



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

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

Max Bühler
+41 31 636 59 24
max.buehler@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Kiesen
Bahnhofstrasse 10
3629 Kiesen

G.-Nr.: 2025.DIJ.8069

17. Februar 2026

Kiesen; Teilrevision Ortsplanung, Umsetzung BMBV und Änderung Zonenplan Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Juni 2025 ist bei uns die Teilrevision Ortsplanung, Umsetzung BMBV und Änderung Zonenplan mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement
- Zonenplan 1
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht vom 2. Juli 2025

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

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

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

2. Ausgangslage

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das Baureglement der Gemeinde an die Messweisen gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Weiter ist vorgesehen, den bestehenden Zonenplan 1 zu digitalisieren sowie auf die bisher grundeigentümergebundene Festlegung des Bauinventars zu verzichten und das Bauinventar neu behördenverbindlich festzulegen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Baureglement

Wir empfehlen, auch ein Maximalmass für die Höhe der technisch bedingten Dachaufbauten festzulegen (analog Art. 414 Abs. 5 MBR). Ansonsten dürfen technisch bedingte Dachaufbauten die maximale Höhe nicht überragen. (**E**)

Art. 1	Der Anhang soll verbindlich sein. Daher muss er in Art. 1 als Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung ausgewiesen werden, bspw. « <i>das Baureglement (inkl. Anhang) ...</i> ». (GV)
Art. 17	Mit der hier vorgesehenen Regelung sind die unterirdischen Bauten nicht geregelt. Wir empfehlen folgende Definition (E): « <i>Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Gemeindebaureglement. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.2 m über massgebendes Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die privatrechtlichen Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EG ZGB sind minimal einzuhalten.</i> »
Art. 23 Abs. 1	Gemäss dem Artikel dürfen vorspringende Gebäudeteile max. 3.0 m über die Fassadenflucht hinausragen. Die kantonale Denkmalpflege beurteilt dieses Mass als ortsuntypisch und damit als starke Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die vorspringenden Gebäudeteile sind in den Ortsbildschutzgebieten auf ein maximales Mass von 2.5 m über die Fassadenflucht zu reduzieren. (GV)
Art. 31	Die kantonale Denkmalpflege beantragt weiter, dass der Artikel 31 zur Dachgestaltung gemäss den kantonalen Vorgaben zur Dachgestaltung in Ortsbildschutzgebieten angepasst wird. Da es sich vorliegen nicht um eine Gesamtrevision handelt, sondern um die technische Umsetzung der BMBV, wird diese Forderung als Hinweis weitergegeben. (H)
Art. 44	Der Artikel 44 wurde 2005 geändert. Der vorliegende Artikel stimmt nicht mit der rechtskräftigen Version überein und wäre der Vollständigkeit halber hier zu korrigieren. (H)
Art. 65a	Im Rahmen der Umsetzung der Gefahrenkarte wurde 2008 ein Artikel 65a ins Baureglement aufgenommen, der vorliegend fehlt. (H)

4. Änderung Zonenplan 1

Wie im Erläuterungsbericht festgehalten, soll der Zonenplan 1 digitalisiert werden. Es ist nicht klar, ob dazu der Zonenplan neu erlassen werden soll oder einzig die Zusammenführung gemäss Art. 122 Abs. 6 beschlossen werden soll. In der vorliegenden Form wird der ganze Zonenplan neu beschlossen und die Planbeständigkeit wird ausgelöst. Wir gehen jedoch davon aus, dass hier eine Zusammenführung des Zonenplans gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV beabsichtigt ist, da keine Änderungen am Zonenplan vorgesehen sind. Dies ist zu überprüfen und für den Fall, dass einzig eine Zusammenführung vorgesehen ist, in den Unterlagen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. **(H)**

Die Übernahme des alten Zonenplans in die digitalisierte Version ist grundsätzlich vollständig. Es fehlt die ZöN auf der Parzelle Nr. 535 und 390 (ehemals Nr. 644). **(GV)** Wir weisen noch darauf hin, dass im Baureglement zur betroffenen ZöN noch auf die Parzelle Nr. 644 verwiesen wird. **(H)**

Die Zonengrenzen sind zu vermessen, wenn sie nicht den Parzellengrenzen folgen. Dies wurde grösstenteils gemacht. Auf folgenden Parzellen ist eine Vermessung hinzuzufügen **(GV)**:

Parzelle Nr. 796: Die Zonenzuteilung wechselt innerhalb der Parzelle und ist noch zu vermessen.

Parzelle Nr. 385 und 906: Der Verlauf der Zonengrenze ist hier zu vermessen.

Parzelle Nr. 623: Die Zonengrenze folgt hier der dünnen schwarzen Linie, wobei es sich nicht um die Parzellengrenze handelt, sondern aus der amtlichen Vermessung ergibt. Die Zonengrenze ist hier ebenfalls zu vermessen, da die amtliche Vermessung ändern kann.

Teilweise sind die Parzellen-Nrn. mehrfach aufgeführt und können gestrichen werden (bspw. Parzellen Nrn. 385, 466). **(H)**

Die Kantonale Denkmalpflege hält im Fachbericht fest, dass die Ortsbildschutzperimeter im Zonenplan fehlen und korrekt dargestellt werden müssen. Wenn es sich – gemäss obiger Vermutung – vorliegend nicht um eine Revision des Zonenplans handelt, sondern dieser nur zusammengeführt werden soll, ist der Vorbehalt nicht zu berücksichtigen. In diesem Fall wird trotzdem empfohlen, im Zusammenhang mit dem vorliegenden Geschäft die Ortsbildschutzgebiete festzulegen. **(E)**

5. Weiteres Vorgehen

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

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

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

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

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

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

Beizulegen sind:

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

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

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplaner

Fachberichte

- Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht vom 2. Juli 2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Eoptima

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KDP