



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

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

Beat Michel  
+41 31 633 73 31  
beat.michel@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Burgistein  
Burgiwil 21e  
3664 Burgistein

G.-Nr.: 2025.DIJ.18209

7. April 2026

## **Burgistein; Änderung Überbauungsordnung Nr. 1 Alpenblick, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. Oktober 2025 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 1 «Alpenblick» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Überbauungsplan 1:500
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgendem Amt eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II, Fachbericht vom 11. November 2025

Gestützt auf die Stellungnahme der Fachstelle und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

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

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

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

## **2. Ausgangslage**

Mittels eines Neuerlasses wurde die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 1 «Alpenblick» am 13. April 2015 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Zwischenzeitlich fanden mehrere Änderungen der entsprechenden UeO statt.

Auslöser für die vorliegende Anpassung der UeO sind konkrete Vorhaben der Eigentümerschaft. In der heute rechtskräftigen Überbauungsordnung ist beispielsweise die Erstellung einer zusätzlichen Sitzplatzpergola nicht zulässig. Gestützt darauf beabsichtigt die Gemeinde Burgistein, die bisher detaillierten Vorgaben der UeO Nr. 1 «Alpenblick» gezielt anzupassen, um eine zeitgemässe und flexiblere Nutzung zu ermöglichen, ohne den Charakter der Überbauung zu verändern. Ebenfalls wird die gesamte Überbauungsordnung in Bezug auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der ordentlichen Änderung der UeO Nr. 1 «Alpenblick» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## **3. Naturgefahren**

Ein Teil des Perimeters der UeO befindet sich im blauen Gefahrengebiet. Art. 15 Überbauungsvorschriften schreibt vor, dass die Hochwasserschutzmassnahme (Plan Nr. 1.329/130) vor Baubeginn zu realisieren sind. Dies betrifft allerdings nur eine Parzelle ausserhalb des Wirkungsbereiches der vorliegenden UeO.

Gemäss dem ebenfalls der UeO beiliegenden Plan Nr. 4.241/101 (Hochwasserschutz «Öligrabe» im Gebiet Burgiwil) war auf der Parzelle Nr. 250 offenbar eine Hochwasserschutzmassnahme mit Mauererhöhung und mobiler Sperre vorgesehen. Im Überbauungsplan ist diese Schutzmassnahme auch eingezeichnet, jedoch nur als Hinweis und nicht als Festlegung. Es ist daher unklar, ob diese Hochwasserschutzmassnahme überhaupt realisiert wurde. Nach der Gefahrenkarte besteht nach wie vor ein blaues Gefahrengebiet im Wirkungsbereich der UeO Nr. 1 «Alpenblick». Betroffen davon sind die Parzellen Nrn. 250, 1226, 1376 und 1370. Da die UeO vorliegend geändert wird und dadurch weitere Bauten ausserhalb der Baubereiche zulässig sind (Nutzungsintensivierung), muss das Thema Naturgefahren behandelt und allenfalls erforderliche Schutzmassnahmen in der UeO aufgenommen werden. **(GV)**

## **4. Begriff «Baubereich» anstelle von «Baufeld»**

In den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen wird mehrmals der Begriff «Baufeld» anstelle des BMBV-konformen Begriffs «Baubereich» verwendet. Dies ist zu bereinigen. **(GV)**

## **5. Änderungen Überbauungsplan**

Die Genehmigungsvermerke aus dem Jahr 2015 sind im Überbauungsplan ebenfalls aufzuführen, da es sich vorliegend nur um eine Änderung der UeO und nicht um einen Neuerlass handelt. **(GV)**

## 6. Änderungen Überbauungsvorschriften

### 6.1 Allgemein:

Es werden Änderungen in roter und grüner Schrift vorgenommen. Die Bedeutung der unterschiedlichen Farben wird aber nicht erläutert. Dies ist nachzuholen. **(GV)**

In den gesamten Vorschriften ist der Begriff «Konstruktion» zu streichen (nicht BMBV-konform) und durch «eingeschossiger Gebäudeteil» zu ersetzen. **(GV)**

In den gesamten Vorschriften ist der Begriff «maximale Höhe» zu streichen (nicht BMBV-konform) und durch «Gesamthöhe» zu ersetzen. **(GV)**

### 6.2 Spezifisch:

Art. 5	Die aufgeführten Festlegungen und Hinweise stimmen nicht mit der neuen Legende des Überbauungsplans überein. Zudem sind nicht alle Änderungen gekennzeichnet. Bitte entsprechend überarbeiten. <b>(GV)</b>
Art. 8 Abs. 3 und Art. 17 Abs. 2	Es gibt im Überbauungsplan neuer Zustand keinen Baubereich für Pergola. Dies ist daher in den Vorschriften entsprechend zu berücksichtigen. <b>(GV)</b>
Art. 22	Diese Bestimmung wurde durch das AGR im Jahr 1999 genehmigt und ist daher rechtskräftig. Da im Überbauungsplan aber keine Pflanzbereiche festgelegt werden (es handelt sich bloss um einen Hinweis), empfehlen wir, die vorliegende Bestimmung zu streichen oder den «Bereich Hochstammbäume» unter die Festlegungen zu verschieben. <b>(E)</b>
Art. 27	Wir empfehlen, das Inkrafttreten der vorliegenden Änderungen zu regeln. <b>(E)</b>
Art. 28	Die UeO Nr. 1 «Alpenblick» genehmigt am 13. April 2015 inkl. Änderungen vom 3. September 2018 darf nicht aufgehoben werden, da es sich vorliegend nur um eine Änderung der UeO und nicht um einen Neuerlass handelt. Bitte die Bestimmung entsprechend anpassen. <b>(GV)</b>
Genehmigungsvermerke	Die Genehmigungsvermerke aus dem Jahr 2015 sind bei den Überbauungsvorschriften ebenfalls aufzuführen, da es sich vorliegend nur um eine Änderung der UeO und nicht um einen Neuerlass handelt. <b>(GV)</b>

## 7. Weitere Empfehlungen und Hinweise

### 7.1 Erschliessung

Die Berücksichtigung der entsprechenden rechtlichen Vorgaben und geltenden Normen zur Erschliessung (in diesem Fall zum Beispiel in Bezug auf Sichtbermen sowie auf Fuss-, Velo- und motorisierten Verkehr) ist ausdrücklich Aufgabe der Gemeinde bzw. der von ihnen beauftragten Planungsbüros. **(H)**

### 7.2 Zonenplan der Gemeinde Burgistein

Im Erläuterungsbericht wird beim Kapitel Ausgangslage ebenfalls ein Ausschnitt der Zonenplans der Gemeinde Burgistein dargestellt. Dabei wird erwähnt, dass es sich beim grau-gestrichelten Perimeter um die Überbauungsordnung handelt. Gemäss der Legende zum Zonenplan handelt es sich jedoch beim gestrichelten Perimeter um den Wirkungsbereich einer Zone mit Planungspflicht. Wir empfehlen Ihnen, die-

sen offensichtlichen Planungsfehler im Zonenplan im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV zu korrigieren. Der Beschluss über die geringfügige Änderung von Vorschriften und Plänen ist öffentlich bekanntzumachen (Art. 122 Abs. 8 BauV). **(E)**

## **8. Weiteres Vorgehen**

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

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

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

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

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

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

Beizulegen sind:

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

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

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Ver-

arbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Beat Michel  
Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II, Fachbericht vom 11. November 2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Weitwinkel GmbH

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II