

---

**Zonenplan Siedlung / Landschaft / Zonenreglement Siedlung**

**Mutation "Bauzonendimensionierung"**  
**Mutation Zonenreglement Siedlung**

**Planungsbericht**

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

---

Stand vom 21. Oktober 2021

Beschluss Einwohnergemeindeversammlung

## **Impressum**

Verfasst Namens des Gemeinderates Kilchberg.

Bearbeitung



[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung Markus Ruggli / Denise Binggeli

Version 21. Oktober 2021

Datei-Name 33031\_Ber01\_Planungsbericht\_Mut\_ZPS\_ZPL\_20211021\_EGV\_Vorlage.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND ÜBERGEORDNETE RANDBEDINGUNGEN .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanstoss / Planungsziele.....	1
1.2	Kantonale Vorgaben (RRB Nr. 329 vom 6. März 2012).....	2
<b>2</b>	<b>GEGENSTAND DER BEURTEILUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>ORGANISATION, ABLAUF DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
3.1	Organisation .....	2
3.2	Ablauf der Planung.....	3
<b>4</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
4.1	Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft.....	4
4.2	Planungspendenzen.....	5
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRISIKO .....</b>	<b>5</b>
5.1	Flächenbilanzierung (Zusammenfassung) .....	6
5.2	Streifen am Siedlungsrand (Parz. Nr. 56) .....	6
5.3	Parz. Nrn. 77, 391, 392 (395) und 393 (396) .....	7
5.4	Gebiet Niederfeld (neue W1a – Zone; Teilfläche Parz. Nr. 269) und Parz. Nr. 254 .....	8
	Weitere übergeordnete Randbedingungen (Kataster der belasteten Standorte).....	9
5.5	Grundsätzliche Erläuterungen zur neuen Zonenordnung und Planungspendenzen .....	10
<b>6</b>	<b>VERFAHRENSSCHRITTE .....</b>	<b>11</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung .....	11
6.2	Mitwirkungsverfahren .....	11
6.3	Beschlussfassung und Auflageverfahren .....	11
6.4	Genehmigungsantrag.....	11
<b>7</b>	<b>WEITERES VORGEHEN .....</b>	<b>12</b>
Anhang 1:	Zusammenfassung und Absichten für Planungsmassnahmen aus dem Analysebericht zur Bauzonendimensionierung vom 6. April 2021.....	13
Anhang 2:	Vorprüfungstabelle zur Mutation "Bauzonendimensionierung" und zur Erschliessungsplanung .....	14

# 1 Ausgangslage und übergeordnete Randbedingungen

## 1.1 Planungsanstoss / Planungsziele

Im Jahr 2018 erwarb die Gemeinde Kilchberg die Baulandparzelle Nr. 269 mit 5'960 m<sup>2</sup> im Gebiet Niederfeld. Die Gemeinde sah darin einerseits die Chance, die Erschliessung zeitlich und finanziell nach ihren Gegebenheiten ohne Druck von aussen planen zu können. Andererseits übernimmt die Gemeinde die Verantwortung für den Landverkauf hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs, Parzellengrösse, Baulandpreis und Auswahl der KäuferInnen. Dazu hat die Gemeinde das "Konzept Baulandverkauf im Baugebiet Niederfeld" per 8.6.2018 erlassen. Somit gewährleistet die Gemeinde eine kontrollierte Siedlungsentwicklung, abgestimmt auf die gesamte Infrastruktur. Daraufhin liess die Gemeinde im Jahr 2019 verschiedene Varianten zur Erschliessung der Parzelle Nr. 269 erarbeiten (Bau- und Strassenlinienplan Niederfeld). Parallel dazu hat der Kanton die übergeordneten Rahmenbedingungen des Bundes betreffend Dimensionierung von Bauzonen eingeführt. Mit dieser neuen Ausgangslage konnte der Kanton eine Genehmigung des Erschliessungsprojekts nicht ohne weitere Nachweise in Aussicht stellen.

Der Bundesauftrag zur Redimensionierung von zu grossen Bauzonen, wurde mit Landratsbeschlusses vom 8. November 2018 über das Objektblatt S 1.2 "Bauzonen" des kantonalen Richtplans Basel-Landschaft (KRIP BL) umgesetzt. Demzufolge sind Gemeinden mit einer geringen Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) aufgefordert, ihre Bauzonen innerhalb der nächsten 3 Jahre zu überprüfen. Von einer Überprüfung der Bauzonendimensionierung sind gemäss Planungsanweisungen KRIP BL Gemeinden betroffen, deren Auslastung der WMZ unter 90% liegt, gemäss Methode nach "Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes" (März 2014). Abgestützt ist diese Planungsanweisung von Bund und Kanton auf das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG). Artikel 15 RPG definiert, dass der Umfang der Bauzonen so festzulegen ist, dass dieser dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entspricht.

Die berechnete Auslastung der Gemeinde Kilchberg liegt bei 73% (Auslastung 2033, Stand Bauzonen inkl. Überbauungsstand und Einwohner per Ende 2018, Beschäftigte per Ende 2017). Entsprechend muss die Gemeinde aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen kann. Mit einem Analysebericht vom 6. April 2021 ist die Gemeinde dem Auftrag der Überprüfung der Bauzonendimensionierung nachgekommen. Der Analysebericht zeigt potentielle Auszonungsflächen auf und enthält Aussagen, welche Planungsmassnahmen von Seite der Gemeinde vorgesehen sind, um ihre Bauzonen so zu dimensionieren, dass sie dem prognostizierten Bedarf für die nächsten 15 Jahren entsprechen. Die konkrete Umsetzung der aufgezeigten möglichen Planungsmassnahmen werden nun mit vorliegender Mutation angegangen.

## 1.2 Kantonale Vorgaben (RRB Nr. 329 vom 6. März 2012)

Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision wurde die damals vorgenommene Reduktion der Bauzonen ausdrücklich begrüsst, gleichzeitig wurde im Regierungsratsbeschluss festgehalten, dass die vorhandenen Kapazitätsreserven in den Bauzonen nach wie vor äusserst grosszügig bemessen sind. Es wurde angeregt, im Rahmen eines nächsten Planungsschritts und unter Berücksichtigung der inneren Nutzungsreserven weitere Flächen auszuzonen. Mit vorliegender Mutation wird dieser Aufforderung entsprochen.

## 2 Gegenstand der Beurteilung

Nachfolgend aufgeführte Planungsinstrumente und orientierende Planungsdokumente wurden im Rahmen der Mutation Zonenplan Siedlung / Landschaft überarbeitet bzw. erarbeitet.

### Verbindliche Planungsinstrumente

- Mutation Zonenplan Siedlung / Landschaft, Mutation "Bauzonendimensionierung", Massstab 1:1'000
- Mutation Zonenreglement Siedlung

### Orientierende Planungsinstrumente

- Planungsbericht

## 3 Organisation, Ablauf der Planung

### 3.1 Organisation

#### Gemeindebehörde

Die Bearbeitung der Mutation wurde durch den Gemeinderat begleitet, der als vollziehende Planungsbehörde die Planungsergebnisse verabschiedet und beschliesst.

Mitglieder bzw. Mitarbeiter des Gemeinderates bzw. der Gemeindeverwaltung zum Zeitpunkt der Planungsarbeiten bzw. Beschlussfassung sind:

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| • Marcel Aeschbacher  | Gemeindepräsident   |
| • Viviane Liebherr    | Gemeinderätin       |
| • Peter Zehntner      | Gemeinderat         |
| • Colette Scheidegger | Gemeindeschreiberin |

#### Planungsbüro

Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, 4415 Lausen.

Vom Planungsbüro zeichnen sich Markus Ruggli und Denise Binggeli für die Bearbeitung und fachliche Beratung der Gemeinde verantwortlich.

### 3.2 Ablauf der Planung

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidstationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

– Grundlagenerarbeitung / Analysebericht	<i>bis April 2021</i>
– Erarbeitung Entwurf Mutation	<i>April / Mai 2021</i>
– Information und Start öffentliches Mitwirkungsverfahren an EGV	<i>17. Juni 2021</i>
– Eingabe Kantonale Vorprüfung	<i>23. Juni 2021</i>
– Dauer Mitwirkungsverfahren	<i>17. Juni bis 13. August 2021</i>
– Erhalt Vorprüfungsbericht / Stellungnahmen kant. Fachstellen	<i>21. Juli 2021</i>
– Bereinigung Planungsinstrument	<i>August bis Ende Oktober 2021</i>
– Beschlussfassung im Gemeinderat	<i>ausstehend</i>
– Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung	<i>ausstehend</i>
– Auflageverfahren	<i>ausstehend</i>
– Genehmigungseingabe	<i>ausstehend</i>

## 4 Planungsgrundlagen

Vor der Erarbeitung der vorliegenden Mutation zum Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft hat die Gemeinde diverse Vorabklärungen und Besprechungen mit dem Kanton durchgeführt. Einerseits wurde anhand der Kennzahlen seit dem Jahr 2003 eine Abschätzung der Siedlungsentwicklung bis ins Jahr 2031 durchgeführt. Dies wurde in einem Bericht festgehalten und mit dem Kanton in einer Besprechung vom 11. Dezember 2019 diskutiert. Zu einem ersten Entwurf betreffend Beurteilung der nicht überbauten Flächen in der Gemeinde Kilchberg hat der Kanton mit Schreiben vom 23. Juni 2020 Stellung genommen. Die überarbeitete Version dieses Berichts (Analysebericht vom 6. April 2021) wurde vom Kanton gutgeheissen. Der Kanton erklärte sich einverstanden, dass auf Grundlage dieses Analyseberichts die Mutation von Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft inklusiv Ausarbeitung des BSP Niederfeld und der Mutation zum Strassenetzplan angegangen werden kann (Antwort per Mail vom 13. April 2021). Die Mutation zum Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft und Zonenreglement Siedlung wird mit vorliegendem Bericht abgehandelt, während die Überlegungen zur Mutation betreffend Erschliessungsplanung in einem separaten Planungsbericht erörtert werden.

#### 4.1 Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft

Die vorliegende Mutation basiert auf dem rechtskräftigen Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 329 vom 6. März 2012). Von den vorliegenden Anpassungen im Rahmen der Bauzonendimensionierung sind im Wesentlichen drei Gebiete im Siedlungsgebiet betroffen, wobei sich diese Anpassungen an der Schnittstelle zum Landschaftsgebiet befinden. Entsprechend ist auch der Zonenplan Landschaft zu mutieren.

Die ursprüngliche Landschaftsplanung stammt aus dem Jahr 1990 (Genehmigung ZPL mit RRB Nr. 3872 vom 23. Oktober 1990). Mit einer Anpassung im Jahr 1998 (RRB Nr. 14 vom 2. April 1998) wurde im Wesentlichen, das zum Eital resp. zum Eibach hin abfallende Gebiet im Bereich des 'Niederfelds' und im Gebiet 'Chilchtel' aus dem Baugebiet entlassen und einer Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Diese letzte Anpassung der Landschaftsplanung liegt bereits über 20 Jahre zurück. In der Zwischenzeit resultieren aus den Siedlungsplanungs-Revisionen unter anderem auch Änderungen am Siedlungsperimeter, mit Auswirkungen auf den Zonenplan Landschaft. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist im Falle der Landschaftsplanung überschritten und zusätzlich stehen diverse Planungspendenzen an, die im Rahmen einer Gesamt-Revision zu bereinigen sind (siehe Abbildung 1).

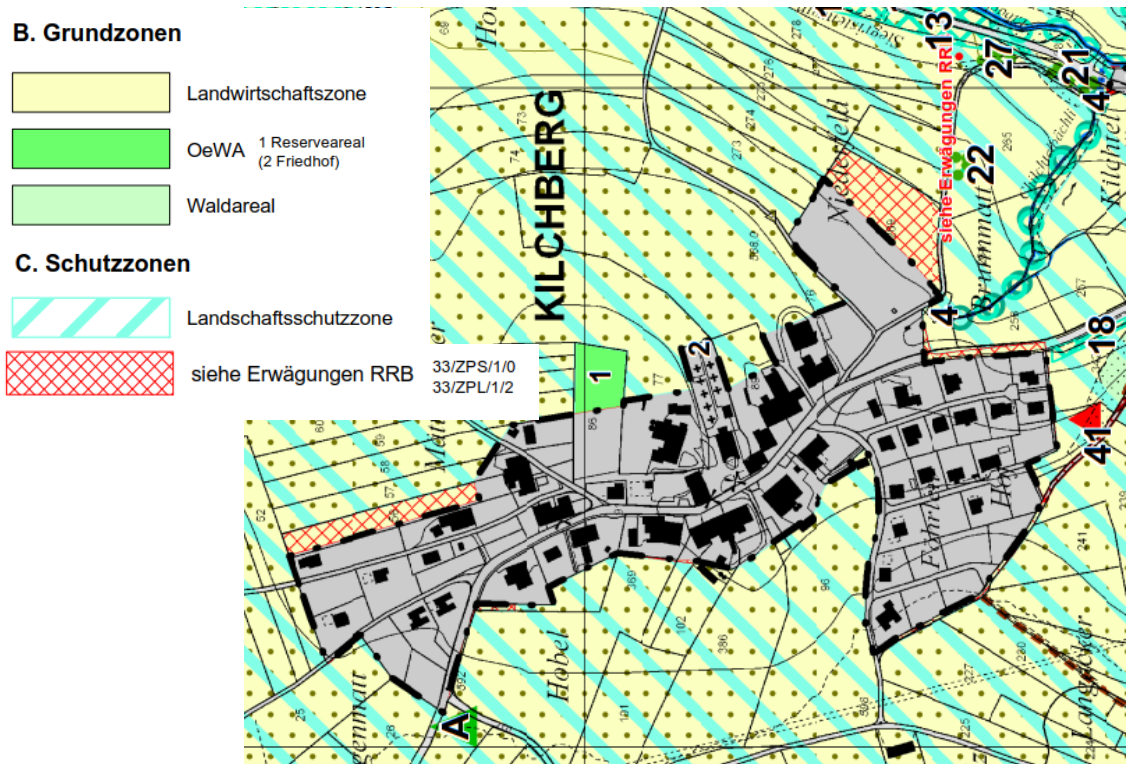


Abbildung 1: Ausschnitt des Nachführungsplans Zonenplan Landschaft im Bereich des Siedlungsgebietes (RRB Nr. 329 vom 6. Mai 2012)

## 4.2 Planungspendenzen

In Erwägung 1.7 und Beschlusdispositiv Nr. 2 des Regierungsratsbeschlusses Nr. 329 vom 6. März 2012 wurde der Gemeinderat aufgefordert, innert drei Jahren für die neu im Zonenplan Landschaft enthaltenen Gebiete Zonen festzulegen. Die Erfüllung dieser Auflage steht – wie in Kapitel 4.1 erwähnt – nach wie vor aus. Die Gemeinde hat den Start für die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Landschaft für das Jahr 2023 budgetiert.

## 5 Planungsergebnisse

Die Mutation zum Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft umfasst folgende drei unbebaute Gebiete, die mehrheitlich in die Landwirtschaftszone umgezont werden:

- 1) 2 m breiter Streifen entlang des Siedlungsperimeters (parallel zum Schlattweg) im Gebiet 'Mätteliacher' (Teilfläche der Parz. Nr. 56),
- 2) unbebaute Fläche hinter dem Gemeindehaus (Parzelle Nr. 393 (396) und Teilfläche der Parz. Nr. 77),
- 3) Teilfläche im Gebiet Niederfeld (Teilfläche der Parz. Nrn. 269, Zweckbestimmung von Parz. Nr. 254).

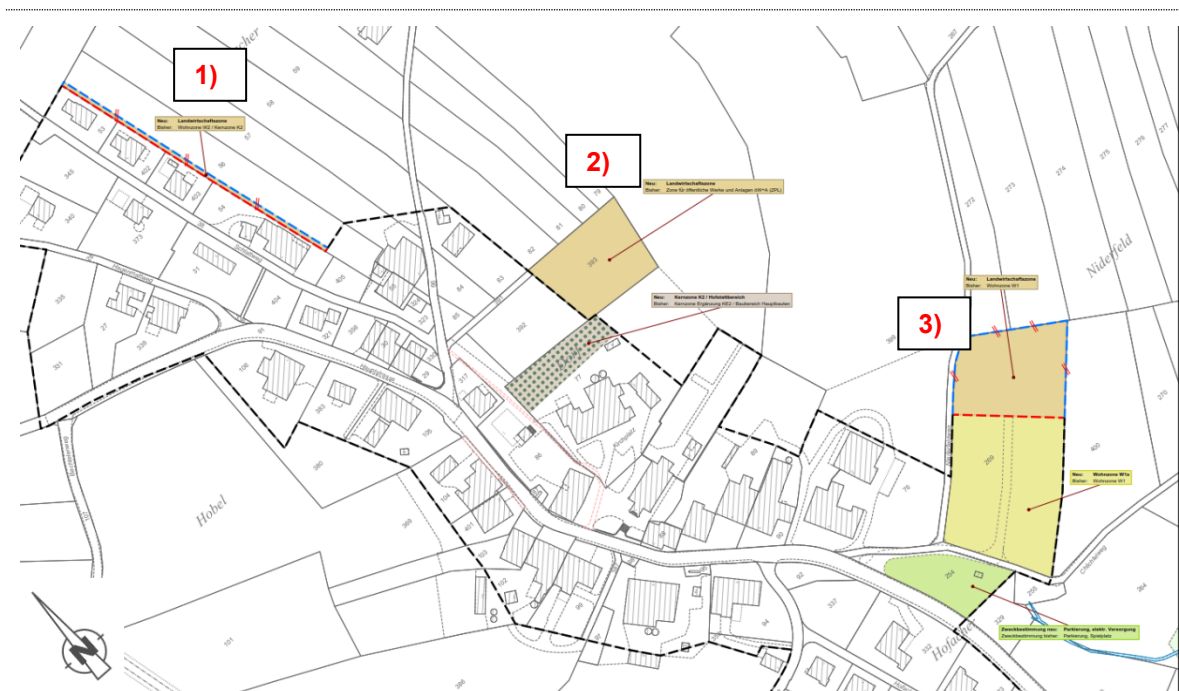


Abbildung 2: Ausschnitt der Mutation Bauzonendimensionierung



## 5.1 Flächenbilanzierung (Zusammenfassung)

Die nachfolgende Tabelle zeigt grundsätzlich die Änderungen der Zonenzuordnung innerhalb des bisherigen Baugebietes und die entsprechenden Grössenangaben. Eine Ausnahme bildet die Umzonung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Landwirtschaftsgebiet (Parz. Nr. 393 (396)), welche direkt an das Siedlungsgebiet angrenzt und funktional mit der angrenzenden Parzelle innerhalb des Siedlungsgebietes (Nr. 392 (395)) zusammenhängt.

Nr. <sup>a</sup>	Parz.- (Teile) Nr.	bisherige Zonenordnung	Neue Zonenordnung	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Umzonung von Flächen mit Bauzonencharakter</b>				
1)	56	W2-/K2-Zone	Landwirtschaftszone	300 m <sup>2</sup>
2)	393 (396) / ZPL	öW+A-Zone Zonenplan Landschaft (Reserveareal)	Landwirtschaftszone	1'860 m <sup>2</sup>
3)	269	W1-Zone	Landwirtschaftszone	2'220 m <sup>2</sup>
<b>Total neu Landwirtschaftszone</b>				<b>4'380 m<sup>2</sup></b>
<b>davon bisher einer WMZ-Zone zugewiesen</b>				<b>2'500 m<sup>2</sup></b>
<b>Weitere Umzonungen / Anpassungen</b>				
2)	77	KE2-Zone (Baubereich Hauptbauten)	K2-Zone (Hofstattbereich)	860 m <sup>2</sup>
3)	269	W1-Zone	W1a-Zone (mit verbindli- chen Gestaltungsvor- schriften)	3'740 m <sup>2</sup>
3)	254	öW+A-Zone (Parkierung, Spielplatz)	Änderung der Zweckbe- stimmungen (Parkierung, elektr. Versorgung)	-
<b>Total weitere Umzonungen</b>				<b>4'600 m<sup>2</sup></b>

<sup>a</sup> Verweis-Nr. auf Mutations-Gebiet gemäss Kapitel 5 / Abbildung 2

Somit werden rund 2'500 m<sup>2</sup>, welche bisher einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) zugewiesen waren, neu in eine Landwirtschaftszone umgezont und entsprechend aus dem Baugebiet entlassen. Weiter wird auch eine "zweckfremde" öW+A-Zone (Parz. Nr. 393 (396) mit Zweckbestimmung Reserveareal) mit 1'860 m<sup>2</sup> neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (siehe Tabelle oben).

## 5.2 Streifen am Siedlungsrand (Parz. Nr. 56)

Dieser zwei Meter breite Streifen entlang des Siedlungsperimeters wurde mit der Siedlungsplanung aus dem Jahr 2012 im Siedlungsgebiet beibehalten, um damit eine übliche Bautiefe der Parzellen zu erlangen und um eine sinnvolle Bebauung der Einzelparzellen entlang des Schlattwegs zu ermöglichen. Die Landabtretung an die Eigentümer der angrenzenden Bauparzellen ist jedoch nie erfolgt und in der Zwischenzeit wurde dieses Gebiet auch ohne diese Arrondierungsfläche bebaut. Entsprechend ist dieser Streifen obsolet und wird somit aus der Bauzone entlassen.

### 5.3 Parz. Nrn. 77, 391, 392 (395) und 393 (396)

Die Parzelle Nr. 392 im Siedlungsgebiet (ZPS), als auch die direkt angrenzende Parzelle Nr. 393 im Landschaftsgebiet (ZPL) wurden verpachtet. Der Pachtvertrag wurde im Jahr 2014 abgeschlossen. Eine Bebauung der Grundstücke wurde jedoch bis dato nicht realisiert. Eine Überbauung der Parzelle Nr. 393 für private Zwecke ist mit der heutigen Zonenordnung nicht möglich (öW+A-Zone im Landschaftsgebiet). Der Baurechtsvertrag für diese beiden Grundstücke gilt bis ins Jahr 2113.

Bei der **Parzelle Nr. 392 (395)** handelt es sich um Baugebiet der Kernergänzungszone (KE2 mit Baubereich für neue Hauptbauten), das aktuell nicht bebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird. Zusammen mit dem angrenzenden, privaten Erschliessungsweg (Parz. Nr. 391), der aktuell nicht ausgebaut ist, handelt es sich um eine unbebaute Fläche von rund 1'560 m<sup>2</sup>. Es sprechen mehrere Argumente dafür, dass diese Parzellen (Nrn. 391 und 392 (395)) Teil des Baugebiets bleiben (Teil der Kernzone, kompaktes Siedlungsgebiet, geeignet für eine Überbauung aufgrund Lage etc.). Im Rahmen der vorliegenden Mutation werden für diese Parzellen (Nrn. 391 und 392) vorläufig keine Anpassungen an den Zonenvorschriften vorgenommen. Der Gemeinderat wird jedoch innerhalb der nächsten 5 Jahre diese Fläche erneut beurteilen und situativ Planungsmaßnahmen vornehmen müssen, mit dem Ziel der Mobilisierung von "inneren" Nutzungsreserven.

Direkt angrenzend an die Parz. Nr. 392 befindet sich das Nachbar-Grundstück **Parzelle Nr. 77**, das aktuell auch Teil der "Kern-Ergänzungszone" (KE2) mit Baubereich für neue Hauptbauten ist. Mit vorliegender Mutation wird der nördliche Streifen dieser Parzelle der Kernzone mit Hofstattbereich zugewiesen werden. Damit ändern sich die geltenden Nutzungsvorschriften. Danach gelten die Bestimmungen zum Hofstattbereich § 20 des Zonenreglements Siedlung (Hauptbauten sind in diesem Bereich nicht mehr zulässig).

Die **Parzelle Nr. 393 (396)** hingegen befindet sich ausserhalb des Baugebietes (Zonenplan Landschaft) und ist aktuell einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen ("Reserveareal") zugewiesen. Diese Parzelle ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben (Fruchtfolgefleichen) und wird auch als Ackerfläche genutzt. Mit den rechtskräftigen Zonenvorschriften ist eine Bebauung für private Zwecke aktuell nicht gegeben. Die Beibehaltung des Reserveareals ist aus raumplanerischer Sicht nicht notwendig und eine Umzonung ist aktuell auch nicht möglich (vgl. Beschlüsse zum Objektblatt S 1.2 des kantonalen Richtplans, KRIP BL). Zumal die Zweckbestimmung und das Anlegen von potentiell Bauland auf Vorrat den Grundsätzen und aktuellen Zielsetzungen der Raumplanung widerspricht (Art. 15 RPG, haushälterische Bodennutzung Art. 1 RPG, Planungsanweisungen des Kantonalen Richtplans mit Objektblatt S 1.2). In diesem Sinne wird diese öW+A-Zone entsprechend der effektiven Nutzung der Landwirtschaftszone zugewiesen.

#### **5.4 Gebiet Niederfeld (neue W1a – Zone; Teilfläche Parz. Nr. 269) und Parz. Nr. 254**

Wie eingangs bereits beschrieben (Kapitel 1.1) stellte sich nach den geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen (LRB vom 8. November 2018 über das Objektblatt S 1.2 "Bauzonen", KRIP BL) die Frage der Erschliessung und der Überbaubarkeit von Parz. Nr. 269, welche die Gemeinde zu Zwecken der aktiven Baulandpolitik im Jahr 2018 erworben hatte. Gemeinsam im Austausch mit den zuständigen kantonalen Fachstellen war die Gemeinde bestrebt, eine verträgliche Lösung zu finden und den unterschiedlichen gegenläufigen Interessen gerecht zu werden (Ortsbild von nationaler Bedeutung, Erhöhung der künftigen Auslastung von Wohn-, Misch und Zentrumszonen, massvolle Siedlungsentwicklung, bezahlbares Bauland, etc.). Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde schliesslich folgende Lösung gefunden:

Einkürzung des nordöstlichen Endes der Parzelle Nr. 269 um rund 2'200 m<sup>2</sup>.

Um auch den übergeordneten Randbedingungen und Vorgaben aus dem Inventar der geschützten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gerecht zu werden, werden in die Zonenvorschriften verbindliche Gestaltungsbestimmungen aufgenommen. Entsprechend wird das Zonenreglement mit der Zone W1a und mit § 27 Abs. 3 ergänzt. In der W1 – Zone sind die Dachformen beschränkt auf Satteldach und Walmdach mit First. Diese Dachformen werden auch für die W1a – Zone festgelegt. Zusätzlich wird in der W1a Zone die Ausrichtung des Firstes bei neuen Hauptbauten parallel zu den Höhenkurven festgelegt. Diese Richtung entspricht in etwa der Richtung der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse.

Weitere Informationen zur Erschliessungsplanung können dem Planungsbericht der Mutation zum Strassennetzplan und dem Bau- und Strassenlinienplan für das Gebiet Niederfeld entnommen werden.

Die Parzelle Nr. 254 ist der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen (Zweckbestimmung: Parkierung und Spielplatz). Im Rahmen der vorliegenden Mutation wird die Zweckbestimmung auf die effektiven Nutzungen (elektr. Versorgung und Parkierung) abgestimmt (siehe Abbildung 3).

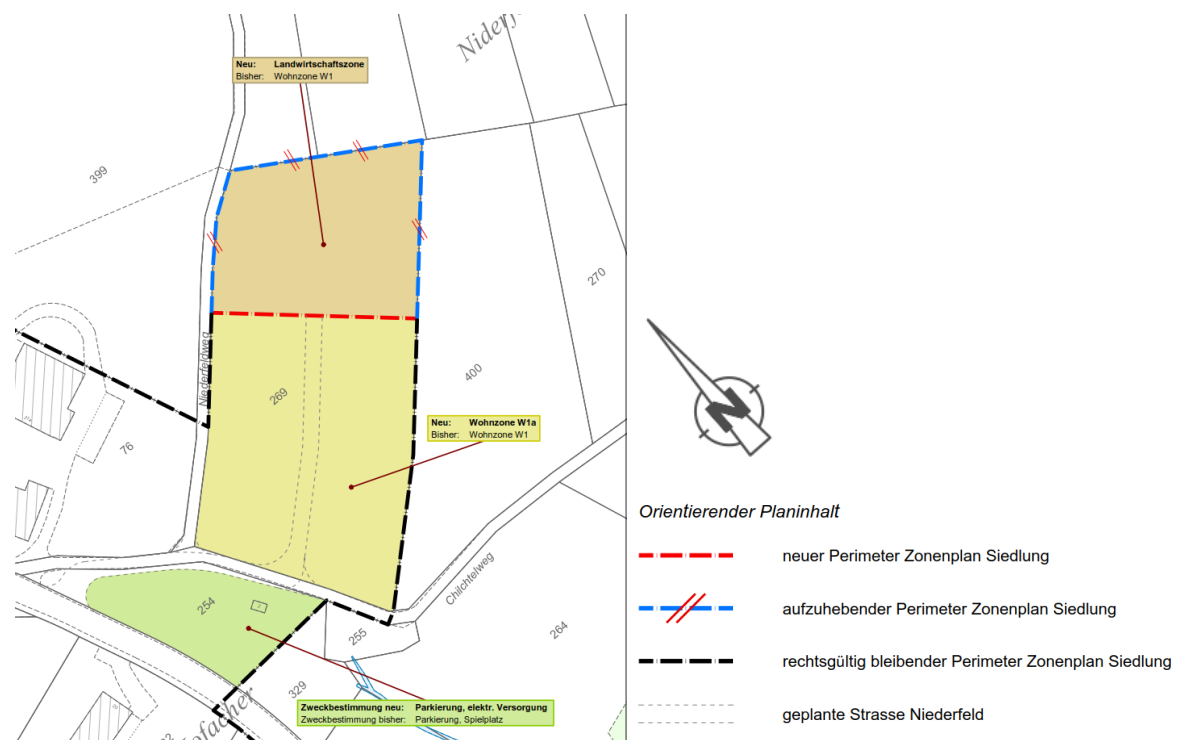


Abbildung 3: Ausschnitt Gebiet Niederfeld der Mutation Bauzonendimensionierung zum Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft (Entwurf vom 3. Mai 2021).

### Weitere übergeordnete Randbedingungen (Kataster der belasteten Standorte)

Im Verlauf des Planungsprozesses wurde als Variante eine Aktivierung von Wohnbauzonen auf Parz. Nr. 254 diskutiert. Entsprechend wurden dafür die nötigen Abklärungen getroffen und unter anderem eine Baugrunduntersuchung dieser Parzelle durchgeführt. Der Gemeinderat hat schliesslich jedoch beschlossen, dass mit vorliegender Mutation bei dieser Parzelle keine Anpassungen der Zonenordnung vorgenommen werden. Die vorgängig erfolgten Untersuchungen und Grundlagen-Erarbeitungen sind nachfolgend beschrieben:

Die Parzelle Nr. 254 ist im Kataster der belasteten Standorte als Ablagerungsstandort eingetragen, wobei hier aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (Abbildung 4). Die Gemeinde hat dazu im Vorfeld zur Mutation eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Bericht PNP vom 9. Dez. 2020). Anhand von vier Sondierschlitzen wurde festgestellt, dass die Bodenproben, welche näher bei der Hauptstrasse entnommen wurden, stärker verschmutzt sind, als jene die weiter weg von der Strasse liegen. Die Untersuchung einer Mischprobe der beiden Bodenentnahmestellen aus dem stärker verschmutzten Bereich, ergab bei einigen wenigen Werten eine leichte Überschreitung des Referenzwertes für eine Ablagerung in einer Deponie Typ A (nur unverschmutztes Aushubmaterial) gemäss Anhang zur VVEA (Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen). Als einziger Bestandteil der Bodenprobe überschritt der PAK-Wert auch den zulässigen Referenzwert für die Ablagerung von Material in einer Deponie Typ B (Anlagen für

Inertstoffe gemäss VVEA). Eine Sanierung der Fläche durch die Gemeinde ist zu prüfen. Im Rahmen des Strassenbauprojekts ist ein fachgerechter Umgang mit dem verschmutzten Aushubmaterial zu berücksichtigen.

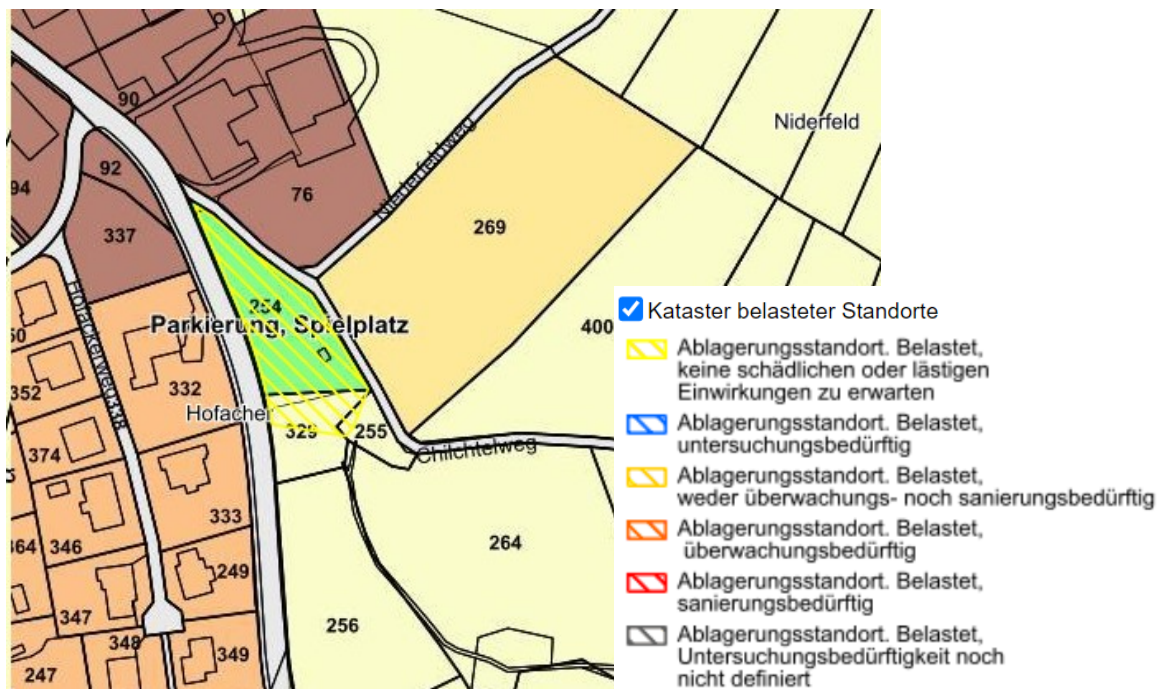


Abbildung 4: Eintrag im Kataster der belasteten Standorte, aus geoview.bl.

## 5.5 Grundsätzliche Erläuterungen zur neuen Zonenordnung und Planungspendenzen

Gemäss der Tabelle aus Kapitel 5.1 werden die meisten Flächen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Aus Kapitel 4 (Planungsgrundlagen) geht hervor, dass betreffend Zonenvorschriften für das Landschaftsgebiet der Gemeinde Kilchberg eigentlich eine Revision ansteht. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde mit vorliegender Mutation für diese Flächen, die neu dem Zonenplan Landschaft zugewiesen werden, vorerst jeweils nur die Grundnutzungszonen definieren. Die Zuweisung von überlagernden Schutzdefinitionen und eine Abstimmung der Zonendefinition mit den angrenzenden Zonen soll zu einem späteren Zeitpunkt, im Rahmen einer Gesamt-Revision der Zonenvorschriften Landschaft, angegangen werden (siehe Kap. 4.2).

Weiterführende Hintergründe zu den einzelnen Planungsmassnahmen können dem Analysebericht vom 6. April 2021 entnommen werden (siehe Zusammenfassung in Anhang 1).

## **6 Verfahrensschritte**

### **6.1 Kantonale Vorprüfung**

Die Planungsinstrumente wurden dem Kanton am 23. Juni 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die verschiedenen kantonalen Fachstellen haben zur vorliegenden Mutation "Bauzonendimensionierung" als auch zur Erschliessungsplanung "Niederfeld" Stellung genommen. Mit Schreiben vom 21. Juli 2020 hat der Gemeinderat das Resultat zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht erhalten. Darin sind einige zwingende Vorgabe aufgeführt, die wenige geringfügige Anpassungen des entsprechenden Planungsfeldes auslösten. Daneben haben kantonale Fachstellen Empfehlungen abgegeben, deren Umsetzung vom Gemeinderat überprüft wurden und die teilweise in die Planung eingeflossen sind (siehe Anhang 2).

### **6.2 Mitwirkungsverfahren**

Der Gemeinderat hat die Mutation "Bauzonendimensionierung" zum Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft zusammen mit der Erschliessungsplanung "Niederfeld" (Mutation SNP, neuer BSP) im Entwurf erarbeitet und die Bevölkerung gemäss § 7 RBG über die Arbeiten und den Stand der Planung orientiert. An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2021 wurden die vorgesehenen Planungsmassnahmen der Bevölkerung vorgestellt.

Vom 17. Juni 2021 bis 13. August 2021 dauerte anschliessend das öffentliche Mitwirkungsverfahren. In dieser Zeit konnten Planungsbetroffene und Planungsinteressierte (Einwohner, Verbände, etc.) aktiv an der Planung mitwirken. Die Planungsinstrumente waren zur Einsicht auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet und lagen bei der Gemeindeverwaltung auf. Das Verfahren wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 23 vom 10. Juni 2021, in den "Gmeini-Nochrichte" der Ausgabe 06-07/2021 (Gemeindeverbund Rünenberg, Kilchberg, Zeglingen) und auf der Webseite der Gemeinde publiziert.

Während dem Mitwirkungsverfahren sind bei der Gemeinde fünf Eingaben eingegangen. Der Gemeinderat hat aufgrund der Mitwirkungseingaben die Planung erheblich angepasst.

Im Mitwirkungsbericht werden sämtliche Eingaben detailliert behandelt und die Anpassungen beschrieben und begründet. Die Mitwirkenden werden über die Behandlung ihrer Eingaben durch Zustellung des Berichts persönlich informiert. Der Bericht wird nach Abschluss des Verfahrens zudem öffentlich aufgelegt. Dadurch ist die Bevölkerung über sämtliche Änderungen und Anpassungen sowie Entscheide des Gemeinderates, die aufgrund des Mitwirkungsverfahrens in die Planungsinstrumente eingeflossen sind, im Detail informiert.

### **6.3 Beschlussfassung und Auflageverfahren**

*ausstehend*

### **6.4 Genehmigungsantrag**

*ausstehend*

## 7 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat wird in einem nächsten Schritt die vorliegenden Mutationen, zusammen mit der Mutation zum Strassennetzplan und den Bau- und Strassenlinienplan Niederfeld zur Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung vorlegen.

Die nächste Gemeindeversammlung findet voraussichtlich im November / Dezember 2021 statt.

Bei Annahme der Planungsinstrumente folgt direkt im Anschluss die 30-tägige Referendumsfrist.

Kilchberg, .....

**Gemeinderat Kilchberg**

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin

Sig. Marcel Aeschbacher

Sig. Colette Scheidegger

**Anhang 1: Zusammenfassung und Absichten für Planungsmassnahmen aus dem Analysebericht zur Bauzonendimensionierung vom 6. April 2021**

Analysebericht

**4 Zusammenfassung: Absichten für Planungsmassnahmen**

Absichten	Gebiet	Fazit
Hohe Umzonungsabsichten in eine Nichtbauzone (insb. Landwirtschaftszone)	C Streifen im 'Mätteliacher'	Zentrale Argumente sprechen für die Umzonung in eine Nichtbauzone inkl. Perimeteranpassungen.
Überbauung blockiert: Umzonungsabsichten prüfen	D Kirchengut	Da eine Überbauung langfristig blockiert ist, sind Umzonungsabsichten zu prüfen. Die Umzonung der angrenzenden öW+A-Zone "Reserveareal" (Zonenplan Landschaft) soll gleichzeitig angegangen werden (Zuweisung zur Landwirtschaftszone).
Teilweise Umzonungsmassnahmen prüfen	A Niederfeld	Das übergeordnete öffentliche Interesse des Bundesinventars (ISOS) soll mit der Einkürzung der Fläche im östlichen Teil berücksichtigt werden.
Keine Umzonungsabsichten	B Hagenmatt E Föhrle	Zentrale Argumente sprechen für die Beibehaltung in einer Bauzone.

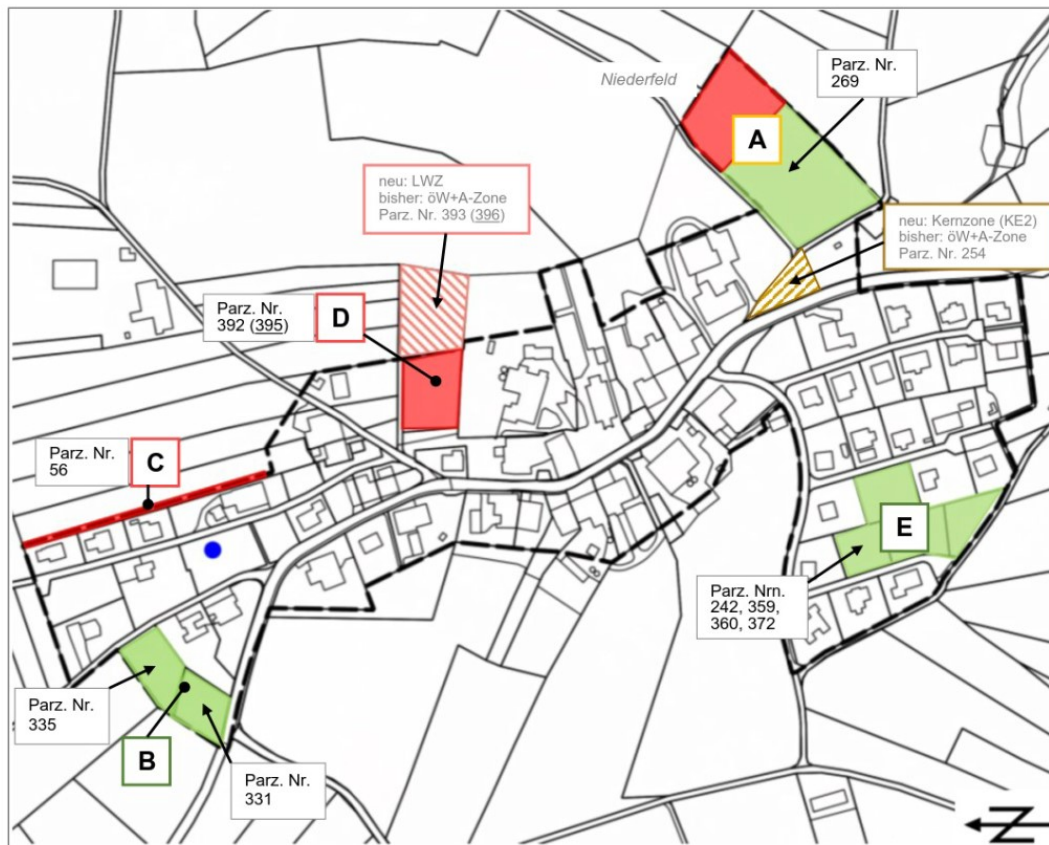


Abbildung 2 Umzonungsabsichten für die Gebiete A bis E (gemäss obiger Tabelle; schwarz gestrichelte Linie = Baugebietsperimeter).



## Anhang 2: Vorprüfungstabelle zur Mutation "Bauzonendimensionierung" und zur Erschliessungsplanung

### Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

**Art:** Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur


**Gemeindeumsetzung:** ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Inhalte gemäss VP (wichtigste Punkte zusammengefasst)	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
<b>1.</b>	<b>Zonenpläne Siedlung und Landschaft</b>				
	<i>Legende; Perimeter Zonenplan Siedlung</i>	– Wir bitten Sie, die drei Einträge zum Perimeter in den orientierenden Inhalt zu verschieben, Da es sich dabei um eine rein planzeichnerische Abgrenzung zwischen Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft handelt, der keine Verbindlichkeit zukommt. Massgebend für die Zuweisung sind die verbindlich festgelegten Nutzungszonen (Bauzonen/Nichtbauzonen).	<b>Z</b>	– Für den Gemeinderat ist diese zwingende Vorgabe nachvollziehbar und er bedankt sich für den Hinweis. Die Planungsdokumente wurden entsprechend angepasst.	✓
<b>2.</b>	<b>Strassennetzplan Siedlung und Landschaft</b>				
-	-	– Dazu haben wir keine Bemerkungen			
<b>3.</b>	<b>Bau- und Strassenlinienplan</b>				
	<i>Strassenlinie:</i>	– Die neue Strassenlinie der kommunalen Strasse darf nicht in das Areal der Kantonsstrasse ragen, sondern nur bis zur Parzellengrenze. Wir bitten Sie, die Strassenlinie entsprechend einzukürzen.	<b>Z</b>	– Der Bau- und Strassenlinienplan wurde entsprechend angepasst (Einkürzung der Strassenlinie).	✓
	<i>Niederfeldweg</i>	– Um eine Häufung von parallelen, nahe beieinanderliegenden Strassen-/Baulinien zu vermeiden, empfehlen wir zu prüfen, ob der bestehende Niederfeldweg entlang der Parzelle Nr. 269 aufgehoben und stattdessen in den neuen Erschliessungsweg eingebunden werden kann (siehe Abbildung).	<b>E</b>	– Die Erschliessung des Landwirtschaftsgebietes wurde vom Gemeinderat eingehend geprüft, da er an dem Vorschlag gefallen gefunden hat. Gespräche mit den Bewirtschaftern haben jedoch auch Mängel an der Variante hervorgebracht. Gegenüber der im Vorprüfungsbericht vorgeschlagenen Linienführung gibt es auch folgende Punkte zu bedenken: a) Befahren der neuen Wohnstrasse mit schweren Landwirtschaftsmaschinen b) Mehrverkehr mitten durch das neue Wohnquartier c) Umwegfahrten für Bewirtschafter – Dementsprechend hat der Gemeinderat die Erschliessung des Landwirtschaftsgebietes über den Buechweg und die Wegparzelle Nr. 70 geprüft. Da bei dieser Variante erheblich mehr Landwirtschaftsweg gebaut werden müsste, musste er auch diese Variante verwerfen.	<b>Kenntnisn.</b>

**Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)**

**Art:** Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur

**Gemeindeumsetzung:** ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Inhalte gemäss VP (wichtigste Punkte zusammengefasst)	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
				- Dementsprechend hat sich der Gemeinderat entschieden die bestehenden landwirtschaftliche Erschliessung - über den Niederfeldweg - zu belassen.	
<b>4.</b>	<b>Planungsbericht «Mutation Bauzonendimensionierung»</b>				
4.1	<i>Kapitel 1 Ausgangslage und übergeordnete Randbedingungen</i>	- Ausgangslage: Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision wurde die damals vorgenommene Reduktion der Bauzonen ausdrücklich begrüsst, gleichzeitig wurde im Regierungsratsbeschluss Nr. 329 vom 6. März 2012 aber festgehalten, dass die vorhandenen Kapazitätsreserven in den Bauzonen nach wie vor äusserst grosszügig bemessen sind. Es wurde angeregt, im Rahmen eines nächsten Planungsschritts und unter Berücksichtigung der inneren Nutzungsreserven weitere Flächen auszuzonen. Wir empfehlen, dies der Vollständigkeit halber zu ergänzen.	E	- Der Planungsbericht wurde mit einem entsprechenden Unterkapitel ergänzt (siehe Planungsbericht Kap. 1.2 "Kantonale Vorgaben (RRB Nr. 329 vom 6. März 2012)").	✓
4.2	<i>Kapitel 4 Planungsgrundlagen</i>	- Planungspendenzen: In Erwägung 1.7 und Beschlusdispositiv Nr. 2 des bereits genannten Regierungsratsbeschlusses Nr. 329 vom 6. März 2012 wurde der Gemeinderat aufgefordert, innert drei Jahren für die neu im Zonenplan Landschaft enthaltenen Gebiete Zonen festzulegen. Die Erfüllung dieser Auflage steht – wie in Kapitel 4 erwähnt – nach wie vor aus. Wenn nun (aus nachvollziehbaren Gründen) diese Festlegungen nicht im Rahmen der vorliegenden Mutation vorgenommen werden (sollen), dann ist zumindest konkreter anzugeben, wann dies bzw. wann die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Landschaft vorgesehen ist (Zeitraumen).	Z	- Der Planungsbericht wurde mit einem entsprechenden Unterkapitel ergänzt (siehe Planungsbericht Kap. 4.2 "Planungspendenzen").	✓

