

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 329

vom 6. März 2012

Gemeinde Kilchberg, Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Erschliessungsplanung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Kilchberg hat am 30. März 2011 die Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Erschliessungsplanung beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Überarbeitung des Zonenplans Siedlung und des Zonenreglements Siedlung (inkl. Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen) sowie des Strassennetzplanes Siedlung/Landschaft im Sinne einer Anpassung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 7. Juli bis 8. August 2011 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 27 vom 7. Juli 2011 und am 6. Juli 2011 per Flugblatt an alle Haushalte bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 6. Juli 2011) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache [REDACTED] Schweiz. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 3. November 2011 unterbreitet der Gemeinderat Kilchberg die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 8. April 2010 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 § 18 Zonenreglement (ZRS), Allgemeine Vorschriften in den Kernzonen

Absatz 4: Es ist festzuhalten, dass das Anpassen von festgelegten Bereichen ohne eine Zonenplanmutation nicht möglich ist. Hingegen kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass geringfügige Abweichungen von den Bereichen bewilligt werden. Insofern widerspricht der erste Satz dieses Absatzes inhaltlich dem zweiten Satz. Der erste Satz ("Mit der Erstellung [...] angepasst werden.") wird deshalb redaktionell gestrichen.

1.4 § 19 ZRS, Kernzone K2 / Kernergänzungszone KE2

Der Regierungsrat präzisiert, dass es sich bei der Kernergänzungszone KE2 um eine Grundnutzungszone gemäss RBG handelt und somit die korrekte Bezeichnung "Kernzone Ergänzung KE2" lautet.

Absatz 4: Der Regierungsrat präzisiert, dass das Näherbaurecht in der Kernzone lediglich bei geschützten und erhaltenswerten Bauten als erteilt gilt. Bei Bauten also, für die im Zonenplan Gebäudegrundrisse festgelegt wurden.

1.5 § 20 ZRS, Hofstattbereich

Es ist festzuhalten, dass für Erweiterungen von Hauptbauten die Bebauungsziffer der Kernzone massgebend ist und eingehalten werden muss. Die Kernzone ist nun teilweise mit einem Hofstattbereich überlagert, welcher eine Bebauung mit eingeschossigen An- und Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von 15 % des massgebenden Hofstattbereiches zulässt. Gemäss § 20 Abs. 4 ZRS können hofstattseitige Anbauten an Hauptbauten aber auch zweigeschossig ausgeführt werden. Somit stellt sich grundsätzlich die Frage, wann eine Anbaute eine Erweiterung einer Hauptbaute darstellt. Der Regierungsrat vertritt die Ansicht, dass zweigeschossige Anbauten in jedem Fall als Erweiterung von Hauptbauten einzustufen sind. Insofern kann sich der Kommentar zu § 20 ZRS (Bebauungsziffer im Hofstattbereich zusätzlich zur Bebauungsziffer in der Kernzone) nicht auf die Erweiterung von Hauptbauten und somit nicht auf Absatz 4 dieser Bestimmung beziehen.

1.6 Baulandbedarf gemäss Art. 15 RPG

Der Regierungsrat begrüsst die mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung vorgenommenen Auszonungen. Dennoch ist festzuhalten, dass die vorhandenen Kapazitätsreserven äusserst grosszügig bemessen sind. Auf diesen Umstand wurde bereits im Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 8. April 2010 hingewiesen. Der Regierungsrat nimmt deshalb nun mit Bedauern zur Kenntnis, dass die Reduktion der Bauzonen deutlich kleiner ausfällt, als sie in den Planunterlagen zur kantonalen Vorprüfung ursprünglich vorgesehen war. Er regt an, im Rahmen eines nächsten Planungsschrittes und unter Berücksichtigung der inneren Nutzungsreserven (Art. 31 Verordnung zum RPG) weitere Flächen auszuzonen.

1.7 Mutation Zonenplan Landschaft

Mit der vorliegenden Revision werden bisherige Bereiche des Zonenplans Siedlung neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Ein Mutationsplan des Zonenplans Landschaft ist allerdings nicht Bestandteil der vorliegenden Genehmigungsdokumente. Insofern wird der Gemeinderat ersucht, diese Zuordnung innert drei Jahren in einem entsprechenden Mutationsplan des Zonenplans Landschaft festzulegen.

1.8 Bemerkung zum Strassenreglement

Gleichzeitig mit der Revision der Zonenvorschriften wurde auch der Strassennetzplan revidiert, während ein neues Strassenreglement bereits am 9. April 2002 rechtskräftig wurde. Es ist nun festzustellen, dass innerhalb des Strassenreglements - insbesondere zwischen den §§ 30 und 31 sowie dem Anhang 1 - die Strassentypen nicht konsistent verwendet werden. Der Regierungsrat empfiehlt eine entsprechende Bereinigung.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist grundsätzlich einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) in die Kernergänzungszone (KE). Die Einsprache nennt kein explizites Begehren. Es ist jedoch zu schliessen, dass die Umzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen nicht genehmigt werden soll.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

- a) Mit der geplanten Umzonung der Parzelle Nr. ■ in die KE werde gegen das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verstossen. Dieses bescheinige Kilchberg ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Darin werden besondere Lagequalitäten hervorgehoben. Mit der vorgesehenen Ausweitung der Bauzone würde das schöne Ortsbild zerstört werden. Bereits im Unterdorf sei ein Siedlungsbrei angerichtet worden. Im Übrigen sei die Teilfläche der Parzelle Nr. ■ vor 40 Jahren von der Landwirtschaftszone in eine öW+A-Zone umgezont worden, um den Bau einer neuen Kirche zu ermöglichen.
- b) Die vorliegende Planung verstosse auch gegen den genehmigten [kommunalen] Richtplan. Dieser nehme in Objektblatt S2 "Ortskern" auf das ISOS Bezug und lege u.a. als Ziel fest, dass zum Ortsbild Sorge zu tragen sei. Weiter werden die dazugehörenden Massnahmen aus demselben Objektblatt aufgelistet. Der Einsprecher macht geltend, dass eine Umzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. ■ den Richtplan mit Füßen treten und diesen völlig missachten würde, da auf dieser Teilfläche zwei Blöcke mit 11.5 m Höhe und 25 m Fassadenlänge erstellt werden könnten.
- c) Mit dem Bau von zwei Wohnblöcken und den dazugehörenden Parkplätzen würden einige Hochstamm bäume fallen müssen, die ökologisch sehr wichtig seien.
- d) Die Teilfläche der Parzelle Nr. ■ befände sich noch ausgerechnet in der archäologischen Schutzzone, die nicht zerstört werden dürfe.
- e) Die Beibehaltung der öW+A-Zone sei für die weitere Entwicklung von Kilchberg wichtig. Man müsse sich diese Zone für die Zukunft offen halten. Bei einer allfälligen Fusion mit weiteren Gemeinden sei man sicher froh, diese öW+A-Zone zu besitzen und nicht mit Wohnblöcken zubetoniert zu haben. Man wisse heute noch nicht, was auf einen zukomme und solle längerfristiger denken als nur über die Nasenspitze.
- f) In zwei möglichen Wohnblöcken könnten rund 12 Wohnungen erstellt werden, was 30 bis 40 Personen entsprechen würde. Das Wasser reiche für maximal 200 Personen. Zurzeit sei man bereits bei über 140 Personen, nach der Überbauung bei ca. 180 Personen. In den Föhrlen und im Niederfeld würden nochmals ca. 40 Personen zuziehen können. Demnach wäre die Kapazitätsgrenze der Quelle mit 220 Personen weit überstiegen.
- g) Bei 40 neuen Einwohnern (12 Familien) sei mit mindestens 24 neuen Fahrzeugen zu rechnen. Das würde pro Tag minimal 96 zusätzliche Fahrten durch die Zufahrtsstrassen ergeben, was den dort ansässigen Einwohnern schlicht nicht zuzumuten wäre.
- h) Käufer und Käuferinnen von Eigentumswohnungen im Baurecht würden Leute sein, die mit dem letzten Rappen die Eigenkapitalquote zusammenbringen würden. Nach Abzug der Hypothekarzinsen - welche im Steigen begriffen seien - würden nicht mehr viel Steuern bezahlt werden. Die Kosten der Gemeinde für die Einwohner würden wegen der Schulkosten etc. die Mehreinnahmen durch Steuern massiv übersteigen. Also sei es ein Verlustgeschäft für die kleine Gemeinde. Der Einsprecher gibt zu bedenken, was mit der Erfolgsrechnung passieren würde, wenn einige dieser neuen Einwohner sozialfürsorgeabhängig würden. Es sei nicht auszudenken, was das für die Gemeinderechnung bedeuten würde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprachelegitimation ist in § 31 Abs. 2 RBG festgelegt. Die darin gestellten Anforderungen sollen die Popularbeschwerden ausschliessen. Bei den überwiegenden Einsprachepunkten ist nun festzustellen, dass der Einsprecher nicht stärker als jedermann betroffen ist und auch nicht in einer besonderen, beachtenswerten und nahen Beziehung zur Streitsache steht. Daher kann der Regierungsrat kein schutzwürdiges Interesse bei den oben zusammengefassten Punkten a), c), d), e), f) und h) feststellen, mit dem der Einsprecher einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden kann. Der Regierungsrat kann allenfalls aus der Gesamteinsprache interpretieren, dass der Einsprecher eine ihn störende Wirkung

durch die mit der Kernzone Ergänzung geschaffenen Bauvorschriften befürchtet (insbesondere in den Punkten b) und g) der Einsprache). Zu den einzelnen Punkten kann der Regierungsrat daher folgendermassen Stellung nehmen:

- a) Die Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) bestimmt in Artikel 4a, dass die Kantone das ISOS bei der Erstellung ihrer Richtpläne berücksichtigen. Dieser Vorgabe ist der Kanton Basel-Landschaft nachgekommen und hat entsprechende Planungsgrundsätze und -anweisungen in Objektblatt S2.2 des Kantonalen Richtplans erlassen. Die Gemeinde Kilchberg trägt mit den erlassenen (Schutz-)Vorschriften zu den Kernzonen diesen Planungsgrundsätzen und -anweisungen Rechnung und setzt die Anliegen des Kantonalen Richtplans sowie des ISOS, unter der Berücksichtigung des notwendigen Ermessensspielraums der Planungsbehörde, recht- und zweckmässig um.
- b) Richtpläne sind behördenverbindlich und können ohne entsprechende Umsetzung in der Nutzungsplanung keine grundeigentumsverbindliche Wirkung entfalten. Die angesprochene Aussage in Objektblatt S2 des kommunalen Richtplans bezieht sich, mit wenigen Ausnahmen, auf die gesamte Kernzone (inklusive der eingeschlossenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen). Deshalb bedarf es bei der Umsetzung der Richtplaninhalte der Interpretation. Dieser Ermessensspielraum muss der planenden Behörde bei der Erarbeitung von Zonenvorschriften zugestanden werden (mit Verweis auf Art. 2 Abs. 3 RPG). Im Planungsbericht führt die Gemeinde Kilchberg aus, welche Überlegungen und Schlüsse sie der Planung zugrunde gelegt hat. Der Regierungsrat kann daraus keine Überschreitung des Ermessensspielraums erkennen und erachtet die festgelegten Vorschriften deshalb als recht- und zweckmässig.

Aus der Einsprache ist zudem nicht ersichtlich, wie oder weshalb die Kernzone und die betroffene Kernzone Ergänzung, welche gegenüber der Kernzone eine geringere zulässige Gebäudehöhe und bauliche Nutzung zulässt, gegen den kommunalen Richtplan verstossen würden.

- c) Das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) legt fest, dass die Gemeinden ihre schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben erheben. Dabei stützen sie sich auf Fachgutachten. Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung wurden die Naturobjekte in der "Aufnahmekarte Ortskern / Naturwerte" erhoben. Gestützt auf diese Aufnahme erscheint die Befürchtung des Einsprechers als unbegründet. Nichtsdestotrotz geht der Einsprecher von einer reinen Annahme aus, dass bei einer späteren Überbauung Hochstammbäume gefällt würden. Der Regierungsrat weist zudem darauf hin, dass schützenswerte Naturobjekte nicht zwingend in den Zonenplänen bezeichnet und ausgeschieden werden müssen. Nach § 10 NLG bestünden auch die Möglichkeiten einer Aufnahme ins Inventar der geschützten Naturobjekte, von Vereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder deren Erwerb.
- d) Archäologische Schutzzonen dürfen ohne Bewilligung weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden (§ 5 des Archäologiegesetzes (ArchG) vom 11. Dezember 2002). Sie dienen dazu, erforschte und unerforschte Gebiete, in denen sich nachweislich archäologische Spuren menschlichen Wirkens erhalten haben oder wo solche mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, vor Gefährdung und Zerstörung zu schützen. Archäologische Schutzzonen kommen aber in aller Regel keinem Bauverbot gleich. Vielmehr geben sie Anlass zu einer archäologischen Untersuchung im Rahmen eines Bauvorhabens (§ 13 ArchG).
- e) Die Rechtslehre ist sich einig: Es ist unzulässig, Zonen für öffentliche Werke und Anlagen zu schaffen oder beizubehalten, mit denen sich das Gemeinwesen weite Landflächen sichern möchte, um über eine möglichst grosse Handlungsfreiheit zu verfügen. Eine Sicherung von Zonen auf Vorrat ist eindeutig verfassungs- und gesetzeswidrig. (Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 18). Für die betroffene Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist bis heute kein Nutzungszweck festgelegt. Im Rahmen der Revision der Zonenvor-

schriften konnte zudem kein Bedarf für eine Nutzung dieser Zone für öffentliche Werke und Anlagen nachgewiesen werden. Der Regierungsrat hätte die bestehende "Reserve"-Zone deshalb nicht erneut genehmigen können.

f) Wasserversorgung und Raumplanung sind aufeinander abzustimmen. Für den Regierungsrat macht es aber keinen Sinn, an dieser Stelle die Annahmen des Einsprechers näher zu erläutern. Er verweist an Stelle dessen auf die detaillierten Ausführungen in Abschnitt 6. "Drohender Wassermangel" im Protokoll der Verständigungsverhandlung vom 9. September 2011. Darin wird aufgezeigt, dass die Befürchtungen des Einsprechers unbegründet sind.

g) Ein allfälliger Mehrverkehr beschränkt sich auf einen rund 23 m langen Abschnitt des Buechwegs, bis dieser in die Kantonsstrasse einmündet. An diesem Abschnitt liegen nur die Gemeindeverwaltung sowie die Liegenschaft des Einsprechers. Der betroffene Teil der Parzelle Nr. ■ liegt innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes (dreiseitig von Bauzonen umgeben), eine Auszonung wäre somit keine zweckmässige Alternative. Daher erscheint die von der Gemeinde Kilchberg gefundene Lösung einer Kernzone Ergänzung auch im Hinblick auf die haushälterische Bodennutzung zweckdienlich. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist eine geringere Gebäudehöhe und bauliche Nutzung als in der regulären Kernzone zugelassen, was sich zudem günstig auf einen allfälligen Mehrverkehr auswirkt. Die Erschliessung der Parzelle Nr. ■ ist überdies recht- und zweckmässig und als solches ebenfalls nicht zu beanstanden.

h) Es ist nicht ersichtlich, wie diese Begründung raumplanungsrechtlich gewürdigt werden kann. Ihr fehlt jegliche Relevanz.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache des ■

Die Einsprecherin ist, gestützt auf § 31 Abs. 2 lit. b. RBG, als kantonale Vereinigung in Form einer juristischen Person, die sich nach den Statuten hauptsächlich und dauernd ■ widmet und die seit mindestens fünf Jahre vor der Einspracheerhebung besteht, zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Umzonung [des innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung liegenden Teils] der Parzelle Nr. ■

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Eine Umzonung solle grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine sorgfältige und fachliche Überprüfung ergeben habe, ob, wie und in welcher Form und Ausmass eine Bebauung möglich sei. Damit eine allfällige Dorfentwicklung in diesem Bereich mit der notwendigen Qualität erfolgen könnte, wäre eine Quartierplanpflicht, am Besten unter der Voraussetzung eines Architekturwettbewerbes, zwingend.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichne Kilchberg als Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Ortskern besitze dank seiner gut erhaltenen Baseliener "Dreisässenhäuser" und der neugotischen Kirche englischer Art besondere architekturhistorische Qualitäten.

Zudem widerspreche der Zonenplan dem Richtplan von Kilchberg. Im Richtplan stehe u.a. auf Seite 9: "Das Ortsbild besitzt dank der von zahlreichen Obstbäumen bestandenen Wiesenterrasse, dem von weitem sichtbaren Kirchturm und der Tatsache, dass die auf drei Seiten bis an die Altbebauung heranreichenden Wiesenhänge durch keinen Neubau beeinträchtigt worden sind, besondere Lagequalitäten." Bei den Zielen im Richtplan stünden u.a.: "Zum Ortsbild wird Sorge getragen. Um- und Neubauten respektieren durch entsprechendes Verhalten das national geschützte Ortsbild." Als Massnahme u.a., dass das national geschützte

Ortsbild als Chance betrachtet und erlebt werde und nach aussen kund gemacht werden solle. Die Einsprecherin weist darauf hin, dass Richtpläne behördenverbindlich seien. Behörde und Verwaltung würden ihr Handeln auf die Ziele und Grundsätze des Richtplans ausrichten. Der Richtplan diene als Entscheidungsgrundlage, wenn die Auswirkungen und Überlegungen zu einzelnen planerischen Massnahmen im Gesamtzusammenhang zu beurteilen seien. Dabei habe die Nutzungsplanung die Richtplanung zu berücksichtigen und umzusetzen. Abweichungen seien nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur seien.

Mit der Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. ■ in die Kernergänzungszone, inmitten von vier denkmalgeschützten Häusern (inkl. Kirche und Pfarrhaus), sowie erhaltenswerten Häusern, seien in der Folge neue Wohnblöcke sozusagen in der Regelbauweise möglich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Ein wesentliches Begehren ■ ist, dass eine Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. ■ von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen in die Kernzone Ergänzung nur erfolgen solle, wenn eine sorgfältige und fachliche Überprüfung ergeben habe, ob, wie und in welcher Form und Ausmass eine Bebauung möglich sei. Er stützt sich dabei insbesondere auf die Aussagen des kommunalen Richtplans und des ISOS.

Der angesprochene kommunale Richtplan der Gemeinde Kilchberg nimmt für das betroffene Gebiet keine differenzierte Betrachtung vor und legt es als Ortskern mit Verdichtungspotenzial fest. Der Richtplantext enthält die in der Einsprache aufgeführten Ziele und Massnahmen. Wohlgermerkt gelten diese Ziele und Massnahmen für den überwiegenden Teil der festgelegten Kernzonen, wie auch für die darin eingeschlossenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen.

Die Gemeinde führt im Planungsbericht auf Seite 19 (resp. 10 ff.) aus, wie sie die Anliegen des kommunalen Richtplans in ihrer Kernzonenplanung umgesetzt hat. Der Regierungsrat stützt sich auf diese Ausführungen und hat keine Zweifel daran, dass die Gemeinde das ihr zustehende Planungsermessen nicht überschritten hat. Mit dem Festlegen einer Kernzone Ergänzung nimmt die Gemeinde überdies auf die umliegenden Bebauungsstrukturen Rücksicht. Dies mit einer geringeren Gebäudehöhe und einer geringeren baulichen Nutzung. Gleichwohl gelten dieselben Gestaltungsvorschriften wie in der Kernzone.

Der betroffenen Zone für öffentliche Werke und Anlagen war bisher kein Nutzungszweck zugewiesen. Es lag deshalb an der Gemeinde, den entsprechenden Bedarf nachzuweisen und eine Zweckbestimmung festzulegen, oder eine Umzonung vorzunehmen. Eine Auszonung der besagten Teilfläche in die Landwirtschaftszone hätte jedoch keine zweckdienliche Alternative dargestellt, weil das Areal innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes liegt (dreiseitig von Bauzonen umgeben). Der Regierungsrat erachtet die festgelegte Kernzone Ergänzung deshalb als recht- und zweckmässig.

Es mag richtig sein, dass die Bestimmungen des revidierten Zonenreglements Siedlung den Bau von Wohnblöcken zulassen, diese sind jedoch von den Auswirkungen her gleich zu betrachten, wie wenn sie in den umliegenden Kernzonen oder Wohnzonen gebaut würden. Zudem haben Neubauten selbstverständlich auf benachbarte geschützte und erhaltenswerte Bauten entsprechend Rücksicht zu nehmen. Generell nehmen Kernzonen im weiteren Sinne Aufgaben einer Schutzzone wahr. Deshalb erscheint es zweckdienlich, die Anliegen des ISOS und des kommunalen Richtplans mittels einer Kernzone Ergänzung umzusetzen. Im Übrigen ist noch zu bemerken, dass der Bau von zweigeschossigen Wohnblöcken auch an anderen Orten in den Kernzonen möglich wäre.

Es bleibt das Begehren der Einsprecherin zu prüfen, die noch unbebaute Fläche der Parzelle Nr. ■ einer Zone mit Quartierplanpflicht zuzuweisen. Damit hätte die Gemeinde tatsächlich stärker Einfluss auf die zukünftige Gestaltung und Bebauung der umstrittenen Fläche nehmen können. Die im Rahmen der Verständigungsverhandlung vorgeschlagene Lösung einer

Wettbewerbspflicht in der Regelbauweise wäre aber aus rechtlichen Gründen - auch wenn die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerin vorgelegen hätte - nicht genehmigungsfähig gewesen. Der Regierungsrat würde eine Quartierplanpflicht zwar grundsätzlich begrüßen, er erachtet aber die vorgenommene Lösung einer Kernzone Ergänzung - wie oben ausgeführt und unter Beachtung des notwendigen Ermessensspielraums der Planungsbehörde - ebenso als genügend, die Anliegen des ISOS und des kommunalen Richtplans umzusetzen. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme nicht betroffen. Auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Einsprachen unter Ziffer 6.1 bzw. 6.2 verwiesen.

6.4 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Miteigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme nicht betroffen. Auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Einsprachen unter Ziffer 6.1 bzw. 6.2 sowie auf Abschnitt III. Ziffer 1.6 dieses Beschlusses verwiesen. Darüber hinaus und mit Bezug auf das Protokoll der Verständigungsverhandlung vom 9. September 2011, wonach der Einsprecher seine Einsprache unter der darin gestellten Bedingung zurückziehen würde, erachtet der Regierungsrat die Einsprache entsprechend auch als gegenstandslos resp. erledigt.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die Einsprachen 1 und 2 werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen. Auf die Einsprachen 3 und 5 kann, soweit sie nicht als gegenstandslos resp. erledigt gelten, nicht eingetreten werden.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Kilchberg am 30. März 2011 beschlossene Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Erschliessungsplanung wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Auflage genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Auflage

Der Gemeinderat wird aufgefordert, innert drei Jahren für die neu im Zonenplan Landschaft enthaltenen Gebiete Zonen festzulegen.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 33/ZPS/1/0, 33/ZPL/1/2 (Zonenplan Siedlung und Mutation zum Zonenplan Landschaft), 33/ZRS/1/0, 33/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen) sowie 33/SPSL/1/0 (Strassennetzplan Siedlung und Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden der Zonenplan Siedlung (Inv.-Nr. 33/ZPS/0/0, genehmigt mit RRB Nr. 336 vom 23. Januar 1973), das Zonenreglement Siedlung (Inv.-Nr. 33/ZRS/0/0, genehmigt mit RRB Nr. 336 vom 23. Januar 1973), die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (Inv.-Nr. 33/LES/1/0, genehmigt mit RRB Nr. 657 vom 31. März 1998) sowie der Strassennetzplan (Inv.-Nr. 33/SPS/0/0, genehmigt mit RRB Nr. 336 vom 23. Januar 1973) inklusive aller Mutationen aufgehoben.

5. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
7. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liesetal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Kilchberg, 4496 Kilchberg
 - Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Bauinspektorat
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (8)
 - Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: A. Achermann