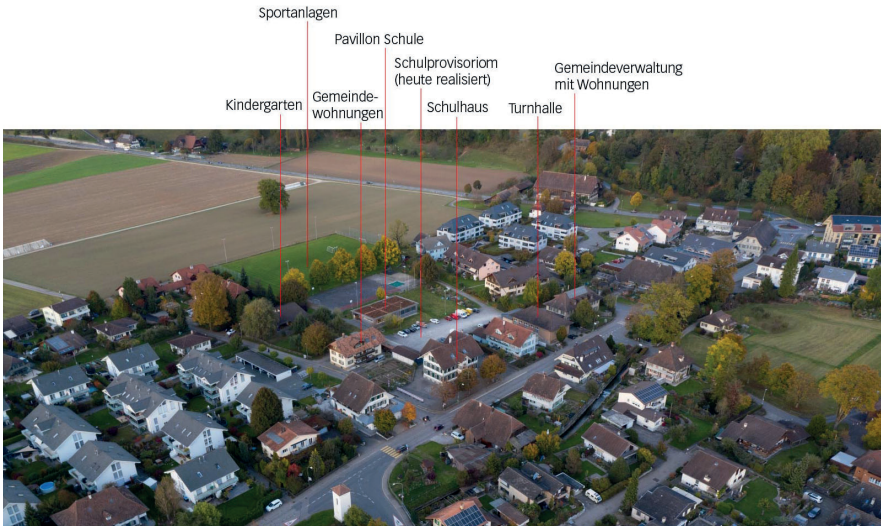

Abb. 1 Ortszentrum Kiesen (Foto: Romeo Polcan)

Um sich weiterhin als attraktive Wohngemeinde für Familien im Aaretal mit kurzen Wegen zu den Städten Thun und Bern zu positionieren, beabsichtigt die Gemeinde 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 zu finanzieren. Die Innenentwicklung soll sich sorgfältig in die bestehende Umgebung im Zentrum einordnen, gleichzeitg jedoch eine dichte Bauweise ermöglichen.

Auf der Basis einer Machbarkeit- mit Wirtschaflichkeitsbetrachtung wurde im Jahr 2022/2023 ein Workshopverfahren durchgeführt um das Entwicklungspotenzial für das Gebiet weiter zu konkretisieren. Es wurde ein städtebauliches Konzept mit Entwicklungsprinzipien über den Perimeter des Dorf- und Schulareals erarbeitet, welche mit der vorliegenden Planung in die Nutzungsplanung überführt wird.

1.2 Planungsgebiet und planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsperimeter

Das Planungsgebiet umfasst die in der Bauzone liegenden Parzellen Nrn. 17, 380, 383 und 623. Zusätzlich umfasst das Planungsgebiet die heute in der Landwirtschaftszone liegende Parzelle Nr. 482 und die Teilparzelle Nr. 704.

Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Teilparzelle Nr. 704 und der Parzelle Nr. 343 befinden sich die Parzellen des Planungsgebietes im Eigentum der Einwohnergemeinde Kiesen.

Abb. 2 Planungsperimeter (Luftbild und amtliche Vermessung, Geoportal Kt. Bern)

Grundordnung

Die Bauzonen des Planungsgebiets sind heute hälftig der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) und hälftig der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) zugeordnet.

Die Parzelle Nr. 482 und die Teilparzelle Nr. 704 liegen heute noch in der Landwirtschaftszone. Die Parzellen sind als Fruchtfolgefläche FFF inventarisiert.

Die Parzelle Nr. 343 ist heute der Sonderzone 2 «Türmli» zugewiesen.

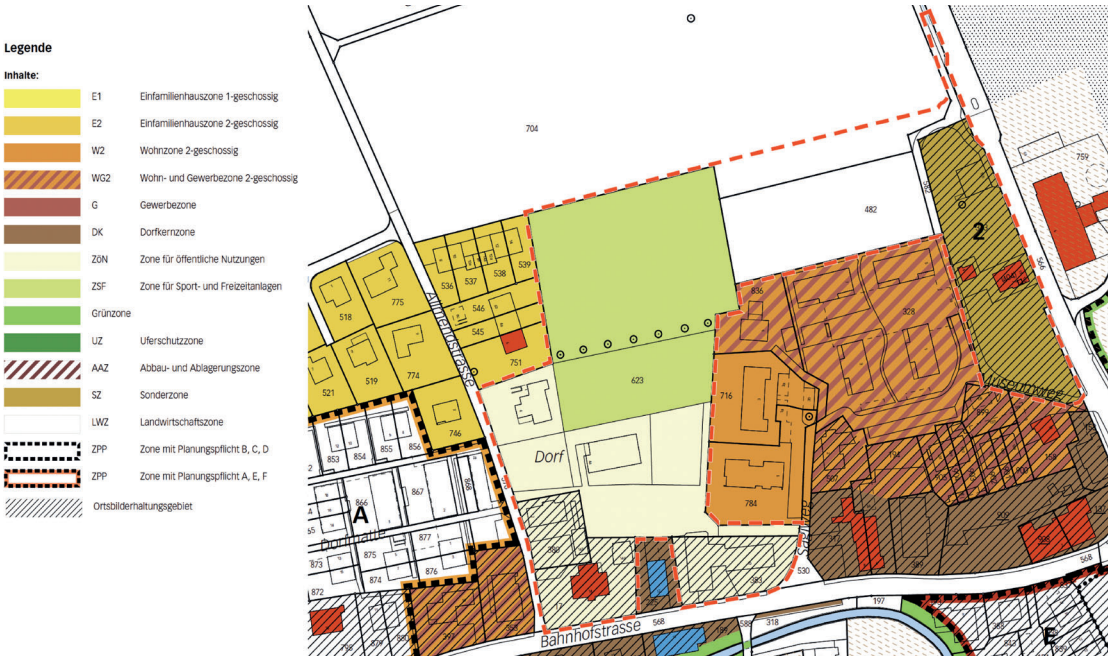

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan 1 mit Perimeter der Zonenplanänderung

Zone für öffentliche Nutzung

Die ZöN umfasst die Parzellen Nr. 17, 380, 383, und einen Teil der Parzelle Nr. 623. Heute werden die jeweiligen Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung pro Parzelle und Gebäude im Baureglement festgelegt.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

In der ZSF gilt heute die Nutzung gemäss Art. 78 Abs. 1 BauG, wonach das Gelände für Sport- und Spielfelder, Familiengärten und ähnliche Freizeitbetätigungen dient. Hochbauten aller Art sind nicht gestattet.

Sonderzone «Türmli»

Die Sonderzone 2 «Türmli» dient der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzung des milchwirtschaflichen Museums. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Orts- und Denkmalschutz

Im Planungsperimeter bestehen folgende Festlegungen zum Orts- und Denkmalschutz:

- Das Primarschulhaus an der Bahnhofstrasse 14 im Planungsperimeter ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt verzeichnet.
- Der östliche Rand der Parzelle Nr. 482 befindet sich innerhalb der Baugruppe A «Schloss». In dieser liegen auch die schützenswerten Objekte im Perimeter der Sonderzone «Türmli».
- Das Gebiet entlang der Bahnhofstrasse befindet sich im kommunal festgelegten Ortsbilderhaltungsgebiet. Gemäss Art. 58 GBR umfasst das bezeichnete Ortsbilderhaltungsgebiet die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile bzw. Baugruppen mitsamt ihrer Umgebung.

Arealumfeld

An den Planungsperimeter grenzt im Osten die 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone und im Westen die 2-geschossige Einfamilienhauszone sowie eine Überbauungsordnung mit 2-geschossigen Wohnbauten. Im Süden

schliesst die Dorfkernzone an, welche ebenfalls 2-geschossige Gebäude mit Wohn- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen erlaubt. Vom Planungsperimeter ausgeklammert, befindet sich das erhaltenswerte Wohnhaus an der Bahnhofstrasse 12 (früheres Postbüro).

1.3 Aufgabenstellung

Die planungsrechtliche Umsetzung des Bebauungskonzepts setzt eine Änderung der bestehenden Nutzungsplanung voraus.

Zur Realisierung der Wohnnutzung soll eine massgeschneiderte Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen werden. Dabei gilt es, die heute noch in der Landwirtschaftszone liegende Parzelle Nr. 482 und Teilparzelle Nr. 704 einzuzonen. Damit die Verdichtung und Erneuerung der Schulinfrastruktur erfolgen kann, werden die heute bestehenden ZöN und ZSF geändert. Gleichzeitig erfolgt die Um- und Aufzonung der Parzelle Nr. 383 mit dem bestehenden Gemeindehaus und der Turnhalle.

Ebenfalls Teil der vorliegenden Zonen- und Baureglementsänderung ist die Zuweisung der heutigen Sonderzone «Türmli» zur Überbauungsordnung «Trümli». Der Erlass der UeO «Trümli» erfolgt gleichzeitig zur vorliegenden Zonenplanänderung.

2. Vorhaben

2.1 Workshopverfahren mit Einbezug Bevölkerung

Zwischen Herbst 2022 und Sommer 2023 führte die Gemeinde Kiesen ein qualitätssicherndes Workshopverfahren (in Anlehnung an die Ideenstudie gemäss SIA 143 (2009)) durch, mit dem Ziel ein ortsbauliches Richtkonzept mit Entwicklungsprinzipien über den Perimeter des Dorf- und Schulareals zu erarbeiten. Im Dialog zwischen Bearbeitungsteam und dem Begleitgremium, bestehend aus Fachexpert:innen sowie Sachvertreter:innen und weiteren Experten (Denkmalpflege, Verkehr, Schule, Gemeinderat, Bauverwaltung) wurde die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Kiesen für das Areal konkretisiert.

Für die Entwicklung des Gebietes im Zentrum des Dorfes ist die politische und gesellschaftliche Akzeptanz der Planung wesentlich. Daher wurden, parallel zur Durchführung des Workshopverfahrens, Werkstattveranstaltungen mit der «Begleitgruppe Bevölkerung» durchgeführt. Die Bevölkerung wurde über die Ziele, Rahmenbedingungen, Chancen und Risiken des Vorhabens informiert. Im Rahmen der Veranstaltungen wurden Bedürfnisse der Bevölkerung gesammelt, welche bereits in die vorliegende Planung einfliessen oder soweit möglich in den weiteren Planungsprozess möglich einbezogen werden.

Aufgrund des Workshops zeigt sich das Bedürfnis nach einem Dorfplatz mit den folgenden Merkmalen, die in die Planung einfliessen:
- «aktiver» Dorfplatz um das alte Schulhaus
- Hohe Durchlässigkeit und Vernetzung des Schulareals
- Ausgestaltung durch viel Grün, Verschattung, Sitzgelegenheiten
- Dorfplatz für alle Zielgruppen
- Möglichst unversiegelte Flächen
- Dorfplatz möglichst autofrei gestalten

Bei der neuen Schulanlage wurde eine hohe Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten eingefordert. Ebenso wurde klar, dass die Recyclingstelle und der Werkhof auf dem Areal künftig an einen anderen Ort verlegt werden sollen. Ein wichtiges Anliegen war zudem die Sicherung der gesamten Rasenspielfläche von 1000 m².

Für das Wohngebiet wurde der Bedarf an Familienwohnungen sowie Spielmöglichkeiten im Aussenbereich geäussert. Zudem wurde gefordert, den Bau höherer Gebäude zu prüfen. Die Erschliessung des Wohngebiets sollte möglichst ohne Beanspruchung der Allmendstrasse im Dorfzentrum ermöglicht werden.

2.2 Ortsbauliches Richtkonzept

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft und die beste Variante ausgewählt. Aus der erarbeiteten Bebauungsvariante konnte die Anordnung der Nutzungen, die Erschliessung sowie wichtige Entwicklungsprinzipien abgeleitet werden.

Die ausgewählte Variante wurde in einen abstrahierten Plan überführt, der so genannte Raumzonen definiert. Diese definieren die Bereiche für Wohnen, Gewerbe/Wohnen und öffentliche Nutzungen (Schule/Verwaltung) sowie die Bereiche für Aussenraumnutzungen.

Im Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Schulhauses, das künftig z.B. der Gemeindeverwaltung/Tagesschule zur Verfügung stehen könnte, ist der zukünftige Dorfplatz vorgesehen. Der Dorfplatz schliesst an das durchlässig gestalteten Areal mit den Schulnutzungen an. Im Anschluss an den Hartplatz der Schule geht der Rasen-/Sportplatz in die Landwirtschaftszone über. Das neue Wohngebiet schliesst östlich an den Rasenplatz an und bildet neu den Siedlungsrand. Die heutigen Gebäude der Gemeindeverwaltung können künftig für Gewerbe- und Wohnnutzungen genutzt werden.

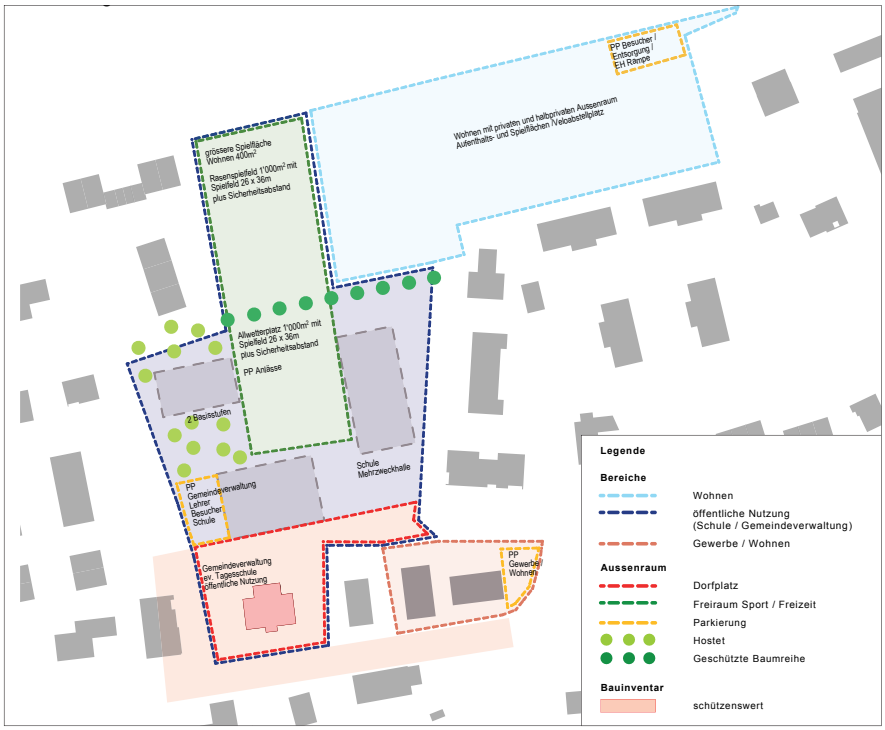

Abb. 4 Raum- und Nutzungszonen (ANS Architekten)

Die Platzierung und Gestaltung der Baukörper innerhalb der Raumzonen wurde im Rahmen des Workshopverfahrens nicht abschliessend festgelegt. Dies unter anderem auch, da die Variabilität der Bebauung im Bereich «Wohnen» noch nicht ausreichend geprüft und aufgezeigt werden konnte. Das dargestellte Bebauungsmuster entspricht noch nicht den ortsspezifischen Anforderungen und ist somit nicht als richtungsweisend zu verstehen. Die Möglichkeit mit unterschiedlichen Höhen zu arbeiten ist in den nächsten Planungsschritten zu prüfen und zu klären. Angrenzend an das milchwirtschaftliche Museum soll jedoch nicht zu hoch gebaut werden. Der Abschluss zur Landschaft ist weiter zu klären.

Für die Schulnutzung konnte geklärt werden, dass der Flächenbedarf mit drei einzelnen Gebäuden gedeckt werden soll. Dies verhindert, dass ein eine Riegelbebauung entsteht und die L-Form der Schulanlage durchbrochen wird. An das alte geschützte Schulhausgebäude soll der künftige Dorfplatz anschliessen. Das Areal soll durchlässig erscheinen und für die Bevölkerung durchgängig sein. Falls für die Gebäude der bestehenden Gemeindeverwaltung und Mehrzweck-/Turnhalle keine geeignete Umnutzung möglich wird, erschien im Rahmen des Workshopverfahrens auch ein Ersatz durch 3-geschossige Neubauten eine Möglichkeit.

Die Erschliessung des Bereichs Wohnen soll ab der Kantonsstrasse erfolgen, wobei mit Ausnahme von Besucherparkplätzen und Anlieferung alle PP in einer Einstellhalle untergebracht werden sollen. Die Erschliessung der Schulinfrastruktur erfolgt ab der Allmendstrasse.

3. Änderung der Nutzungsplanung

3.1 Einzonung und Erlass ZPP G «Gumme»

Zur Realisierung der Wohnnutzung wird die Zone mit Planungspflicht (ZPP) G «Gumme» erlassen. Dabei gilt es, die heute noch in der Landwirtschaftszone liegende Parzelle Nr. 482 und einen Teil der Parzelle Nr. 704 einzuzonen. Die Einzonung umfasst eine Fläche von 5'594 m². Für die neue Wohnnutzung hat sich die Erschliessung ab der Bernstrasse (Kantonsstrasse) im Bereich der heutigen Dorfeinfahrt als Bestlösung ergeben. Um das künftige Areal ab der Kantonsstrasse zu erschliessen, werden zusätzliche Flächen der Parzelle Nr. 582 eingezont. Dabei handelt es sich um den heutigen Flurweg.

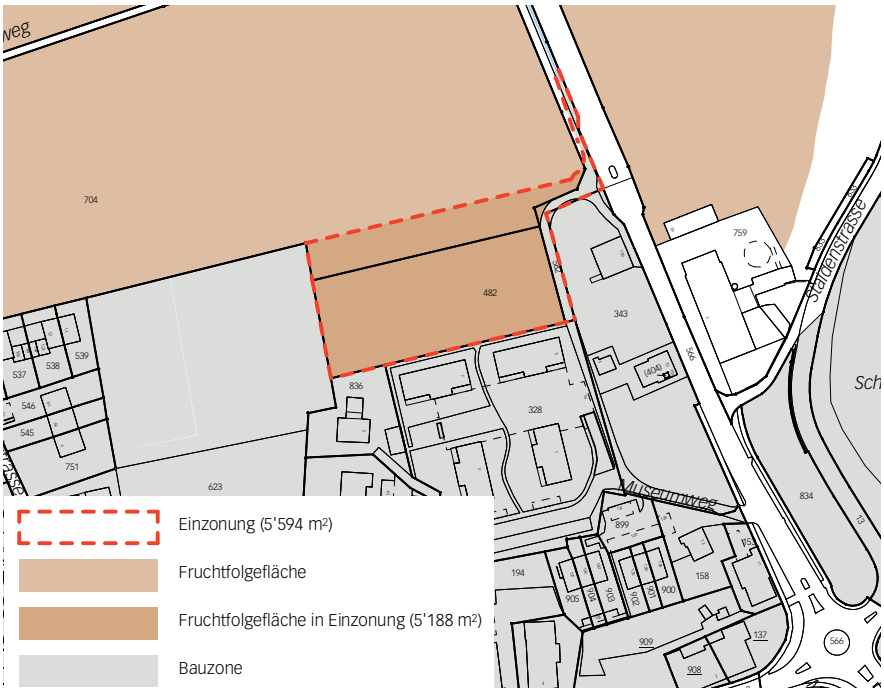

Abb. 5 Ausschnitt amtliche Vermessung mit der Einzonungsfläche und Fruchfolgefläche.

Insgesamt wird eine Fläche im Umfang von 5'594 m² eingezont. Davon ist die Fläche von 5'188 m² als Fruchtfolgefläche FFF inventarisiert.

Das Einzonungsgebiet grenzt im Westen an die ZSF des Perimeters für die Schulentwicklung. Im Süden schliesst die Mischzone WG 2 an; im Westen die «Sonderzone» Türmli (künftig UeO «Türmli») mit dem milchwirtschaftlichen Museum.

Der Nachweis der Erfüllung der Voraussetzung für die Einzonung und die Auswirkungen auf den Schutz des Kulturlandes werden im Kap. 4.1 erbracht.

3.2 Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP G «Gumme»

3.2.1 Änderung Zonenplan 1

Wirkungsbereich

Die einzuzonende Fläche bestehend aus der Parzelle Nr. 482, der Teilparzelle Nr. 704 und den Flächen für die Erschliessung der Parzelle Nr. 582 werden der ZPP «G» zugewiesen. Ebenfalls wird ein Teil der Parzelle Nr. 623, welche heute der ZSF zugeordnet ist der ZPP zugewiesen. Die ZSF wird entsprechend um den Perimeter der ZPP reduziert, sodass im verbleibenden Perimeter ein für den Schulsport ausreichend grosses Rasenspielfeld erstellt werden kann.

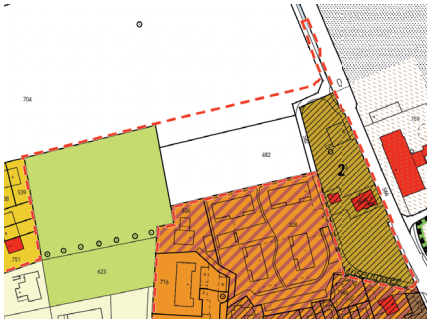

Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

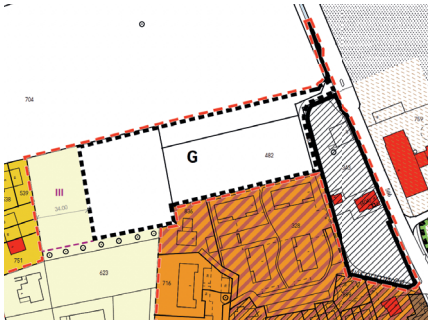

Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

3.2.2 Änderung Baureglement

Mit der Zonenplanänderung werden Bestimmungen zur ZPP G festgelegt. Sie werden im neuen Art. 54a BR festgelegt. Die Bestimmungen werden nachfolgend erläutert.

Planungszweck

Die ZPP G «Gumme» bezweckt die Realisierung eines qualitätsvollen Wohnquartiers.

Art der Nutzung

Im Perimeter werden entsprechend dem Ziel ein dichtes Wohnquartier zu realisieren Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zugelassen. Es wird die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II festgelegt.

Mass der Nutzung

Mit der Festlegung einer minimalen GFZo wird die Realisierung einer hohen Nutzungsdichte gesichert. Es wird eine minimale GFZo von 0.6 festgelegt. Sie ist höher als die gemäss kantonalem Richtplan mindestens festzulegende GFZo von 0.45.

Weiter werden maximale Höhenmasse festgelegt. Grundsätzlich wird mit einer Gesamthöhe von maximal 13.5 m eine 3-geschossige Bauweise ermöglicht. Die maximale Gesamthöhe wird so festgelegt, dass sowohl die Erstellung von Satteldächern, Flachdächern oder anderen Dachformen möglich ist. Jedoch können mit einer differenzierten Höhenstaffelung Bauten mit bis zu 5 Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von max. 16.5 m erstellt werden. Zur Begrenzung der maximalen Höhe in der ZPP wird sowohl die Geschossigkeit als auch die max. Gesamthöhe festgelegt. Die

maximale Höhe von 16.5 m schränkt den Spielraum der Dachgestaltung ein; ein Satteldach ist bei 5 Vollgeschossen nicht vorgesehen. Die maximale Höhe kann im Perimeter nur punktuell erreicht werden und unterliegt dem Nachweis der Ortsbildverträglichkeit durch ein qualitätssicherndes Verfahren.

Gleichzeitig ist bei der Höhenstaffelung auf die Objekte des kantonalen Bauinventars in der angrenzenden Sonderzone «Türmli» resp. künftig UeO «Türmli» und auf die Baugruppe A Rücksicht zu nehmen. Bei der Höhenstaffelung ist die Gebäudehöhe in diese Richtung hin zu reduzieren, wobei die erforderliche Reduktion der Höhe im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens auszuloten ist.

Gestaltungsgrundsätze

Der Qualitätssicherung des Vorhabens wird mit der Festlegung Rechnung getragen, dass ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 99a BauV für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP durchzuführen ist. Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens soll in einer UeO zur ZPP verankert werden.

Mit den weiteren Gestaltungsgrundsätzen wird sichergestellt, dass der Lage des Planungsperimeters am Siedlungsrand von Kiesen Rechnung getragen wird. Der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone ist sorgfältig zu gestalten. Mir der Festlegung der Lage einer grösseren Spielfläche angrenzend zur Rasenspielfläche des künftigen Schulareals, wird sichergestellt dass die Durchsicht von der Schule in die offene Landschaft besteht.

In der Gemeinde Kiesen sind in Wohnzonen ausschliesslich Satteldächer zugelassen. In der ZPP soll im Rahmen der weiteren Planung die richtige Dachform gesucht werden. Daher ist die Dachgestaltung frei.

Erschliessungsgrundsätze

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über den neuen Anschluss an die Bernstrasse (Kantonsstrasse). Als Bestlösung für die Erschliessung des Wohnquartiers ergab das Workshopverfahren eine Erschliessung ab der Bernstrasse (Kantonsstrasse) im Bereich der heutigen Dorfeinfahrt. Die Erschliessungslösung wurde auf konzeptioneller Stufe durch ein Verkehrsgutachten (vgl. weitere Unterlagen) konkretisiert. Diese Erschliessungslösung, welche mit dem TBA OIK II geklärt wurde, wird in den Bestimmungen zur ZPP verankert.

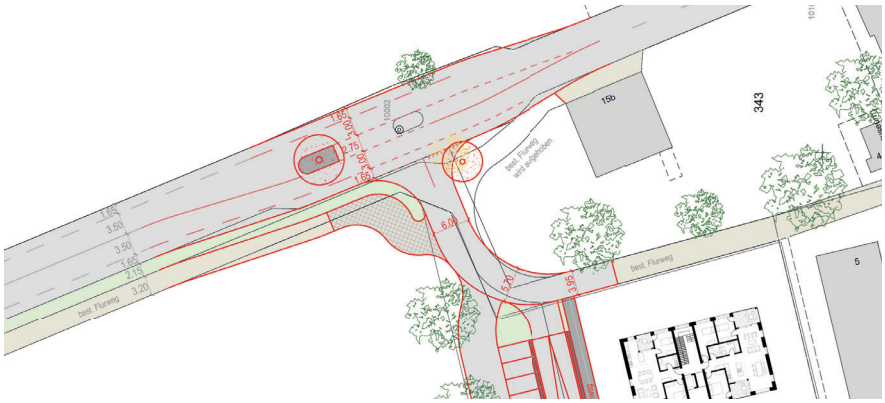

Abb. 8 Situationsplan des zu erstellenden neuen Anschlusses an die Bernstrnstrasse (Quelle:Verkehrsgutachten Kontextplan)

Die Parkierung soll mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch erfolgen. Die Zufahrt in die unterirdische Parkierung soll so erfolgen, dass das Innere des Areals vom motorisierten Verkehr frei bleibt. Eine oberirdische Zufahrt zu den Gebäuden muss für Transporte (Umzug usw.) und Notfahrzeuge möglich sein.

Für den Fuss- und Veloverkehr ist das Areal durchlässig auszubilden. Zudem soll die Überbauung über ein internes Fusswegnetz an das übergeordnete Fusswegnetz angebunden werden. Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass Fussgänger auf direktem Weg ins Dorfzentrum von Kiesen oder an den Bahnhof gelangen.

3.3 Zonenplan- und Baureglementsänderung ZöN Nr. 1 Dorfzentrum/ Schule

Für die Konzentration und Erneuerung der Schulinfrastruktur wird der Planungsperimeter einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugewiesen. Die Zonen- und Baureglementsänderung erfolgt auf der Grundlage des Resultats des durchgeführten Workshopverfahrens.

3.3.1 Änderung Zonenplan 1

Wirkungsbereich

Die ZöN Nr. 1 Dorfzentrum / Schule ersetzt die bisherige ZSF auf der Parzelle Nr. 623. Zudem wird die bisherige Zone für öffentliche Nutzung bestehend aus «Bahnhofstrasse 14, Parzelle 17», «Bahnhofstrasse 14a, Parzelle 17», «Allmendstrasse 2, Parzelle 380», «Allmendstrasse 4, Parzelle 623», «Rest Parzelle 623» aufgehoben und durch die ZöN Nr. 1 Dorfzentrum / Schule ersetzt.

Die Parzelle Nr. 383, mit dem Gebäude Bahnhofstrasse 10, wo sich die heutige Gemeindeverwaltung, Gemeindewohnungen sowie die Turnhalle/ Saal befindet, wird aus dem Perimeter der ZöN entlassen (vgl. Kap. 3.5).

Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

3.3.2 Sektoren

Die ZöN wird in drei Sektoren unterteilt (vgl. Abb. 10). Diese Unterteilung erfolgt, um gebietsspezifische Vorgaben insbesondere bezüglich Nutzungsart und Nutzungsmass erlassen zu können (vgl. Ziffer 3.4.3).

Der Sektor I umfasst die Teile der Parzellen Nr. 623 und 380 und ermöglicht die Errichtung künftiger Neubauten für die Schulinfrastruktur. Der Sektor II umfasst den weiteren Teil der Parzelle Nr. 380 und die Parzelle Nr. 17. Auf dieser Parzelle befindet sich das heute als Schulhaus genutzte Gebäude. Dieses genügt jedoch nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine Schule. Es ist zu erhalten und wird weiterhin für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Sektor III umfasst den Teil der Parzelle Nr. 623 ab der geschützten Baumreihe bis zum Siedlungsrand. In diesem Bereich ist eine Rasenspielfläche vorgesehen, welche den Anforderungen für den Schulsport genügt.

3.3.3 Änderung Baureglement

Die Bestimmungen zu den ZöN werden in Art. 40 des Baureglements festgehalten. Die bisherigen Bestimmungen für die ZöN werden aufgehoben und neu die Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung zur ZöN Nr. 1 Dorfzentrum / Schule festgelegt. Die Bestimmungen werden nachfolgend erläutert.

Zweckbestimmung

Sektor I und II

Für die Sektoren I und II werden alle öffentlichen Nutzungen im Zusammenhang mit der Schulinfrastruktur ermöglicht (Kindergarten, Schule mit Aussenraum, Kindertagesstätte). Dazu gehört auch eine Mehrzweckhalle, welche sowohl der Schule (Turnhalle) als auch für andere Veranstaltung genutzt werden kann.

Das Areal soll künftig eine Dorfzentrumsfunktion erfüllen und daher Plätze mit Dorfzentrums- und Quartiercharakter aufweisen. Auch Kulturräume und Schulungsräume werden ermöglicht. Ebenfalls in den Sektoren I und II zulässig ist die künftige Gemeindeverwaltung.

Bereits heute befinden sich auf dem Areal der Werkhof und die Entsorgungsstelle der Gemeinde sowie Gemeindewohnungen. Die Wohnungen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kiesen und werden durch sie vermietet. Entsprechende Wohnungen sind auch künftig in der Zone für öffentliche Nutzungen zulässig.

Sektor III

Im Sektor III sind Rasenspielfelder zulässig. In diesem Bereich werden keine anderen Bauten und Anlagen zugelassen um den Grünbereich zu erhalten.

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Sektor I

Neubauten sind im Sektor I zulässig. Für diesen Sektor werden das Mass der Nutzung, die Gestaltung und die Qualitätssicherung entsprechend festgelegt.

Um der Qualitätssicherung Rechnung zu tragen, ist bei der Erstellung von Neubauten ein qualifiziertes Verfahren gemäss Art. 99a BauV vorgeschrieben. Dies betrifft insbesondere Neubauten der Schulinfrastruktur.

Die zulässige Geschossigkeit und maximale Gesamthöhe wird mit max. 3 Vollgeschosse und einer max. Gesamthöhe von 13.00 m festgelegt. Die Grundlage dazu bildet das Ergebnis des durchgeführten Workshopverfahrens. Da im Workshopverfahren jedoch die Volumetrie, Platzierung und Gestaltung der Baukörper nicht abschliessend festgelegt wurde, ist eine höhere Bauweise auch künftig zulässig, sofern die ortsbauliche Verträglichkeit durch das qualifizierte Verfahren nachgewiesen wird.

Die im Workshopverfahren als wichtig erachtete Durchlässigkeit des Areals wird in die Gestaltungsbestimmungen aufgenommen. Eine Bebauung, die eine Riegelwirkung zur Folge hat, ist auf dem Areal zu verhindern. Es sind daher separate Baukörper zu realisieren. Eine eingeschossige überdachte Verbindung der Gebäude ist damit jedoch nicht ausgeschlossen. Für die Gebäude auf dem Areal ist die passende Dachform zu bestimmen, die von den üblichen Satteldächern in Kiesen abweichen kann. Die Dachgestaltung ist daher frei.

Sektor II

Im Sektor II ist das schützenswerte Baudenkmal an der Bahnhofstrasse 14 zu erhalten. Die bereits heute bestehenden Nebenbauten (Bahnhofstrasse 14a) im Sektor II können erhalten bleiben. Um den Umgebungsschutz des Denkmals jedoch zu gewährleisten Bedarf es bei der Neuerrichtung von An- oder Nebenbauten im Sektor II der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

Sektor III

Im Sektor III sind keine Hochbauten zulässig.

Alle Sektoren

Für das Areal ist ein gemeinsames Aussenraumkonzept zu erstellen.

In allen Sektoren gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der ZöN ein Grenzabstand von 4.0 m, welcher den üblichen kleinen Grenzabständen in der Gemeinde Kiesen entspricht. Im Baureglement Art. 24 wird der Gebäudeabstand festgelegt, welcher vorliegend wenigsten 8 m betragen würde (Summe der dazwischenliegenden für die Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände). Insbesondere für die Erstellung der Schulinfrastruktur soll davon abgewichen werden können. Der Gebäudeabstand kann daher bis auf die Brandschutzabstände reduziert werden. Dieser beträgt meistens mindestens 4 m.

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Bahnhof- und Allmendstrasse sowie dem Sagiweg.

Das Areal wird von einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung überlagert. Da es sich bei den Schulgebäuden um sensible Objekte handelt, wird in den Bestimmungen der ZöN aufgenommen, dass zum Schutz vor Naturgefahren geeignete Massnahmen umzusetzen sind.

3.4 Reduktion Ortsbilderhaltungsgebiet (Allmendstrasse 2)

Das Gebiet entlang der Bahnhofstrasse wird durch das kommunal festgelegte Ortsbilderhaltungsgebiet überlagert. Gemäss Art. 58 GBR umfasst das Ortsbilderhaltungsgebiet die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile bzw. Baugruppen mitsamt ihrer Umgebung. Im Ortsbilderhaltungsgebiet müssen sich Neu-, An- und Umbauten optimal ins Ortsbild einfügen. Zudem ist der Charakter des Aussenraumes mitsamt seinen prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätzen, Einfriedungen, Bäumen zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern. Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist eine in ortsbildpflegerischen Belangen anerkannte Institution oder Fachperson beizuziehen.

Das Ortsbilderhaltungsgebiet im Bereich des schützenswerten Baudenkmals an der Bahnhofstrasse 14 erstreckt sich nicht ausschliesslich auf die Bautiefe entlang der Bahnhofstrasse, sondern überlagert zudem das Gebäude an der Allmendstrasse 2 sowie dessen An- und Nebenbau an der Bahnhofstrassen 14a,b.

Mit der Konzentration und Erneuerung der Schulinfrastruktur soll der Bereich an der Allemendstrasse 2 neu gestaltet werden. Das Ergebnis des Workshopverfahrens zeigt auf, dass sich die Umgebung des schützenswerten Schulhausgebäudes als Bereich eignet einen Platz mit Zentrumscharakter zu realisieren. Ein Platz im Dorfzentrum wurde in den Partizipationsveranstaltungen zum Workshopverfahren von der Bevölkerung als Bedürfnis geäussert. Bei der weiteren Planung soll die Umgestaltung des Bereichs an der Allmendstrasse geprüft werden.

Das kommunal festgelegte Ortsbilderhaltungsgebiet wird im Sektor I der ZöN Nr. 1 Dorfzentrum / Schule bis zur Grenze des Sektor II reduziert. Das Gebäude und der Bereich an der Allmendstrasse 2 liegt nicht in einer Baugruppe und ist kein schützens- oder erhaltenswertes Objekt des kantonalen Bauinventars. Mit den Bestimmungen zur ZöN Dorfzentrum / Schule wird die Qualitätssicherung im Bereich der Reduktion des Ortsbilderhaltungsgebiets gewährleistet.

3.5 Einführung Dorfkernzone DK3 und Umzonung der Parzelle Nr. 383

Die heutigen Gebäude auf der Parzelle Nr. 383, welche die Gemeindeverwaltung, eine Gemeindewohnung sowie die Turnhalle/Saal umfassen, sollen künftig für Gewerbe- und Wohnnutzungen genutzt werden. Die geänderte Nutzungsart erfordert eine Umzonung der Parzelle von der heutigen ZöN in eine Mischzone.

Die Gemeinde Kiesen als Eigentümerin beabsichtigt, eine Umnutzung der bestehenden Gebäude zu prüfen, die es ermöglicht, zumindest einen Teil der bestehenden Bausubstanz weiterzuverwenden. Für den Fall, dass eine geeignete Umnutzung der Gebäude der bestehenden Gemeindeverwaltung und der Mehrzweck-/Turnhalle nicht möglich ist, soll eine Verdichtung mit der vorliegenden Planung ermöglicht werden, sodass die heutigen zweigeschossigen Gebäude durch dreigeschossige Neubauten ersetzt werden können.

Heute bestehen in der Gemeinde Kiesen ausschliesslich Regelbauzonen für gemischte Nutzungen, welche maximal zweigeschossige Gebäude mit einem Dachausbau zulassen. Daher wird mit der vorliegenden Planung neu die 3-vollgeschossige Dorfkernzone in der Grundordnung der Gemeinde Kiesen eingeführt und die Parzelle Nr. 383 dieser Zone zugewiesen.

3.5.1 Änderung Zonenplan 1

Die ZöN «Gebäude Bahnhofstrasse 10, Parzelle Nr. 383» sowie die Fläche bis zur angrenzenden Wohnzone der Parzelle Nr. 623 werden der 3-vollgeschossigen Dorfkernzone zugewiesen.

Die Gewerbe- und Wohnnutzungen entlang der Bahnhofstrasse, welche zudem vom Ortsbilderhaltungsgebiet überlagert werden, sind heute der Dorfkernzone zugewiesen. Daher erfolgt auch die Zuordnung der Gebäude an der Bahnhofstrasse 10 zur Dorfkernzone, wobei jedoch eine Dreigeschossigkeit ermöglicht wird.

Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

3.5.2 Änderung Baureglement

Die Einführung der neuen Regelbauzone erfordert die Anpassung des Baureglements. Es werden die Art der Nutzung sowie die baupolizeilichen Masse festgelegt.

Art der Nutzung

Die zulässige Nutzung entspricht der in Art. 39 bereits festgelegten Nutzung der Dorfkernzone (DK). Art. 39 Abs. 1 wird mit der Dorfkernzone 3-vollgeschossig (DK3) ergänzt. Zugelassen werden Wohnbauten sowie Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind Mast-und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze. Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Baupolizeiliche Masse

Die baupolizeilichen Masse für die Bauzonen werden in Art. 47 des Baureglements tabellarisch festgelegt. Die Tabelle wird mit den Massen der DK3 wie folgt ergänzt:

Zone	kA	gA	Fh tr	Fh gi	VG	GL	GFZ(o)	ÜZ	GZ	ES
DK3	4m	10m	10m	15m	3	30m	-	-	-	III

Im Vergleich zur bereits bestehenden Dorfkernzone (DK) werden die baupolizeilichen Masse für die 3-vollgeschossige Dorfkernzone (DK3) dahingehend angepasst, dass die Fassadenhöhe traufseitig und die Fassadenhöhe giebelseitig um jeweils 3 m erhöht werden. Zudem wird die Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht.

Zur Festlegung der Höhenmasse wurde die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstrasse nordseitig untersucht, sowie die ortstypischen Merkmale der Bebauung in Kiesen analysiert.

Es wurde festgestellt, dass traditionelle Haustypen in Kiesen häufig mit Sattel- und Walmdächern ausgestattet sind. Die Bauernhäuser sind durch einen Dachvorsprung und eine Traufhöhe von 2,5 bis 4 Metern charakterisiert. Wohn- und Gewerbegebäude, die im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden, sind in der Regel durch eine Traufe von rund 6 Metern charakterisiert.

Die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 383 weisen Walmdächer auf. Die Höhe des Gebäudes der Bauverwaltung entspricht der maximalen Höhe von 12 m der heutigen Dorfkernzone. Entlang der Bahnhofstrasse bestehen das schützenswerte Schulhausgebäude und der Gasthof Löwen, welche höher sind. Am niedrigsten ist das Wohngebäude direkt neben der Turnhalle/Saal auf der Parzelle Nr. 383.

Abb. 13 Ansicht der Bahnhofstrasse; die bestehenden Gebäude auf der Parz. 383 in gelb. Die roten Linien zeigen die heutige zulässige Fassadenhöhe giebelseitig an.

Die Festlegung der maximalen Höhenmasse erfolgt in Abstimmung auf die bestehende Bebauung im Ort mit Beachtung der in der Grundordnung festgelegten Dachneigung, welche mind. 25 und max. 45 Grad betragen muss. Zudem sollen die Erdgeschosse entlang der Bahnhofstrasse nach Möglichkeit Gewerbebetrieben dienen. Daher ist für das Erdgeschoss eine höhere Geschosshöhe zu berücksichtigen.

Abb. 14 Ansicht der Bahnhofstrasse; mögliche 3-geschossige Gebäude mit Walmdach in rot. Die roten Linien zeigen die heutige und künftige zulässige Fassadenhöhe giebelseitig an

Gemäss Art. 31 Abs. 3 des Baureglements sind in Kiesen bei einem Dachausbau zur Belichtung der Dachräume Lukarnen, Dachflächenfenster sowie der Einbau von Quergiebeln oder Kreuzfirsten gestattet.

Da der Einbau von Quergiebeln und Kreuzfirsten das Gebäude höher erscheinen lässt, aufgrund der Traufe, welche nicht durchläuft, werden sobald 3 Vollgeschosse in der 3-vollgeschossigen Dorfkernzone (DK3) erstellte werden, ausschliesslich Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen. Aufgrund der Tatsache, dass der Einbau von Quergiebeln und Kreuzfirsten zu einer höheren Erscheinung der Gebäude führt, werden in der 3-geschossigen Dorfkernzone (DK3) ausschliesslich Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen.

Das Baureglement wird in Art. 47 Abs. 2 wie folgt geändert und ergänzt: In der Dorfkernzone 3-vollgeschossig ist bei der Realisierung von 3 Vollgeschossen zur Belichtung der Dachräume kein Einbau von Quergiebeln und Kreuzfirsten zugelassen.

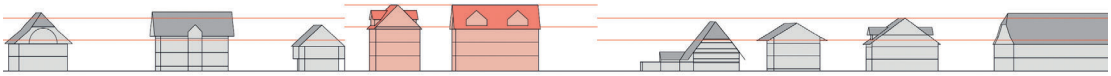

Abb. 15 Ansicht der Bahnhofstrasse; mögliche 3-geschossige Gebäude mit Satteldach und Gauben in rot.

Qualitätssicherung im Ortsbilderhaltungsgebiet

Die Parzelle Nr. 383 wird vom kommunalen Ortsbilderhaltungsgebiet überlagert. Gemäss Art. 58 GBR sind in diesem Gebiet Neu-, An- und Umbauten optimal ins Ortsbild einzufügen und der Charakter des Aussenraums ist zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern. Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist eine in ortsbildpflegerischen Belangen anerkannte Institution oder Fachperson beizuziehen.

Dadurch wird die Ortsbildverträglichkeit von Neu- Um- und Anbauten gesichert. Da es sich bei der 3-geschossigen Dorkernzone (DK3) um eine Zone handelt, welche im Ortskern festgelegt wird und eine Verdichtung und höhere Bauten zulässt, wird die Qualitätssicherung für die Dorfkernzone bei der Realisierung von 3 Vollgeschossen zusätzlich mit der Festlegung eines qualitätssichernden Verfahrens gesichert.

Das Baureglement wird in Art. 47 Abs. 3 wie folgt geändert und ergänzt:

In der Dorfkernzone 3-vollgeschossig sind Um- und Neubauvorhaben mit 3 Vollgeschossen in einem qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln. Im Verfahren sind unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beizuziehen.

3.6 Bau- und Zonenplanänderung UeO «Türmli»

Zum Erlass der Überbauungsordnung wird der Planungsperimeter im Zonenplan Siedlung der neuen Überbauungsordnung «Türmli» zugewiesen und der Abschnitt zur Sonderzone 2 «Türmli» (Art. 45 GBR) aus dem Baureglement gestrichen. Der Erlass der UeO «Trümli» erfolgt gleichzeitig zur vorliegenden Zonenplanänderung.

Die Auswirkungen der Zonenplanänderung werden im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «Türmli» dargelegt.

Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

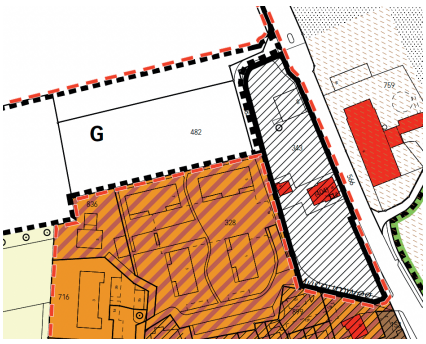

Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Nachweise und Auswirkungen der Einzonung

Insgesamt wird vorliegend eine Fläche im Umfang von 5'594 m² eingezont. Davon ist eine Fläche von 5'188 m² als Fruchtfolgefläche FFF inventarisiert (vgl. Kap. 3.1). Nachfolgend werden die Voraussetzungen für die Einzonung von Kulturland, welches als FFF inventarisiert ist, in die Bauzone gemäss Art. 15 RPG sowie die damit einhergehenden kantonalen Voraussetzungen (kantonaler Richtplan und Baugesetz) dargelegt.

Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden, d.h. wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann. Es ist somit ein kantonal wichtiges Ziel darzulegen und bei einer Einzonung in eine Wohn-, Misch- oder Kernzone die Prüfung von Alternativen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Massnahmenblätter A_01 „Baulandbedarf Wohnen bestimmen“ und A_07 „Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern“ des kantonalen Richtplans erforderlich.

Die Einzonungsvoraussetzung werden vorliegend wie folgt erfüllt:

4.1.1 Wichtiges kantonales Ziel

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021 finden sich keine spezifischen Aussagen zur Zentrumsentwicklung in Kiesen. Die Übersichtskarte zeigt die Siedlungsbegrenzungslinien auf, welche die klare Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet sicherstellen sollen. Diese werden mit der vorliegenden Einzonung berücksichtigt.

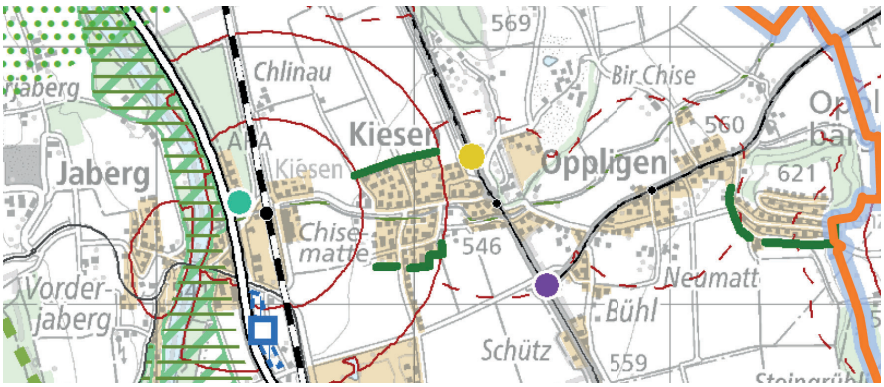

Abb. 18 Ausschnitt Übersichtskarte RGSK 2021. Braun: rechtsgültige Bauzone, Dunkelgrün: wichtige Siedlungsbegrenzungslinie ohne Interessensabwägung, Gelb: Erholungsschwerpunkt Kultur (Milchwirtschaftliches Museum in der UeO «Türmli»), Violett: Kapazität Strasse MIV, Türkis: übrige Massnahme LV, Blau: Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten.

Ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel gemäss Art. 11 Abs. 1 BauG ist unter anderen die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes, insbesondere die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers. Denn mit dem Auffüllen von Bau- und Zonenlücken kann die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt und der Gestaltungsspielraum erhöht werden.

Mit dem Siedlungsgebiet ist die generalisierte Abgrenzung der aktuellen Bauzone gemeint, wobei kleinere einspringende Ecken sowie von Bauzonen umschlossene Landwirtschaftsinseln zum Siedlungsgebiet gezählt werden. Die einzuzonende Parzelle Nr. 482 in Kiesen ist zu drei Seiten von Bauzonen umgeben und umfasst eine Fläche kleiner als 2 ha (vgl. Abb. 4). Gemäss dem Merkblatt «Kompakter Siedlungskörper und Fruchtfolgeflächen» des AGR entspricht dies den formulierten Voraussetzungen einer in die Bauzone hineinragenden Landwirtschaftsfläche im Sinne von Art. 11 BauV, welche zu einem kompakten Siedlungskörper gezählt wird.

Abb. 19 Bestehender Siedlungskörper grau; einzuzondnede Fläche schraffiert (Quelle: amtliche Vermessung und Zonenplan 1, eigene Darstellung)

4.1.2 Standortnachweis

Das Gebiet im Zentrum von Kiesen weist unter Berücksichtigung und Beurteilung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde ein hohes Verdichtungspotenzial auf. Die Ziele eines haushälterischen Umgangs mit den Ressourcen durch Verdichtung und eine gleichzeitige Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität können angegangen werden. Nur mit dem Spielraum, welche die zusätzliche Fläche schafft, erscheint eine Konzentration der öffentlichen Nutzungen im Zentrum wirtschaftlich und ortsbaulich sinnvoll. Mit der Erstellung eines dichten Wohnquartieres

kann die Konzentrierung und Modernisierung der Schule finanziert werden und gleichzeitig die Zielsetzung als Gemeinde weiterhin eine attraktive Wohngemeinde zu bleiben erreicht werden.

Alternative Standorte

Innerhalb der Bauzonen weist die Gemeinde Kiesen wenige bis keine Nutzungsreservern aus. Als Nutzungspotenzial wurde die Umstrukturierung des Gewerbegebietes am Bahnhof geprüft, jedoch wird dieses Areal weiterhin vom Gewerbebetrieb genutzt und steht nicht zur Verfügung. Eine Umstrukturierung ist in den nächsten 15 Jahren nicht absehbar. Eine Gesamtübersicht der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wird im Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) dargelegt, welches den weiteren Unterlagen zur vorliegenden Planung beigelegt ist.

Das Zentrum von Kiesen weist einzig eine weitere Siedlungslücke im Bereich der Parzelle Nr. 735 auf, welche südlich der Dorfstrasse liegt. Es handelt sich ebenfalls um eine Fläche in der Landwirtschaftszone und um Kulturland. Da das Kulturland durch den Chaletweg von der angrenzenden Fruchtfolgefläche abgetrennt ist, ist die Fläche nicht als Fruchtfolgefläche inventarisiert.

Gegen eine Bebauung dieser Fläche sprechen folgende Gründe:
- Die Fläche liegt im Umgebungsschutzgebiet. Es bezweckt den Schutz der Beschaffenheit sowie die völlige Freihaltung der Umgebung von Ortsbildteilen oder geschützten Bauten und Landschaftselementen. Damit werden namentlich Bauerngärten, Garten- und Parkanlagen samt ihrer Einfriedungen und Wege sowie sämtliche Einzelbäume, Baumgruppen und Baumgärten und die Bachläufe samt ihrer Uferbestockung geschützt. Auf der Parzelle Nr. 735 bestehen mehrere durch das Umgebungsschutzgebiet geschützte Elemente.
- Die Parzelle wird vom Dorf durch das Fliessgewässer Chise getrennt. Dies würde bei einer Bebauung eine direkte Erschliessung über den Gewässerraum bedeuten. Alternativ wäre nur eine Erschliessung durch bestehende Wohnquartiere, welche bereits über die Chise erschlossen werden oder über die Landwirtschatftszone möglich.
- Zusätzlich wird die Parzelle von Gefahrengebieten mittlerer und geringer Gefährdung überlagert. Ebenfalls befinden sich südlich und westlich der Parzelle in direkter Umgebung erhaltenswerte und schützenswerte Objekte des kantonalen Bauinventars auf welche Rücksicht zu nehmen ist.

Aus den dargelegten Gründen ist eine Einzonung der Parzelle Nr. 735 als Alternativstandort zur Realisierung der Wohnnutzung auszuschliessen.

4.1.3 Beanspruchung von Wohnbaulandbedarf

Baulandbedarf Wohnen

Mit der Erarbeitung des SEin Konzepts (vgl. weitere Unterlagen) erfolgt auch die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs. Die Gemeinde Kiesen verfügt über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 1.2 ha. Davon abzuziehen sind die unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen im Umfang von 0.2 ha. Ein Abzug des Verdichtungspotenzials erfolgt nicht, da die für

Kiesen errechnete Raumnutzerdichte den Richtwert deutlich übersteigt. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf liegt somit bei 1 ha, womit der Bedarf einer Einzonung im Umfang von rund 5'460 m² zulässig ist.

4.1.4 Optimale Nutzung und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Wird Kulturland eingezont, verlangt das Baugesetz (Art. 8a Abs. 2 Bst. b), dass die beanspruchten Flächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden.

Die erforderliche ÖV-Erschliessung der Parzelle ist mit einer Erschliessungsklasse F (direkt an der Grenze der EGK D) vorhanden und entspricht den Vorgaben des Baugesetzes. Zur Sicherung der Realisierung einer hohen Nutzungsdichte wird eine minimale GFZo von 0.6 festgelegt. Dies liegt über dem kantonalen Mindestmass von 0,45, das es einzuhalten gilt. Sowohl die hohe Nutzungsdichte wie auch eine kompakte bzw. flächensparende Anordnung der Bebauung wird mit der vorliegenden Zonenplanänderung sichergestellt.

Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes
Die Parzelle Nr. 482 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kiesen. Für das Bauland im Gemeindebesitz muss keine Sicherstellung bezüglich der Überbauung des Baulands nachgewiesen werden.

Für die Einzonung der Teilparzelle Nr. 704 und die Teilparzelle Nr. 582 besteht eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft zum Verkauf des Landes. Der Kaufvertrag muss bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung abgeschlossen werden.

Kompensation der Fruchtfolgefläche

Kompensationspflicht

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung beanspruchte FFF kompensiert werden. Die beanspruchte Fläche im Umfang von 5'594 m² wird mit noch nicht inventarisierter FFF auf der Parzelle Nr. 113 in der Gemeinde Rüegsau kompensiert. Die FFF-Kompensationsfläche wurde am 1. Mai 2025 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung mit der Einreichung vollständiger Unterlagen angemeldet (vgl. Bericht FFF vom 30.04.2025)

4.2 Ortsbild- und Denkmal

Situation Bauinventar

Das im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt verzeichnete Gebäude an der Bahnhofstrasse 14 ist von der vorliegenden Zonenplanänderung betroffen. Zudem wird der östliche Rand der ZPP G von der Baugruppe A «Schloss» überlagert.

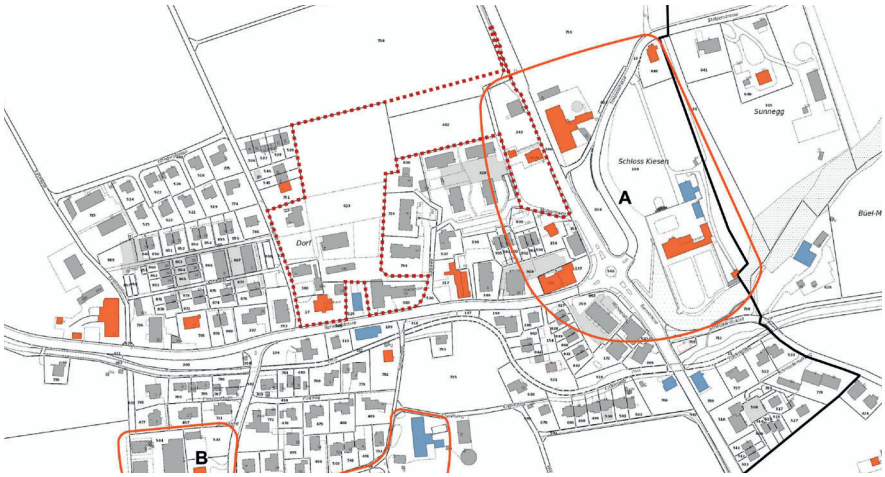

Abb. 20 Auszug Bauinventar mit dem Perimeter der Zonenplanänderung in dunkelrot (Quelle: Geoportal des Kt. Bern)

Situation Ortsbild

Der von der Zonenplanänderung betroffene Bereich entlang der Bahnhofstrasse sowie der Bereich in der zweiten Bautiefe der Allmendstrasse 2 befinden sich im kommunal festgelegten Ortsbilderhaltungsgebiet. Während das Ortsbilderhaltungsgebiet entlang der Bahnhofstrasse unverändert bleibt, wird es im Bereich der Allmendstrasse 2 reduziert.

In der Gemeinde Kiesen wird neu eine Regelbauzone eingeführt, die drei Vollgeschosse zulässt. Bis zur vorliegenden Zonenplanänderung waren im Gemeindegebiet nur in Gewerbezonen und Zonen mit Planungspflicht mehr als zwei Vollgeschosse zulässig. Der Bereich, der der Dorfkernzone 3-vollgeschossig neu zugewiesen wird, wird vom Ortsbilderhaltungsgebiet überlagert.

Prozess und Auswirkungen

Als Grundlage für die vorliegende Zonenplanänderung wurde ein qualitätssicherndes Workshopverfahren durchgeführt. Mit diesem Verfahren wurde eine ortsbaulich verträgliche Lösung gesucht. Dazu wurden die örtlichen Gegebenheiten analysiert und unterschiedliche Bebauungsvarianten geprüft. Im Rahmen des Verfahrens wurden insbesondere die Auswirkungen einer Einzonung auf die Baugruppe A und die darin verzeichneten Objekte des Bauinventars berücksichtigt. In Bezug auf die Gebäudehöhen ist in Richtung der Baugruppe Rücksicht zu nehmen. Zudem wurde deutlich dass der Umgebungsschutz für das denkmalgeschützte Objekt an der Bahnhofstrasse 14 zwar gesichert werden muss, dieser Raum jedoch auch Potenzial für die Schaffung von qualitätsvollen Aussenräumen bietet. Ebenfalls als wichtig für die Einbettung und Verträglichkeit der künftigen Entwicklung im Dorfzentrum wurde der Grünraum (Rasenspielfeld, grössere Spielfläche) ohne Bebauung zur offenen Landschaft hin erachtet. Zudem ist die Lage des künftigen Wohnquartiers am Siedlungsrand zu berücksichtigen.

Die Lösungsvorschläge wurden von einem Begleitgremium beurteilt, das sich u.a. durch unabhängige Fachmitglieder der Fachrichtungen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur sowie der kantonalen Denkmalpflege zusammensetzte.

Auswirkungen und baurechtliche Sicherstellung

Die im vorliegenden Baureglement aufgenommenen Bestimmungen berücksichtigen die dargelegten Auswirkungen auf den Orts- und Denkmalschutz. Das Begleitgremium des Workshopverfahrens empfahl für die Vorhaben in der ZöN Dorfzentrum/Schule sowie für die ZPP G weitere qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag). Mit der Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV wird dieser Empfehlung nachgekommen. Auch für einen allfälligen Ersatz der Gebäude in der neuen, drei Vollgeschosse umfassenden Dorfkernzone wird eine Qualitätssicherung durch ein Verfahren sichergestellt. Im Rahmen dieser Verfahren wird die Eingliederung der Bebauung in das Ortsbild sowie die Berücksichtigung denkmalgeschützter Objekte erfolgen und beurteilt werden. Damit wird dem Ortsbild ausreichend Rechnung getragen.

5. Verkehr, Erschliessung und Parkierung

MIV

Die Grundsätze der Eschliessung für den motorisierten Verkehr werden durch die übergeordneten Bestimmungen sowie die aufgenommenen Bestimmungen im Baureglement zur ZPP G, ZöN Dorfzentrum /Schule festgelegt. Die Erschliessung im Bereich der UeO «Türmli» wird mit den separat zu erlassenden Überbauungsvorschriften sichergestellt.

ÖV

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr im Perimeter der Zonenplanänderung ist mit den Erschliessungsklassen D und F ausreichend gewährleistet. In Gehdistanz befinden sich der Bahnhof Kiesen und die Bushaltestelle Kiesen, Dorf.

Fuss- und Veloverkehr

In der vorliegenden Planung wurde der Fuss- und Veloverkehr stufengerecht berücksichtigt. Die Bestimmungen zur ZPP G sind so gestaltet, dass sie die Erschliessung des künftigen Wohnquartiers für zu Fuss Gehende und Velofahrende berücksichtigen.

Parkierung

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze erfolgt unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben. In der UeO «Türmli» erfolgt die Parkierung gemäss Festlegung in den UeO-Vorschriften.

In der ZPP G wird sichergestellt, dass die Parkplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch angeordnet werden. Im restlichen Planungsperimeter können oberirdische Parkplätze vorgesehen werden.

5.1 Lärm

Für die ZöN Dorfzentrum/Schule gilt weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II mit den definierten Grenzwerten. Im Planungsperimeter der künftigen dreigeschossigen Dorfkernzone (DK3) galt bisher die ES II. Für die neue gemischte Nutzung gilt wie üblich die ES III. Die ES III in der Dorfkernzone entspricht den Werten für Nutzungen welche entlang der Bahnhofstrasse bestehen. Es ist zu berücksichtigen, dass gegenüber den benachbarten Parzellen weiterhin die Immissionsgrenzwerte der ES II einzuhalten sind.

5.2 Geschützte Lebensräume

Von der Zonenplanänderung sind keine übergeordneten geschützten Lebensräume betroffen.

Im Perimeter der Zonenplanänderung liegen auf kommunaler Stufe geschützte Baumreihen sowie geschützte Einzelbäume. Diese sind auch mit der vorliegenden Zonenplanänderung gemäss den Festlegungen und Bestimmungen der Grundordnung zu erhalten.

5.3 Energie

Es sind im gesamten Perimeter der Zonenplanänderung die übergeordneten Bestimmungen (kantonalen Energiegesetzgebung KEnG) einzuhalten.

5.4 Naturgefahren

Der Perimeter der Zonenplanänderung wird in Teilbereichen von einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung überlagert. Da in der ZöN Dorfzentrum / Schule sensible Nutzungen geplant sind, muss das Gefährdungspotenzial mit Massnahmen beseitigt werden. Um die erforderlichen Massnahmen zu definieren, wird für die weiteren Planungsschritte ein Gefahrengutachten erstellt.

5.5 Gewässerschutz

Der Perimeter der Zonenplanänderung befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au, wodurch für Anlagen, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, eine Ausnahmebewilligung erforderlich ist.

5.6 Planungsbedingter Mehrwert

Die Gemeinde Kiesen verfügt über kein Reglement zur Mehrwertabgabe. Daher wird auf den planungsbedingten Mehrwert bei Einzonungen gestützt auf Art. 142 ff. BauG eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent erhoben. Bei der Einzonung von Grundstücken im Finanzhaushalt der Gemeinde, wird die Gemeinde ebenfalls mehrwertabgabepflichtig. Gemäss Art. 120b Abs. 5 BauV hat der Gemeinderat bei Grundstücken im Finanzvermögen sowohl die Mehrwertabgabe als auch der dem Kanton zufallende Anteil von 10 Prozent mit Beschluss festzulegen.

Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird.

5.7 Wirtschaftliche Tragbarkeit der Planung

Die Erneuerung der Schulinfrastruktur bedeutet für die Gemeinde Kiesen eine sehr hohe finanzielle Investition, die durch die Steuereinnahmen gedeckt werden muss. Durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum auf gemeindeeigenem Land können diese Investitionen durch zusätzliche Einnahmen aus dem Verkauf und der Vermietung von Wohnraum gedeckt werden. Die in der vorliegenden Planung neu festgelegte ZPP G ermöglicht die Schaffung von Wohnraum in einem Umfang, der die Finanzierung des Schulraumangebots im Einklang mit nachhaltigen Gemeindefinanzen gewährleistet.

5.8 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Grundsätze der Raumplanung

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen einer haushälterischen Bodennutzung, insbesondere der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die Einzonung des als FFF inventarisierten Kulturlands führt zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und ermöglicht eine qualitätsvolle und dichte Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets der Gemeinde Kiesen. Wie die dargelegten Auswirkungen aufzeigen, stehen der Einzonung und Beanspruchung von FFF keine wesentlichen Interessen entgegen.

Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen der Raumplanung und erfüllt die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Auf regionaler Ebene ist das RGSK 2021 die behördenverbindliche Planung. Die vorliegende Planung der Gemeinde Kiesen entspricht den Strategien und Zielsetzungen der Region Bern-Mittelland. Aufgrund seiner ÖV-Erschliessung und dadurch seiner Lage auf der regionalen Entwicklungsachsen in Richtung Thun hat das Dorf Kiesen eine gewisse Bedeutung für die angrenzende Gemeinde Oppligen. Im RGSK 2021 wird für die regionalen Entwicklungsachsen ein Bevölkerungswachstum von 11,5 %

bis 2040 prognostiziert. Mit der vorliegenden Planung soll das Dorf Kiesen entlang der regionalen Entwicklungsachse im zentralen Dorfteil weiterentwickelt werden. Die Planung bietet neben der Chance zur Verdichtung gleichzeitig die Möglichkeit, die Siedlungs- und Freiraumqualität aufzuwerten und insbesondere den Dorfkern zu stärken.

Mit der vorliegenden Planung kann auf kommunaler Ebene und im Einklang mit nachhaltigen Gemeindefinanzen das Schulraumangebot erneuert werden. Das Ziel, das Dorfzentrum attraktiver zu gestalten, eine qualitativ hochwertige bauliche Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets zu erreichen und sich somit als attraktive Wohngemeinde für Familien im Aaretal mit kurzen Wegen zu den Städten Thun und Bern zu positionieren, kann mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Folgende Themen sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Archäologie
- Wald
- Altlasten
- Störfallvorsorge
- Strahlungen
- Fliessgewässer

6. Verfahren

6.1 Verfahrensablauf

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

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
Mai. 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	Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

6.2 Mitwirkung

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

Zusätzlich zur öffentlichen Mitwirkungsauflage findet eine Informationsveranstaltung für alle interessierten Personen in Kiesen statt.

6.3 Vorprüfung

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

6.4 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 berechtigte 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.

6.5 Beschlussfassung und 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.