



ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP Nr. 1 „Kleingümmenen“

Erläuterungsbericht

12. November 2024

Zusätzliche Auflage (Art. 60 Abs. 3 BauG)

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- > Überbauungsplan 1:500
- > Überbauungsvorschriften (inkl. Anhang Richtprojekt vom 04. Februar 2021)

Weitere Unterlagen:

- > Erläuterungsbericht
- > Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt» vom 25. April 2022
- > Energieversorgungskonzept vom 05. Januar 2021
- > Lärmgutachten vom 2. April 2020
- > Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und / oder Feldgehölze sowie Planbeilage und Kurzbericht vom 28. Oktober 2024

Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden im Kapitel 6.4 erläutert.
Die restlichen Kapitel entsprechen mit wenigen Ausnahmen, die rot dargestellt sind, dem Stand der 1. öffentlichen Auflage (02. Mai 2022).

Impressum

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Ferenbalm
Ofenhausstrasse 37
3206 Rizenbach
www.ferenbalm.ch

Auftragnehmende

Baeriswyl Architekten AG (Architektur/Städtebau)
Hauptstrasse 62
Postfach 14
1715 Alterswil
www.bbarchitekten.ch

Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG
(Landschaftsarchitektur)
Morillonstrasse 87
3007 Bern
www.webroe.ch

Transitec Beratende Ingenieure AG (Verkehrsplanung)
Aarberggasse 30
3011 Bern
www.transitec.net

Kontur Projektmanagement AG (Raumplanung)
Museumstrasse 10
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsanlass und -ziele	4
1.2	Projektumfeld und Planungserimeter	4
1.3	Planungsgrundlagen, -Instrumente und Verfahren	6
2	Vorbereitungsarbeiten und Qualitätssicherung	8
2.1	Planungs- und Realisierungsprozess	8
2.2	Qualitätssicherung	8
3	Richtprojekt (Stellenwert und Beschrieb).....	9
4	Erläuterungen zur Überbauungsordnung.....	12
4.1	Erläuterung geringfügige Änderung Baureglement	12
4.2	Erläuterung zu Überbauungsplan und -vorschriften	12
5	Auswirkungen auf Raum und Umwelt.....	14
5.1	Überkommunale planerische Rahmenbedingungen.....	14
5.2	Kommunale Planerische Rahmenbedingungen	14
5.3	Landschaft und Ortsbild	15
5.4	Denkmalpflege	15
5.5	Erschliessung und Parkierung	15
5.6	Lärm- und Immissionsschutz.....	20
5.7	Energie und Wärmeversorgung	21
5.8	Baumhecke und Ökologie	22
5.9	Etappierung und Provisorien.....	22
5.10	Vertragswesen und Mehrwertabschöpfung	23
6	Planerlassverfahren.....	24
6.1	Vorprüfung.....	24
6.2	Öffentliche Auflage	24
6.3	Beschlussfassung und Genehmigung	25
6.4	2. Öffentliche Auflage	25

1 Ausgangslage

1.1 Planungsanlass und -ziele

Planungsanlass

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision hat die Einwohnergemeinde Ferenbalm im Gebiet Kleingümменen die Parzelle Nr. 2294 eingezont und einer Zone mit Planungspflicht (nachfolgend ZPP) zugewiesen. Die ZPP Nr. 1 «Kleingümменen» östlich des Bahnhofs Gümменen umfasst eine Landfläche von ca. 18'000 m² und bezweckt die Realisierung einer verdichteten und qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mit Arbeitsnutzungen und die gute Eingliederung der Überbauung in die Hanglage.

Wie in den ZPP-Bestimmungen festgehalten, hat der Gemeinderat gestützt auf ein Workshopverfahren unter Federführung der Gemeinde am 15. Januar 2015 eine Richtlinie im Sinne von Art. 92 Abs. 2 BauG für die weitergehende Planung und als Vorgabe für eine notwendige Überbauungsordnung erlassen.

Die Planungs- und Baugesellschaft Dora AG (Eigentümerin) hat das ganze Areal bzw. die Parzelle GB Nr. 2294 im Mai 2017 gekauft und beabsichtigt diese gemäss der ZPP Nr. 1 „Kleingümменen“ und den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien zu überbauen.

Planungsziele

Gemeinsames Ziel ist die Schaffung eines urbanen und qualitativ hochstehenden Ortsteils mit Schwerpunkt Wohnen in ländlicher Umgebung, welche nach Möglichkeit durch Arbeitsnutzungen entlang der Bernstrasse ergänzt wird. Das Wohnungsangebot soll differenziert sein und für spezifische Zielgruppen wie Familien und altersgerechtes Wohnen ausgelegt werden. Ein ergänzendes Angebot an sozialen und öffentlichen Dienstleistungsnutzungen wie Kindertagesstätten, Tagesschulen, Arztpraxen oder Hausbetreuungsdienste ist weiter erstrebenswert

Planungsprozess und Qualitätssicherung

Zur Umsetzung dieses gemeinsamen Planungsziels wurde von der Eigentümerin in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ferenbalm als Planungsbehörde ein zielführender und zweckmässiger Planungsprozess lanciert, welcher den Zielen und Bedürfnissen aller Beteiligten bestmöglich gerecht wird und (zeitnah) die Basis für eine qualitativ hochstehende Entwicklung des Areals schafft. Dazu haben die Grundeigentümer und die Gemeinde Ferenbalm eine Planungsvereinbarung abgeschlossen.

Um das Potenzial des ZPP-Perimeters ausgehend von den bestehenden planerischen und rechtlichen Grundlagen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht auszuloten, haben sich die Gemeinde und die Eigentümerin auf die Durchführung eines diskursiven Gutachterverfahrens mit einem Planungsteam (Städtebau, Landschaft und Verkehr) unter Beizug eines externen Fachgremiums verständigt.

In Jahr 2019 wurden daraufhin die Konzeptideen und Volumenstudien vom Januar 2018 aus dem Workshopverfahren von einem interdisziplinären Planungsteam unter Beizug des Fachgremiums im Gutachterverfahren (Entwurfsvariantenstudiums) zu einem qualitätsvollen und ortsangepassten Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses Richtprojekt bildet nun die Grundlage für die vorliegenden, notwendigen öffentlich-rechtlichen Planerlassverfahren zur Sicherstellung der Überbauung.

1.2 Projektumfeld und Planungssperimeter

Projektumfeld

Ferenbalm (französisch La Baumette) ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Bern-Mittelland des Kantons Bern in der Schweiz. Ferenbalm liegt auf dem Plateau zwischen den Flüssen Saane und Biberen. Ein eigentlicher Dorfkern existiert nicht, die Gemeinde Ferenbalm besteht aus mehreren Weilern. Das Areal liegt an gut erschlossener Lage an der Bernstrasse (Kantonsstrasse) zwischen den Ortszentren Ferenbalm und Gümменen im Weiler «Kleingümменen». Der Standort ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Bahnhof Gümменen grenzt direkt westlich an den Perimeter (Strecke Bern-Kerzers-Neuchâtel).

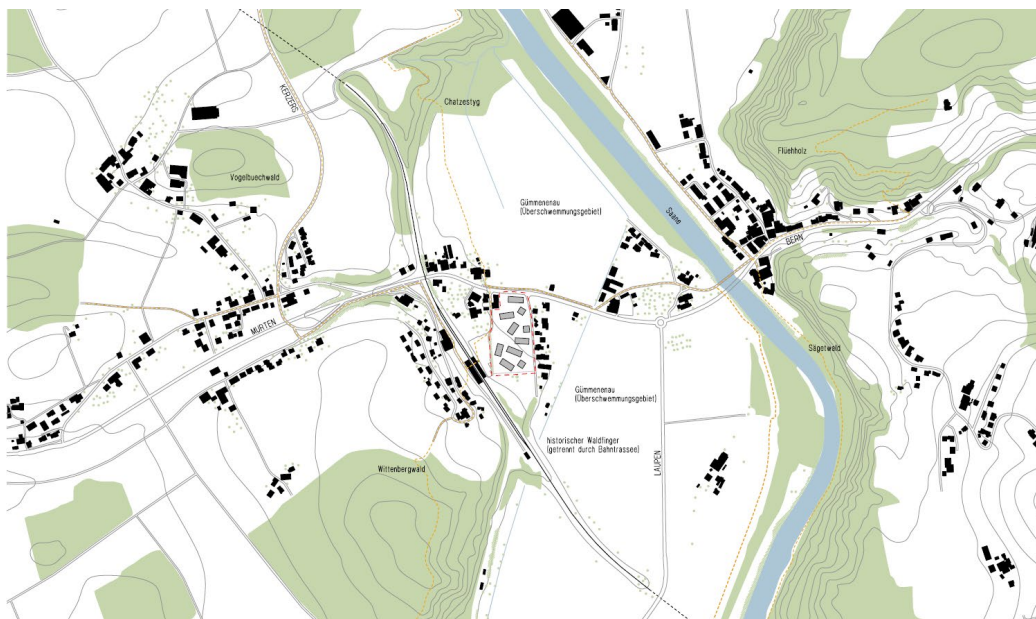


Abb. 1: Projektumfeld (Quelle: Baeriswyl Architekten AG)

Der Planungsperimeter, gekennzeichnet durch die rot gestrichelte Linie, umfasst die Parzelle Gbbl. Nr. 2294 mit einer Fläche von zirka 18'990 m².

Planungsperimeter



Abb. 2: Planungsperimeter (Quelle; Eigene Darstellung)

Die Parzelle Gbbl. Nr. 2294 befindet sich vollständig im Eigentum der Planungs- und Baugesellschaft Dora AG und steht für die Entwicklung zur Verfügung.

Grundeigentum

Im Zuge der vorliegenden Planung und des Gutachterverfahrens wurde eine Integration der unmittelbar an den Planungsperimeter angrenzenden Parzelle Gbbl. Nr. 2205 in der Wohn- und Arbeitszone (WA2) einer

privaten Eigentümerschaft geprüft, um deren künftige Entwicklung zu begünstigen. Da seitens der Eigentümerin jedoch zurzeit keine Entwicklungsabsichten bestehen, wurde im Lauf der vorliegenden Planung davon Abstand genommen bzw. auf eine Integration der Parzelle Gbbl. Nr. 2205 verzichtet.

1.3 Planungsgrundlagen, -Instrumente und Verfahren

Planungsrechtliche Grundlagen

Im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision (Genehmigung 14. Januar 2014) der Einwohnergemeinde Ferenbalm wurden u.a. die Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV vom 25.5.2011) im Gemeindebaureglement (GBR) umgesetzt und die Parzelle Nr. 2294 eingezont und der ZPP Nr. 1 «Kleingümmen» zugeordnet (→ Zonenplan und Gemeindebaureglement). Mit den Festlegungen des Planungsperimeters im Gemeindebaureglement und im Zonenplan sind die planungsrechtlichen Leitplanken für die Bebauung des Planungsperimeters festgelegt worden. Die ZPP regelt grundeigentümergebunden den Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung.

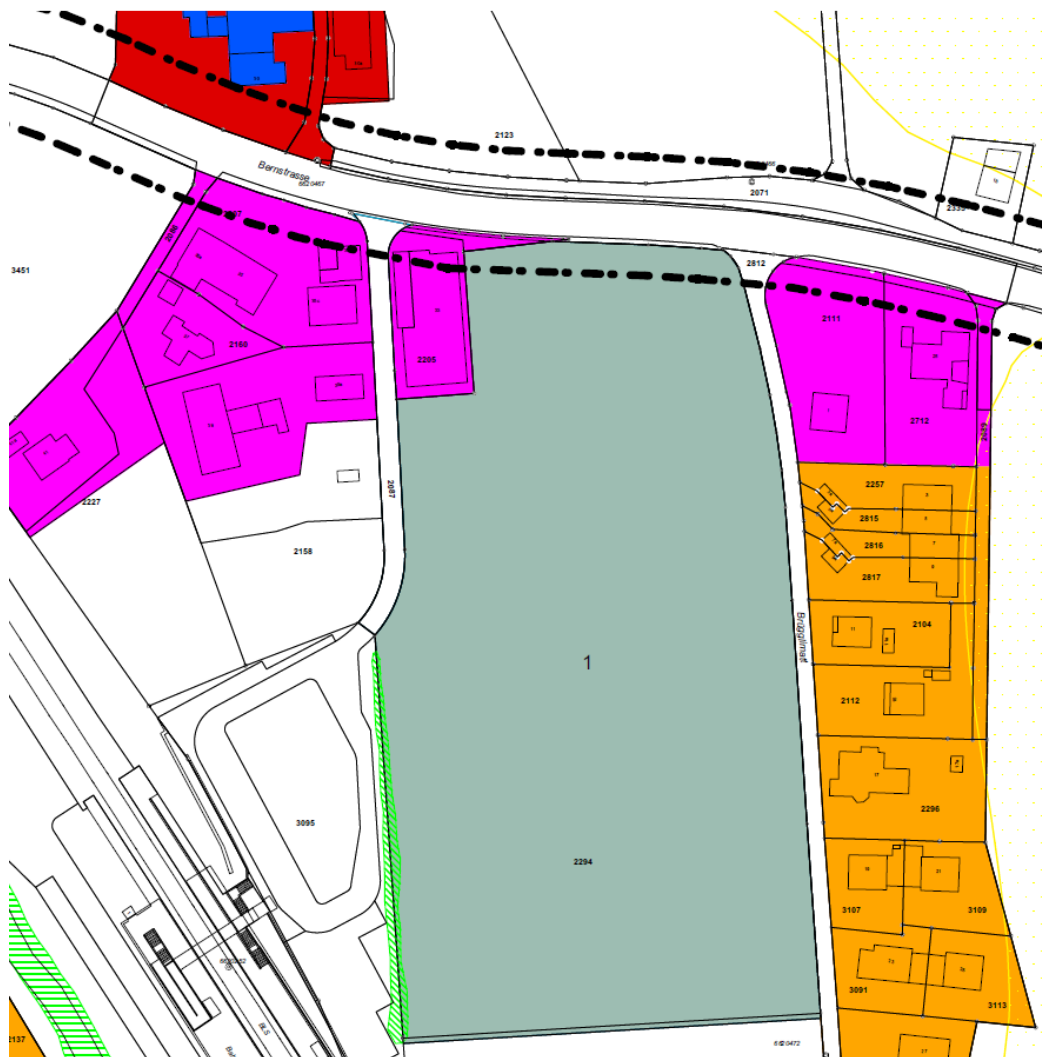


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan mit ZPP Nr. 1 «Kleingümmen» (Quelle: Gemeinde Ferenbalm)

Planungsinstrumente und Verfahren

Zur Schaffung der notwendigen bau- und planungsrechtlichen Realisierungsvoraussetzungen in der ZPP sind folgende weitere Planungsinstrumente und -Verfahren notwendig:

- Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (nachfolgend UeO) nach Art. 88 BauG. voraus. Auf Basis der ZPP-Bestimmungen Nr. 1 «Kleingümmen» (inkl. Richtlinie) wird entsprechend die vorliegende UeO ZPP Nr. 1 «Kleingümmen» erarbeitet und durch den Gemeinderat beschlossen (vgl. Ziff. 4.2). Auf der Basis dieser UeO sollen in den nächsten Jahren entsprechende Bauprojekte ausgearbeitet und etappenweise realisiert werden.

- Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» erfolgt parallel auch eine geringfügige Änderung einzelner Bestimmungen der ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» im Gemeindebaureglement (> Änderung Baureglement) im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV (vgl. Ziff. 4.1).
- Weiter muss der Planungssperimeter für alle Verkehrskategorien genügend erschlossen sein (Art. 7 BauG). Dies ist erst durch den geringfügigen Ausbau der Kantonsstrasse (Bernstrasse) und einer Fussverbindung vom Bahnhof zum Fussgängerstreifen auf der Kantonsstrasse der Fall. Nur mit einem Ausbau kann eine angemessene Verkehrssicherheit vor allem für den Fuss- und Veloverkehr von und zu der neuen Überbauung und zum Bahnhof gewährleistet werden. Auch für den durchfahrenden Verkehr muss die Einmündung in die Überbauung aus Sicherheitsgründen klar erkennbar sein. Diese Anpassungen an der Kantonsstrasse werden in einem separaten Strassenplanverfahren nach SG Art. 30 «Korrektion Bernstrasse Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt» gesichert und haben ihren Grund in der vorliegenden Planung. Dieser Strassenplan bilden eine belastbare und verbindliche Grundlage für die vorliegende UeO ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» (→ Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt» vom 25. April 2022), ist jedoch nicht Gegenstand des Planerlassverfahrens für die UeO. Ebenfalls nicht Gegenstand der UeO, sondern des Strassenplanes ist das neue Trottoir entlang der Bernstrasse auf Parzelle Gbbl. Nr. 2294. Womit sämtlich notwendigen Anpassungen der Basiserschliessung Teil des Strassenplanes und es ist in Zusammenhang mit der UeO kein koordiniertes Verfahren nach KoG nötig.
- Damit die Überbauung realisiert werden kann, muss die rechtskräftige kantonale Baulinie «Projekt Anfahrt zur Saanebrücke in Gümmenen» vom 30. September 1958 im Planungssperimeter aufgehoben werden. Dies erfolgt im Rahmen der UeO ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» (vgl. Ziff. 4.2). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beim Kanton (OIK) beantragt hat, diese (Strassen-)Baulinie im Bereich der Kantonsstrasse im gesamten Gemeindegebiet aufzuheben, da diese aus einer Zeit stammt, als die heutige Kantonsstrasse noch als mögliche Achse für die Nationalstrasse Bern - Murten zur Diskussion stand. Mit dem Bau der N1 Bern – Mühleberg – Murten hat die Bedeutung der KS 1 jedoch stark abgenommen und ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

2 Vorbereitungsarbeiten und Qualitätssicherung

2.1 Planungs- und Realisierungsprozess

Planungs- und
Realisierungsprozess:

Die Entwicklung des Planungssperimeters ist sorgfältig und aufwendig vorbereitet, initiiert und durchgeführt worden. Die Gemeinde als Planungsbehörde war von Beginn weg in den Prozess involviert und um die Sicherstellung der Qualität und der öffentlichen Interessen besorgt.

Die Gemeinde sorgte weiter mit einer geeigneten Projektstruktur für die inhaltliche und zeitliche Koordination und enge Abstimmung der Planungsarbeiten an den verschiedenen kommunalen Planungsinstrumenten (Geringfügige Anpassung ZPP und UeO) sowie des kantonalen Strassenplanverfahrens.

2.2 Qualitätssicherung

Qualitätssicherung:

Der Qualitätssicherung wurde im ganzen Planungsprozess grosse Aufmerksamkeit geschenkt.

> Richtlinien

Wie in den ZPP-Bestimmungen festgehalten, hat der Gemeinderat am 15. Januar 2015 eine Richtlinie im Sinne von Art. 92 Abs. 2 BauG für die weitergehende Planung und als Vorgabe für eine notwendige UeO erlassen. Für die Erarbeitung der Richtlinien wurde ein Workshopverfahren unter Federführung der Gemeinde durchgeführt. Die Ergebnisse der einzelnen Workshops wurden jeweils mit dem Gemeinderat, der Baukommission, den damaligen Grundeigentümern und einer Vertretung der Anwohnenden breit diskutiert und konsolidiert

> Gutachter-
verfahren

In Jahr 2019 wurden dann erste Konzeptideen und Volumenstudien vom Januar 2018 basierend auf den ZPP-Richtlinien durch ein Planungsteam (Städtebau, Landschaft und Verkehr) unter Federführung der Baeriswyl Architekten AG mittels eines Gutachterverfahrens (Entwurfsvariantenstudiums) zum begleitenden Richtprojekt für die ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» weiterentwickelt. Das gestützt auf die Richtlinie zur ZPP 1 „Kleingümmenen“ durchgeführte Gutachterverfahren gilt als Qualitätssicherung nach Art. 55 Ziff. 2 GBR

Das Wesen der Aufgabe bestand in einem ersten Schritt darin, ausgehend von einer fundierten Analyse des Ortes im Dialog mit den relevanten Akteuren die Potenziale des Areals in Varianten sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht unter Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen und freiräumlichen Qualität und wirtschaftlichen Tragfähigkeit auf Basis der gegebenen planerischen Rahmenbedingungen und bisherigen Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren 2015 auszuloten und darzustellen. Weiter galt es zweckmässige Lösungen hinsichtlich Detailerschliessung und Parkierung sowie zum Umgang mit der vorhandenen Lärmbelastung entlang der Bernstrasse aufzuzeigen.

Ausgehend von den Erkenntnissen aus diesem Variantenstudium galt es im zweiten Schritt, ein stufengerechtes Richtprojekt zu erarbeiten, welches die Vorgaben aus der ZPP (inkl. Richtlinie) ortsbaulich, architektonisch und betrieblich überzeugend umsetzt.

> Richtprojekt als Er-
gebnis

Das resultierende Richtprojekt beinhaltet somit die wichtigsten Aspekte zur Anordnung und Gliederung der Bauten, der architektonischen Qualität und Aussenraumgestaltung (vgl. Ziff. 3 und Anhang Überbauungsvorschriften). Es dient einerseits als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung und andererseits als massgebende Grundlage für die künftige Projektierung der Bauten und Aussenräume innerhalb des Planungssperimeters.

> Ausblick auf
die Realisierung

Seitens der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft wird eine zeitnahe Realisierung erster Teilbereiche bzw. einer 1. Etappe angestrebt. Nach Abschluss der vorliegenden Planerlassverfahren soll zeitnah mit den Projektierungsarbeiten für die ersten Neubauten im Baubereich III (Südliche Hofgruppe) gestartet werden.

3 Richtprojekt (Stellenwert und Beschrieb)

Das aus dem Gutachterverfahren (Entwurfsvariantenstudium) resultierende Richtprojekt vom 04. Februar 2021 beinhaltet die wichtigsten Aspekte für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, die architektonische Qualität und Aussenraumgestaltung. Das Richtprojekt dient als Grundlage für die vorliegenden Überbauungsordnung und die künftige Projektierung.

Die Grundidee der Überbauung ist eine Architekturkomposition, die eine Interpretation der ortsüblichen Bauernhofensembles ohne stringente Ordnungsstruktur darstellt. Die Wohnüberbauung besteht aus drei Hofgruppen, welche durch drei verschiedene Gebäudetypen mit unterschiedlichen Gebäudegrössen gebildet und durch die etappenweise Realisierung an eine gewachsene Dorfstruktur erinnern werden. Das Konzept schafft es damit, eine hohe jedoch verträgliche Dichte in einem dörflichen, eher kleinmassstäblichen Kontext zu erreichen. Die Setzung der Baukörper reagiert dazu bewusst auf die jeweiligen kleinräumlichen Begebenheiten sowie die bestehende Hanglage, was u.a. zu keiner starren Bebauungsstruktur führt.

Leitidee
(Das Wichtigste in Kürze)

Die Haupteinschliessung (für den motorisierten Individualverkehr (MIV)) erfolgt primär über die Murtenstrasse, welche zugleich Zubringer zum Bahnhof «Gümmenen» ist. Das mit dem OIK II erarbeitete Strassenbauprojekt zur Anpassung der Kantonsstrasse (Bernstrasse) dient ebenfalls als Grundlage für die vorliegende UeO.

Trotz der künftig mehrheitlichen Wohnnutzung soll mit Gewerbe an der Bernstrasse, wie bspw. kleineren Verkaufsbetrieben sowie Dienstleistungsanbietern auf die Lärmsituation der Kantonsstrasse reagiert werden sowie die neue Überbauung für die ganze Bevölkerung zugänglich und nutzbar gemacht werden.



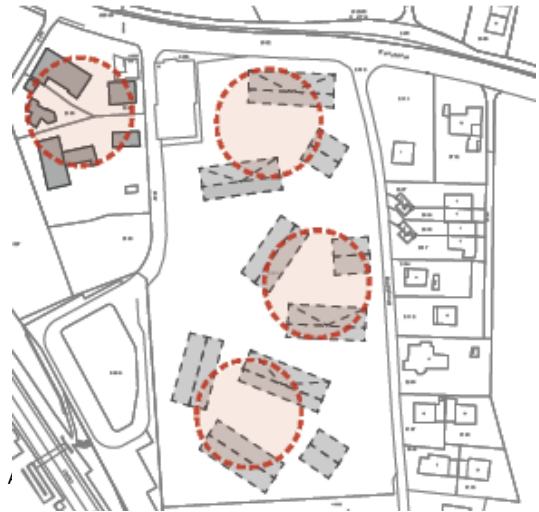
Abb. 4: Situationsplan Richtprojekt mit Umgebungsgestaltung (Quelle: Baeriswyl Architekten AG)

Die nachfolgend beschriebenen und dargestellten Elemente und Inhalte sollen die charakterisierenden Elemente des vorliegenden Richtprojekts wiedergeben.

Beschrieb:

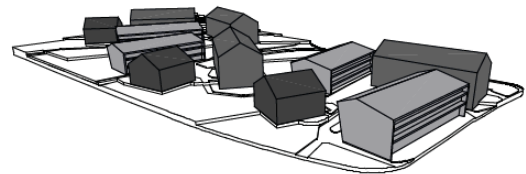
> Ortsbau

Das Richtprojekt besteht aus drei Hofgruppen, welche durch drei Gebäudetypen mit unterschiedlichen Gebäudegrössen gebildet werden und sich adressierend auf die Hofsituation ausrichten. Die Architekturkomposition richtet sich bewusst nicht nach einer stringenten Ortsstruktur, sondern stellt eine Interpretation der ortsüblichen Bauernhofensembles dar. Nebst der Hauptwohnnutzung können in den Gebäuden nahe der Bernstrasse auch Dienstleistungs- Gewerbe- und Verkaufsflächen angesiedelt werden. Das Unterbringen von Kinderbetreuungsstrukturen wird auch möglich sein.



> Architektur und Gestaltung

Die drei Gebäudetypen unterscheiden sich in der Volumetrie, Materialität und Dachform und beherbergen unterschiedliche Wohnungs-/Haustypen. Murale Gebäude mit Lochfassaden in unterschiedlichen Grössen und ziegelgedeckten Satteldächern sind ebenso vertreten wie Holzgebäude mit Laubenschichten und schwach geneigten Satteldächern. Trotz der geplanten Gebäudeheterogenität soll eine Siedlungseinheit entstehen, die an eine gewachsene Dorfstruktur erinnert.



Steinhaus A	Mural, Satteldach
Holzhaus B	Holzhaus, schwach geneigtes Satteldach
Stöckli C	Mural, Satteldach

Abb. 6: Schema Richtprojekt «Gebäudetypen»

> Aussenräume

Die leicht abfallende Landschaft fliesst in die Siedlung, wobei drei Elemente von Wichtigkeit sind:

1. Entlang der östlichen Parzellengrenze, zum Brügglimattweg hin, wird eine natürlich gestaltete Retentions- und Versickerungsflächen erstellt, was sich auch in der Vegetationstypologie abzeichnet.
2. Mäandrierend durch die Siedlungsmitte verläuft ein grünes Vegetationsband mit variierenden Obstarten und unterschiedlichen Blattfärbungen, welche die Hofeinheiten rahmend umschliessen.
3. Der westlichen Parzellengrenze entlang BLS Parkplatz, wird die bestehende, geschützte Baumhecke erweitert und in Form von Baumpflanzungen bis an die Bernstrasse geführt.



Abb. 7: Schema Richtprojekt «Grüngürtel & Ökologie»

Die allmendartigen, öffentlich zugänglichen Frei- und Grünbereiche (inkl. Spielfeld 600m²), wie auch die darin liegenden Spiel- und Aufenthaltsbereiche, werden um die drei Siedlungshöfen mit halb-öffentlichem Charakter angeordnet und bieten für verschiedenen Altersgruppen ein geeignetes Freiraumangebot. Nebst Wiesenflächen, der geschützten Baumhecken mit wertvollen Krautsaumvegetation tragen

auch wechseltrockene Bereiche der Retentionsmulden sowie eine standortgerechte Vegetation zu einer positiven ökologischen Bilanz der Gesamtüberbauung bei. Vielgenutzte private Bereiche, wie auch das Spielfeld sind in Rasen vorgesehen, Besucherparkplätze sollen durchgehend befahrbar begrünt sein. Das Wasser der Dach- und Aussenflächen wird gefasst und in eine Retentions- und Versickerungsmulden abgegeben.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die mit einem Trottoir zu ergänzenden Murtenstrasse, welche zugleich Zubringer zum BLS Bahnhof «Gümmenen» ist. Über eine Zufahrt ab der Murtenstrasse wird die unterirdische Einstellhalle erschlossen. Diese ist von allen Liegenschaften her direkt zugänglich. In den Höfen sind ausserdem kleine Pavillonbauten vorgesehen, welche eine Aussenerschliessung zur Einstellhalle gewährleisten. Die Erschliessung weniger Abstellplätze für Behinderte, Kunden und Besucher sowie Güterumschlag / Anlieferung der Hofgruppe an der Bernstrasse kann zudem über eine Nebenerschliessungen an der Brügglimattstrasse erfolgen. Zudem werden neue Langsamverkehrsverbindungen geschaffen, welche den Planungssperimeter in die Umgebung integrieren bzw. die angrenzenden Wohngebiete besser an den Bahnhof anbinden und die Überbauung für den Fussverkehr durchlässig gestalten.

> Erschliessung

Die unterschiedlichen Gebäudetypologien, Gebäudegrössen und Gebäudestellungen lassen unterschiedliche Nutzungen zu. Neben dem breiten und differenzierten Wohnungsangebot, bieten die Gewerbeflächen an der Bernstrasse flexible allseitig ausgerichtete Nutzungsmöglichkeiten bspw. für Atelier-Wohnungen, Arztpraxen oder auch Verkaufs- und Dienstleistungsflächen. Wiederholende Gebäudegrundrisse, welche eine Wohnungsflexibilität zulassen, ermöglichen auf den zukünftigen Markt zu reagieren, ohne die Grundstrukturen zu hinterfragen.

> Nutzung

4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

4.1 Erläuterung geringfügige Änderung Baureglement

Änderung Baureglement

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» erfolgt auch eine geringfügige Änderung der ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» im Gemeindebaureglement im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV (→ Änderung Baureglement). Die geringfügigen Änderungen betreffen einerseits Art. 55 Abs. 2 Lemma 6 und andererseits Art. 55 Abs. 4 GBR.

Die ZPP legt in Art. 55 Abs. 2 Lemma 6 GBR fest, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, jedoch im Rahmen eines Projektwettbewerbes nach SIA eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen vorgesehen werden kann. Die Bestimmung wird dahingehend geändert, dass nebst einem Projektwettbewerb auch andere geeignete geeigneten Qualitätssicherungsverfahren (bspw. Studienauftrag oder Gutachterverfahren) zulässig sind, um eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen, welche insgesamt zu besseren und ortsbaulich überzeugenderen Gesamtlösung führt, bei gleichbleibendem Nutzungsmass zu ermöglichen. Auf eine Anpassung von Art. 55 Abs. 2 Lemma 9 GBR wird von der Gemeinde als Planungsbehörde bewusst verzichtet, d.h. eine Erhöhung des Nutzungsmasses («Bonus») bleibt weiterhin allein bei der Durchführung eines Projektwettbewerbes nach SIA zulässig.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2014 wurden in Art. 55 Abs. 4 GBR gestützt auf das damalige Verkehrsaufkommen und Geschwindigkeitsregime, die einzuhaltenden Schallpegeldifferenzen festgelegt. Wie aus dem aktuellen → Lärmgutachten vom 2. April 2020 der Grolimund + Partner AG hervorgeht haben sich die Lärmemissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens sowie der Geschwindigkeitsreduktion von 80 auf 60 km/h reduziert. Entsprechend werden die einzuhaltenden Schallpegeldifferenzen in Absprache mit dem OIK II um 3 dBA reduziert, damit die Bestimmungen der ZPP die tatsächlichen Gegebenheiten wiedergeben.

Weitere Anpassungen an der ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» werden keine vorgenommen.

4.2 Erläuterung zu Überbauungsplan und -vorschriften

Überbauungsplan und -vorschriften

Die vorliegende Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» besteht aus dem eigentümerverbindlichen Überbauungsplan 1:500 und mit den zugehörigen Vorschriften (inkl. Anhang Richtprojekt vom 20. April 2021). Weitere orientierende Unterlagen sind der vorliegende Erläuterungsbericht, das Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt» vom 25. April 2022, das Energieversorgungskonzept vom 05. Januar 2021, das Lärmgutachten vom 2. April 2020 und die Aufnahme der bestehenden Wildhecke und Massnahmen vom 24. März 2022.

Die Überbauungsvorschriften regeln im Wesentlichen verbindlich Planungszweck und Ziel, die Stellung der UeO zur Grundordnung, die Aufhebung der kant. Baulinie, Art und Mass der Nutzung sowie Gebäudetypen je Baubereich, die Erschliessung und Parkierung sowie die Gestaltung der Bauten sowie der Freiräume (inkl. Bepflanzung). Zusätzlich enthalten sie Bestimmungen zur Energie- und Wärmeversorgung, zum Lärmschutz, zur Etappierung und zu den erforderlichen vertraglichen Regelungen.

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich
- > Baubereiche «Hofgruppen» I, II und III
- > Frei- / Grünbereich
- > Privater Freibereich (überlagernd)
- > Bereich für Spielfläche nach BauG Art. 46
- > Bereich für Ersatzpflanzungen Hecke (23m²)
- > Trottoir (Detailerschliessung nach BauG)
- > Bereich Haupteerschliessung MIV
- > Bereich Nebeneerschliessung MIV
- > Bereich Anschlusspunkte Fusswegverbindungen
- > Bereich Infrastruktur (Zu- und Wegfahrt, Einstellhalle, Entsorgung / Abstellplätze)

Im Überbauungsplan als Hinweise aufgeführt werden:

- > Richtprojekt vom 04. Februar 2021
- > Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse Gümmenen» vom 25. April 2022
- > Amtliche Vermessung vom 14. September 2017
- > Grenzabstand und Abstandsbereich
- > Hecke nach Baureglement Art. 66 / Kartierung 10.02.2022
- > Bereich Rodung Hecke (18m²) gemäss «Gesuch Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecke»

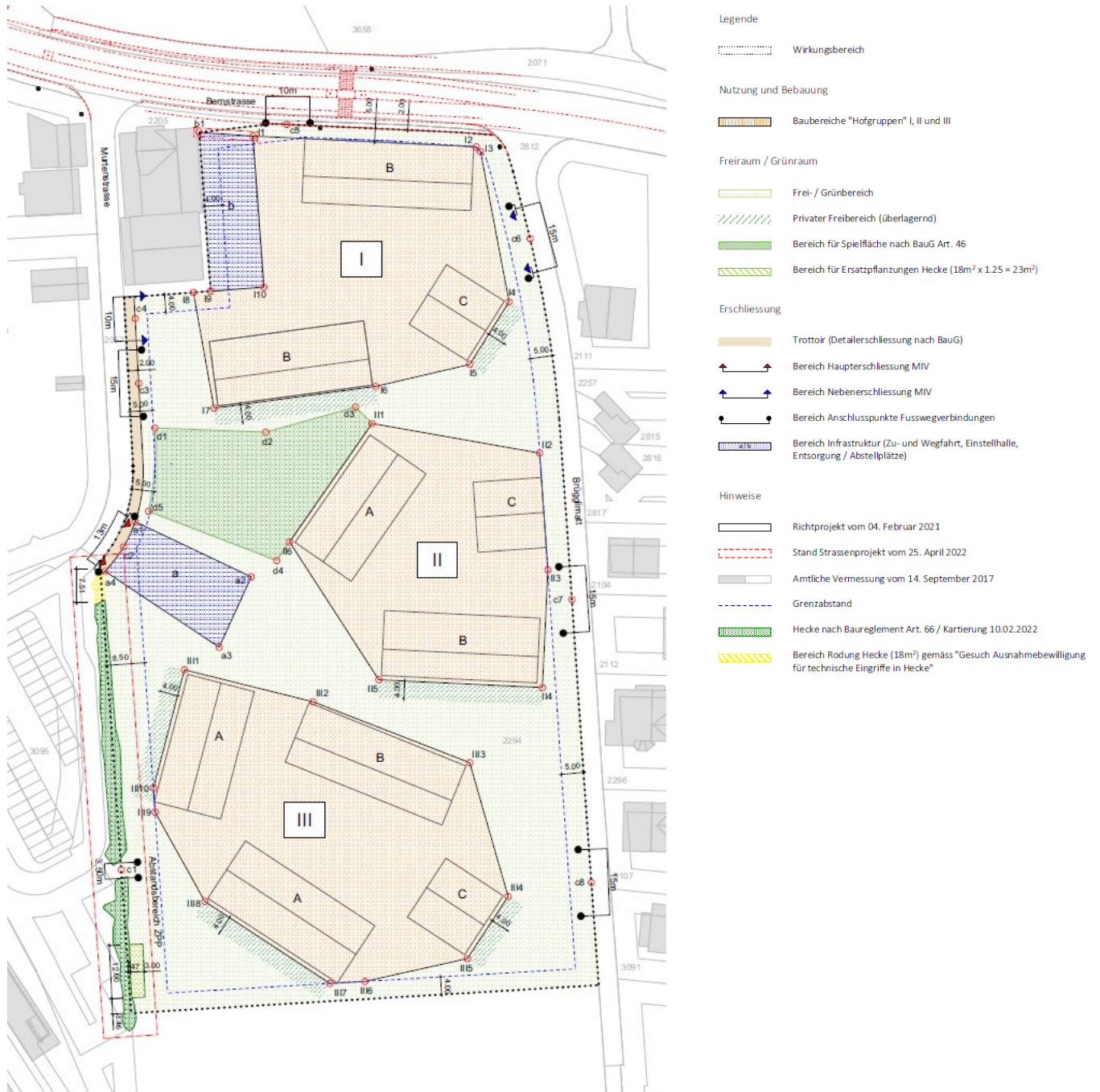


Abb. 8: Überbauungsplan (Quelle: Eigene Darstellung)

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Überkommunale planerische Rahmenbedingungen

Überkommunale
Rahmenbedingungen:

Mit der Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» wird den Festlegungen der kantonalen und regionalen Richtplänen entsprochen. Nachfolgend sind die wesentlichsten Festlegungen und Zielsetzungen kurz dargestellt.

> kant. Richtplan

Der kantonale Richtplan ist eines der Führungsinstrumente des Regierungsrates. Damit wird die räumliche Dimension in die strategischen Entscheide der Regierung eingebracht. Das vorliegende Vorhaben entspricht den Hauptzielen des kantonalen Richtplans und stellt deren praktische Umsetzung sicher. Insbesondere leistet das Vorhaben einen Beitrag zu:

- > Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren
- > Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abstimmen
- > Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen schaffen
- > Wohn- und Arbeitsstandorte differenziert aufwerten und gestalten
- > Natur und Landschaft schonen und entwickeln
- > Funktionale Räume und regionale Stärken fördern

> RGSK
Bern-Mittelland

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz sieht Massnahmen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen vor. Unbebaute Bauzonen sind unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität ihrer Bestimmung zuzuführen. Der Richtplan 2030 des Kantons Bern setzt die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes um. Für die Erarbeitung des Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland 2. Generation wurden die Bundesvorgaben sowie der kantonale Richtplan 2030 (Stand Mitwirkung, September 2014) berücksichtigt. Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM geht bis ins Jahr 2030 von einem Wachstum von 10 Prozent bei der Bevölkerung und von 9 Prozent bei den Arbeitsplätzen aus. Ziel ist es, dieses Wachstum verträglich zu gestalten – mit einem konsequenten Fokus auf eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Als Beitrag zur Umsetzung des Zielszenarios und somit im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Vorbereitung und Realisierung von Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkten an raumplanerisch besonders geeigneten Lagen zu fördern.

Die Gemeinden werden dazu angehalten, an diesen Standorten sofern vorhanden die maximale rechtsgültige Bebauungsdichte zu realisieren und bei geeigneter Lage einen Dichte-Bonus mittels eines Wettbewerbsverfahrens geltend zu machen.

Das Planungssperimeter «Kleingümmenen» in der Gemeinde Ferenbalm ist ein im Jahr 2016 genehmigtes RGSK Bern-Mittelland 2. Generation festgesetzter regionaler Wohnschwerpunkt mit dem Raumtyp «Zentrumsnahes ländliches Gebiet» (ZN).

Die vorliegende UeO vollzieht auf kommunaler Ebene die im kantonalen Richtplan und dem RGSK gewünschte Innenentwicklung / Umstrukturierung des Planungssperimeters und entspricht den übergeordneten Planungszielen und Festlegungen.

5.2 Kommunale Planerische Rahmenbedingungen

Kommunale
Rahmenbedingungen:

Die geplante verdichtete und qualitativ hochstehende Wohnbauentwicklung mit ergänzenden Arbeitsnutzungen steht im Einklang mit dem Leitbild der Gemeinde Ferenbalm (Revision der Ortsplanung; Genehmigung 28. Januar 2014) sowie den Legislaturzielen des Gemeinderates.

Die Gemeinde Ferenbalm bietet ländlichen Lebensraum im Einklang mit der Natur. Sie will den ländlichen Charakter mit der hohen Wohn- und Lebensqualität beibehalten und strebt eine massvolle, gezielte Entwicklung an. Wohnraum, Gewerbe und Landwirtschaft sollen unter Rücksichtnahme auf die Umwelt nebeneinander ihren Platz haben. Dazu dient eine langfristige und nachhaltige Ortsentwicklung. Das Planungssperimeter in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Gümmenen ist bedeutend für die Entwicklung der Gemeinde

Ferenbalm und soll zu einer substanziellen Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes genutzt werden.

In der geltenden baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Ferenbalm ist das Planungsperimeter der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» zugeordnet. Die wesentlichen Massnahmen des kantonalen Richtplans sowie des Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland 2. Generation wurden stufengerecht in der grundeigentümergebundenen ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» (vgl. Art. 55 BR) berücksichtigt.

> ZPP Nr. 1
«Kleingümmenen»

Die vorliegende UeO entspricht den kommunalen Planungszielen und ergänzt bzw. entwickelt die Festlegungen aus der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde weiter.

5.3 Landschaft und Ortsbild

Die ortsbauliche und freiräumliche Verträglichkeit der beabsichtigten Überbauung innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung wurden im Rahmen der Vorarbeiten sowie im Besonderen im vorangehenden Gutachterverfahren nachgewiesen bzw. geprüft. Dabei konnte auch der Nachweis erbracht werden, dass eine oberirdische Geschossflächenziffer von maximal 0.77 im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung entsprechend den ZPP-Vorschriften zugelassen werden kann, da eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung auch bei dieser Dichte gewährleistet wird.

Landschaft und Orts-
bild

Weiter beschreiben die Festlegungen in der Überbauungsordnung und das Richtprojekt die Grundanforderungen an die ortsbauliche und freiraumplanerische Qualität künftiger Bauprojekte. Das Richtprojekt überzeugt insbesondere durch seine eigenständige Antwort auf die Frage der inneren Verdichtung durch einen ortsspezifischen Ansatz, der sich trotz der vorgesehenen Dichte in die bestehenden, dörflichen Strukturen einfügt. Es handelt sich um ein überzeugendes ortsbauliches Konzept, das einem Zielbild folgend eine Entwicklung über einen längeren Zeitraum zulässt, ohne jedoch fragmentarisch zu wirken.

5.4 Denkmalpflege

Zur Gemeinde Ferenbalm, deren Gebiet auf dem leicht hügeligen, teilweise bewaldeten Plateau zwischen den Flüssen Saane und Bibere liegt, gehören nebst dem Kirchort acht Dörfer und Weiler. Die Siedlung hat sich in der historischen Betrachtung in den letzten 100 Jahren wenig verändert. Damals wie heute prägt die Kirche mit ihrem weitherum sichtbaren Spitzhelm das Ortsbild. Nicht zuletzt dank dem prachtvollen Pfarrhaus und der darüber thronenden Kirche bietet dieser Dorfteil eine unverwechselbare, charakteristische Silhouette gegen das schmale Tal der Bibere hin – eine typische Postkartenansicht. Architektonische Qualität und Erhaltungszustand der einzelnen Bauten sind demgegenüber eher bescheiden. Jedoch ist die Ausprägung als Kirchenweiler für die Region einzigartig.

Denkmalpflege

Entlang der Bernstrasse (Sequenz) liegen in der Nähe des Projektperimeters drei Bauten (Bernstrasse 30; 32 und 34), welche im kantonalen Bauinventar als «schützenswert» oder «erhaltenswert» inventarisiert sind. (> Kant. Bauinventar).

5.5 Erschliessung und Parkierung

Das Planungsperimeter ist verkehrstechnisch für den Planungszweck gut erschlossen. Es liegt direkt an der Kantonsstrasse zwischen Bern (Fahrdistanz ca. 20 Minuten) und Murten (Fahrdistanz ca. 12 Minuten) und ist somit für den motorisierten Individualverkehr MIV angemessen an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr wird primär durch den westlich angrenzenden BLS-Bahnhof sichergestellt. Die Fahrt mit der Regionalbahn (BLS) von Gümmenen nach Bern (Hauptbahnhof) dauert 17 Minuten. Das Gebiet weist die ÖV-Gütekategorie C auf. Die Bernstrasse zählt gemäss Sachplan Veloverkehr zum Basisnetz. Weiter sind sowohl die Bernstrasse als auch die Murtenstrasse im Sachplan Wanderroutennetz als Wanderwege ausgeschieden.

Im Zusammenhang mit der neuen Überbauung des Planungsperimeters muss die Kantonsstrasse (Basiserschliessung) – vor allem zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr – angepasst werden. Dazu wurde von der Gemeinde und dem OIK II ein Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse

Anpassungen
Kantonsstrasse

Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt» erarbeitet, welches in einem separaten Strassenplanverfahren nach SG Art. 30 bewilligt wird. Insbesondere für die Velofahrenden wird im Bereich der Bahnhofzufahrt (Einmündung Murtenstrasse) ein mittlerer Mehrzweckstreifen in der Bernstrasse erstellt, damit verkehrssicher von der Bahnhofzufahrt eingebogen und von der Bernstrasse in die Bahnhofzufahrt abgebogen werden und kann, und normgerechte Radstreifen in beide Fahrrichtungen geschaffen. Mit dem Projekt wird auch den gesteigerten Ansprüchen des Fussverkehrs entsprochen, u.a. werden entlang der Bernstrasse Trottoirs ergänzt oder neu geschaffen und die Querungsmöglichkeit auf der Bernstrasse verbessert sowie der Anschluss an den öffentlichen Fussweg durch das Areal zum neuen Trottoir entlang der Bahnhofzufahrt (Murtenstrasse) sichergestellt. Die im Strassenprojekt geplanten Ausbaumassnahmen können als geringfügig bezeichnet werden. Der Ausbau ist mit der Etappierung der Überbauung des Planungsperimeters direkt und verbindlich verknüpft. Sobald mehr als die südliche Hofgruppe (ca. 1/3 des Gesamtprojektes) überbaut sind, muss gemäss Art. 18 UeV die Kantonsstrasse ausgebaut sein. Die notwendigen Landerwerbe und der Kostenteiler Kanton (OIK II) - Gemeinde werden – so weit nicht bereits schon erfolgt - im Rahmen von Landerwerbsvereinbarungen bzw. einem Infrastrukturvertrag bis spätestens zur Genehmigung der UeO gesichert.

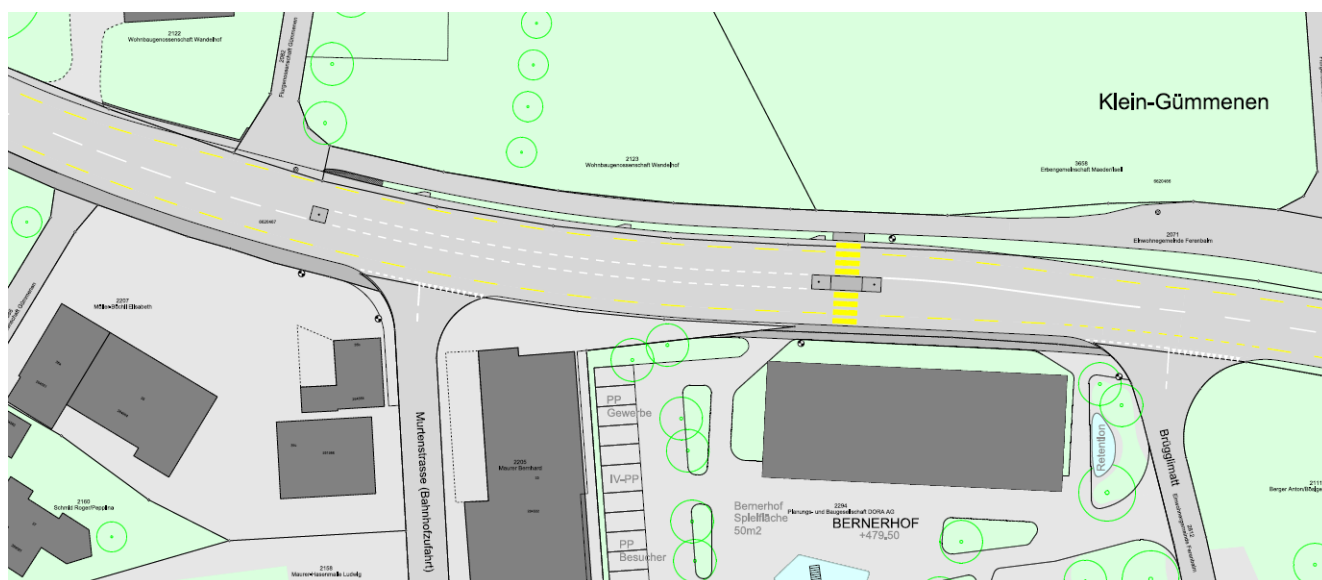


Abb. 9: Ausschnitt Gestaltungsplan Strassenprojekt (Quelle: Weber+Brönnimann AG)

Arealerschliessung und Parkierung

Die Haupterschliessung des Planungsperimeters für den motorisierten Individualverkehr (Zu- und Wegfahrt) erfolgt, am südlichen Ende der Murtenstrasse (Detailerschliessung). Die Erschliessung weniger Abstellplätze für Behinderte, Kunden und Besucher sowie Güterumschlag / Anlieferung im Baubereich I und Infrastrukturbereich b kann zudem über Nebenerschliessungen im nördlichen Bereich der Murtenstrasse oder der ab Brugglimattstrasse erfolgen. Die Nebenerschliessung ab Brugglimattstrasse dient, sofern Gewerbe- und Verkaufsnutzungen realisiert werden, insbesondere der Wegfahrt für grössere Fahrzeuge und Lieferwagen, für welche das Wenden innerhalb des Baubereiches I und Infrastrukturbereiches b nicht möglich ist. Direkte Zu- und Wegfahrten ab der Bernstrasse sind nicht vorgesehen bzw. gemäss UeO ausgeschlossen.

Für den Langsamverkehr (LV) entstehen neue Verbindungen, welche das Planungsperimeter in die Umgebung integrieren bzw. die angrenzenden Wohngebiete (insb. Brugglimatt-Quartier) besser an den Bahnhof anbinden und die Überbauung durchlässig gestalten. Nebst einer allgemein ohne Durchlässigkeit bestehende aus Sich der Gemeinde das öffentliche Interesse und dringende Bedarf nach einem attraktiven, engmaschigen öffentlichen Fusswegnetz an drei Stellen in Ost-West Richtung (Brugglimatt-Quartier – Bahnhof) und nach einer sicheren, öffentlichen Fusswegverbindung – u.a. für Wandernde, da auf der Parzelle GbbI. Nr. 2205 keine durchgehendes Trottoir entlang der Bern- und Murtenstrasse angeboten werden kann - von der Bernstrasse durch den Planungsperimeter zum neuen Trottoir entlang der Murtenstrasse (Detailerschliessung). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die südlichste Ost-West-Verbindung bereits einem heute bestehenden informellen Weg über den Planungsperimeter entspricht, welcher rege von der lokalen Bevölkerung genutzt wird und den entsprechenden Bedarf klar ausweist. Die mittlere Verbindung ist aus dem Richtpro-

jekt begründet, da es einerseits die kürzeste Verbindung vom Bahnhof ins Zentrum der neuen Anlage darstellt und andererseits die öffentliche Zugänglichkeit dieses zentralen Raums für die räumliche und soziale Einbindung der neuen Überbauung in die Gemeinde von zentraler Bedeutung ist. Die nördlichste Ost West-Verbindung ist als Erschliessung der künftig öffentlichsten Hofgruppe, da hier die Verkaufs- und Gewerbebenutzungen vorgesehen sind, zwingend angezeigt. Aufgrund vorstehender Erwägungen ist aus Sicht der Gemeinde klar ausgewiesen, dass es nicht nur eine mittlere Ost-West-Verbindung braucht Diese Sichtweise wird von der Eigentümerin geteilt und mitgetragen.

Das Verkehrskonzept der Überbauungsordnung ist insgesamt klar strukturiert und einfach begreifbar. Mit der unterirdischen Einstellhalle im Infrastrukturbereich a, welche ab der Murtenstrasse erschlossen wird, können kurze Wege vom Auto zur Wohnung angeboten werden. Der Aussenraum der Bebauung ist weitestgehend autofrei und weist ein engmaschiges Wegnetz für den Langsamverkehr auf. Oberirdische Parkplätze sind nur in nachgeordneter Anzahl für Behindertenparkplätze, Kurzzeitparkplätze für Kunden und Besucher, Güterumschlag in den beiden Infrastrukturbereichen a und b zulässig.

Für die Abschätzung der heutigen Verkehrsbelastung wurden die Angaben zum DTV (Fz/Tag) aus dem Geoportal Kanton Bern und die Messwerte der Zählstelle Nr. 2597 verwendet.

Heutige Verkehrsbelastung und Verkehrsqualität

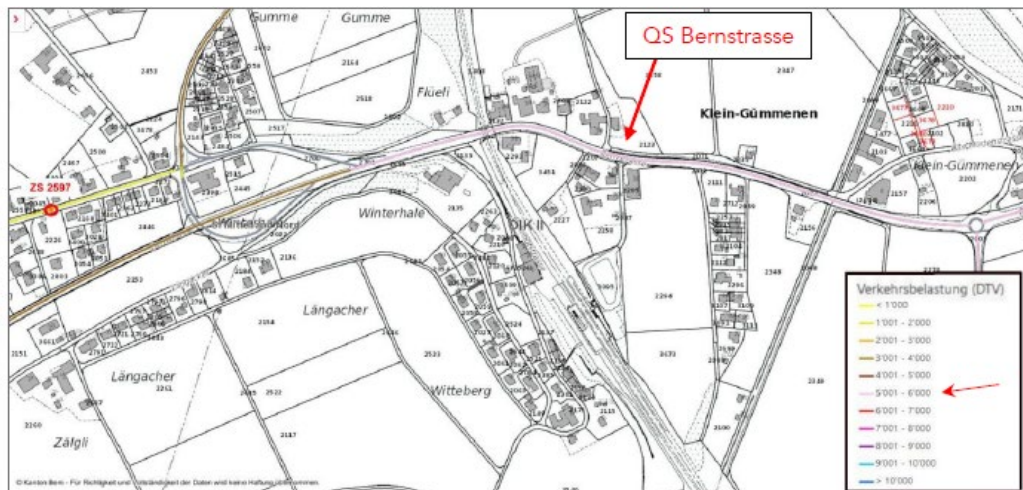


Abb. 10: Angaben DTV aus dem Geoportal, Lage der Zählstelle Nr. 2597

Der DTV auf der Bernstrasse im Bereich der Einmündung Murtenstrasse beträgt 5'000 bis 6'000 Fahrzeuge pro Tag. Anhang den Werten der Zählstelle Nr. 2597 kann auf eine gleichmässige Richtungsaufteilung geschlossen werden ($\rightarrow$ 3'000 Fz/Tag pro Fahrtrichtung). Die massgebende Spitzenstundenbelastung wurde anhand der Werte der Zählstelle Nr. 2597 abgeleitet. Da die Zählstelle einen wesentlich tieferen DTV aufweist (bedingt durch die Lage im Strassennetz), wurden die Verhältnisse Spitzenstunde zu DTV für die Abschätzung der Spitzenstunde am QS Bernstrasse verwendet.

- > Massgebend ist die Abendspitzenstunde zwischen 17 und 18 Uhr
- > In Fahrtrichtung Murten beträgt Abendspitze ca. 13 % des DTV $\rightarrow 0.13 \times 3'000 = 390$ Fz/h
- > In Fahrtrichtung Bern beträgt die Abendspitze ca. 11 % des DTV $\rightarrow 0.11 \times 3'000 = 330$ Fz/h

Für die Murtenstrasse (Erschliessung Bahnhof Gümmenen) liegen keine Verkehrsdaten vor. Die Spitzenstundenbelastung wurde anhand der bestehenden Parkplätze «Park & Ride» und einer gewissen Anzahl «Abholfahrten» abgeschätzt:

- > 65 PP Kiss & Ride: 80 % fahren in Abendspitzenstunde weg $\rightarrow 0.80 \times 65 = 52$ Fz/h
- > 65 PP Kiss & Ride 20 % fahren in der Abendspitze zu $\rightarrow 0.2 \times 65 = 13$ Fz/h
- > 15 Personen werden am Bahnhof abgeholt $\rightarrow 15$ Fz/h (ein + aus)
- > Insgesamt (gerundet) = 70 Wegfahrten / 30 Zufahrten während der Abendspitzenstunde

Die Abbildung auf der nachfolgenden Seite illustriert das heutige Verkehrsaufkommen am Knoten Bernstrasse – Murtenstrasse während der massgebenden Spitzenstunde. Die Verteilung der Zu- und Wegfahrten

am Knoten wurde durch den Berichtverfasser «auf der sicheren Seite» angenommen (mehr Linkseinbieger als Rechtseinbieger).



Abb. 11: Massgebende Verkehrsbelastung im IST-Zustand (2020)

Für die Verkehrsbelastung resultieren folgende Wartezeiten und Verkehrsqualitätsstufen:

Zufahrt	Strom	Rang	Streifen	Fz/h	PWE	Massg. Strom	Grundleistungsf.	Leistungsf.	Auslastung	Wahrsch. staufrei	Reserve	Wartezeit	Qualitätsstufe
					q		G	L	a	p ₀	R	w	
A	2	1	1	320	340								
	3	1	0	10	10								
B	4	3	1	40	40	755	413	405	9.9%	90.1%	365	10	B
	6	2	0	30	30	345	801	801	3.7%	96.3%	771	9	A
C	7	2	1	20	20	350	988	988	2.0%	98.0%	988	9	A
	8	1	0	390	410								

Zukünftige Verkehrsbelastung und Verkehrsqualität

Die Abschätzung der zukünftigen Verkehrsbelastung erfolgte auf Basis der Anzahl Parkplätze und den Nutzungen aus dem Richtprojekt vom 04. Februar 2021 und den Vorgaben der UeO. Entsprechend wird von folgender Parkplatzzahl und Parkplatzzuordnung ausgegangen:

- > 12 Oberirdische PP (Besucher Ärztehaus, Kleingewerbe, Kita)
- > 150 Parkplätze in der Einstellhalle. 114 PP Wohnen, 36 PP Angestellte Gewerbe

Für die Verkehrserzeugung während der Abendspitzenstunde werden Erfahrungswerte verwendet, welche «auf der sicheren Seite» gewählt sind.

- > Richtung Überbauung einfahrend: 80 % PP Wohnen + 50 % übrige PP = 115 Fz/h
- > Von der Überbauung ausfahrend: 50 % PP Wohnen + 100 % übrige PP = 105 Fz/h (gerundet)
- > Zusätzlich wird von je 100 Velofahrenden pro Richtung ausgegangen. Die Umrechnung der Velo auf Personenwageneinheiten (PWE) erfolgt gemäss REG Norm VSS 40 022 mit dem Faktor 0.25 (4 Velos entsprechen einem Personenwagen). → 25 PWE/h pro Richtung
- > Für den Prognosezustand 2030 wurde von einer allgemeinen Verkehrszunahme auf der Kantonsstrasse von 10 % ausgegangen.

Die folgende Darstellung zeigt die Spitzenstundenbelastung im Jahr 2030 mit dem Projekt.

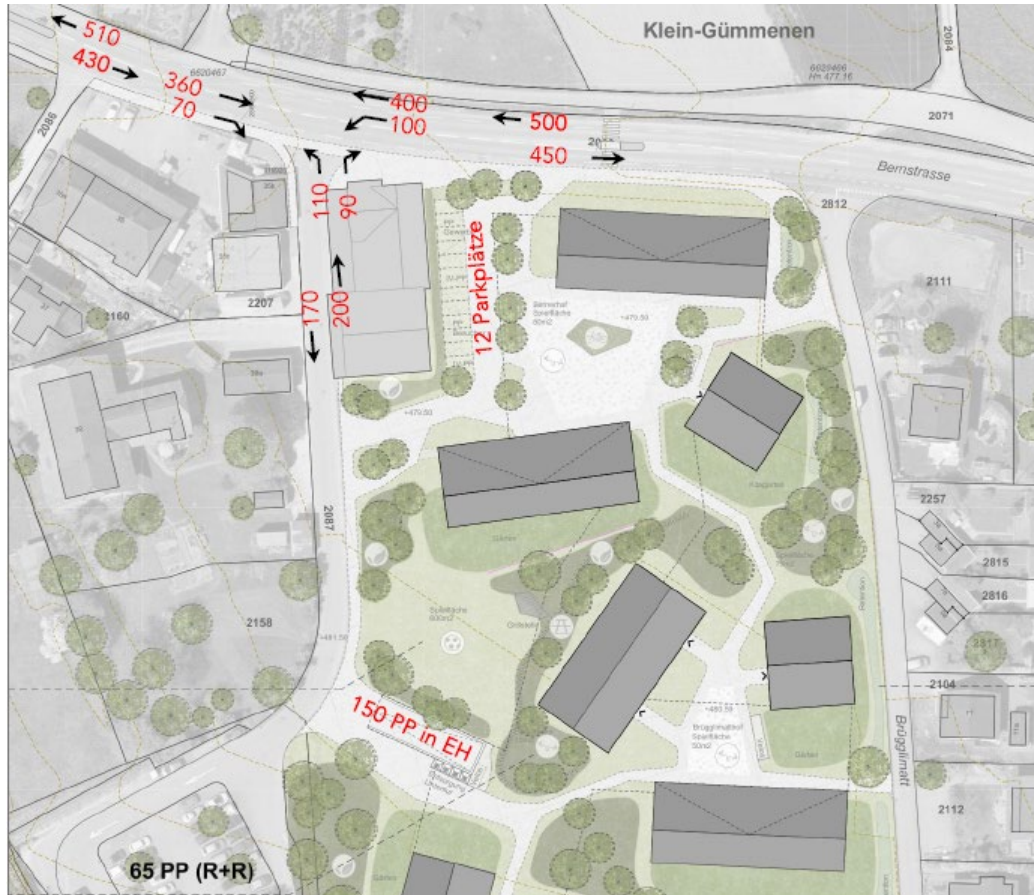
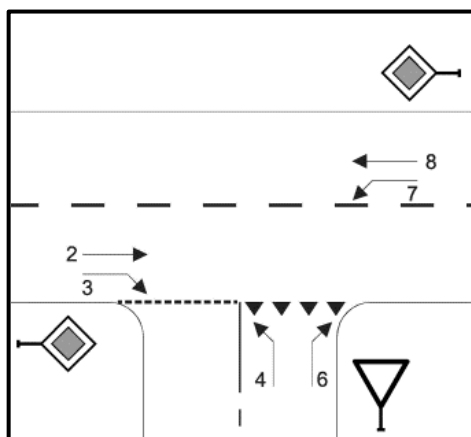


Abb. 12: Massgebende Verkehrsbelastung im Zustand mit Projekt, Prognosehorizont 2030

Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgte gemäss der REG Norm VSS 40 022. Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Wartezeiten und Verkehrsqualitätsstufen.

Zufahrt	Strom	Rang	Streifen	Fz/h	PWE	Massg. Strom	Grundleistungsf.	Leistungsf.	Auslastung	Wahrsch. staufrei	Reserve	Wartezeit	Qualitätsstufe
					q		G	L	a	p ₀	R	w	
A	2	1	1	360	380								
	3	1	0	70	70								
B	4	3	1	110	120	915	342	300	40.0%	60.0%	180	22	C
	6	2	0	90	90	415	741	741	12.1%	87.9%	651	9	A
C	7	2	1	100	110	450	888	888	12.4%	87.6%	778	9	A
	8	1	0	400	420								

Zur Erläuterung der Tabelle nachfolgend die Abbildung aus der Norm zu den Strömen:



Im Rahmen der vorstehenden Untersuchungen wurde untersucht, ob die bestehende T- Einmündung den mit dem Projekt anfallenden Mehrverkehr verkraften kann, oder ob Massnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit notwendig sind. Die Berechnungen zeigen, dass einzig für die Linkseinbieger Richtung Murten längere Wartezeiten resultieren. Gegenüber dem IST-Zustand (11 Sekunden, Qualitätsstufe B) verdoppelt sich die durchschnittliche Wartezeit auf 22 Sekunden (Qualitätsstufe C). Auf der Kantonsstrasse (Strom 7) ändern sich die Wartezeiten nicht. Die 22 Sekunden liegen deutlich unter dem Grenzwert von 45 Sekunden (Qualitätsstufe D), welcher ein Knoten auf einer Kantonsstrasse aus Sicht Leistungsfähigkeit nicht überschreiten sollte.

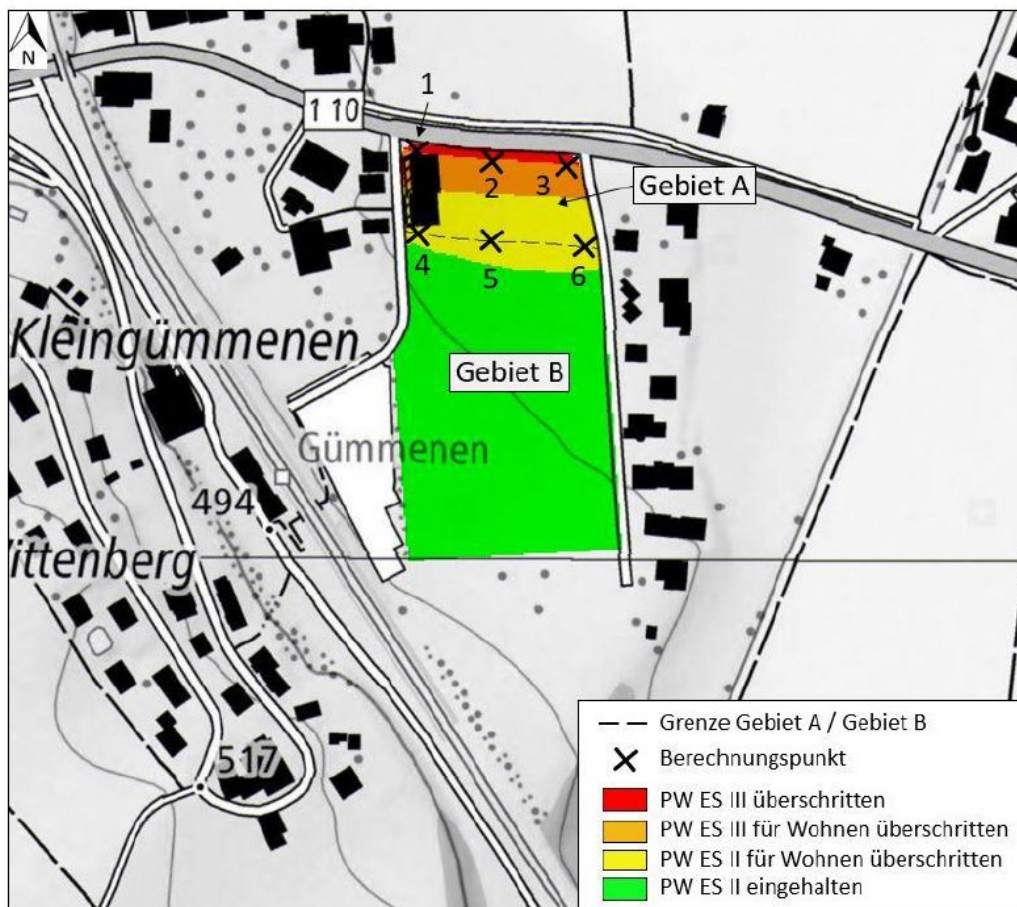
Somit kann folgendes Fazit gezogen werden: Die T-Einmündung Murtenstrasse – Bernstrasse weist in der heutigen Geometrie ausreichende Leistungsfähigkeiten auf, um den anfallenden Verkehr der gesamten neuen Überbauung bewältigen zu können. Es sind keine Massnahmen zur Erhöhung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit notwendig. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit bedeutet allerdings nicht automatisch eine ausreichende Verkehrssicherheit. Dem Aspekt Verkehrssicherheit wird seitens OIK II und Gemeinde grosses Gewicht beigemessen und entsprechend für den Ausbau der Kantonsstrasse zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr das **➔ Strassenprojekt «Korrektur Bernstrasse Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt»** erarbeitet, welches wie weiter vorne beschrieben in einem separaten Strassenplanverfahren umgesetzt wird.

5.6 Lärm- und Immissionsschutz

Gemäss den Richtlinien der ZPP und des Baureglements der Gemeinde Ferenbalm gilt im nördlichen Bereich des Projektperimeters, im Bereich 0-45m ab der Kantonsstrasse (Gebiet A), die Empfindlichkeitsstufe ES III und im südlicheren Bereich (Gebiet B) die ES II. Somit gelten folgende Planungswerte:

Empfindlichkeitsstufe	Wohnen u. dgl.		Büro u. dgl.	
	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)
III	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	-
II	55 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	-

Im Vorfeld wurden umfangreiche Abklärungen hinsichtlich der Belastung durch Eisenbahn- und Strassenlärm durchgeführt (**➔ Lärmgutachten vom 2. April 2020**). Diese haben gezeigt, dass die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung für die Lärmbelastung durch die P+R-Anlage und den Eisenbahnlärm für den ganzen Projektperimeter erfüllt sind. Der Strassenlärm führt jedoch zu Überschreitungen der Planungswerte für Wohnnutzung sowohl im Gebiet A (ES III) als auch im Gebiet B (ES II), weshalb die Anforderungen der LSV nicht erfüllt sind.



Gemäss LSV Art. 29 darf die Parzelle bei Überschreitungen der Planungswerte nur bebaut werden, wenn planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Immissionsreduktion umgesetzt werden.

Für die Einzonung der Parzelle 2294 (ZPP Nr.1 «Kleingümmenen») wurden im Jahr 2014 in Art. 55, Baureglement der Gemeinde Ferenbalm, Schallpegeldifferenzen zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume festgelegt. Da sich die Emissionen der Kantonsstrasse seither aufgrund einer Geschwindigkeitsreduktion von 80 km/h auf 60 km/h reduziert haben, haben sich die erforderlichen Schallpegeldifferenzen um je 3 dBA reduziert:

- > Gebiet A – 0-45m ab Bernstrasse (Empfindlichkeitsstufe III): Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 16 dBA eingehalten werden.
- > Gebiet B > 45m ab Bernstrasse (Empfindlichkeitsstufe II): Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 21 dBA eingehalten werden.

Um die Schallpegeldifferenzen einhalten zu können, sind für Gebäude mit Wohnnutzungen die in der Lärmmuntersuchung (Anhang 2) aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen zu treffen und deren Wirkung im Bauge such nachzuweisen.

5.7 Energie und Wärmeversorgung

Es wird im Zuge der allgemeinen Klima- und Energiediskussion vorausgesetzt, dass Neubauten schonend mit Ressourcen (Boden, Wasser, Energie, Baumaterial etc.) umgehen.

Energie- und Wärmeversorgung

Es soll so die Absicht der Eigentümer ein ökologisch nachhaltiges Projekt erstellt werden, das den heutigen MINERGIE P®-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen kann. Das Festlegen eines anderen Standards in einer späteren Projektphase bleibt vorbehalten. Die Neubauten sollen in ökologischer und

energieeffizienter Bauweise umgesetzt werden. Das geforderte Energiekonzept wird in der weiteren Projektierung ausgearbeitet (> Art. 55 Ziff. 6 GBR).

Die Gesamtüberbauung im Planungsperimeter hat u.a. in Anwendung von Art. 55 Ziff. 6 GBR bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz die kantonalen Anforderungen um 15% zu unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten. Für die Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist Erdwärme als Haupt-Energieträger einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Alternativ kann der Einsatz von Biomasse (Holz) vorgesehen werden. Mit diesen Bestimmungen in Art. 16 UeV wird mehr als sichergestellt, dass der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser höchstens zu 50% mit nicht-erneuerbaren Energien gedeckt wird. Dies ermöglicht es das max. Nutzungsmass gemäss ZPP um 10% zu erhöhen (> Art. 55 Ziff. 6 GBR).

5.8 Baumhecke und Ökologie

Baumhecke

Das Projekt tangiert als Naturwert eine bestehende Baumhecke. Die Baumhecke ist nach Art. 18 Abs. 1 NHG, Art. 18 Abs. 1 Bst. g JSG, Art. 27 NSchG sowie Art. 66 GBR in ihrem Bestand geschützt. Entsprechend wurde die Baumhecke von bbp geomatik in ihrer Lage und Ausdehnung vermessen und die Artenzusammensetzung, Zustand und voraussichtliche Beeinträchtigungen der Hecke von der Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG aufgenommen und dokumentiert (→ Aufnahme der bestehenden Wildhecke und Massnahmen vom 24. März 2022 (rev. Oktober 2024)).

Das Richtprojekt und die Überbauungsordnung gehen rücksichtsvoll mit dem Bestand um. Eine leichte, unvermeidlichen Beeinträchtigung der Baumhecke liegt, jedoch lokal an zwei Stellen aufgrund der aus verkehrlicher Sicht standortgebundenen und im öffentlichen Interesse liegenden Anlagen eines öffentlichen Fussweges und der konzentrierten Organisation der Zu- und Wegfahrt vor. Für die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Baumhecke von ca. 18m² sind nach Absprache mit der zuständigen kantonalen Stelle mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 27 NSchG gleichwertige Ersatzmassnahmen in dem im UeO-Plan bezeichneten Bereich für Ersatzpflanzungen Hecke zwingend nötig. Für die beeinträchtigte Hecke hat ein Ersatz das 1.25-fache der entsprechenden Fläche zu betragen. Zu weiteren Informationen wird auf die vorgenannte Beilage und die kant. Heckenrichtlinie verwiesen.

Ökologische Massnahmen

Unabhängig der erforderlichen Ersatzmassnahmen, sieht das Richtprojekt vor, die bestehende Baumhecke in ihrer Ausbildung zu fördern und zu erweitern. Bestehende Qualitäten so wie die gegenwärtige Artenvielfalt, werden aufgenommen und gestärkt. Die Ausbildung einer Krautsaumvegetation wird gezielt gefördert. Zwischen den einzelnen Hofgruppen soll ein grünes Band die ökologische Vernetzung des Gesamttraumes fördern. Neu angelegte Wildhecken und Streuobstwiesen bilden hochwertige Naturräume. Nebst Wiesenflächen und Wildhecken mit wertvollen Krautsaumvegetationen, tragen auch wechsellückige Bereiche der Retentionsmulden zu einer positiven ökologischen Bilanz der Gesamtüberbauung bei. Vielgenutzte private Bereiche, wie auch das Spielfeld sind in Rasen vorgesehen. Besucherparkplätze sollen durchgehend befahrbar begrünt sein. Das Wasser der Dach- und Aussenflächen wird gefasst und in Retentions- und Versickerungsmulden abgegeben.

5.9 Etappierung und Provisorien

Etappierung

Die Bebauung des Planungsperimeters erfolgt aufgrund der Marktlage/-Absorption, des Infrastrukturbedarfs der Gemeinde und in Abhängigkeit zum Ausbau der Kantonsstrasse etappiert. Verbindlich vorgegeben ist in den UeV, dass der Ausbau der Kantonsstrasse direkt und verbindlich mit der Etappierung der Überbauung des Planungsperimeters verknüpft ist, d.h. sobald mehr als die südliche Hofgruppe (ca. 1/3 des Gesamtprojektes) überbaut sind, muss gemäss Art. 18 UeV die Kantonsstrasse ausgebaut sein.

Spielfeldprovisorien

Aufgrund der Etappierung und der damit verbundenen bautechnischen und bauphysikalischen Abhängigkeiten ist absehbar, dass (mindestens) in der 1. Etappe (Baubereich III) das grössere Spielfeld für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV im dafür vorgesehenen Bereich für Spielfläche nach BauG Art. 46 gemäss Überbauungsplan noch nicht erstellt werden kann. Entsprechend wurde mit Art. 12 Abs. 2 UeV die Möglichkeit geschaffen, Spielfeldprovisorien innerhalb noch nicht überbauter Baubereiche und des ganzen Frei- und Grünbereichs gemäss Überbauungsplan zu realisieren.

5.10 Vertragswesen und Mehrwertabschöpfung

Vor der Genehmigung der UeO wird ein Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und dem OIK II abgeschlossen, welcher die Federführung und den Kostenteiler bez. Planung und Realisierung des Umbaus der Kantonsstrasse (bzw. der Basiserschliessung) festhält. Weiter wird mit allen betroffenen Eigentümern entsprechende Landerwerbsvereinbarungen abgeschlossen.

Infrastrukturvertrag
Kantonsstrasse (Bern-
strasse)

Es wurde bereits ein Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft des Projektperimeters abgeschlossen, welcher die Federführung und den Kostenteiler bez. Planung, Realisierung und Eigentum der Detailerschliessungsanlagen im Planungsperimeter regelt (u.a. Trottoir entlang Murtenstrasse) betreffend festhält.

Infrastrukturvertrag
Detailerschliessung
Murtenstrasse

Die Mehrwertabschöpfung ist in Rahmen der Ortsplanungsrevision 2014 bzw. dem Erlass der ZPP Nr 1 «Kleingümmenen» abschliessend geregelt worden. In der vorliegenden UeO entsteht kein zusätzlicher Mehrwert, welcher abzuschöpfen wäre.

Mehrwertabschöpfung

6 Planerlassverfahren

Die Gemeinde erlässt die vorliegende Überbauungsordnung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff BauG. Es sind die Verfahrensschritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung und der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durchzuführen. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

6.1 Vorprüfung

Vorprüfung

Nach der zustimmenden Behandlung im Gemeinderat wurde das Planungsdossier zur vorliegende UeO und zur geringfügigen Anpassung der ZPP dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Zweck der kantonalen Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen und Vorschriften durch das AGR. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 3. November 2021 hat das AGR zum vorliegenden Planungsgeschäft Stellung genommen. Aufgrund der Feststellungen der Vorprüfung wurden folgende wesentliche Änderungen und Präzisierungen in der Planungsvorlage vorgenommen:

- > Verzicht auf Integration Parzelle Gbbl. Nr. 2205 in die Planung
- > Aufhebung der kant. Baulinie in UeO statt ZPP
- > Konkretisierung Massnahmen Basiserschliessung mit OIK II (Strassenprojekt)
- > Konkretisierung öffentliche Fusswegverbindungen
- > Konkretisierung Umgang mit geschützter Baumhecke
- > Bereinigung sowie geringfügige Anpassungen im Überbauungsplan 1:500
- > Bereinigung sowie geringfügige Anpassungen der Überbauungsvorschriften
- > Bereinigung sowie geringfügige Anpassungen und Ergänzungen des Erläuterungsberichtes

Die vorliegende UeO wurde anschliessend vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

6.2 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat die vorliegende UeO und die geringfügige Anpassung der ZPP an seiner Sitzung vom 28. März 2022 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Publikation im Anzeiger Region Laupen erfolgte am 5. Mai 2022. Die öffentliche Auflagefrist dauerte vom 5. Mai bis zum 3. Juni 2022.

Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung Post-Areal sind:

- > Überbauungsplan 1:500
- > Überbauungsvorschriften (inkl. Anhang Richtprojekt vom 4. Februar 2021)

Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind:

- > Erläuterungsbericht
- > Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse Gümnenen» vom 25. April 2022
- > Energieversorgungskonzept vom 5. Januar 2021
- > Lärmgutachten vom 2. April 2020
- > Aufnahme der bestehenden Wildhecke und Massnahmen vom 24. März 2022

Während der Frist der öffentlichen Auflage sind zwei Einsprachen eingegangen. Gegenstand der Einsprachen waren Aspekte zu Gebäudehöhe, Schattenwurf, Spielfläche, Lärmemissionen, Verkehr, bestehende Wasserfassungen und Lastenausgleich. Die Einspracheverhandlungen fanden am 7. Juli 2022 und am 27. Oktober 2022 statt. Die Einsprachen wurden nicht vollumfänglich zurückgezogen.

6.3 Beschlussfassung und Genehmigung

Der Gemeinderat hat die Überbauungsordnung und die geringfügige Anpassung der ZPP anlässlich seiner Sitzung vom 9. Dezember 2022 beschlossen und das Dossier zuhanden der Genehmigung durch den Kanton verabschiedet. Der Gemeinderat hat die offenen Einsprachepunkte geprüft und beantragt den zuständigen kantonalen Behörden, die hängigen Einsprachen abzuweisen.

Beschlussfassung und
Genehmigung

6.4 2. Öffentliche Auflage

Gemäss Anhörungsschreiben vom 01. Februar 2024 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurden in den Unterlagen der Überbauungsordnung und der geringfügigen Anpassung der ZPP folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

2. Öffentliche
Auflage

- > Aufgrund des öffentlichen Fussweges und der konzentrierten Organisation der Zu- und Wegfahrt ein Eingriff in die bestehende Baumhecke erforderlich (siehe Erläuterungen s. 22). Aus diesem Grund ist gemäss dem AGR in ein koordiniertes Verfahren gemäss Koordinationsgesetz zu wechseln. Aus diesem Grund wird mit der 2. Öffentlichen Auflage ein Ausnahmegesuch um Heckenbeseitigung aufgelegt bzw. nachfolgend zur Genehmigung eingereicht. (vgl. Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und / oder Feldgehölze sowie Planbeilage).
- > Bereinigung sowie geringfügige Anpassung im Überbauungsplan (vgl. markierter Änderungsperimeter) > Im Überbauungsplan wurde klar dargestellt, dass es vom Bereich «Infrastruktur b» keine Ausfahrt auf die Bernstrasse gibt sowie wurden die Eingriffe in die bestehende Baumhecke aufgenommen. Weiter wurden alle Begrifflichkeiten in der Legende entsprechend den Überbauungsvorschriften (UeV) BMBV-konform angepasst.
- > Geringfügige Anpassung der ZPP > Änderung Ziff. 6 «Energie» sowie Geringfügige Anpassung der Überbauungsvorschriften (UeV) > Änderung Art. 16. Abs. 1 und Entfall Abs. 2 - Aufgrund der nachgängig an die erste öffentliche Auflage erfolgten Änderung der Rechtsgrundlage bzw. das Inkrafttreten des neuen Energiegesetzes am 01. Januar 2023.

Der Gemeinderat hat die entsprechenden Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage beschlossen und die Unterlagen werden vom bis 2025 öffentliche aufgelegt. Anschliessend werden die Unterlagen dem AGR zuhanden der Genehmigung eingereicht.