
**Zonenplan Siedlung / Landschaft, Strassennetzplan
Siedlung und Landschaft, Bau- und Strassenlinienplan**

Mutation "Bauzonendimensionierung" (ZPS / ZPL)

Mutation Gebiet "Niederfeld" (SNP)

Bau- und Strassenlinienplan Niederfeld (BSP)

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung gemäss § 2 RPV

21. Oktober 2021

Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Kilchberg.

Bearbeitung



www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Markus Ruggli / Denise Binggeli

Version 21. Oktober 2021

Datei-Name 33031_Ber02_Mitwirkungsbericht_20211021.docx

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	1
2	PLANUNGSKOORDINATION	1
3	GEGENSTAND DER MITWIRKUNG	2
4	MITWIRKUNGSEINGABEN	2
5	AUSWERTUNG DER EINGABEN	2
5.1	Eingabe Dominic Bürgin	2
5.2	Eingabe Kurt und Margrit Breitenstein	3
5.3	Eingabe Matthias Bürgin i.V. für Hugo und Marianne Bürgin-Grieder	4
5.4	Eingabe Baselbieter Heimatschutz	7
5.5	Eingabe Stiftung Kirchengut Baselland	9
6	BEKANNTMACHUNG	12

1 Ausgangslage

Der Bundesauftrag zur Redimensionierung von zu grossen Bauzonen wurde mit Landratsbeschluss 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 "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.

2 Planungskoordination

Der Gemeinderat hat die unter Kap. 3 aufgeführten Mutationen erarbeitet und die Bevölkerung gemäss § 7 RBG über die Arbeiten und den Stand der Planung orientiert. Vom 17. Juni 2021 bis 13. August 2021 dauerte 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" (Ausgabe 05/2021) und auf der Website der Gemeinde publiziert.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht bezieht in der Folge Stellung zu den Eingaben von Planungsinteressierten. Mitwirkende werden über die Behandlung ihrer Eingaben durch Zustellung des Berichtes persönlich informiert. Der Bericht wird vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Dadurch wird die Bevölkerung über sämtliche Änderungen und Anpassungen sowie Entscheide des Gemeinderates, die aufgrund des Mitwirkungsverfahrens in die Planungsinstrumente eingeflossen sind, im Detail informiert.

3 Gegenstand der Mitwirkung

Nachfolgend aufgeführte Planungsinstrumente waren Bestandteil der Mitwirkungsunterlagen:

Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenplan Siedlung / Landschaft, Mutation "Bauzonendimensionierung", Massstab 1:1'000
- Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, Mutation Gebiet "Niederfeld",
Situationsplan 1 : 1'000
- Bau- und Strassenlinienplan, Niederfeld, Situationsplan 1 : 500

4 Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind 5 Eingaben eingegangen:

- Nr. 1 Dominic Bürgin
(Eingabe 21. Juni 2021)
- Nr. 2 Kurt und Margrit Breitenstein
(Eingabe 22. Juli 2021)
- Nr. 3 Matthias Bürgin i.V. für Hugo und Marianne Bürgin-Grieder
(Eingabe 5. August 2021)
- Nr. 4 Baselbieter Heimatschutz
(Eingabe 8. August 2021)
- Nr. 5 Stiftung Kirchengut Baselland
(Eingabe 11. August 2021)

5 Auswertung der Eingaben

5.1 Eingabe Dominic Bürgin

Eingabe (sinngemäss, Hauptpunkte):

Im Grundsatz spricht nichts gegen die geplanten Vorhaben und Änderungen.

Folgendes wird festgehalten:

- Parzelle 76 ist vollständig über die Hauptstrasse erschlossen
 - durch den Bau der neuen Strasse entsteht meinerseits kein Vorteil, da die Zufahrt zu unseren Liegenschaften ausschliesslich über die Hauptstrasse erfolgt
 - basierend auf den geltenden Gesetzen, Verordnungen und Reglementen können keine Anwender- u./o. Erschliessungsbeiträge oder Projektkosten zu meinen Lasten geltend gemacht werden.
- Eine abschliessende Klärung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens erachte ich als zwingend notwendig, nur so kann die Grundlage für ein erfolgreiches Bauprojekt gelegt werden.

vorliegenden Rückzonungs-Bestrebungen von überdimensioniertem Baugebiet, wird nicht möglich sein. Dies gilt auch für kleinere Flächen von rund 100 m².

Der Kanton hat im Kantonalen Richtplan zu den Bauzonen unter Objektblatt S 1.2 diesbezüglich klare Planungsgrundsätze als auch Planungsanweisungen formuliert. Daraus geht deutlich hervor, dass die Gemeinde Kilchberg zurzeit die Voraussetzungen für Einzonungen deutlich nicht erfüllt.

Entscheid Gemeinderat:

Im Rahmen der vorliegenden Mutation können keine Bauzonenerweiterungen vorgenommen werden. Demzufolge kann auf der Parz. Nr. 83 keine Bauzonenvergrößerung vorgenommen werden.

5.3 Eingabe Matthias Bürgin i.V. für Hugo und Marianne Bürgin-Grieder

Eingabe (sinngemäss, Hauptpunkte):

- Mutation zum Zonenplan Siedlung - Öffentliches Mitwirkungsverfahren
- Betrifft BR-Parz. Nr. 392 (+ BR-Parz. 393), Parz. Nr. 56

Als Baurechtsberechtigte bzw. Eigentümer nehmen wir wie folgt Stellung resp. bringen wir folgende Einwände und Anregungen ein:

- 1) Wie in unserer gemeinsamen Besprechung vom 15.12.2020 angekündigt, wurden die Parzellen Nrn. 331 und 335 mittlerweile verkauft. Diese Parzellen werden in Kürze überbaut werden; ein Baugesuch hierzu ist von einer Bauherrschaft bereits eingereicht worden. Damit hat unsere Partei einen substantiellen Beitrag zur Lösung beigetragen - schnell und genau wie angekündigt. Deshalb ist es stossend, dass nunmehr mit den beabsichtigten Rückzonungen wiederum unsere Partei einen weiteren wesentlichen Nachteil erdulden soll.
- 2) Bereits die Parzelle Nr. 56 wurde in den letzten Jahren zurückgezont (bis auf die jetzt auch noch vorgesehene Rückzonung des letzten Streifens von 2m Breite); dies betraf eine Fläche von über 3'000 m². Auch hier hat unsere Partei bereits früher freiwillig und entschädigungslos einen substantiellen Beitrag zur Lösung der anstehenden Problematik geleistet.
- 3) Bis dato wurde vom Gemeinderat nie eine klare Auskunft über die konkret notwendige Rückzonungsflächen kommuniziert. Die in der Sitzung vom 15.12.2020 vom Gemeinderat gemachte Aussage, es sei nicht möglich, dazu Angaben zu liefern, ist u.E. nicht glaubhaft, da ja nun im Gebiet «Niederfeld» eine Erschliessung von Baulandflächen geplant ist (Eigentümerin Gemeinde Kilchberg). Zu diesem Punkt bitten wir um klare Kommunikation der relevanten Zahlen.
- 4) Unsere Bitte nach einer Information über den Stand der Dinge ca. Mitte Jahr 2021 (siehe entsprechendes Sitzungsprotokoll) wird mit der Mitteilung zu dieser beabsichtigten Mutation des Zonenplans ad absurdum geführt - anstatt eine Information über die zwischenzeitlich vorgenommenen Abklärungen, Arbeiten, etc. wird stattdessen diese Mutationsabsicht kommuniziert. Die bisher geleisteten, sehr substantiellen Beiträge unserer Partei werden mit den vorgeschlagenen Mutationen in keiner Weise gewürdigt. In der Folge verlangen wir, dass die beabsichtigten Umzonungen nicht realisiert werden.

Erläuterungen Gemeinderat:

Der Gemeinderat dankt für die Bereitschaft des Austauschs, für die Teilnahme am Mitwirkungsverfahren sowie für das Entgegenkommen bei der Redimensionierung des Baugebietes in der Vergangenheit. Der Gemeinderat muss aber festhalten, dass die Auszonung bei der Parzelle Nr. 56 im Jahre 2012 auf Antrag der Grundeigentümerin erfolgte.

Die Gemeinde Kilchberg steht aktuell in der Pflicht, weitere Umzonungen vorzunehmen, damit sie die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton erfüllt (siehe Ausgangslage unter Kap. 1). Die Reduktion des Baugebietes muss angegangen werden, da ansonsten gewisse Planungsvorhaben vom Kanton nicht bewilligt werden können.

Die Überprüfung der unbebauten Flächen und die Beurteilung der Umzonungs-/ Auszonungspotentiale wurde neutral und objektiv vorgenommen, unabhängig der Eigentumsverhältnisse. Ob für eine unbebaute Fläche ein hohes Umzonungspotential vorliegt, wurde anhand eines einheitlichen Kriterienkatalogs für alle Flächen gleichermassen vorgenommen. Als Kriterien, welche für die Beurteilung beigezogen wurden, gehörten u.a.:

- Lage, Grösse und Topografie der Fläche / des Gebietes
- Möglichkeit zur Innenverdichtung
- Erschliessungsstand und Baureife
- Eignung für die Überbauung
- Wohnlage und Baugrund
- Eignung landwirtschaftliche Nutzung
- Vernetzungsmöglichkeiten mit Naturwerten
- Bedeutung für die Erhaltung des Ortsbildes
- Vorhandene Bauabsichten

Es handelt sich dabei teilweise um gegenläufige Interessen, die es gegeneinander abzuwägen gilt. Eine solche Interessenabwägung wurde für jede einzelne Fläche vorgenommen. Ausserdem ist bei einer sachlichen, objektiven Interessenabwägung auch zu berücksichtigen, dass Bundesinteressen (Erhalt des Ortsbildes) oder Interessen zum Wohl der Öffentlichkeit (bezahlbares Bauland) höher zu gewichten sind als private Interessen. Zudem sind auch Alternativen und andere Varianten zu prüfen. Basierend auf diesen Vorgaben wurden die Gebiete mit hohem Umzonungspotential ermittelt (gemäss Analysebericht vom 6. April 2021). Die im Analysebericht ermittelten möglichen Absichten wurden schliesslich bei der Erarbeitung der Mutation zu den Zonenplänen Siedlung und Landschaft berücksichtigt. Weiterführende Hintergründe zu den beurteilten Flächen können dem Analysebericht vom 6. April 2021 entnommen werden (siehe Zusammenfassung in Anhang 1).

Aufgrund von dieser und weiteren Eingaben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat die Mutation zur Bauzonendimensionierung nochmals im Detail überprüft. Er kommt zum Schluss, dass die Auszonung des Gebiets beim Kirchengut (**Parzellen Nrn. 391 / 392**) mit vorliegender Mutation nicht vorgenommen wird. Der angrenzende Streifen der **Parzelle Nr. 77** wird auf diese Planungsmassnahme entsprechend abgestimmt.

Der Entscheid, diese Parzellen im Baugebiet beizubehalten, basiert u.a. auf folgenden Gründen:

- Einerseits liegt für die Parzelle Nr. 392 (Kernzone Ergänzung KE2) ein Baurechtsvertrag vor (Vertrag bis 1.1.2113)
- Andererseits sprechen aus raumplanerischer Sicht mehrere, weitere Argumente für die Beibehaltung dieser Parzelle im Baugebiet (Siedlungsentwicklung, Abgrenzung des Siedlungsgebietes, Teil der Kernzone, etc.)

Dies wurde bereits im Analysebericht, welcher als Grundlage für die vorliegenden Mutationen diente, so festgehalten. Hingegen ist die Umzonung der **Parz. Nr. 393** nicht von der Hand zu weisen. Dasselbe gilt auch für den Parzellenteil der Parz. **Nr. 56**. Diese Parzellen oder Parzellenteile befinden sich bereits im Landwirtschaftsgebiet und / oder werden landwirtschaftlich genutzt. Gemäss der effektiven Nutzung ist die Zonenzuweisung nun auch in der kommunalen Nutzungsplanung entsprechend zu bereinigen (Zuweisung zur Landwirtschaftszone). Reserveareal ausserhalb des Siedlungsgebietes widerspricht ausserdem dem aktuellen als auch den generell gültigen Raumplanungsgrundsätzen und Zielen (Siedlungsentwicklung nach Innen, haushälterische Bodennutzung, Rückzonung von überdimensioniertem Bauland).

Mit den obigen Ausführungen des Gemeinderates wurde auf die Einwände und Anregungen Nrn. 1, 2 und teilweise Nr. 4 als auch auf das grundsätzliche Begehren eingegangen (Nicht-Realisation der beabsichtigten Umzonungen und Berücksichtigung der bereits geleisteten Beiträge in Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen).

Zu Einwand resp. Anregung **Nr. 1** ist folgendes zu ergänzen:

Der Gemeinderat begrüsst das zielgerichtete und effiziente Vorgehen bei den Bau-Parzellen Nrn. 331 und 335. Wie bereits erwähnt, kann der Gemeinderat jedoch im Sinne der Gleichbehandlung bei der Beurteilung von aktuell (noch) nicht überbautem Bauland nicht auf die Eigentumsverhältnisse Rücksicht nehmen. Zur Beurteilung von Umzonungspotentialen wurden sachdienliche Kriterien beigezogen, die eine objektive Beurteilung zulassen. Darauf folgen Planungsmassnahmen, mit denen der Gemeinderat auf eine massvolle Siedlungsentwicklung nach Innen hinwirkt.

Zu Einwand resp. Anregung **Nr. 2** ist folgendes zu ergänzen:

Bei dieser Planungsmassnahme (2 m – Streifen entlang des Siedlungsperrimeters) handelt es sich um eine fällig gewordene Bereinigung und Zuweisung der Zonenordnung im Sinne der effektiven Nutzung (landwirtschaftliche Bewirtschaftung) und der Eigentumsverhältnisse.

Zu Einwand resp. Anregung **Nr. 3**:

Vom Kanton haben die Gemeinden den Auftrag erhalten, die Grösse ihres Siedlungsgebietes zu überprüfen, wenn die prognostizierte Auslastung unter 90% liegt (gemäss techn. Richtlinie des Bundes). Im Verlauf des Planungsprozesses wurde der Gemeinde Kilchberg mitgeteilt, dass im Rahmen der Überprüfung der Bauzonendimensionierung nicht einzig und allein die Quadratmeter-Grössen der Auszonungsflächen entscheidend sind, sondern dass auch mittels alternativer Bestrebungen (beispielsweise Nachverdichtungen, Einkürzung von Wohnzonen etc.) das Ziel einer massvollen Siedlungsentwicklung nach Innen erreicht werden kann.

Entsprechend geht es nicht nur darum, einen rein quantitativen Nachweis der Auszonungsflächen zu erbringen, sondern auch um das Aufzeigen von anderen Lösungsansätzen, die auch auf das genannte Ziel hinwirken.

Zu Einwand resp. Anregung **Nr. 4** ist folgendes zu ergänzen:

Wie bereits erwähnt wurde mit der Information vom 17. Juni 2021 die beabsichtigten Zonenplanänderungen der Bevölkerung als Entwurf vorgestellt. Damit (inkl. Auflage der Planungsinstrumente online und in der Gemeindeverwaltung) wurde die Bevölkerung in angemessener Weise über das Planungsvorhaben informiert (gemäss § 2 RBV). Zu diesem Zeitpunkt können alle Einwohner von Kilchberg an der Planung mitwirken und ihre Anliegen dazu äussern. Der vorgestellte Entwurf enthielt alle bis dahin getroffenen Abklärungen und Arbeiten. Auch aufgrund von Eingaben aus der Bevölkerung können die Planungsinstrumente noch angepasst werden (nach Prüfung durch den Gemeinderat, wenn die Eingabe zweckdienlich und rechtmässig ist). Dies ist vorliegend der Fall und führt dazu, dass die Parzellen Nr. 391 und 392 vorläufig nicht umgezont werden, wie dies bei der Mitwirkungsaufgabe vorgesehen war.

Die Beibehaltung dieser Flächen im Baugebiet ist jedoch an die untenstehende Bedingung ("Entscheid Gemeinderat") geknüpft.

Aufgrund dieser Anpassung macht es aus raumplanerischer Sicht wenig Sinn, wenn die angrenzende Fläche (Teilfläche der Parz. Nr. 77) ausgezont wird. Entsprechend wird – nach Besprechung mit dem Grundeigentümer - dieser Streifen der Kernzone K2 mit überlagertem Hofstattbereich zugewiesen.

Entscheid Gemeinderat:

- Der Gemeinderat sieht vorläufig von einer Auszonung der Parzellen **Nrn. 391 und 392** ab. Das Areal bleibt wie bis anhin Kernergänzungszone KE2 mit überlagertem Baubereich für Hauptbauten. Die vorläufige Nichtauszonung der Parzellen Nrn. 391 / 392 ist jedoch an folgende **Auflagen** geknüpft:
Der Gemeinderat gewährt der Grundeigentümerschaft eine Frist von 5 Jahren. Innerhalb dieser Frist muss die Grundeigentümerschaft die Parzellen überbauen oder mindestens aufzeigen, dass unmittelbar Überbauungsabsichten bevorstehen. Wird diese Frist nicht eingehalten, wird der Gemeinderat die Auszonung dieser Flächen wieder in Betracht ziehen.
- Die Teilfläche der **Parzelle Nr. 77** wird der Kernzone K2 mit überlagertem Hofstattbereich zugewiesen.

5.4 Eingabe Baselbieter Heimatschutz

Eingabe (sinngemäss, Hauptpunkte):

U.a. werden Parzellen in der Kernergänzungszone zur Auszonung vorgeschlagen, obwohl diese zum weitgehend überbauten Gebiet im Dorf gehören. Gleichzeitig wird der Grossteil der unbebauten und unerschlossenen Parzelle Nr. 269 in der Wohnzone W1 belassen und Parzelle Nr. 254, die bisher in der OeWA-Zone (Zweckbestimmung Parkierung, Spielplatz) liegt, grösstenteils in die Kernergänzungszone KE2 aufgezont.

Da die Parzellen Nrn. 269 und 254 beide gemäss ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; das Ortsbild von Kilchberg ist von nationaler Bedeutung) in der Umgebungszone I bzw. II liegen, sind die entsprechenden Bundesvorgaben zu beachten. Diese schreiben vor, dass

die zur Diskussion stehenden Parzellen unbebaut zu erhalten sind (Erhaltungsziel a). Die einzig richtige Planungsmassnahme ist also, beide Areale aus der Bauzone zu entlassen.

Wir lehnen deshalb die Umzonungen dieser Parzellen und die Erschliessungsplanung für Parzelle 269 kategorisch ab und behalten uns im allfälligen Planauflageverfahren eine Einsprache vor.

Erläuterungen Gemeinderat:

Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise in der Mitwirkungseingabe und die aufschlussreiche Besprechung mit den Mitwirkenden vom 13.9.21. Dem Gemeinderat sind die Grundlagen und die Vorgaben des Bundesinventars (ISOS) bekannt. Auch, dass die Auszonung von Flächen in bereits weitgehend überbautem Gebiet (KE2) aus raumplanerischer Sicht schwierig nachvollziehbar ist, war dem Gemeinderat bewusst. Die in der Mitwirkungseingabe genannten Sichtweisen berücksichtigen jedoch nur einige Aspekte. Der Gemeinderat hat beim Entwurf der vorliegenden Mutation auch weitere Interessen berücksichtigt (siehe dazu die aufgelisteten Kriterien / Interessen unter der Eingabe 5.3, Erläuterungen Gemeinderat). Häufig stehen die ermittelten Interessen einander gegenüber und können eine Konfliktsituation auslösen. Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung (Analysebericht) hat der Gemeinderat versucht, die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Dies hat schliesslich zu den vorliegenden Planungsmassnahmen geführt. Aufgrund von weiteren Eingaben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat die Mutation zur Bauzonendimensionierung nochmals im Detail überprüft. Er kommt zum Schluss, dass die Auszonung des Gebiets beim Kirchengut (Parzellen Nrn. 391 / 392) mit vorliegender Mutation nicht vorgenommen wird. Der angrenzende Streifen der Parzelle Nr. 77 wird auf diese Planungsmassnahme entsprechend abgestimmt (siehe dazu auch die Ausführungen unter Kap. 5.3).

Betreffend der beiden Parzellen im Gebiet Niederfeld wurde wie oben erläutert, neben dem ISOS, weitere Interessen berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Bei der Parz. Nr. 269 hält der Gemeinderat unter Berücksichtigung der durchgeführten Interessenabwägung und in Absprache mit der kantonalen Fachstelle an seiner Planungsmassnahme fest (Einkürzung des Baugebietes). Es werden jedoch zusätzliche Bestimmungen in die Bauzonenvorschriften aufgenommen, die explizit auf die Vorgaben des ISOS Rücksicht nehmen (Bestimmungen zur Ausrichtung von Hauptbauten). Für die Parz. Nr. 254 wird keine Umzonung vorgenommen. Lediglich die Zweckbestimmung der öW+A-Zone wird angepasst.

Entscheid Gemeinderat:

- Parzelle Nrn. 391 und 392 und die Teilfläche der Parz. Nr. 77 bleiben Teil des Baugebietes (Kernergänzungszone KE2 mit überlagertem Baubereich für Hauptbauten/ Kernzone K2 mit überlagertem Hofstattbereich).
- Die Parzelle Nr. 254 bleibt der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen (unter Anpassung der Zweckbestimmung).
- Parzelle Nr. 269: Die W1-Zone wird zur W1a – Zone. Im Zonenreglement Siedlung werden für die neue Zone verbindlichen Gestaltungsbestimmungen festgelegt.

5.5 Eingabe Stiftung Kirchengut Baselland

Eingabe (sinngemäss, Hauptpunkte):

Die geplante Auszonung unserer Parzellen ist aus verschiedenen Gründen abzulehnen:

1. Verletzung von Bundesrecht: Parzelle Nr. 392 ist Teil des eigentlichen Dorfkerns und grenzt auf zwei Seiten an die Kernzone K2. Die Parzelle befindet sich also mitten im Baugebiet und ist für die Überbauung bestens geeignet (vgl. Art. 15 Abs. 4 Bst. a RPG). Würde sie ausgezont, entstünde eine Lücke im geschlossenen Siedlungsbereich, die planerisch unerwünscht ist und dem bundesrechtlichen Prinzip der Siedlungsverdichtung widerspricht (Art. 3 Abs. 3 Bst. abis RGP). Eine Auszonung dieser Parzelle würde zudem Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfkern verhindern.
2. Parzelle Nr. 393 ragt in das Landwirtschaftsgebiet hinein, stellt jedoch eine gewollte Erweiterung des Siedlungsgebiets für öffentliche Aufgaben dar. Die Gemeinde weist sonst kein Land in der OeWA-Zone mehr auf, mit Ausnahme der Parz. Nr. 254 (Parkierung, Spielplatz), die für Infrastrukturbauten (angesichts der beschränkten Fläche) kaum nutzbar ist. Die Gemeinde würde sich jedenfalls gut überlegen müssen, ob sie auf diese Reserve verzichten kann.
3. Parzellen Nr. 392 und 393 sind für die Landwirtschaft ungeeignet, weil nach Bundesrecht "so weit wie möglich grössere zusammenhängende Flächen" ausgeschieden werden sollen (Art. 16 Abs. 2 RPG), nicht einzelne, relativ kleine Parzellen. Parzelle Nr. 392 umfasst 1'444 m² und Parzelle Nr. 393 eine Fläche von 1'858 m². Der mögliche Nutzen dieser Parzellen für die Landwirtschaft wäre im Vergleich mit der resultierenden Beeinträchtigung des Siedlungsraums (Kernzone) völlig unbedeutend. Die Zuteilung zur Landwirtschaftszone macht raumplanerisch keinen Sinn.
4. Aus der öffentlichen Planaufgabe geht hervor, dass die Parzelle Nr. 269, welche der Einwohnergemeinde gehört, mit Ausnahme des nördlichen Abschnitts im Gebiet Niederfeld, weiterhin in der Wohnzone W1 belassen werden soll. Diese Absicht widerspricht dem raumplanerischen Grundsatz, dass Zersiedelung womöglich zu vermeiden ist: Parzelle Nr. 269 befindet sich am Siedlungsrand und umfasst 5'960 m². Angesichts ihrer Lage ist diese Parzelle für landwirtschaftliche Zwecke sehr gut geeignet: Sie ist grossmehrheitlich umgeben von Landwirtschaftsland und umfasst eine grössere zusammenhängende Fläche. Damit erfüllt sie die Voraussetzungen für die Zuweisung zur Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 RPG. Anzustreben ist also vielmehr die vollständige Auszonung von Parzelle Nr. 269, damit die beabsichtigte Redimensionierung der Bauzone erreicht werden kann.
5. Vertrauen in Planbeständigkeit (Zonenplan von 2012): Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233 mit Hinweis). Der Planungshorizont beträgt in der Regel 15 Jahre (Art. 15 Abs. 1 RPG). Im vorliegenden Fall datiert der aktuelle Zonenplan aus dem Jahr 2012, d.h. bis zum heutigen Zeitpunkt sind erst rund 9 Jahre verstrichen. Damit besteht ein erhöhtes Interesse an der Beständigkeit der gegebenen Bauzone, vor allem im Bereich der Kernzone. Die geplante Auszonung der Parzellen 391, 392 und 393 erscheint als massiver Ein-

griff, für den keine wichtigen Gründe ersichtlich sind. Auszonungen sind aus siedlungstechnischen Gründen in erster Linie an peripheren Lagen vorzunehmen (z.B. Parzelle Nr. 269), nicht im Dorfkern.

6. Verletzung wohlervorbener Rechte: Im Vertrauen auf den Zonenplan Siedlung aus dem Jahr 2012 hat die Stiftung Kirchengut die fraglichen Parzellen im Baurecht abgetreten. Eine Auszonung würde somit den Baurechtsvertrag und die Bezahlung des Baurechtszinses in Frage stellen. Die Baurechtsnehmer könnten argumentieren, dass der Vertrag unerfüllbar sei (Wohnnutzung unzulässig und damit Unmöglichkeit des Baurechts). Der Baurechtsvertrag wurde im Vertrauen auf den gültigen Zonenplan Siedlung abgeschlossen. Die Auszonung verletzt ein wohlervorwonenes Recht und würde wohl zu Schadenersatzfolgen zulasten der Stiftung Kirchengut führen.
7. Im Planungsbericht zur Mutation "Bauzonendimensionierung", Stand 17.6.2021, ist in Ziff. 5.3 zu lesen: Der Baurechtsnehmer habe einen Pachtvertrag abgeschlossen mit dem Ziel, das Land vor einer Überbauung freizuhalten. Allerdings lassen weder der Baurechtsvertrag noch die Aktennotiz über die Besprechung zwischen dem Gemeinderat und dem Baurechtsnehmer vom 15. Dezember 2020 eine solche Aussage zu: Tatsache ist, dass ein Baurechtsvertrag abgeschlossen wurde, der die Bebauung der fraglichen Parzellen privatrechtlich ermöglicht. Angesichts der anspruchsvollen Rahmenbedingungen nimmt dies verständlicherweise Zeit in Anspruch. In der Aktennotiz ist festgehalten, die Baurechtsnehmer würden ein Projekt im Jahr 2021 prüfen. Von einem Verzicht ist nichts zu lesen. Zudem haben die Baurechtsnehmer andernorts zwei Baulandparzellen verkauft und damit eine Bebauung ermöglicht. Dass die Parzellen im Baurecht noch frei sind, kann somit nicht schaden.
8. In der erwähnten Aktennotiz des Gemeinderats vom 15. Dezember 2020 wurde - rechtlich korrekt - festgehalten, dass mögliche Auszonungen primär bei Grundstücken am Siedlungsrand geprüft würden. Weshalb nun doch die drei Parzellen Nr. 371, 372 und 373 mitten im Siedlungsgebiet ausgezont werden sollen, erscheint schwer verständlich bzw. widersprüchlich.
9. Im Dienstbarkeitsvertrags zwischen der Einwohnergemeinde und der Stiftung Kirchengut vom 26./28. Mai 2010 betreffend Errichtung eines Parkplatzes und einer Sammelstelle für Altglas etc. wurde vereinbart, dass ein Teil der Parzelle Nr. 86 aus der OeWA-Zone in die Wohnzone umgezont würde. Dies ist in der Folge auch geschehen (neue Parzelle Nr. 392 in der Kernzone K2). Die nun vorgesehene Auszonung verletzt diesen Vertrag und es wäre zu prüfen, inwieweit die Stiftung Kirchengut gegebenenfalls an die dort getroffenen Abmachungen noch gebunden wäre.
10. Mit Schreiben vom 20.11.2020 teilte die Einwohnergemeinde der Stiftung Kirchengut mit, sie wolle die Landeigentümerin "motivieren, ihre ungenutzten Baulandparzellen baldmöglichst einer entsprechenden Nutzung zuzuführen." Hingegen fand sich kein Hinweis, dass vorläufig unbebaute Parzellen (mitten im Siedlungsgebiet) ausgezont würden. Die Absicht der Auszonung kommt somit überraschend und verletzt Treu und Glauben.

Erläuterungen Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt zusammenfassend zu den einzelnen Bauparzellen als auch zu den einzelnen Hauptpunkten (Planbeständigkeit, Ermittlung der Auszonungsflächen) der Eingabe wie folgt Stellung:

Ermittlung und Beurteilung von potentiellen Auszonungsflächen**(zu Nrn. 1. - 4. + 8. der Eingabe):**

In der Mitwirkungseingabe wird immer wieder auf die Lage der Auszonungsflächen hingewiesen. Im Grundsatz stimmt diese Aussage, dass insbesondere unbebaute Flächen an peripherer Lage ein hohes Auszonungspotential aufweisen. Das Kriterium der Lage oder der Grösse sind jedoch nur zwei von vielen weiteren Kriterien und Interessen, die der Gemeinderat bei der Ermittlung von potentiellen Auszonungsflächen beigezogen hat (siehe Auflistung der Kriterien unter der Eingabe 5.3, "Erläuterungen Gemeinderat"). Dadurch, dass der Gemeinderat neben den beiden genannten Kriterien noch weitere Interessen zur Beurteilung berücksichtigt hat, führt zu einer differenzierten Schlussbeurteilung und somit auch zu einem anderen Ergebnis (dies ist in einem Analysebericht vom 6. April 2021 festgehalten). Weiterführende Hintergründe zu den beurteilten Flächen können dem Analysebericht vom 6. April 2021 entnommen werden (siehe Zusammenfassung in Anhang 1).

Planbeständigkeit / Bauzonendimensionierung (Zeitpunkt Rückzonung) / Baurechtsverträge**(zu Nrn. 5., 6. + 10. der Eingabe):**

Art. 15 RPG kann zwar im Sinne der Planbeständigkeit ausgelegt werden, viel mehr bezweckt dieser Artikel jedoch, dass die Grösse der Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen müssen und dass überdimensionierte Bauzonen zurückzuzonen sind. Mit Landratsbeschluss vom 8. November 2018 wurde dies auch im Kantonalen Richtplan BL inkl. Planungsanweisungen und Fristen entsprechend aufgenommen. Da die Gemeinde Kilchberg bei der prognostizierten Auslastung unter dem Schwellenwert von 90% liegt, muss die Bauzonendimensionierung innerhalb von 3 Jahren (Frist: 2022) überprüft werden und innerhalb von weiteren 5 Jahren (bis 2027) müssen darauf abgestimmte Planungsmassnahmen vorgenommen werden. Mit der Rückzonung von überdimensioniertem Bauland wird Art. 15 Abs. 1 resp. Abs. 2 RPG entsprochen und die Gemeinde kann damit die Fristen gemäss Kantonaem Richtplan resp. gemäss den Vorgaben des Bundes einhalten. Wenn die Vorgaben und Fristen nicht eingehalten werden, können künftige Vorhaben vom Kanton nicht genehmigt / "blockiert" werden. Der Zeitpunkt dieser Zonenplan-Revision ist daher auf die Fristen des Kantons resp. des Bundes abgestimmt. Die Gemeinde kann darauf nicht Einfluss nehmen (Rechtsmittelverfahren sind bezüglich dieser gesetzten Frist ausgeschlossen).

Zu Parzellen Nrn. 391, 392 (Nrn. 1., 6., 7. + 9. der Eingabe):

Wie richtigerweise in der Eingabe erläutert, sprechen aus raumplanerischer Sicht diverse Argumente für die Beibehaltung der Parzellen im Baugebiet (in der Kernzone, umgeben von weitgehend überbauten Parzellen, geschlossener, logischer Siedlungsabschluss). Nach erneuter Prüfung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, diese Parzellen im Baugebiet zu belassen. Unter Punkt 7 der Mitwirkungseingabe wird festgehalten, dass der Baurechtsnehmer ein Projekt prüfen wird. Der Gemeinderat möchte resp. muss eine Garantie haben, dass diese Prüfung resp. ein Vorschlag für ein Vorhaben innert nützlicher Frist vorliegt, da die Gemeinde ansonsten den Auftrag von Bund und Kanton nicht einhalten kann (Rückzonung von überdimensionierten Bauzonen).

Bei Nichteinhaltung dieser Vorgaben, können künftige Vorhaben vom Kanton blockiert werden. Daher sieht sich der Gemeinderat gezwungen, die Bebauung und Innenverdichtung gerade auch bei den Parzellen Nrn. 391 / 392 voranzutreiben oder zumindest mittels Absichtserklärung zuzusichern.

Zu Parzelle Nr. 393 (Nrn. 2. + 3. der Eingabe):

Im Gegensatz zu der angrenzenden Parzelle Nr. 392 liegt diese Parzelle komplett im Landwirtschaftsgebiet. Der Aussage, dass diese Parzelle für die landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet ist, kann nicht gefolgt werden (siehe Punkt 3. der Eingabe). Zum einen handelt es sich um Fruchtfolgeflächen (gemäss geoview.bl.ch ist die Parzelle komplett davon umschlossen) und zum anderen ist diese Fläche Teil von weiteren Bewirtschaftungseinheiten, die zusammengeslossen sehr wohl eine grosse zusammenhängende, gut zu bewirtschaftende Fläche bildet. Aus diesen und weiteren raumwirksamen Vorhaben (Beibehaltung der öW+A Zone Parz. Nr. 254) ist die Beibehaltung dieses Reserveareals aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig. Zumal die Beibehaltung von Reserveareal resp. das Anlegen von potentiell Bauland auf Vorrat nicht rechtskonform ist und den aktuellen als auch generell gültigen Raumplanungsgrundsätzen und Zielen widerspricht (gemäss den genannten Rechtsgrundlagen: Art. 15 RPG, haushälterische Bodennutzung Art. 1 RPG, Planungsanweisungen des Kantonalen Richtplans mit Objektblatt S 1.2). Die Parzelle befinden sich bereits im Landwirtschaftsgebiet und wird auch landwirtschaftlich genutzt. Gemäss der effektiven Nutzung ist die Zonenzuweisung nun auch in der kommunalen Nutzungsplanung entsprechend zu bereinigen (Zuweisung zur Landwirtschaftszone).

Zu Parzelle Nr. 269 (Nr. 4. der Eingabe):

Wie bereits erwähnt ist das Kriterium der Lage oder der Grösse nur zwei von vielen weiteren Kriterien und Interessen, die der Gemeinderat bei der Ermittlung von potentiellen Auszonungsflächen beigezogen hat (siehe Auflistung der Kriterien unter der Eingabe 5.3, "Erläuterungen Gemeinderat"). Dadurch, dass der Gemeinderat neben den beiden genannten Kriterien noch weitere Interessen zur Beurteilung berücksichtigt hat, führt zu einer differenzierten Schlussbeurteilung und somit auch zu einem anderen Ergebnis. Mittels Einkürzung der Fläche wird ein alternativer Lösungsansatz gewählt, der auch aus Sicht der kantonalen Fachstelle zulässig ist. Mit diesem Kompromiss können die verschiedenen gegenläufigen Interessen berücksichtigt werden (Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung, Angebot eines bezahlbaren Baulandes, massvolle Siedlungsentwicklung, etc.)

Entscheid Gemeinderat:

- Parzelle Nrn. 391 und 392 und die Teilfläche der Parz. Nr. 77 bleiben Teil des Baugebietes (Kernergänzungszone KE2 mit überlagertem Bereich für Hauptbauten/ Kernzone K2 mit überlagertem Hofstattbereich).
- Die Beibehaltung der Parzellen Nrn. 391 / 392 ist an Auflagen geknüpft (siehe Entscheid / Auflagen des Gemeinderates zur Eingabe in Kap. 5.3).
- Die Parzelle Nr. 393 wird der Landwirtschaftszone zugeteilt (bisher Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Reserveareal").
- Die Parzelle Nr. 254 bleibt der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen (unter Anpassung der Zweckbestimmung).
- Parzelle Nr. 269: Die W1-Zone wird zur W1a – Zone. Im Zonenreglement Siedlung werden für die neue Zone verbindlichen Gestaltungsbestimmungen festgelegt.

6 Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), wird bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und den Mitwirkenden zugesandt. Die Bekanntmachung wird zudem im Gemeindeanzeiger publiziert.

Kilchberg,

Gemeinderat Kilchberg

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegeschreiberin

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.

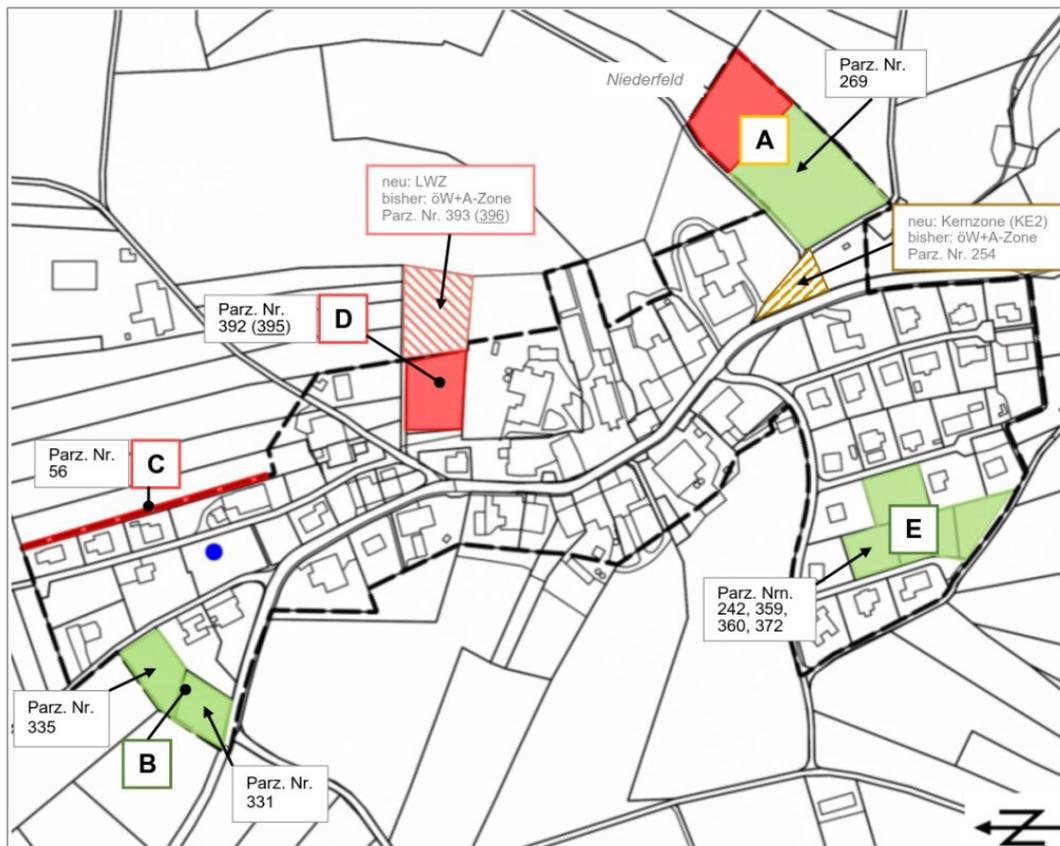


Abbildung 2 Umzonungsabsichten für die Gebiete A bis E (gemäss obiger Tabelle; schwarz gestrichelte Linie = Baugebietsperimeter).