Einwohnergemeinde Ferenbalm

Änderung Überbauungsordnung Nr. 4 «Mühle Biberen»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mitwirkung



Das Planungsdossier beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan Teilgebiete Biberen-Ferenbalm
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 14. September 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Ferenbalm
Ofenhausstrasse 37
3206 Rizenbach

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Martin Lutz
Ladina Schaller
Beda Baumgartner

2537_300_EB_Nr4-Mühle-Bibern_260706.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 5

1.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen 5

1.2 Anlass und Handlungsbedarf 7

1.3 Planungsziele 7

1.4 Ablauf und Verfahren 8

1.5 Planungsorganisation 8

1.6 Grundlagen 8

2. Planungsmassnahmen 9

2.1 Änderung Überbauungsplan 9

2.2 Änderung Überbauungsvorschriften 10

2.3 Änderung Zonenplan Teilgebiete Biberen-Ferenbalm 11

3. Planerische Beurteilung und Interessenabwägung 12

3.1 Auswirkungen der Planung 12

3.2 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 16

3.3 Interessenabwägung und Würdigung 16

4. Planerlassverfahren 17

4.1 Verfahren 17

4.2 Öffentliche Mitwirkung 17

4.3 Kantonale Vorprüfung 17

4.4 Öffentliche Auflage 17

4.5 Beschlussfassung 17

Anhang 18

Anhang 1 Protokoll zur Begehung vom 29. Januar 2026 19

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

UeO Nr. 4 «Mühle Biberen» von 1992

Die ehemalige Überbauungsordnung (UeO) «Mühle Bibern» wurde 1991 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 27. Januar 1992 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt. Die UeO wurde seit der Genehmigung einmal geringfügig geändert (24. Juni 2002). Bereits in der UeO von 1992 war eine neue Erschliessung über die Bibere geplant.

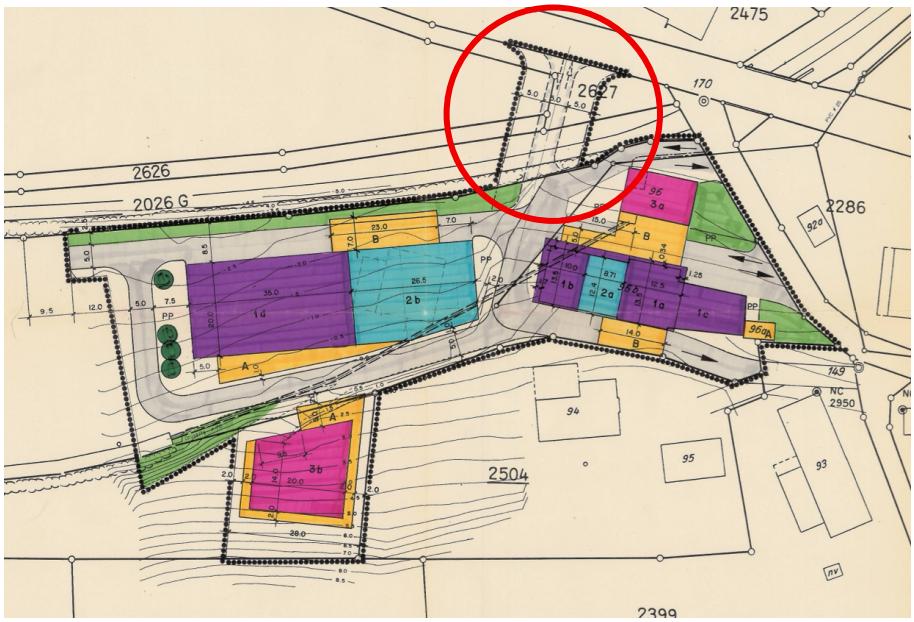


Abb. 1: Überbauungsordnung Nr. 4 «Mühle Bibern» von 1992; Erschliessungsoption über die Bibere rot eingekreist

Neuplanung ab 2019

Aufgrund der Absichten der Eigentümerschaft die Siloanlage zu erneuern, wurde ab 2019 ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt und anschliessend gestützt auf das Richtprojekt eine neue UeO erarbeitet und erlassen.

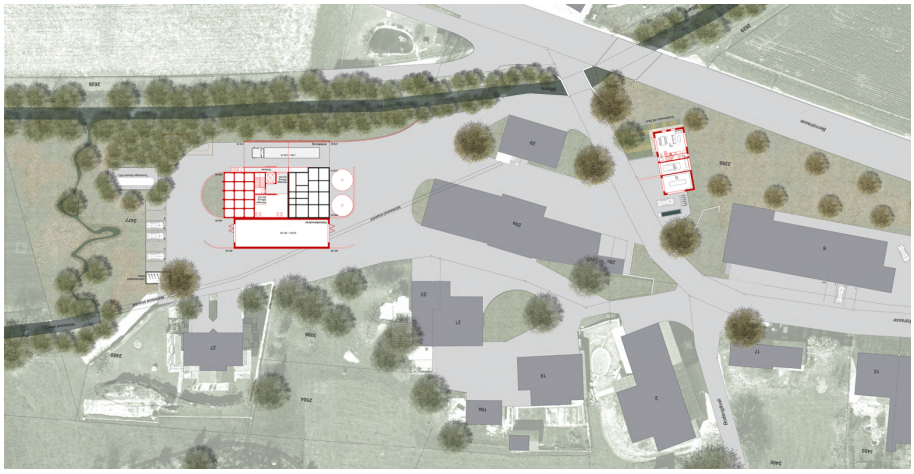


Abb. 2: Umgebungsplan Siloneubau «Mühle Rytz» zum Richtprojekt

Neue UeO 2024

Nachfolgende Abbildung 3 zeigt den im November 2021 zur kantonalen Vorprüfung und im Oktober 2024 zur Genehmigung eingereichten Überbauungsplan. Darin enthalten war die aus der Überbauungsordnung von 1992 übernommene «Erschliessungsoption» ab der Bernstrasse mit Querung der Bibere.



Abb. 3: Zur Genehmigung eingereichter Überbauungsplan mit Erschliessungsoption (rot eingekreist)

Erschliessung

Art. 17

1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Unterdorfstrasse über die arealinterne Erschliessung nördlich und südlich des Baubereichs 3a. Die arealinterne Erschliessung östlich des Baubereichs 4a dient ausschliesslich dem Langsamverkehr.

2 Sofern erforderlich, kann eine zusätzliche Erschliessung im hierfür bezeichneten Bereich (Erschliessungsoption) direkt ab der Kantonsstrasse realisiert werden. Sie gilt ebenfalls als arealinterne Erschliessung.

Abb. 4: Art. 17 aus den zur Genehmigung eingereichten Überbauungsvorschriften betreffend Erschliessungsoption

Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung vom 19. Mai 2022 hatte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Erschliessungsoption Stellung genommen. Die Erschliessungsoption wurde zu diesem Zeitpunkt nicht in Frage gestellt.

Änderung im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen der Genehmigung nahm das AGR erneut zur Überbauungsordnung Stellung und brachte verschiedene Genehmigungsvorbehalte an.

Unter anderem nahm auch das kantonale Fischereiinspektorat zur Erschliessungsoption im Norden des Perimeters Stellung (siehe Abb. 3). Nach Ansicht des Fischereiinspektorats seien im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig.

Zudem würde gemäss der Abteilung Naturförderung (ANF) die Erschliessungsoption über die Bibere die Zerstörung von Ufervegetation bedingen. Ebenfalls stehe die Brücke einer möglichen Revitalisierung des Gewässers, zumindest am Nordufer, im Weg. Die Erschliessungsoption sei aus diesen

Gründen nur unter Vorbehalt eines Rückbaus der bestehenden Erschliessung über die historische Brücke zulässig.

Aufgrund dieser Vorbehalte resp. Konflikte wurde in Rücksprache mit der Grundeigentümerschaft die Erschliessungsoption aus der UeO gestrichen und mit einer Änderung im Genehmigungsverfahren umgesetzt.

Verfügung AGR

Am 25. Februar 2025 verfügte das AGR nach Überarbeitung des Dossiers die Genehmigung der Überbauungsordnung inkl. der Änderungen in Genehmigungsverfahren (Wegfall Erschliessungsoption).

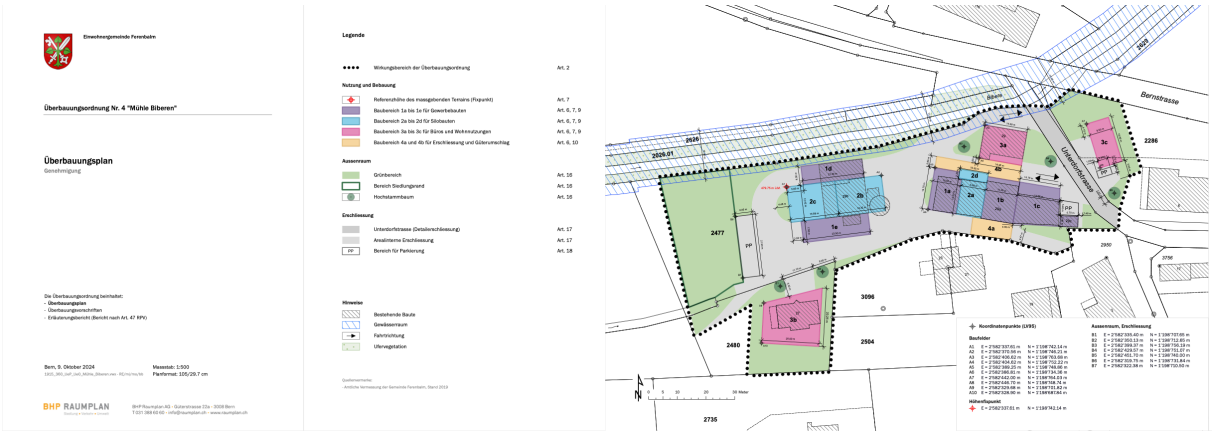


Abb. 5: Überbauungsplan UeO Nr. 4 «Mühle Bibern» (genehmigt am 25.02.2025)

1.2 Anlass und Handlungsbedarf

Beschwerde

Eine Beschwerde von Privatpersonen, welche zur Genehmigungsverfügung der Überbauungsordnung vorgebracht wurde, äusserte Anliegen zur Verkehrssituation und insbesondere zum Wegfall der Erschliessungsoption über die Bibere. Damit seien negative Auswirkungen in Bezug auf die Verkehrssicherheit im Quartier zu erwarten.

Ergebnis Verhandlung Beschwerde

Aufgrund der Beschwerde fanden zwischen der Gemeinde Ferenbalm als Planungsbehörde und den Beschwerdeführenden Verhandlungen statt. Als Ergebnis der Verhandlungen haben sich die Beteiligten auf die Ausarbeitung einer neuen Erschliessungslösung zum Anschluss an die Kantonsstrasse via Parzelle Nr. 2286 geeinigt. Unter dieser Voraussetzung wurde die Beschwerde zurückgezogen. Die Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) hat den Rückzug der Beschwerde am 28. Oktober 2025 zur Kenntnis genommen und bestätigt.

1.3 Planungsziele

Mit der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung soll die zwischen Gemeinde und Beschwerdeführenden vereinbarte Erschliessungslösung via Parzelle Nr. 2286 in der Überbauungsordnung verankert werden.

1.4 Ablauf und Verfahren

Für die Änderung der Überbauungsordnung wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung durch den Kanton.

1.5 Planungsorganisation

Auftraggeberin und Planungsbehörde ist die Gemeinde Ferenbalm. Das technische Strassenprojekt, welches als Grundlage für die Änderung der UeO dient, wurde von RSW AG, Lyss ausgearbeitet. Die Änderungen von UeO sowie Zonenplan wurden durch BHP Raumplan AG, Bern vorgenommen.

1.6 Grundlagen

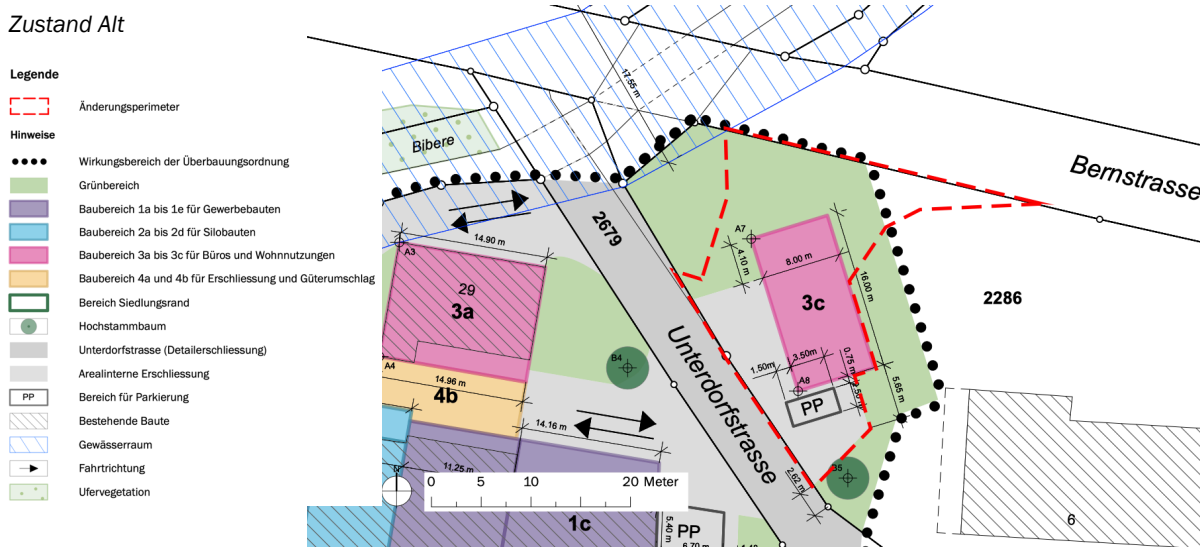
Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ferenbalm
- Überbauungsordnung Nr. 4 «Mühle Bibern» mit Richtprojekt (genehmigt durch das AGR am 25.02.2025)
- Kurzgutachten Gefahrengebiete vom 21.09.2021 (geo7 AG)
- Vorprojekt Erschliessung Mühle Rytz mit Strassenbau, Signalisations-/Markierungsplan und Landerwerbsplan, Stand vom 07.05.2026

2. Planungsmassnahmen

2.1 Änderung Überbauungsplan

Zustand Alt



Zustand Neu

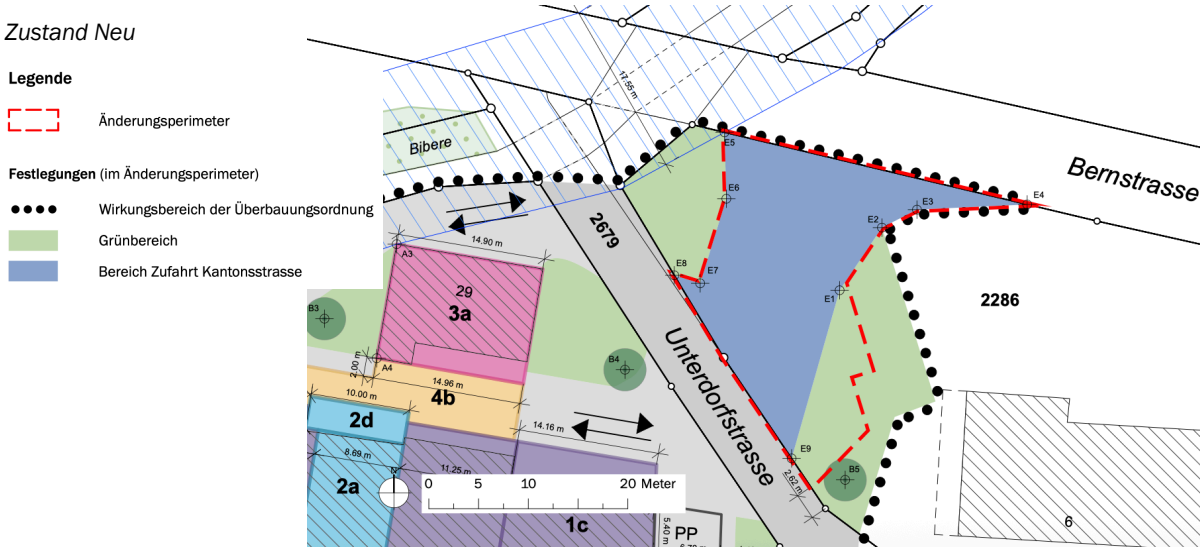


Abb. 6: Änderung Überbauungsplan

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird gemäss der Geometrie der neuen Zufahrt nach Osten erweitert (sh. Abb. 8 und 9).

Bereich Zufahrt Kantonsstrasse

Mit der Einführung «Bereich Zufahrt Kantonsstrasse» wird diese Zufahrt räumlich gesichert. Um in der Projektierungsphase des Strassenbauprojekts die nötige Flexibilität bei der definitiven Geometrie des Anschlusses zu gewährleisten, wurde der Bereich geometrisch vereinfach mit einer gewissen Toleranz ausgeschieden (vgl. Abb. 11).

Wegfall Baufeld 3c

Aufgrund der Lage des neuen Zufahrtsbereichs ist eine Realisierung des Baubereichs 3c nicht mehr möglich, weshalb dieser ersatzlos gestrichen wird.

In Folge der vorhandenen Parzellenstruktur und der einzuhaltenden Grenzabstände sind neue Bauten nur eingeschränkt möglich. Ausserdem befindet sich ein Teil der Fläche innerhalb des Gewässerraums. Das ehemalige Ofenhaus wurde vor rund 15 Jahren mit den alten Baumaterialien an der Bernstrasse 17 in Grafenried wieder aufgebaut. Da von Seiten der Grundeigentümerschaft kein Bedarf besteht, das ehemalige Ofenhaus in Form eines Neubaus im Baubereich 3c wieder aufzubauen, werden dieser und die dazugehörigen Verkehrsflächen und Parkierungen aus dem Überbauungsplan gelöscht. Die Restfläche auf Parzelle Nr. 2286 kann durch den neuen Strassenanschluss zweckmässig genutzt werden.

Grünfläche

Die verbleibenden Flächen werden dem Grünbereich zugewiesen.

2.2 Änderung Überbauungsvorschriften

Die Änderungen an den Überbauungsvorschriften (UeV) werden im folgenden Kapitel beschrieben. Auf eine Aufführung unveränderter Vorschriften wird verzichtet.

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans

Neu wird der «Bereich Zufahrt Kantonsstrasse» als verbindlicher Inhalt des Überbauungsplans aufgenommen und in Art. 5 UeV aufgeführt.

Art. 6, 7, 9, 12 und 13

Durch den Wegfall des Baubereichs 3c werden in den nachfolgend aufgeführten Artikeln der Überbauungsvorschriften die Textstellen betreffend Baubereich 3c gestrichen respektive angepasst:

- Art. 6 Abs. 4: Streichung Baubereich 3c und sprachliche Anpassung
- Art. 7 Abs. 3: Streichung Baubereich 3c inkl. traufseitiger Fassadenhöhe
- Art. 9 Abs. 3: Streichung Baubereich 3c und sprachliche Anpassung
- Art. 12 Abs. 4: Streichung Baubereich 3c und sprachliche Anpassung
- Art. 13 Abs. 2: Streichung Baubereich 3c und sprachliche Anpassung

Art. 17, Abs. 2 Erschliessung

Artikel 17 UeV wird mit folgendem Absatz 2 ergänzt:

- Der neu zu realisierende Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Bernstrasse) erfolgt im Bereich «Zufahrt Kantonsstrasse». Die Brücke über die Bibere auf der Parzelle Nr. 2679 ist nach Realisierung der Zufahrt mit einem Fahrverbot für motorisierte Fahrzeuge zu belegen. Die bestehende Erschliessung bleibt bis zur Inbetriebnahme des neuen Anschlusses bestehen.

Mit dem neuen Absatz wird die Zufahrt ab der Kantonsstrasse in den Überbauungsvorschriften verbindlich festgelegt. Um künftig ein Befahren der historischen Brücke über die Bibere durch den motorisierten Verkehr zu verhindern, ist durch die Gemeinde ein entsprechendes Fahrverbot einzuführen. Die Brücke bleibt für den Fuss- und Veloverkehr weiterhin offen.

Art. 20 Abs. 2 Inkrafttreten

Gemäss dem neuen Absatz 2 treten die Änderungen der Überbauungsordnung am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

2.3 Änderung Zonenplan Teilgebiete Biberen-Ferenbalm

Zustand Alt

Zustand Neu

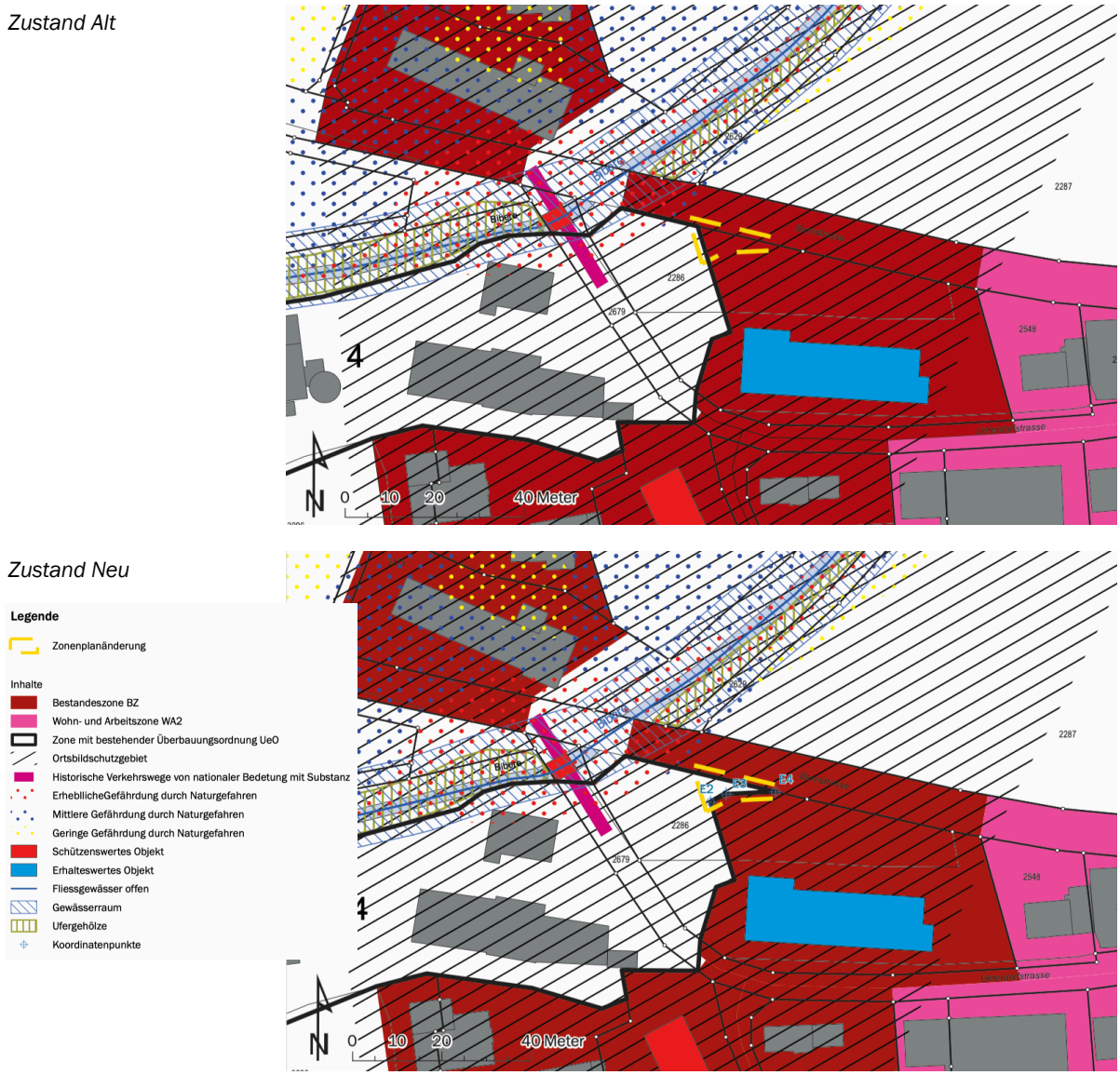


Abb. 7: Änderung Zonenplan Teilgebiete Biberen-Ferenbalm

UeO-Perimeter als hinweisender Inhalt

Der Zonenplan Teilgebiete Biberen-Ferenbalm weist den Perimeter der Überbauungsordnung (Zone mit bestehender Überbauungsordnung UeO) aus. Da es sich um eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG handelt, d.h. ohne Zone mit Planungspflicht, wird der Wirkungsbereich mit der Überbauungsplan festgelegt. Der Perimeter der UeO wird im Zonenplan lediglich hinweisend dargestellt.

Planerlassverfahren

Die Änderung des Zonenplans wird, da es sich um die Änderung eines hinweisenden Inhalts handelt, (im Gegensatz zur Änderung der UeO) in einem geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen mit öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und öffentlicher Bekanntmachung.

3. Planerische Beurteilung und Interessenabwägung

3.1 Auswirkungen der Planung

3.1.1 Geänderte Verhältnisse

Eingeschränkte Planungssicherheit

Die Erschliessungsoption über die Bibere war bereits in der UeO von 1992 vorgesehen (siehe Kap. 1.1). Im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 19. Mai 2022 hatte das AGR diese Erschliessungsoption nicht in Frage gestellt. Jedoch wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Jahr 2024 durch kantonale Fachstellen Vorbehalte gegenüber der in der UeO festgelegten Erschliessungsoption vorgebracht und deren Weglassen gefordert. Die Eigentümerschaft ist den Vorbehalten nachgekommen, indem die Option aus der UeO gelöscht wurde. Dagegen haben wiederum Anwohnende opponiert und Beschwerde geführt, insbesondere aus Gründen der sich dadurch aus ihrer Sicht beeinträchtigten Verkehrssicherheit. Die nun vorgeschlagene neue Erschliessungslösung kommt allen Anliegen nach und dient als Ersatz der ehemaligen Erschliessungsoption.

Planbeständigkeit

Aus diesen Gründen liegen für die Änderung der UeO mit neuem «Bereich Zufahrt Kantonsstrasse» erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Raumplanungsgesetz (RPG) vor, welche geltend gemacht werden, um die neue Erschliessungslösung in der am 25. Februar 2025 genehmigten Überbauungsordnung zu verankern.

3.1.2 Beschrieb neue Erschliessungslösung

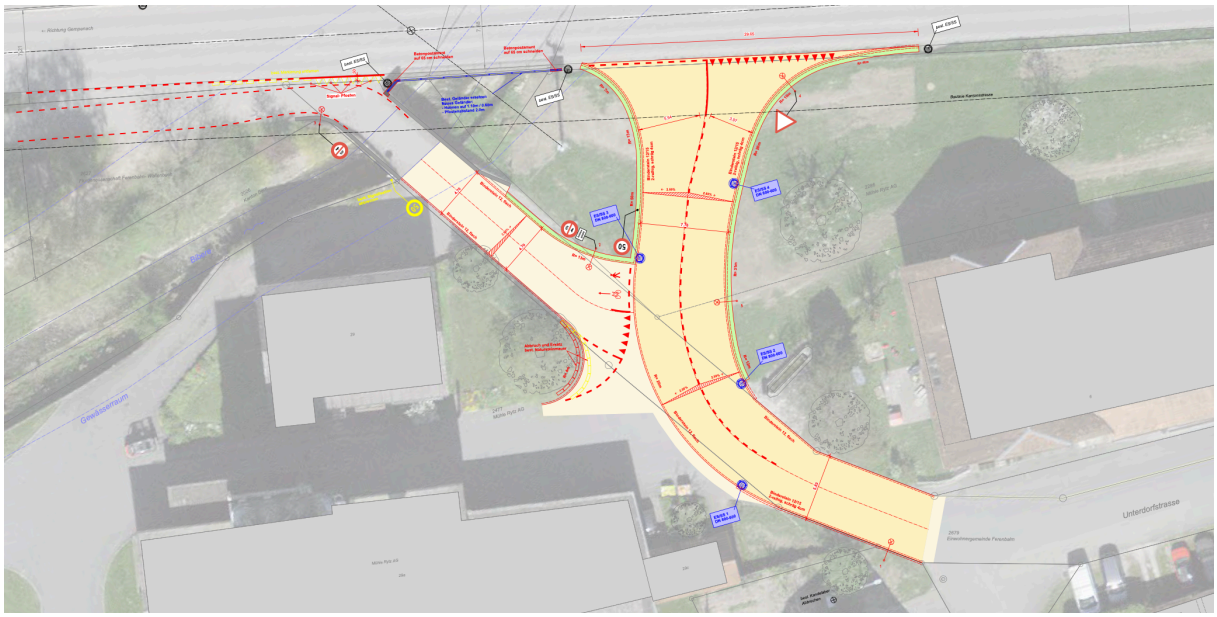


Abb. 8: Vorprojekt Strassenbau (RSW AG, 7.5.26)

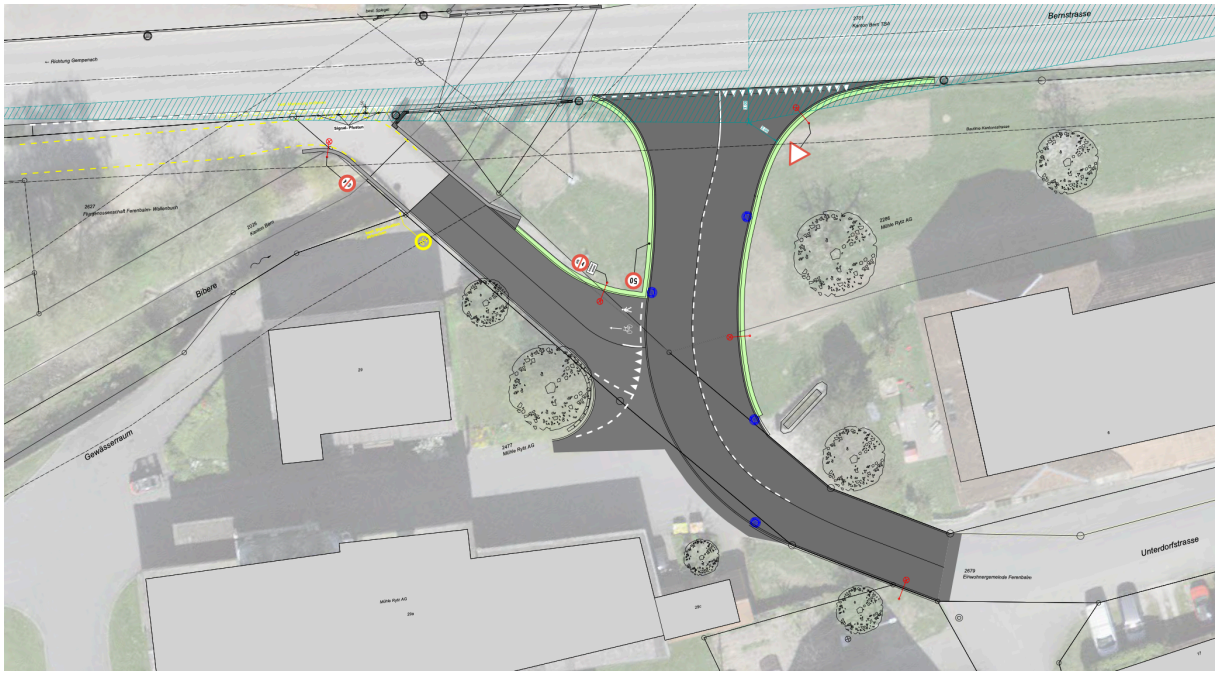


Abb. 9: Signalisations- und Markierungsplan (RSW AG, 7.5.26)

Direkter Anschluss an die Kantonsstrasse

Der neue Strassenanschluss gewährleistet eine direkte und leistungsfähige Anbindung des Areals an die Kantonsstrasse. Die Wege für den Liefer- und Zielverkehr zur Mühle können verkürzt werden, da dieser nicht mehr über die Unterdorfstrasse fahren muss. Gleichzeitig können die betrieblichen Abläufe effizienter gestaltet werden. Die historische Brücke soll künftig nur noch für den nicht motorisierten Verkehr – also den Fuss- und Veloverkehr - genutzt werden.

Entlastung des Quartiers und Verbesserung Verkehrssicherheit

Durch die direkte Anbindung an die Kantonsstrasse kann das Quartier künftig vom Liefer- und Zielverkehr durch die Unterdorfstrasse entlastet werden. Eine entsprechende Signalisation soll den Verkehr über den neuen Anschluss zur Mühle leiten. Der bestehende Gewerbeverkehr für die Betriebe entlang der Unterdorfstrasse dürfte zwar weiterhin überwiegend von Osten her in das Quartier einfahren, insgesamt ist jedoch mit einer Reduktion der verkehrsbedingten Immissionen durch den Mühle Betrieb zu rechnen. Die neue Erschliessung trägt damit auch zu einer Verbesserung der Lärmsituation im Quartier bei und unterstützt die Umsetzung von Lärmschutzmassnahmen entsprechend den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung.

Schutz der historischen Brücke

Durch die neue Zufahrt wird die historische Brücke entsprechend vom Schwerverkehr entlastet und die Bausubstanz geschont.

Verbesserung Sichtverhältnisse

Die rechtwinklige Anordnung des neuen Strassenanschlusses verbessert die Sicht auf die Kantonsstrasse und erhöht damit die Verkehrssicherheit. Durch die optimierten Sichtverhältnisse beim Abbiegen werden tote Winkel reduziert. Im Vergleich zur bestehenden Erschliessung über die historische Brücke entfallen steile Ein- und Abbiegewinkel, was insbesondere für den Lieferverkehr zu einer sichereren und konfliktärmeren Verkehrsführung beiträgt. Auf der bestehenden historischen Brücke beeinträchtigen zudem

sichtbehindernde Brückenpostamente die Sichtbeziehungen, was die Verkehrssicherheit zusätzlich einschränkt.



Abb. 10: Kantonsstrassenbrücke (Blickrichtung Osten)

Die Sichtachse nach Westen ist durch die bestehenden Betonpostamente und der engen vertikalen Staketen eingeschränkt. Um die Sicht in Richtung Westen zu verbessern, sollen die bestehenden Betonpostamente gekürzt und die Staketen durch eine niedrigere Leitplanke oder ein neues Geländer ohne vertikale Staketen ersetzt werden (sh. Abb. 10). Die genaue Umgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Die Sichtachse in Richtung Osten ist nicht eingeschränkt.

Dimensionierung

Die neue Erschliessung ist für den Begegnungsfall zweier Sattelschlepper dimensioniert und bietet ausreichend Platz für eine sichere Verkehrsführung. Der Anschlusstrichter misst rund 30 Meter und verjüngt sich gegen die Unterdorfstrasse auf rund 7.8 Meter Durchfahrtsbreite. Die grosse Trichterbreite entsteht aufgrund der Abbiegeradien gemäss heutiger Strassenbauvorschriften für Sattelschlepper. Der Flächenbedarf der neuen Erschliessung (überbaute Fläche) beträgt etwa 235 Quadratmeter.

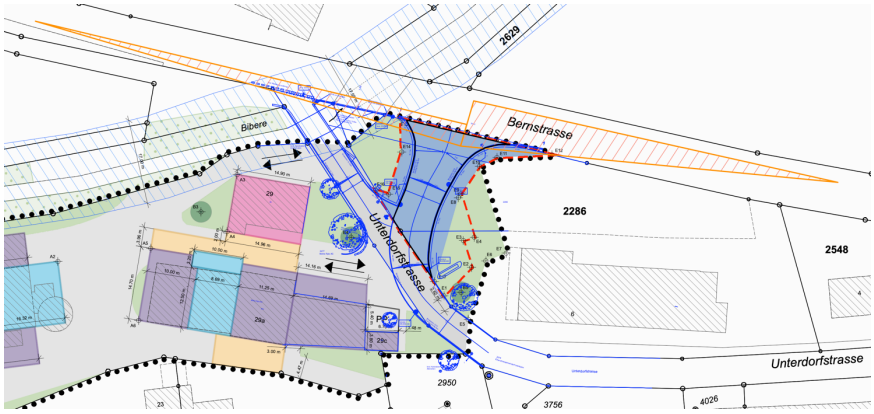


Abb. 11: Entwurf Strassenbauprojekt (blaue Linien) inkl. Sichtbermen auf Kantonsstrasse (orange Schraffur) und Gewässerraum (blaue Schraffur)

Begehung und Fazit

An einer Begehung am 29. Januar 2026 mit Gemeinde, Grundeigentümerschaft, BHP Raumplan sowie der Vertretung des TBA OIK II (Lukas Schiffmann) wurde die angedachte Erschliessung vor Ort besprochen. Der Vertreter des TBA OIK II hat an der Begehung dem Vorhaben informell zugestimmt (sh. Protokoll im Anhang 1) und hält dieses für eine zweckmässige Erschliessungslösung.

Erschliessung

Die Mühle Rytz gilt als erschlossen im Sinne des eidg. RPGs: Sie ist sowohl von Westen über die historische Brücke als auch von Osten über die Unterdorfstrasse erschlossen. Der neue Anschluss an die Kantonsstrasse ersetzt den westlichen Anschluss für den motorisierten Verkehr und führt zu einer deutlichen Entlastung des Quartiers durch die Reduktion des Liefer- und Zielverkehrs über die Unterdorfstrasse. Die historische Brücke bleibt für den nicht motorisierten Verkehr (Fuss- und Veloverkehr) jedoch weiterhin geöffnet.

Strasseneigentum

Der Eigentumsübergang von Grundeigentümerschaft zur Gemeinde wird mittels Vereinbarung ausserhalb des Planerlassverfahrens geklärt. Die Neuparzellierung der Zufahrt erfolgt unabhängig von der Überbauungsordnung.

3.1.3 Naturgefahren

Ein Teil des Bereichs Zufahrt Kantonsstrasse befindet sich geringfügig im roten Gefahrengebiet (= erhebliche Gefährdung). Der bestehende Anschluss über die historische Brücke liegt bereits heute im roten Gefahrengebiet. Aufgrund der geringen Betroffenheit (Abbiegefläche) kann jedoch von einer geringen Gefährdungspotenzial ausgegangen werden. Durch den neuen Strassenanschluss ist von keiner Risikoerhöhung für Mensch oder Sachwerte auszugehen.

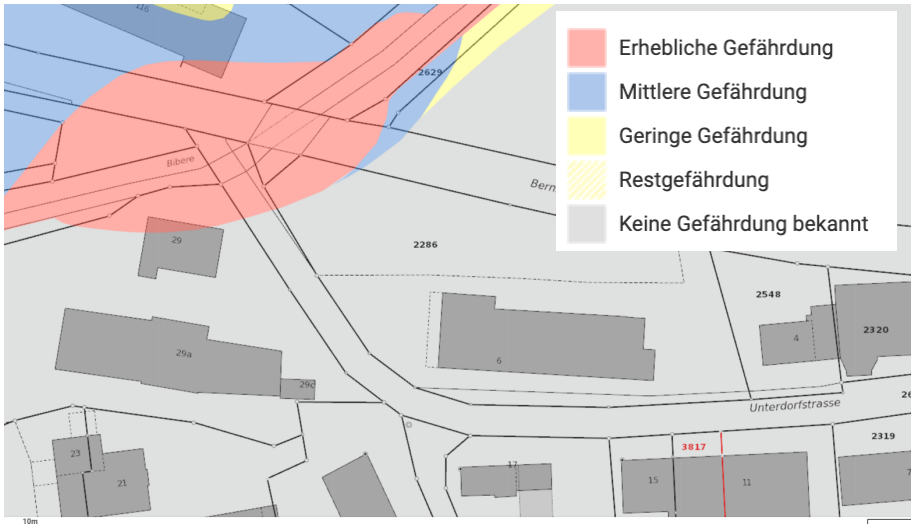


Abb. 12: Synoptische Gefahrenkarte Kt. Bern

3.1.4 Gewässerraum

Der neue Strassenanschluss resp. der Bereich Zufahrt Kantonsstrasse liegt ausserhalb des Gewässerraums.

3.2 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Bund

Durch den neu geplanten Anschluss sind keine bundesrechtlichen Inhalte betroffen. Auf der historischen Brücke befindet sich ein IVS[1]-Objekt von nationaler Bedeutung mit historischem Verlauf und Substanz. Dieses wird vom neuen Anschluss nicht tangiert resp. wird bezüglich Schutz der Substanz eine Verbesserung erzielt.

Kantonaler Richtplan und RGSK

Das Planungsvorhaben stimmt mit den übergeordneten Planungsinstrumenten überein. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland 2025 (Genehmigung 11. September 2025) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche den Änderungen entgegenstehen.

Haushälterische Bodennutzung

Der Kanton Bern hat sich im kantonalen Richtplan das Ziel gesetzt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Für die Erschliessungslösung werden keine neuen Flächen eingezont. Das Gebiet, welches neu dem Wirkungsbereich der UeO zugewiesen wird, liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Ferenbalm in der Bestandeszone BZ.

Kulturlandschutz

Durch die Änderung der Überbauungsordnung werden weder Fruchtfolge- noch Kulturlandflächen beansprucht.

3.3 Interessenabwägung und Würdigung

Zielerreichung

Das im Kapitel 1.3 genannte Planungsziel kann mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden. Mit der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung sowie des Zonenplans bietet sich die Chance eine verträgliche Lösung durch Neugestaltung des Strassenanschlusses zu schaffen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Erschliessung und Verkehrssicherheit

Mit dem Verkehrsprojekt wurde die technische Machbarkeit des Vorhabens überprüft und soweit möglich dargelegt. Das Verkehrsprojekt soll im Rahmen des weiteren Bewilligungsverfahrens zur Baureife weiterentwickelt werden. Durch den direkten Anschluss an das Kantonsstrassennetz wird das Quartier vom Lieferverkehr auf der Unterdorfstrasse entlasten, was die Lärmsituation und die Verkehrssicherheit verbessert. Die historische Brücke bleibt nach Realisierung und Inbetriebnahme des neuen Anschlusses für Fuss- und Veloverkehr geöffnet.

Grundeigentümer und Gemeinde treffen in einem weiteren Schritt die notwendigen Vereinbarungen zu Finanzierung und Landabtausch (Übergang Strassenparzelle in Eigentum der Gemeinde). Die Gemeinde ist für die Anpassungen der Signalisation (Anschluss Kantonsstrasse, Fahrverbot Brücke) auf den Gemeindestrassen zuständig.

[1] IVS: Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz

4. Planerlassverfahren

4.1 Verfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 4 «Mühle Bibern» wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung durch den Kanton.

Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122/7 BauV

Die Zonenplanänderung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

4.2 Öffentliche Mitwirkung

Ausstehend.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

4.4 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

4.5 Beschlussfassung

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Protokoll zur Begehung vom 29. Januar 2026

BHP
RAUMPLAN

Mühle Rytz AG
Änderung Überbauungsordnung "Mühle Biberen"

Aktennotiz zur Begehung vom 29. Januar 2026

Datum:	Donnerstag, 29. Januar 2026
Zeit:	10 bis 11 Uhr
Ort:	Vor Ort, Mühle Rytz AG, Ferenbalm
anwesend:	- Christian Rytz, Mühle Rytz AG - Karin Gostelli, Bauverwaltung Ferenbalm - Lukas Schiffmann, OIK II TBA - Daniel Kiener, RSW AG - Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG - Beda Baumgartner, BHP Raumplan AG
entschuldigt:	

2537_AN_260212.docx

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Besprochenen Themen in zusammenfassender Form wiedergegeben.

1. Ausgangslage

- Kantonale Fachstellen hatten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Vorbehalte gegenüber der Erschliessungsoption in der alten UeO und forderten deren Weglassen. Sie formulierten einen entsprechenden Genehmigungsvorbehalt. Gegen die Änderung im Genehmigungsverfahren haben Anwohnende Einsprachen eingereicht und unteranderem einen direkten Anschluss an die Kantonsstrasse gefordert. Gegen die Abweisung der Einsprache durch den Kanton haben die Einsprecher in der Folge Beschwerde eingereicht. Die Grundeigentümerschaft hat sich mit den Beschwerdeführern geeinigt und vertraglich vereinbart einen neuen Anschluss an die Kantonsstrasse zu prüfen. In der Folge wurde die Beschwerde zurückgezogen und die Überbauungsordnung Mühle Rytz am 25.02.2025 vom Kanton genehmigt.
- An der heutigen Begehung vor Ort soll der neu geplante Anschluss mit dem verantwortlichen Vertreter des Tiefbauamtes (OIK II, Bern-Mittelland) besprochen werden.

2. Neue Einmündung auf Kantonsstrasse



Abb. 1: Entwurf Einmündung Kantonsstrasse

- Daniel Kiener präsentiert in Kürze den aktuellen Stand des geplanten Anschlusses an die Kantonsstrasse.
- Unter Vorbehalt einer detaillierten Prüfung erachtet Lukas Schiffmann die Realisierung eines neu Anschlusses der Unterdorfstrasse an die Kantonsstrasse im Grundsatz als möglich.
- Die erforderlichen Sichtbermen werden durch das Brückengeländer und die Brücken-«Portale» (Kantonsstrasse) beeinträchtigt. Im obersten Holmen des Brückengeländers befindet sich eine Absturzsicherung (Stahlseil). Diese Funktion muss auch bei einer Anpassung der Brücke (Geländer und Portale) wieder gegeben sein.
- Die von Murten herkommenden Fahrzeuge müssen aufgrund der projektierten Radien beim Rechtsabbiegen nicht auf die Gegenfahrbahn ausholen. Der Begegnungsfalle im Bereich der neuen Einmündung der Unterdorfstrasse in die Kantonsstrasse ist für LKW/LKW dimensioniert.
- Die Einfahrt über die alte bestehende Brücke zur Mühle soll lediglich für den Fuss- und Veloverkehr nutzbar sein. Für den übrigen Verkehr wird die alte Brücke mittels Poller o.ä. gesperrt. Entsprechende Signalisationen sind vorzusehen.
- Ebenfalls sollen entsprechende Signalisation (Zubringerdienst) das Befahren der Unterdorfstrasse im Anschluss an das Areal der Mühle Rytz limitieren.
- Lukas Schiffmann hat betreffend Sichtweiten (Sichtbermen) in Richtung Murten gewisse Vorbehalte. Insbesondere die vertikalen Geländerpfosten der Kantonsstrassenbrücke sind sehr eng und behindern zusammen mit den Brücken-«Portalen» die Sicht. Das vertikale Geländer ist in der Höhe zu kürzen oder komplett zu ersetzten. Die Betonportale der Brücke sind wenn möglich ebenfalls zu kürzen. Die Sichtverhältnisse im Richtung Ferenbalm bieten kein Problem. Daniel Kiener hat zum Umgang mit dem bestehenden Brückengeländer / Betonportale im Nachgang der Sitzung folgende zwei Varianten ausgearbeitet:

Variante 1



- Variante 1 sieht ein neues Geländer ohne vertikale Staketen vor. Die Betonpostamente am Anfang und Ende der Brücke verbleiben. Das Geländer wird durch ein neues ersetzt.

Variante 2



- Bei der Variante 2 ist vorgesehen, die Betonpostamente am Anfang und Ende der Brücke herunterzuschneiden und eine neue Leitplanke und ein neues Geländer zu montieren.

3. Umgang IVS

- Die Alte Brücke sowie Teile der Strasse sind in IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) eingetragen. Lukas Schiffmann wird kantonsintern dem Umgang mit den Inventarobjekten klären. Der weitere Kontakt wird via BHP-Raumplan und Daniel Kiener stattfinden.
- Werden IVS-Objekte gegenüber dem Ist-Zustand verändert, sind unter Umständen bauliche Massnahmen wie das Anzeigen des historischen Verlaufs auf der Fahrbahn erforderlich sein.

3.1 Nachtrag BHP Raumplan zu IVS

Auf der Unterdorfstrasse befinden sich folgende IVS Inhalte:

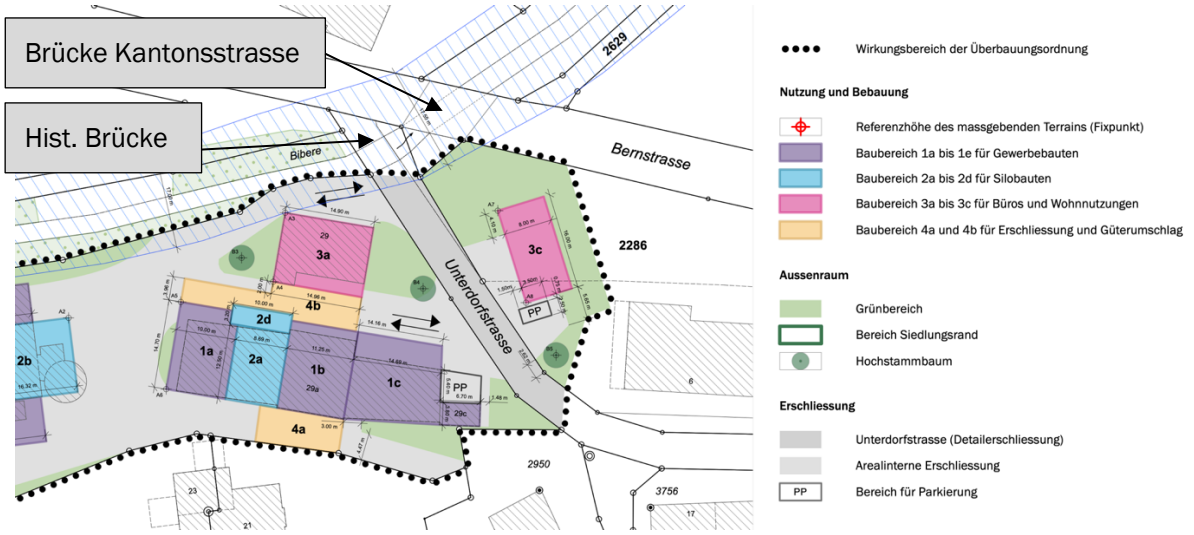
- Rot: Historischer Verlauf mit Substanz, nationale Bedeutung
- Grau: Historischer Verlauf, nationale Bedeutung
- Blau: Historischer Verlauf, lokale Bedeutung



- Die historische Brücke ist im IVS als hist. Verlauf **mit Substanz** von nationaler Bedeutung inventarisiert (rot). Im Bereich der Unterdorfstrasse ist ein hist. Verlauf von nat. Bedeutung (graue Linie) ohne Substanz und auf der Strasse Bodengässli gegen Süden ein hist. Verlauf von lokaler Bedeutung ohne Substanz.
- Der hist. Verlauf von nat. Bedeutung (grau) ist nicht Teil des Bundesinventars und steht daher nicht unter besonderem Schutz. Diese Objekte zeigen und beschreiben mit ihrem informativen Charakter lediglich den räumlichen und historischen Zusammenhang des historischen Wegnetzes und seiner Objekte.
- Für die IVS-Einträge ohne Substanz (graue und hellblaue Linie) ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen oder besonderer Schutz nach VIVS/NHG. Da der neue Anschluss an die Kantonsstrasse voraussichtlich den Verlauf **mit Substanz** (rot) nicht beeinträchtigt, dürften sich daraus keine weiteren Probleme ergeben.

4. Anpassung UeO / Zonenplan

- Die Überbauungsordnung soll auf den neuen Anschluss an die Kantonsstrasse angepasst werden. Aufgrund der durch die kant. Fachstellen vorgebrachten Genehmigungsvorbehalte werden geänderte Verhältnisse geltend gemacht.
- Das Baufeld 3c wird dem neuen Anschluss zum Opfer fallen und entfernt werden. Ebenfalls gibt es Anpassungen am Grünraum und je nach Lage und Grösse des Anschlusses auch am Wirkungsbereich.
- Es ist ein neuer Bereich für den Anschluss an die Kantonsstrasse auszuscheiden und entsprechende Vorschriften dazu erlassen.



5. Umlegung Grundeigentum

- Es wurde diskutiert, ob eine Umlegung des Grundeigentums an die Mühle Rytz ein Thema ist. Am Ende ist man zum Schluss gekommen, dass eine Umlegung des Grundeigentums Gemeinde-Mühle Rytz AG nicht unmittelbar notwendig ist und dies falls sinnvoll zu einem späteren Zeitpunkt angegangen werden kann.

6. Gewässerraum/Uferbestockung

- Der Gewässerraum (Bibere) wird durch den neuen Anschluss nicht tangiert.
- Östlich der historischen Brücke ist keine Uferbestockung vorhanden.

7. Koordiniertes Verfahren

- Ob die UeO-Änderung im koordinierten Verfahren (inkl. Baugesuch) durchgeführt werden muss, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden. Im Verlauf der weiteren Arbeiten soll dies geklärt werden.

8. Weiteres Vorgehen

- Lukas Schiffmann wird intern das Thema Umgang mit IVS-Objekten sondieren.
- Daniel Kiener RSW wird das Projekt weiter ausarbeiten und BHP Raumplan entsprechende Unterlagen zukommen lassen.

Für die Aktennotiz:

bb, 12.2.26