

GEMEINDE BURGISTEIN
ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 ALPENBLICK

ORDENTLICHE ANPASSUNG NACH ART. 58 FF BAUG



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Thun, 15.08.2025

Die Planung besteht aus:

- Vorschriften
- Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
-

IMPRESSUM

Auftraggeberin:

Gemeinde Burgistein

Auftragnehmer:

Weitwinkel GmbH

Marktgasse 17, 3600 Thun

T 033 552 52 52

www.weitwinkel.ch, info@weitwinkel.ch

Bearbeitung:

- Kim Balmer, B. Sc. Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung
- Emanuel Buchs, MSE Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FHO, BA Architektur BFH

[https://weitwinkelch.sharepoint.com/sites/WeitwinkelProjekte/Freigegebene Dokumente/Daten Weitwinkel Projekte/Projekte_Weitwinkel/Anpassung_UeO_Alpenblick/05_Überarbeitung/Erläuterungsbericht/2508xx_Erläuterungsbericht_Entwurf.docx](https://weitwinkelch.sharepoint.com/sites/WeitwinkelProjekte/Freigegebene%20Dokumente/Daten%20Weitwinkel%20Projekte/Projekte_Weitwinkel/Anpassung_UeO_Alpenblick/05_Überarbeitung/Erläuterungsbericht/2508xx_Erläuterungsbericht_Entwurf.docx)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	4
1.1	Situation	4
1.2	Planungsgegenstand	4
1.3	Planungsorganisation	5
1.4	Vorgehen	5
1.5	Planbeständigkeit	5
2	Änderung der Überbauungsordnung	5
2.1	Grundlagen für die Überarbeitung	5
2.2	Überbauungsplan	5
2.3	Überbauungsvorschriften	7
3	Auswirkungen der Planung	9
3.1	Abstimmung mit übergeordneten Planungen	9
3.2	Orts- und Landschaftsbild	9
3.3	Siedlungsentwicklung nach innen	10
4	Planerlassverfahren	10
4.1	Öffentliche Mitwirkung	10
4.2	Kantonale Vorprüfung	10
4.3	Öffentliche Auflage	10
4.4	Beschlussfassung und Genehmigung	10



Anhänge

Anhang 1	Text
	1. ...
Anhang 2	Text
	1. ...
Anhang	Text
	1. ...

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Situation

Die ursprüngliche, auf einem Richtprojekt basierende Überbauungsordnung Nr. 1 Alpenblick wurde 1999 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Seither wurden diverse Anpassungen vorgenommen, letztmals im Jahr 2015 im ordentlichen und im Jahr 2018 im geringfügigen Verfahren.

Die Überbauung Alpenblickweg liegt 15 Gehminuten von der Station Burgstein entfernt, gegenüber der Gemeindeverwaltung Burgstein. Angrenzend an die Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone umfasst der Perimeter 15 Parzellen, wobei auf 11 Parzellen Hauptbauten mit Wohnnutzung vorgesehen sind. Auf 10 der 11 Parzellen wurden seit 2016 Haupt- und Nebenbauten realisiert. Zusätzlich befinden sich 2 bestehende Gebäude auf den Parzellen 250 und 1226 (erhaltenswerte Baute), die Erschliessungsparzelle 1305 und seit 2018 die Parzelle 1424 innerhalb des Perimeters.



Abb. 1 Ausschnitt aktueller Zonenplan Siedlung (Wohnzone W2: orange, Zone für öffentliche Nutzung ZöN: grau, UeO-Perimeter: grau gestrichelt)

1.2 Planungsgegenstand

1.2.1 Bedarfsnachweis

Die detaillierten Vorgaben der Vorschriften und des Überbauungsplanes lassen, insbesondere bezüglich An- und Kleinbauten kaum Spielraum. Mit der Anpassung sollen insbesondere diese flexibler angeordnet werden können. Neben den Baufeldern für die Hauptbauten sind in der bestehenden Überbauungsordnung mit diversen Baubereichen die Nutzungen in der Umgebung sehr detailliert vorgegeben. Unter anderem wurden für An- und Kleinbauten wie Vordächer, Sitzplatzpergolas, Balkone und Carports/Garagen konkrete Baubereiche vorgesehen, welche gleichzeitig der maximal zulässigen Ausnützung entsprechen. Auslöser für die Anpassung sind konkrete Bedürfnisse der Eigentümer:innen, beispielsweise die Erstellung einer zusätzlichen Sitzplatzpergola oder der Erstellung der Pergola an einer anderen Fassade, welche mit der aktuellen Überbauungsordnung nicht gestattet sind.

1.2.2 Planungsziele

Ziel der Anpassung ist es, die bisher stark detaillierten baurechtlichen Vorgaben gezielt zu lockern, um eine zeitgemässe und flexiblere Nutzung zu ermöglichen, ohne den Charakter der Überbauung zu verändern. Durch die erhöhte Gestaltungsfreiheit sollen individuellere Lösungen für die heutigen und zukünftigen Nutzungsbedürfnisse ermöglicht werden. Konkret sollen An- und Kleinbauten individueller platziert und die Umgebung flexibler gestaltet und genutzt werden können, ohne das einheitliche Erscheinungsbild der Überbauung aufzulösen.

Nach dem 2024 während der Teilrevision der Ortsplanung das Baureglement an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angeglichen wurde, muss die Überbauungsordnung

ebenfalls an die Verordnung angepasst werden. Bei der Angleichung gilt es die bisher genutzten Messweisen und Begrifflichkeiten ohne Veränderung des Inhaltes umzuformulieren/umzurechnen.

1.3 Planungsorganisation

Die Anpassung der UeO erfordert ein ordentliches Verfahren. Dieses enthält eine öffentliche Mitwirkung, eine kantonale Vorprüfung und eine öffentliche Auflage, bevor die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erfolgt.

Das vorliegende Planungsgeschäft wird durch die Begleitung von Lilo Schindler, Gemeindeschreiberin Gemeindeverwaltung Burgstein, Herr Beat Schläppi (Eigentümer Parzelle 1380) als Vertretung der Eigentümer:innen und Kim Balmer als Bearbeitende des beauftragten Planungsbüros Weitwinkel GmbH begleitet und bearbeitet. Die Anpassung erfolgt mit dem Einverständnis aller Eigentümer:innen.

1.4 Vorgehen

Die Anpassung der Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG. Es ergibt sich folgender ungefährender Zeitplan:

Vorbereitungsarbeiten / Entwurf	Mai – August 2025
Freigabe für die Mitwirkung durch den Gemeinderat	August 2025
Öffentliche Mitwirkung (30 Tage)	August/September 2025
Bereinigung, Mitwirkungsbericht	Oktober 2025
Kantonale Vorprüfung	ab Oktober 2025
Bereinigung, öffentliche Auflage (30 Tage), Beschlussfassung und Genehmigung AGR	anschliessend

1.5 Planbeständigkeit

Die letzte geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung wurde 2018 genehmigt, wobei es sich dabei um eine kleine Anpassung im Überbauungsplans handelte. Zuletzt wurde die Überbauungsordnung 2015 ordentlich angepasst. Die Planbeständigkeit ist somit nicht betroffen. Es laufen zurzeit keine anderen Planungen, welche Auswirkungen auf die Anpassung der Überbauungsordnung haben.

2 ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

2.1 Grundlagen für die Überarbeitung

Die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung (UeO) besteht aus der Änderung des Überbauungsplans (UeP) und der Änderung der Überbauungsvorschriften (UeV). Die Anpassung der UeO muss einerseits den gesetzlichen Vorgaben des kantonalen Rechts entsprechen. Andererseits soll sie keine Festlegungen mehr enthalten, die eine sinnvolle Entwicklung innerhalb des Perimeters behindern. Als Grundlage dienen, die am 13. April 2015 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigten Vorschriften und der am 3. September 2018 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigte Überbauungsplan.

Aktualisierung der
Grundlagen
(amtliche Vermessung)

Aufgrund der Aktualisierung der amtlichen Vermessung seit Erstellung der Überbauungsordnung werden bei der Revision die aktuellen Daten verwendet. Die Baufelder der Hauptbauten werden anhand der realisierten Gebäude übernommen. Dadurch ergeben sich bei der Vermessung gegenüber dem bestehenden Überbauungsplan Abweichungen, welche jedoch keine Veränderung des Volumens zur Folge haben. Mit diesem Vorgehen soll sichergestellt werden, dass die Baufelder und Baubereiche der rechtsgültigen Amtlichen Vermessung entsprechen und die Festlegungen in den Vorschriften korrekt angewendet werden können.

2.2 Überbauungsplan

Mit der Überarbeitung werden die maximal zulässigen Ausmasse von An- und Kleinbauten sowie von kleineren Gebäuden in den Vorschriften ergänzt und die Baubereiche, welche nicht massgebend sind für das

Erscheinungsbild der Überbauung, aufgehoben. Bisher wurden sowohl die maximal zulässige Fläche wie auch die Position von An- und Kleinbauten mittels Baubereichen im Überbauungsplan festgelegt, wodurch keine Flexibilität zugelassen wurde.

Zusätzlich wurden unterdessen umgesetzte Massnahmen sowie veraltete Inhalte aus der Planung entfernt und die Grundlagen (amtliche Vermessung) aktualisiert und die unterdessen gebaute Situation als Grundlage übernommen. Dies führt zu kleineren Verschiebungen.

2.2.1 Festlegungen

Nachfolgend werden die geänderten Festlegungen des Überbauungsplans und zugehörige Änderungen in den Vorschriften erläutert. Nicht aufgeführte Inhalte bleiben unverändert bestehen.

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich umfasst den bestehenden Perimeter der Überbauungsvorschriften (gestrichelte Linie). Für bauliche Massnahmen auf den Parzellen 250 und 1226 gelten weiterhin die Bestimmungen des Baureglements für die Wohnzone W2 (Art. 10 der bestehenden Überbauungsvorschriften, 2015).
Baufelder Neubauten mit Firstrichtung	Die Baufelder der Hauptbauten wurden anhand der amtlichen Vermessung übernommen, um der realen Situation zu entsprechen. Daraus ergeben sich geringfügige Abweichungen im Zentimeterbereich. Die bestehenden Hauptbauten übernehmen die Funktion eines Baufeldes.
Detailerschliessung / Wendehammer	Der Wendehammer wurde in Absprache zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde anders realisiert als ursprünglich im Überbauungsplan vorgesehen.
Besucherparkplatz/ private Erschliessung/ Hauszufahrt	<p>Die Grösse der Baubereiche Carport/Garage (Aussenkannte 5 auf 5 Meter) ist nicht ausreichend für die Erstellung einer Garage mit 2 Parkplätzen. Die bestehenden Garagen werden aus diesem Grund oft anderweitig genutzt und die Vorplätze dienen der Parkierung. Zusätzlich dienen die Vorplätze der Parkierung von Fahrrädern, anderen fahrzeugähnlichen Geräten, als Besucherparkplätze und als Aufenthaltsbereich. Die Detailerschliessung (Hauszugänge) erfolgt ebenfalls über die Vorplatzbereiche. Aus diesem Grund werden die Baubereiche Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt auf folgenden Parzellen erweitert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parzelle 1384: Erweiterung an Parzellengrenze 250 (bestehende Grenzbau- und Näherbaurechte, welche aufgrund der Begrenzung des Baubereichs nicht genutzt werden können) - Parzelle 1381: Erweiterung an Parzellengrenze 1201 mit Einverständnis Eigentümerschaft <p>Neu wird in den Vorschriften festgehalten, dass neu realisierte Baubereiche sowie Erweiterungen von Bestehenden mit sickerfähigem Belag erstellt werden müssen.</p>
Strassenverbreiterung	Die Strassenverbreiterung wurde von der Gemeinde umgesetzt.
Halböffentlicher Grünraum und Baubereich Pergola	Es besteht das Bedürfnis auf der gemeinschaftlichen Parzelle neben Aufenthalts- und Spielflächen auch Abstellfläche, beispielsweise für Fahrräder, erstellen zu können. Im Rahmen der bisherigen Vorgaben zu dem Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt, des Vordaches (max. 1.0 m vordach) und den nicht mehr zeitgemässen Abmessungen des Baubereichs Carport/Garage konnten kaum gedeckte Abstellplätze für Fahrräder, andere Zweiräder oder fahrzeugähnliche Geräte (fäG) erstellt werden.
Baubereich Carport/Garage	Die Baubereiche Carport/Garage werden aufgehoben und in die Baubereiche Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt integriert. Zukünftig dürfen Garagen oder gleichwertige Kleinbauten flexibel im Bereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt platziert werden. Die Abmessungen orientieren sich dabei am ursprünglichen Baubereich. Es ist wie zuvor bei den Baubereichen Carport/Garage der Grenzanbau möglich.
Eingang/Zufahrt vorgeschrieben	Mit der Aufhebung der Baubereiche fallen die vorgeschriebenen Zufahrten (Symbol Eingang/Zufahrt vorgeschrieben) ebenfalls weg. Aufgrund der Ausgangslage erfolgt die Einfahrt in die Carports/Garagen oder andere Kleinbauten im Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt über

denselben oder von der privaten Stichstrasse aus, wie es bisher auch vorgesehen war. Bei den Parzellen 1370, 1371 und 1372 ist neu auch die Zufahrt ab der Rotmettlen- und Burgiwilstrasse möglich, aufgrund der guten Sichtverhältnisse und der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometer hat diese Änderung keinen negativen Einfluss auf die Sicherheit.

Baubereich Sitzplatzpergola	Der Baubereich Sitzplatzpergola regelte bisher sowohl die Platzierung wie auch die Dimensionierung der angebauten Sitzplatzpergolas. Neu werden solche Anbauten über den ergänzten Artikel 9 geregelt. Die Baubereiche Sitzplatzpergola werden aufgehoben.
Baubereich Vordach	Der Baubereich Vordach diente bisher insbesondere der Überdachung des Eingangsbereiches und war mit dem nun aufgehobenen Baubereich Carport/Garage verbunden. Der Baubereich Vordach wird neu entlang der Fassaden geführt und auf eine Tiefe von 1.50 m vergrössert, damit im Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt durch das Vordach beispielsweise überdeckte Veloabstellplätze erstellt werden können.
2.2.2 Hinweis	
Parzellierung	Der bestehende Überbauungsplan stützt sich auf die amtliche Vermessung aus dem Jahr 2015. Da diese Daten inzwischen veraltet sind und mittlerweile nahezu alle Hauptbauten fertiggestellt wurden, ist eine Aktualisierung der Planungsgrundlagen sinnvoll. Die realisierten Hauptbauten werden dabei als Basis für die Festlegung der Baufelder übernommen. Dadurch lassen sich Abweichungen zwischen der ursprünglichen Planung und der aktuellen baulichen Situation vermeiden.
Bestehende Gebäude innerhalb und ausserhalb Wirkungsbereich ÜO	Bisher wurden bestehende Gebäude innerhalb des Wirkungsbereichs (Parzellen 250 und 1226) sowie die bestehenden Gebäude ausserhalb des Wirkungsbereichs unterschieden. Inzwischen wurden auch Haupt- und Nebenbauten innerhalb des Wirkungsbereichs erstellt. Bestehende Hauptbauten werden wie die bestehenden Gebäude ausserhalb des Wirkungsbereichs dargestellt und übernehmen die Funktion der ursprünglichen Baufelder. Die erstellten Nebenbauten (Carports/Garagen) werden nur hinweisend dargestellt, da dieser Baubereich aufgehoben wird. Nur das Baufeld auf der Parzelle 1370 bleibt als solches bestehen, da dies die einzig unbebaute Parzelle innerhalb des Wirkungsbereichs ist.
Naturgefahren	Die Inhalte aus der Gefahrenkarte wurden aktualisiert.
Eingang Möglichkeit	Die Zugänge bei den Hauptbauten werden hinweisend beibehalten, da diese einen wesentlichen Beitrag zum Erscheinungsbild und der Struktur der Siedlung leisten.
Abgrenzungsposten Verkehrsführung	Die Abgrenzungsposten bei den Zufahrten der Parzellen 1370, 1371 und 1372 werden gelöscht, da diese eine massive Einschränkung bei der Nutzung des Baubereiches Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt bedeuten und in der Tempozone 30 nicht notwendig sind.
Bereich Hochstammbäume	Mit der Aufhebung des Baubereichs Pergola auf der Parzelle 1376 werden auch die beiden Bereiche für Hochstammbäume aufgehoben, welche die angestrebte flexiblere Nutzung ansonsten einschränken würden. Die Überbauung zeichnet sich durch vielfältige Grünräume aus, die sich aus reich bepflanzten Böschungen und privaten Gärten zusammensetzen.

2.3 Überbauungsvorschriften

Die Bauvorschriften werden materiell geändert und formell an die übergeordnete Gesetzgebung (BMBV) angepasst. Die materiellen Änderungen betreffen insbesondere die An- und Kleinbauten sowie die kleineren Gebäude. Die Vorschriften wurden zudem strukturell überarbeitet, um die Lesbarkeit zu verbessern.

2.3.1 B Bauten/Nutzung: Hauptbauten

Gesamtnutzungsmass	Das bisher verwendete Flächenmass Bruttogeschossfläche (BGF) wurde in der BMBV durch die Geschossfläche (GF) /Geschossflächenziffer (GFZ) abgelöst. Aufgrund der klar definierten Baufelder und den ergänzenden Vorschriften zu Geschossigkeit (zweigeschossige Wohnbauten), zu den maximalen Höhenmassen und zur Dachneigung war die Ausnutzung der maximalen Bruttogeschossflächen nicht
--------------------	--

möglich. Aufgrund der fehlenden Relevanz der Flächenbegrenzung wird auf eine Umrechnung des Flächenmasses verzichtet.

Höhenmasse

Bisher wurde die maximale Gebäudehöhe der Hauptbauten mit maximal 7.30 Meter ab der Referenzkote Oberkannte Erdgeschossboden (OK EG) festgelegt. Diese Referenzkote basiert auf dem massgebenden Terrain des ursprünglichen Richtprojektes und ist aufgrund der Topografie bei jedem Baufeld unterschiedlich.



Abb. 2 Luftaufnahme der Überbauung Alpenblick (August 2025, Weitwinkel GmbH)

Für die Angleichung an die BMBV ist entweder die Gesamthöhe oder die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe zu verwenden.

Firsthöhe max. 7.30m ab OK EG

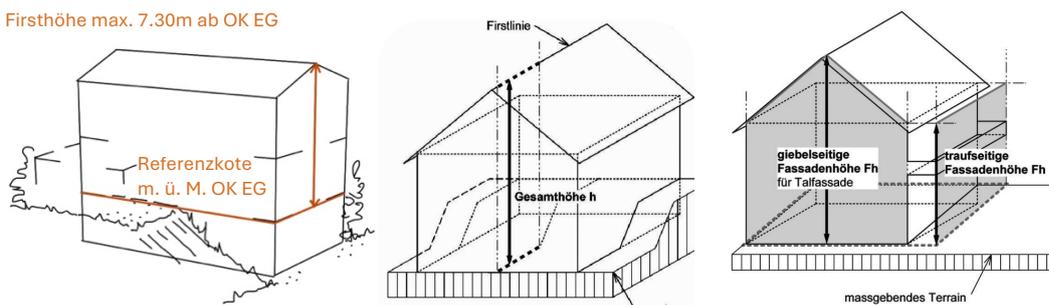


Abb. 3 Skizze zur aktuellen Messweise (Weitwinkel GmbH) und Skizzen zu den Begriffen und Messweisen BMBV, Art. 14-17 Höhenbegriffe, Höhenmasse

Bei beiden Messweisen ist das massgebende Terrain, üblicherweise das natürlich gewachsene, und die Oberkannte der Dachkonstruktion relevant. Der Kniestock wird an der Schnittstelle der Aussenkante Fassadenkonstruktion und Oberkannte Dachkonstruktion gemessen.

Um die bisher verwendete Höhenbegrenzung BMBV-konform anpassen zu können, müssten für 11 Grundstücke das massgebende Terrain bestimmt und Höhenvermessungen vorgenommen werden. Dieses Vorgehen wäre im Verhältnis zu den Änderungen der Vorschriften, welche vorwiegend An- und Kleinbauten sowie die Umgebung betreffen, unverhältnismässig.

Da 10 der 11 Hauptbauten bereits realisiert wurden und die Anpassung der Messweisen rein formal ist, wird stattdessen neu der höchsten Punkt der Dachkonstruktion (m. ü. M.) nach BMBV in den Vorschriften festgelegt. Dieser ergibt sich aus der bisher verwendeten Referenzkote (m. ü. M. OK EG) und der maximalen Firsthöhe von 7.30 Meter ab dieser Referenzkote. Der relevante Messpunkt ist neu der höchste Punkt der Dachkonstruktion (hPD) anstelle der Firsthöhe. Mit dieser Ergänzung wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhen unabhängig von der Oberkante des Erdgeschosses sichergestellt wird. Die ergänzte Kote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion ist neu der Ausgangspunkt für die Gebäudehöhe. Zusammen mit den bestehenden Baufeldern, den Vorgaben zur Geschossigkeit und der Dachneigung ergeben sich so die Dimensionen für die Hauptbauten. Mit dieser Ergänzung wird zudem gewährleistet, dass die letzte Hauptbaute analog der anderen und ohne Änderung des Bauvolumens erstellt werden kann.

2.3.2 B Bauten/Nutzung: An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude

Kleinbauten	Neu sind Kleinbauten nach Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten) erlaubt, analog dem Baureglement der Gemeinde. Dieser Artikel übernimmt unter anderem die Funktion des aufgehobenen Baubereichs Carport/Garage.
Anbauten	Neu sind Anbauten nach Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV (Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen) erlaubt, analog dem Baureglement der Gemeinde. Dieser Artikel übernimmt unter anderem die Funktion des aufgehobenen Baubereiches Sitzplatzpergola.
Kleinere Gebäude	Neu sind kleinere Gebäude nach Art. 2 und Art. 30 Abs. 2 BMBV (als kleinere Gebäude werden Bauten nach Art. 2 BMBV bezeichnet, die das zulässige Höhenmass sowie die anrechenbare Gebäudefläche nicht überschreiten), analog dem Baureglement der Gemeinde. Dieser Artikel übernimmt unter anderem die Funktion des Baubereichs Pergola auf der Allgemeinparzelle.

2.3.3 C Baufelder/Baubereiche

Die Änderungen der Baufelder und Baubereiche werden im Kapitel 2.2 Überbauungsplan erläutert.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Abstimmung mit übergeordneten Planungen

Die vorliegende Planung sieht keine massgeblichen Änderungen gegenüber der bestehenden Überbauungsordnung vor. Die Planung wird dem Baureglement der Gemeinde angeglichen und entspricht den Absichten der Gemeinde sowie den Sach- und Richtplänen des Bundes und des Kantons.

3.1.1 Kommunale Nutzungsplanung

Ende 2024 wurde die Teilrevision der Ortsplanung Burgstein genehmigt. Im Rahmen der Teilrevision wurden keine Anpassungen der Bestimmungen zu den Überbauungsordnungen vorgenommen. Die Gemeinde verfügt über vier Zonenpläne, in welchen nachfolgende Inhalte den Perimeter betreffen:

Zonenplan Siedlung	Im Perimeter befindet sich ein Objekt des kantonalen Bauinventars (Parzelle 1226)
Gefahrenkarte	Der Perimeter grenzt am südlichen Rand an das Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet). Dies betrifft das aktuell noch unbebaute Baufeld A und ist bei dessen Realisierung zu berücksichtigen.
Zonenplan Gewässerraum	Südlich des Perimeters verläuft der Öligraben. Hochwasserschutzmassnahmen sind vorgesehen und wurden teilweise schon umgesetzt. Es bestehen keine Konflikte mit dem Gewässerraum.
Zonenplan Landschaft	Keine Inhalte im Perimeter.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Überbauung am Siedlungsrand behält ihren einheitlichen Charakter, der durch die vorgesehenen Anpassungen nicht beeinträchtigt wird.

Bauinventar

Das Bauernhaus (Baujahr 1911) auf der Parzelle 1226 ist als erhaltenswert eingestuft. Seit der ursprünglichen Überbauungsordnung befinden sich die beiden Gebäude auf den Parzellen 250 und 1226 innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung.

3.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (2024) hat die Gemeinde Burgistein die Wohnzone W1 zu W2 aufgestockt und ermöglicht mit entsprechenden Änderungen im Baureglement eine effizientere Nutzung bestehender Bauflächen. Durch geringere Grenzabstände können Gebäude leichter erweitert oder Neubauten näher an Grundstücksgrenzen platziert werden, ohne zusätzliche Bewilligungen. Die Aufhebung der Ausnützungsziffer unterstützt eine sparsame Bodennutzung, ohne die Wohnqualität zu mindern.

Die vorliegenden Änderungen der Überbauungsordnung Alpenblick knüpfen an diesen Grundstein an und orientieren sich dabei am Baureglement der Gemeinde. Trotz einer engmaschigen Bebauungsstruktur weist die Siedlung am Alpenblickweg eine hohe Qualität mit dichten Umgebungsbegrünung vor. Der Grenzanbau, welcher bei den An- und Kleinbauten in den Vorplatzbereichen der Hauptbauten gestattet ist, fördert eine nachhaltige Bodennutzung und die Erhaltung der bestehenden Qualitäten.

4 PLANERLASSVERFAHREN

4.1 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auflage der Planung in der Gemeindeverwaltung Burgistein. Alle interessierten Personen sind eingeladen, Eingaben und Anregungen an die Planungsbehörde einzureichen.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung beurteilt das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Planung unter Beizug weiterer Fachstellen hinsichtlich Recht- und Zweckmässigkeit sowie ihrer Übereinstimmung mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben.

4.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können betroffene Personen, die in ihren schutzwürdigen Interessen unmittelbar beeinträchtigt sind, sowie berechnete Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG schriftlich und begründet Einsprache gegen die Änderung und deren Absicht erheben.

4.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Zustimmung durch Gemeinderat und Gemeindeversammlung wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung vorgelegt.