

Einwohnergemeinde Ittigen

**Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenberg I» Nr. 133
und Bebauungsplan «Mannenberg I» Nr. 133/1**

Erläuterungsbericht zur geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenberg I» Nr. 133 und Bebauungsplan «Mannenberg I» Nr. 133/1 (im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV)



BESCHLUSS

16. März 2026

Aufträge / 963 / 963_Ber_260316_EB_Aenderung_SBV.docx / 12.03.2026 / ka / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Impressum

Planungsbehörde

Gemeinde Ittigen, Rain 7, 3063 Ittigen

Änderung UeO

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Fabienne Kaufmann, Geographin M.Sc.
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Auslöser	5
1.2	Bau- und planungsrechtliche Situation	5
1.3	Planungsvorhaben	6
2	Erläuterung zur geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenberg I» Nr. 133 und Bebauungsplan «Mannenberg I» Nr. 133/1	8
3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	9
3.1	Relevanzmatrix	9
3.2	Raumordnung und Raumplanung	10
3.3	Verkehr und Parkierung	11
4	Planerlassverfahren	12
4.1	Wahl des Verfahrens und Ablauf	12
4.2	Öffentliche Auflage	12
4.3	Beschluss	12
4.4	Bekanntmachung	12

Vorwort

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenbergl» Nr. 133 und Bebauungsplan «Mannenbergl» Nr. 133/1 nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit dieser Planerlassvorlage.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung und wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom beauftragten Planungsbüro verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information und ist somit nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage (d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Art. 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden) und des Beschlusses der Gemeinde.

1 Ausgangslage

1.1 Auslöser

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 4329 hat der Gemeinde das Begehren gestellt, das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück in ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus umzubauen.

Die gültige baurechtliche Ordnung mit dem Bebauungsplan 133/1 «Mannenbergl» mit Sonderbauvorschriften SBV vom 4. Juli 1968 / 8. April 1969 beschränkt die Bebauung auf der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 4329 und den angrenzenden Grundstücken jedoch auf Einfamilienhäuser. Ein bestehendes Einfamilienhaus kann daher nicht in ein Zwei- resp. Mehrfamilienhaus umgebaut werden, auch wenn das Nutzungsmass, die Nutzungsart und die weiteren baupolizeilichen Masse dies zulassen würden.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben einer besseren baulichen Nutzung des Grundstücks im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen. Sie hat entsprechende Möglichkeiten geprüft, wie auf der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 4329 und den angrenzenden Grundstücken auch Zwei- und Mehrfamilienhäuser realisiert und das Wohnquartier moderat entwickeln werden könnte. Beim bestehenden Einfamilienhausquartier steht ein Generationenwechsel an. Die teils sehr grosszügigen Häuser (Villen) haben das Problem, dass keine Möglichkeiten existieren die bestehenden Gebäudevolumen in kleinere Wohneinheiten zu unterteilen. Z.B. um dadurch altersgerechte Wohnungen, Mehrgenerationen-Projekte oder mehrere Wohnungen in einem zu gross gewordenen Haus zu realisieren.

1.2 Bau- und planungsrechtliche Situation

Sonderbauvorschriften
«Mannenbergl»

Die Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 4329 ist zonenrechtlich Teil des Feldes C des Bebauungsplanes 133/1 «Mannenbergl» mit Sonderbauvorschriften SBV vom 4. Juli 1968 / 8. April 1969. Die Bestimmungen erlauben für das Feld C eine maximal 2-geschossige Einfamilienhaus-Überbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Das Feld C wurde entsprechend mit teils grosszügigen Einfamilienhäusern überbaut.

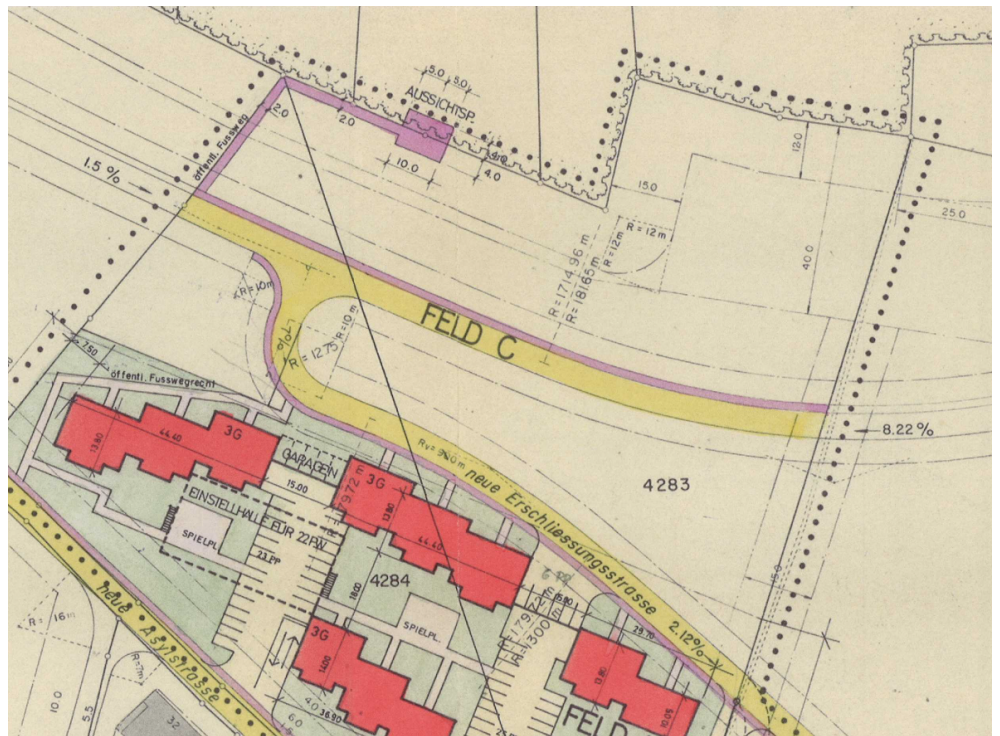


Abb. 1: Ausschnitt Feld C aus dem Bebauungsplan «Mannenberg I» Nr. 133/1

Räumliches Entwicklungskonzept

Als Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde wurde das räumliche Entwicklungskonzept (REK) «Ittigen 2024» unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet. Das REK sieht für die Quartiere am Mannenberg die Strategie «Auffrischen» vor:

- die bestehenden Wohnquartiere moderat entwickeln;
- durch Sanierungen, Umbauten, Gebäudeerweiterungen und Ersatzneubauten im Rahmen der bestehenden Bebauungsstruktur punktuell erneuern und nachverdichten;
- die Aussenräume mit der starken Durchgrünung erhalten.

1.3 Planungsvorhaben

Die rechtsgültigen Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenberg I» Nr. 133 und Bebauungsplan «Mannenberg I» Nr. 133/1 sollen dahingehend angepasst werden, dass im Feld C nicht nur max. 2-geschossige freistehende Einfamilienhäuser, sondern auch Zwei- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Alle anderen Festlegungen betreffend Feld C sollen weiterhin unverändert gelten.

Im Feld C befinden sich 11 Grundstücke, die von der Planänderung betroffen sind.

Die punktuelle Änderung der Sonderbauvorschriften beinhaltet keine Änderung der Nutzungsart und keine Anpassungen der baupolizeilichen Masse. Sie ist daher geringfügig und wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 abs. 7 BauV (mit öffentlicher Auflage) und mit Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses nach Art. 122. Abs. 8 BauV durchgeführt.

2 Erläuterung zur geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenberg I» Nr. 133 und Bebauungsplan «Mannenberg I» Nr. 133/1

Art. 3 Bauzonen

Der Artikel wird dahingehend verändert, dass im Feld C nicht nur Einfamilienhäuser, sondern auch Zwei- und/oder Mehrfamilienhäuser zugelassen werden.

Art. 4 Bebauungsplan

Ziffer 3 des Artikels 4 wird ebenfalls ergänzt, so dass nebst Einfamilienhäusern auch Zwei- und/oder Mehrfamilienhäuser zugelassen sind.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenbergl» Nr. 133 und Bebauungsplan «Mannenbergl» Nr. 133/1 auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	☐
Naturgefahren	☐
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	☐
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	☐
Flora und Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	☐
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen/landwirtschaftliche Nutzflächen)	☐
Wald	☐
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	☐
Ver- und Entsorgung, Leitungen	☐
Energie	☐
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	☐
Luft	☐
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	☐
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	☐
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	☐
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	☐
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	☐
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	☐
Lichtverschmutzung	☐
Beschattung	☐
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	☐
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	☐

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- * Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits überbaut sind
- ☐ Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- ☐ Keine Auswirkungen zu erwarten (keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits überbaut sind) oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

3.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen/Ziele

Die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenbergl» Nr. 133 und Bebauungsplan «Mannenbergl» Nr. 133/1 steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen und folgt der im REK definierten Strategien der Gemeinde zur inneren Siedlungsentwicklung.

Im Zuge der Teilortsplanungsrevision 2019/2020 wurde das zulässige Nutzungsmass in den angrenzenden Wohnquartieren erhöht, um eine moderate innere Entwicklung innerhalb der bestehenden baulichen Körnung der Quartiere mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Die geplante Änderung der Sonderbauvorschriften soll dies nun auch für das Feld C ermöglichen, welches sich ortsbauliche nicht von den angrenzenden Wohnzonen unterscheidet.

Die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften für das Feld C hat weiter keine Auswirkungen auf die Aspekte Abstimmung Siedlung und Verkehr, häusliche Nutzung des Bodens, Baulandbedarf für Wohnen und Arbeiten, Erschliessungspflicht und Mindestdichte, da das zulässige Nutzungsmass nicht verändert wird und die betroffenen Grundstücke überbaut sind.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften generiert keine Mehrnutzung (Aufzonung), da die Nutzungsart wie auch die baupolizeilichen Masse unverändert bleiben.

Aus diesem Grund wird kein mehrwertrechtlich relevanter Tatbestand nach Art. 1 Abs. 1 Bst. b und c Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde (MWAR) erfüllt. Von der Grundeigentümerschaft ist folglich keine Mehrwertabgabe geschuldet.

Planbeständigkeit

Die letzte Anpassung der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan «Mannenbergl» Nr. 133 und Bebauungsplan «Mannenbergl» Nr. 133/1 wie auch zum Bebauungsplan «Mannenbergl» Nr. 133/1 selber wurden im Januar 2012 genehmigt. Diese Anpassungen bezogen sich nur auf das Feld B.

3.3 Verkehr und Parkierung

Die Möglichkeit der Umwandlung bestehender Einfamilienhäuser in Zwei- und/oder Mehrfamilienhäuser kann zu einem leicht höheren Verkehrsaufkommen und vor allem zu einem grösseren Bedarf an Abstellplätzen für Fahrzeugen führen. Weil das Feld C jedoch nur 11 Grundstücke umfasst, kann das bestehende Strassennetz einen allfälligen Mehrverkehr problemlos aufnehmen.

4 Planerlassverfahren

4.1 Wahl des Verfahrens und Ablauf

Die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen:

1. Öffentliche Auflage der Änderung
2. Beschluss der Änderung durch den Gemeinderat
3. Bekanntmachung nach Art. 122. Abs. 8 BauV
4. Genehmigung durch den Kanton (AGR)

4.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften ist vom 18. September 2025 bis 17. Oktober 2025 durchgeführt worden. Es wurden eine Kollektiveinsprache eingereicht.

Die Einspracheverhandlung fand am 21. Januar 2026 statt. Die Kollektiveinsprache wurde aufrechterhalten. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird über die offene Einsprache im Genehmigungsverfahren befinden.

4.3 Beschluss

Die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften wurde am 16. März 2026 durch den Gemeinderat beschlossen.

4.4 Bekanntmachung

Der Beschluss der geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften durch den Gemeinderat wurde gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV am 18. März 2026 bekannt gemacht.