



Einwohnergemeinde Mörigen  
Gemeindeverwaltung  
Schulstrasse 21  
2572 Mörigen

## **Teilrevision der Ortsplanung**

# BERICHT ZUR MITWIRKUNG

4. Juli 2019

## **1. Durchführung Mitwirkungsverfahren**

### **1.1 Mitwirkungsunterlagen**

Die Unterlagen der Revision Ortsplanung lagen vom 15. April bis am 24. Mai 2019 zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Möriegen zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung:

- Änderungen Baureglement (BMBV, Gewässerraum, Bauen in Gefahrengebieten, weitere)
- Erlass Zonenplan Naturgefahren
- Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Unterdorf»
- Erläuterungsbericht

Die Unterlagen konnten zudem auch auf der Homepage [www.moerigen.ch](http://www.moerigen.ch) eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

### **1.2 Auskunft**

Am **Donnerstag, 9. Mai 2019 von 18.00 bis 20.00 Uhr** standen für Auskünfte Gemeinderat Patrick Baumann, Gemeinderätin Tamara Gassmann und Ortsplaner Kurt Kilchhofer im Foyer der Gemeindeverwaltung Möriegen, Schulstrasse 21, zur Verfügung. Die Auskunftsmöglichkeit wurde von zwei Parteien genutzt.

### **1.3 Eingabefrist der Mitwirkungseingaben / Stellungnahmen**

Während der Auflagefrist konnten Ideen, Anregungen und Einwände schriftlich unterbreitet werden. Die Eingaben mussten bis am 24. Mai 2019 an die Gemeindeverwaltung Möriegen, Schulstrasse 21, 2572 Möriegen eingereicht werden.

### **1.4 Mitwirkende**

Es gingen zwei schriftliche Mitwirkungseingaben / Stellungnahmen ein.

- 1) Thomas Suri, Höhenweg 15, 2572 Möriegen
- 2) Herbert Schaufelberger, Höhenweg 19, 2572 Möriegen

## 2. Einzeleingaben

Nr.	Beurteilungen und Bemerkungen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Stellungnahmen der Planungsbehörde
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Ergänzung „Anpassungen an die Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen“ wird (bewusst?) massiv untertrieben, was im Baureglement und in der ZPP Nr. 1 effektiv enthalten respektive geändert werden soll. Für eine Vorabklärung kann dies vielleicht dienlich sein, für eine sofortige Publikation nach der Mitwirkung und damit in Kraft Setzung ist meiner Ansicht der Änderungsrahmen zu gross: Das nach der Mitwirkung überarbeitete Baureglement und die ZPP Nr 1 sind der Gemeindeversammlung Möriegen zur Genehmigung zu unterbreiten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im Planerlassverfahren gemäss dem kantonalen Baugesetz. Das durchgeführte Mitwirkungsverfahren bot allen Bürgerinnen und Bürger von Möriegen die Möglichkeit sich zu äussern.</li> <li>• Die Änderungen des Baureglements können nicht vom Gemeinderat in Kraft gesetzt werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz des Kantons Bern. Die Änderungen werden durch die Gemeindeversammlung beschlossen.</li> <li>• Alle demokratischen Rechte der Bürgerinnen und Bürger werden vollumfänglich gewahrt.</li> </ul>
	<p><u>Zu den geänderten Punkten des Baureglementes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung: folgende Punkte sollen nicht gestrichen werden:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Anzahl Vollgeschosse in Wohnzonen E1, W2</li> <li>b) Beschränkung in W2 bezüglich „Erdgeschoss plus ein Vollgeschoss oder das ausgebaute Dachgeschoss mit offener Galerie“</li> <li>c) Dachausbau in der Zone E1</li> <li>d) Anpassung Geschossflächenziffer unterirdisch (damit kann vermutlich in Hanglagen (u.a. Höhenweg) unter Niveau ein weiteres Geschoss eingebaut werden....)</li> </ol> </li> <li>• Folgende Punkte sollen im Baureglement ergänzt werden (dito für ZPP Nr 1 vorgesehen)               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Wohnzone E1 und W2: max 2 Vollgeschosse</li> <li>b) E1/W2: es sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen (oder max 2 Familienhäuser in Wohnzonen E1 und W2) (ich nehme Bezug auf die Bürgerumfrage aus dem Jahre 2017)</li> <li>c) Beschränkungen auf Anzahl Wohnungen für einzelne Quartiere (wie ZPP Nr 1)</li> <li>d) Es sind nur Satteldächer zugelassen</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An der Aufhebung der Geschosszahlen in der Wohnzone E1 wird festgehalten. Die zulässige giebelseitige Gebäudehöhe (nach bisherigen Baubegriffen «Firsthöhe») wird nicht angepasst. Die maximalen Gebäudehöhen bleiben deshalb unverändert bestehen. Dies führt zu keinen weiteren Einschränkungen bezüglich der Aussichten und anderen baulichen Einschränkungen gegenüber der Nachbarschaft. Eine optimale Nutzung der zulässigen Bauvolumen wird dadurch angestrebt, ohne dass die Nachbarliegenschaften dadurch tangiert werden.</li> <li>• In der Wohnzone W2 sind bereits 2 Vollgeschosse vorgeschrieben. Eine Aufhebung war in dieser Wohnzone in den Mitwirkungsunterlagen nicht enthalten.</li> <li>• Die Einführung einer zusätzlichen Geschossflächenziffer unterirdisch wird abgelehnt. Die Beschränkung von unterirdischen Geschossflächen, die nur sehr begrenzt in Erscheinung treten, wird als nicht zweckmässig erachtet und widerspricht der haushälterischen Bodennutzung.</li> <li>• Die gegenüber dem heutigen Recht strengere Regelung, dass in der E1 und W2 keine Mehrfamilienhäuser zugelassen sein sollen, wird abgelehnt. Das geltende kommunale Recht soll nicht zusätzlich «verschärft» werden.</li> <li>• Die analoge Forderung zur Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten in den Quartieren (wie ZPP Nr. 1) wird abgelehnt. Eine zusätzliche Einschränkung würde den Grundsätzen der neuen Raumplanungsgesetzgebung klar widersprechen.</li> <li>• Die geltenden Bestimmungen zu den Flachdachbauten bzw. zu den Attikas werden lediglich präzisiert. Die Vorschrift, dass nur Satteldächer zugelassen sind, wird abgelehnt und entspricht nicht der heute gültigen Grundordnung, die an der Gemeindeversammlung vom 17.11.2008 beschlossen wurde.</li> </ul>

Nr.	Beurteilungen und Bemerkungen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Stellungnahmen der Planungsbehörde
	<p><u>Zu 3 (ZPP Unterdorf)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Erläuterungen zur ZPP 1 werden in keiner Weise erwähnt, dass in der Zonenverordnung folgendes enthalten ist <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Art 4: Explizite Beschränkung auf 20 Wohneinheiten (im Baureglement nicht enthalten...)</li> <li>b) Art 8: es sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen (im Baureglement nicht enthalten...)</li> <li>c) Art 9: es sind nur Satteldächer zugelassen (im Baureglement nicht enthalten...),</li> <li>d) Art 10: Etappierung mit maximaler Überbauungsfläche in den nächsten 5 Jahren...?</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Beschränkung auf 20 Wohneinheiten in der Überbauungsordnung «Unterdorf» entspricht der Forderung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Sofern innerhalb des UeO Perimeters mehr als 20 Familienwohnungen realisiert werden könnten, müsste eine grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 der kantonalen Bauverordnung realisiert werden. Dies wurde vom Gemeinderat und dem Grundeigentümer klar abgelehnt. Entsprechend musste die Begrenzung der maximal zulässigen Familienwohnungen aufgenommen werden.</li> <li>• Die Bestimmungen von Art. 8 der UeO Unterdorf (keine Mehrfamilienhäuser) basiert auf den in Art. 311 des Baureglements aufgeführten Planungszweck, dass innerhalb des ZPP Perimeters nur ...eine lockere und individuelle Wohnüberbauung... zugelassen ist (gemäss Beschluss GV vom 17.11.2008).</li> <li>• Aufgrund der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sind im UeO Perimeter keine Flachdachbauten zugelassen (im Unterdorf nicht ortsüblich).</li> <li>• Die Bestimmungen von Art. 10 der UeO Unterdorf (Etappierung) basiert auf den in Art. 311 des Baureglements aufgeführten Planungszwecks. Innerhalb des ZPP Perimeters ist die ...Sicherstellung einer Bauetappierung... umzusetzen (gemäss Beschluss GV vom 17.11.2008).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieses versteckte Vorgehen finde ich als Bürger der Gemeinde Möriegen stossend. Es sind innerhalb der Gemeinde für identische Zonen die gleichen Vorschriften zu erlassen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festlegungen basieren auf bestehenden Vorgaben der heute gültigen Grundordnung oder entsprechen von Grundeigentümer schriftlich eingegangenen Anliegen. Die Differenzierung der Zonenvorschriften entspricht der heute gültigen Grundordnung! Es wird kein verstecktes Vorgehen vorgenommen.</li> </ul>

<p>2</p>	<p>Feststellungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Erläuterungsbericht «Teilrevision der Ortsplanung», veröffentlicht vom Gemeinderat, steht: <u>1. Anlass:</u></li> <li>• ... Die Umsetzung ist eine technische und nicht inhaltliche Massnahme, welche für spätere Teilrevisionen der Ortsplanung die nötigen Spielräume lässt und auch die bestehende Grundordnung inhaltlich nicht verändert. <u>Planbeständigkeit:</u></li> <li>• Bei der Umsetzung der BMBV handelt es sich mehrheitlich um eine formelle Massnahme, welche die bestehende Grundordnung inhaltlich nicht verändert. <u>Bereits auf Seiten 8 und 9 wird dem aber konkret widersprochen, es gibt nämlich:</u></li> <li>• « 2.2. Weitere materielle Änderungen» betreffend die Geschosszahl in den Zonen E 1 und WI sowie die Nutzung der Dachgeschosse Wohnzone EI und die Dachgestaltungsvorschriften. Also doch eine Änderung der Bauvorschriften und nicht nur eine rein formale Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messwesen im Bauwesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der vorliegenden Teilrevision werden nur die Bestimmungen des Baureglements angepasst. Die bestehende Zonenordnung (Bauzonen / Schutzzonen) wird nicht angepasst.</li> <li>• Im Erläuterungsbericht ist dargelegt, welche Änderungen technischer Natur sind, die sich auf die Harmonisierung der Baubegriffe stützen. Inhaltliche Änderungen sind im Erläuterungsbericht ebenfalls als solche deklariert. Die gültige Ortsplanung wurde am 8.10.2009 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die vorgeschlagenen Änderungen sind aus Sicht der Planbeständigkeit aufgrund der bald zehnjährigen zeitlichen Distanz zulässig. Mit den vorgeschlagenen Änderungen werden Sachverhalte präzisiert bzw. benutzerfreundlicher geregelt (z.B. Attikabestimmungen, Geschossbestimmungen in der W1, bewilligungsfeie Energieanlagen etc.). Zudem müssen neue kantonale Vorgaben in der Grundordnung übernommen werden (z.B. Schutz des Kulturlandes, Gefahrengebiete). Andere inhaltliche Änderungen schaffen Voraussetzungen für eine bessere und haushälterische Nutzung der Bauzonen (z.B. Nutzung von Dachräumen).</li> <li>• Die in dieser Teilrevision der Ortsplanung inhaltlichen, materiellen Änderungen unterstehen bei einer späteren Revision der Ortsplanung wiederum der Planbeständigkeit.</li> </ul>
	<p>Konkret:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art 212.1. Baureglement:</li> <li>• Die Fassadenhöhe traufseitig wird um jeweils 50 cm erhöht, die maximale Gebäudehöhe bleibt aber bestehen. [Wie soll man eine «verbesserte Gebäudedämmung» erreichen ohne gleich das ganze Dach neu zu machen? Die Fassade ausseren oder das Dach innen zu isolieren geht auch ohne die 50 cm.]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe wird in erster Linie mit den neuen Messweise der Fassadenhöhe begründet. Bisher wurde diese Höhe immer in der Mitte der Fassade gemessen. Neu wird sie immer an der Stelle gemessen, wo der grösste Höhenunterschied von Oberkant Dachkonstruktion mit dem massgebenden Terrain ist. Mit der Mehrhöhe von 50 cm wird diese neue Messweise kompensiert.</li> <li>• Der Bemerkung, dass das Dach innen isoliert werden kann, auch ohne die Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe um 50 cm, wird zugestimmt. Bei der Gesamtsanierung eines Daches kann aber mit der geringen Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe um 50 cm eine wesentlich bessere Dämmung realisiert werden, ohne dass das zum Verlust von Wohnraum führt. Diese Massnahme ist auch zum Schutz des Klimas.</li> <li>• Die unveränderte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) muss aber eingehalten werden. Diese Anpassung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaften.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Zonen WI und EI werden keine Geschosszahlen mehr vorgeschrieben, wohl aber in W2 und WA2 [Logik?]</li> <li>• Art. 212.2.h. gestrichen: Dachausbau in EI wird erlaubt.</li>   <li>• Art. 414.1. und 2. gestrichen: die Dachgestaltung hat sich nicht mehr nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartiers- oder Ortsbild prägen. Flachdächer sind erlaubt.</li> <li>• [ Art.415.1. verlangt aber von Aussenräumen (Gärten, Vorplätzen und Hauszügen ect.) eine Einbindung in die ortsüblichen Merkmale. [Kommetar: Dachgeschosse und Flachdächer dürften wohl mehr auffallen!]</li> <li>• Fazit: Entgegen der Behauptung des Erläuterungsberichtes werden nicht nur alte Begriffe gegen neue ausgetauscht, sondern das Baureglement deutlich gelockert.</li> <li>• Im eingangs erwähnten Zitats steht:</li> <li>• ...nicht inhaltliche Massnahme, welche für spätere Teilrevisionen der Ortsplanung die nötigen Spielräume lässt...</li> <li>• «Haushälterische Bodennutzung» ist angesagt, das heisst: «schont den Boden, baut in die Höhe». Es ist absehbar, dass in wenigen Jahren das Baureglement wieder abgeändert und gelockert wird, sicher zugunsten höherer Häuser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An der Aufhebung der Geschosszahlen in den Wohnzonen E1 und W1 wird festgehalten. Die zulässigen giebelseitigen Gebäudehöhen (nach bisherigen Baubegriffen «Firsthöhe») werden nicht angepasst. Die maximalen Gebäudehöhen bleiben deshalb unverändert bestehen. Dies führt zu keinen weiteren Einschränkungen bezüglich der Aussichten oder anderen baulichen Einschränkungen gegenüber der Nachbarschaft. Eine optimale Nutzung der zulässigen Bauvolumen wird dadurch angestrebt, ohne dass die Nachbarliegenschaften zusätzlich tangiert werden.</li> <li>• Die Dachgestaltung muss sich nach Art. 411 richten: <i>«Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit Ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht»</i>. Dachgeschosse und Flachdächer dürften daher gegenüber der heutigen Regelung nicht mehr auffallen!</li>   <li>• Im Erläuterungsbericht ist dargelegt, dass sich die Änderungen primär auf die Harmonisierung der Baubegriffe stützen. Mit den vorgeschlagenen inhaltlichen Änderungen werden zudem Sachverhalte präziser bzw. benutzerfreundlicher geregelt (z.B. Attikabestimmungen, Geschossbestimmungen in der W1, bewilligungsfeie Energieanlagen etc.). Zudem müssen neue kantonale Vorgaben in der Grundordnung übernommen werden (z.B. Schutz des Kulturlandes). Andere inhaltliche Änderungen schaffen Voraussetzungen für eine bessere und haushälterische Nutzung der Bauzonen (z.B. Nutzung von Dachräumen). Diese entsprechen den Grundsätzen der neuen Raumplanungsgesetzgebung.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommentar:</li> <li>• Mörigen hat seinen Dorfcharakter behalten. Dies obwohl die Mehrheit der Einwohner immigrierte Städter sind, aber eben, weil sie sich gut integriert haben.</li> <li>• Mörigen hat ein Dorfleben wie es nicht jede Vorortsgemeinde hat. Daran sind auch die Vereine massgeblich beteiligt. So ist es verständlich, dass der Gemeinderat keine Gelegenheit auslässt, die «Perle am Bielersee» zu preisen.</li> <li>• Der Dorfcharakter zeigt sich aber auch in der Bauweise: bisher wollte man vorwiegend alleinstehende Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern. Das neue Baureglement aber ordnet sich dem Schlachtruf «verdichtetes Bauern» unter.</li> <li>• Die Häuser werden grösser, höher, man verzichtet auf die Nennung der Anzahl Geschosse; die Dachgeschosse dürfen ausgebaut und mit Flachdach gedeckt werden.</li> <li>• Mörigen wird urban und macht damit Ipsach harte Konkurrenz.</li> <li>• Wie unser Dorf bald aussehen wird, kann man am Projekt am Höhenweg studie-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit den vorgeschlagenen Änderungen im Baureglement kann der Dorfcharakter von Mörigen beibehalten werden.</li> <li>• Mit den neuen Bestimmungen werden die Häuser nicht grösser oder höher. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhen) werden <b>nicht</b> angepasst. Mörigen wird dadurch nicht urban und macht damit Ipsach nicht Konkurrenz.</li> <li>• Mit den Änderungen wird nicht das verdichtete Bauen gefördert, sondern die haushälterische Nutzung der bestehenden Bauzonen. Die nach den geltenden Bauvorschriften zulässigen Bauvolumen sollen in Zukunft innerhalb dieser bereits bestehenden Grenzen optimal genutzt werden können. Zusätzliche Einschränkungen, dass gewisse Räume im zulässigen Dachgeschoss nicht genutzt werden können, ist nicht mehr zeitgemäss.</li> </ul>

	<p>ren: ein Einfamilienhaus wird abgerissen und durch zwei 4-Familienhäuser ersetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gemeindebaupolizeibehörde steht dahinter, obwohl das noch gültige Baureglement gegen das Projekt spricht.</li> <li>• Wer genügend Geld hat, wird in Zukunft sein Haus in ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach umbauen (gemäss Erläuterungsbericht sind mehrere Grundeigentümer schon daran interessiert) und es werden bestimmt Investoren kommen, die die Parzellen bis ins Letzte ausnützen.</li> <li>• Mehr Einwohner, mehr Steuern, vielleicht. Die Landpreise werden steigen, die Wohnungspreise damit.</li> <li>• In wenigen Jahren wird das Baureglement wieder angepasst werden, d.h im Sinne einer weiteren Lockerung der Vorschriften: «schonet den Boden, baut in die Höhe». Dann werden bald Hochhäuser gebaut, obwohl an einem Bürgerforum ausdrücklich dagegen votiert wurde.</li> <li>• Die Möriger müssen sich nun entscheiden, ob sie weiterhin ein Dorf bleiben wollen oder zur Banlieue Biels verkommen wollen.</li> <li>• Ich beantrage, die Art. 212.1 , 212.2.h, 414.1 und 414.2 des Baureglementes unverändert beizubehalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Bauprojekt am Höhenweg entspricht den heute gültigen Bestimmungen des Baureglements. Die Gemeindebaupolizeibehörde muss sich an diese Vorgaben halten.</li> <li>• Die Vorschläge zu den Änderungen des Baureglements werden nicht aufgrund finanzieller Kriterien bewertet. Die Hintergründe dieser Änderungen sind oben ausführlich erläutert.</li> <li>• Ob das Baureglement in wenigen Jahren wieder angepasst wird, entscheiden letztendlich immer die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Mörigen. Hochhäuser werden auch in Zukunft in Mörigen nicht gebaut. Mörigen wird weiterhin ein Dorf bleiben.</li> </ul>
--	--	--