



Referenz-Nr.: BDARE-2024-0638

Kontakt ARE: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch
Kontakt ALN: Andreas Weber, Fachspezialist Forstrecht, Weinbergstrasse 15, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 29 75, www.aln.zh.ch

Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen – Festsetzung

Gemeinde Kilchberg

- Massgebende
Unterlagen
- Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Kilchberg vom 2. März 2026
 - Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 2. März 2026

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im Rahmen der Überprüfungen der Grundlagendaten bei den Gemeinden, bei welchen der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) eingeführt wurde, wurde festgestellt, dass der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen in der Gemeinde Kilchberg teilweise nicht mehr mit den kommunalen Zonierungen übereinstimmt. Dies wurde zum Anlass genommen, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen gesamthaft zu überprüfen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Gegenstand

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen weist diejenigen Flächen einer Landwirtschafts- bzw. Freihaltezone zu, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen (§ 36 PBG) bzw. die nach den entsprechenden Richtplänen überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen (§ 39 Abs. 1 PBG).

Der bisher geltende Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Kilchberg aus dem Jahr 1986 entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit im Bereich des Gebiets «Im Lätten» eine kommunale Nutzungszone ausgeschieden wurde, parallel dazu aber keine Anpassung der kantonalen Nutzungszonen erfolgt ist. Dies soll im Rahmen dieses Verfahrens bereinigt werden.

C. Anhörung und öffentliche Auflage

Der Entwurf für die Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Kilchberg lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 29. November 2019 bis 7. Februar

2020 öffentlich auf. Gleichzeitig fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss §§ 7 Abs. 1 PBG und 13 Abs. 3 PBG statt.

D. Einwendungen

Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Auf eine Berichterstattung über die nicht berücksichtigten Einwendungen konnte daher verzichtet werden.

E Ergebnis

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Kilchberg entsprechen den Vorgaben gemäss § 36 sowie §§ 39 ff. PBG.

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Kilchberg kann festgesetzt werden.

Die Gemeinde Kilchberg hat als ihr amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Website und den Thalwiler Anzeiger angegeben. Die Veröffentlichung erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt und im Thalwiler Anzeiger, sowie durch die Gemeinde auf der Website (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Kilchberg im Mst. 1:5000 vom 2. März 2026 wird festgesetzt.
- II. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Kilchberg liegt während der Rekursfrist und der Bürozeiten bei der Gemeinde Kilchberg, Alte Landstrasse 110, 8802 Kilchberg, sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen
 - Dispositiv I bis III im Amtsblatt des Kantons Zürich und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde (Thalwiler Anzeiger) zu veröffentlichen,

- der Gemeinde Kilchberg den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis III mitzuteilen,
 - diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Kilchberg aufzulegen,
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen,
 - nach Eintritt der Rechtskraft das Inkrafttreten ausschliesslich im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.
- V. Die Gemeinde Kilchberg wird eingeladen
- Dispositiv I bis V gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (verfasst durch die Baudirektion) im üblichen amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen,
 - diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Kilchberg aufzulegen,
 - die im vorliegenden Plan nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen,
- VI. Mitteilung an
- Gemeinde Kilchberg (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (ohne Unterlagen)
 - Baurekursgericht (ohne Unterlagen)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Landschaft und Natur, Andreas Weber und Jürg Altwegg (ohne Unterlagen per Email)
 - Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ohne Dossier)
 - Müller Ingenieure AG



Amt für Landschaft und Natur
Abteilung Wald

Kurt Hollenstein
Kantonsforstingenieur

Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung

Barbara Schultz
Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung



Kilchberg

1:5000

Kantonale und regionale Nutzungszonen

- Landwirtschaftszone §§ 36 ff. PBG
- Freihaltezone §§ 39 ff. PBG

Informationsinhalte

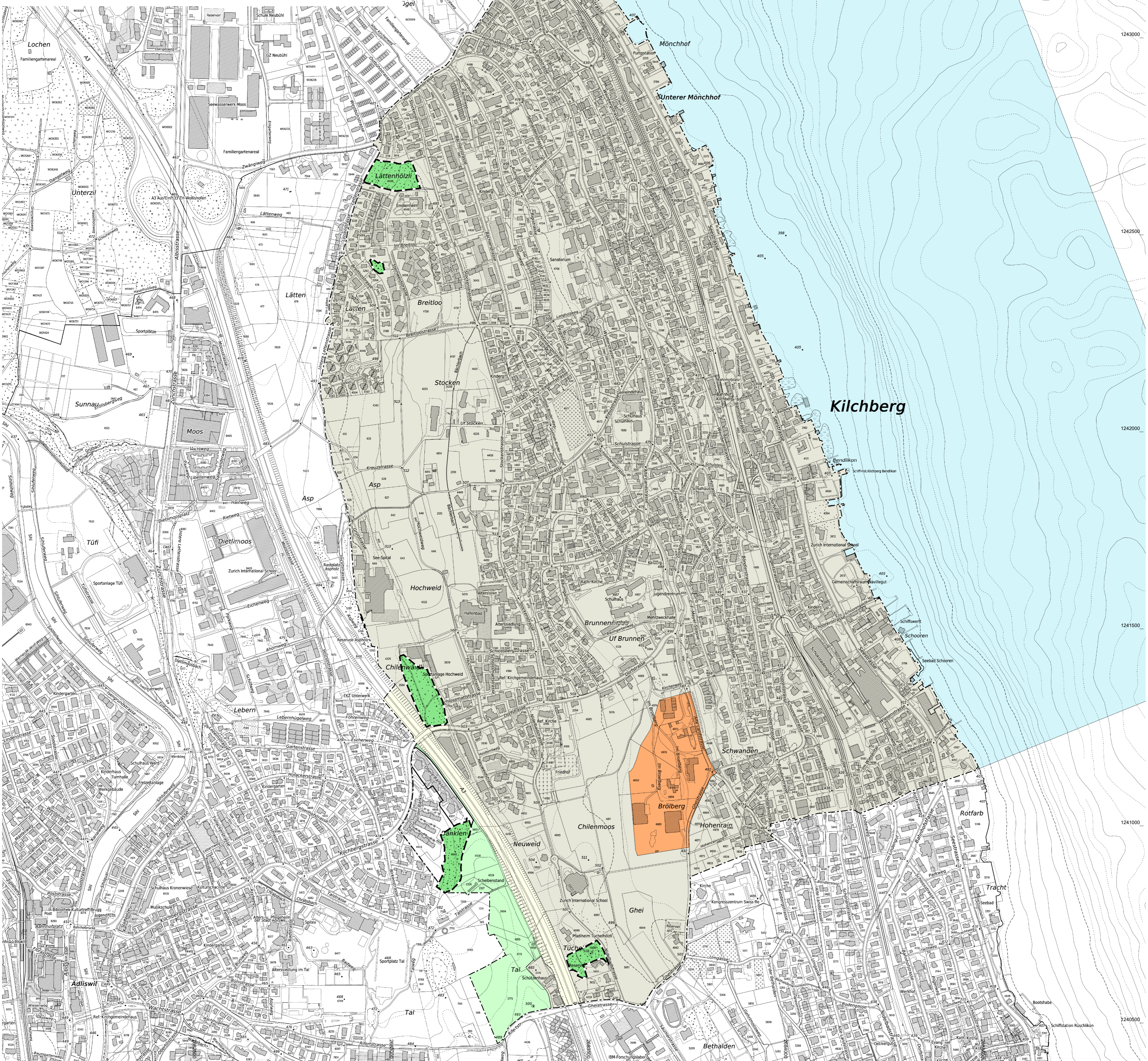
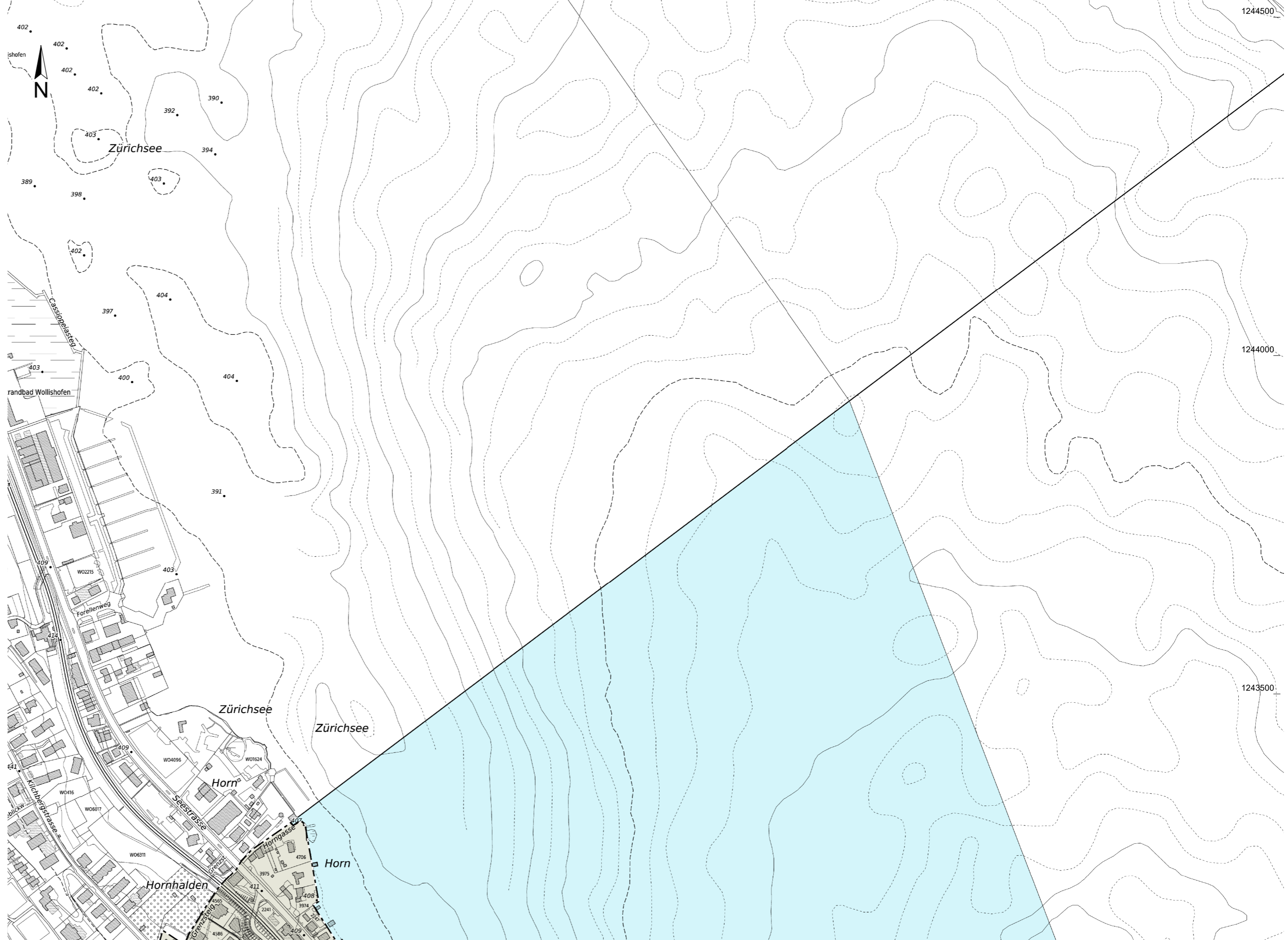
- Wald
- Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Gewässer
- Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
- Kommunale Nutzungszonen
- Nicht zonierte Flächen

Festsetzung

Festgesetzt am:
BDV Nr. 0638 / 24

Verfasser Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 Amt für Landschaft und Natur, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Plan Nr. 1 Erstellungsdatum: 02.03.2026 Grundlagendaten
 Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 25.10.2024, © Amtliche Vermessung





Kanton Zürich
Baudirektion
Bericht
Amt für Raumentwicklung
Amt für Landschaft und Natur

Kilchberg. Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nut- zungszonen

Planungsbericht

im Sinne von Art. 47 RPV

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar / Mutation	Status
1.0	23.07.2019	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	01.11.2019	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	02.03.2026	Stand Festsetzung	Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Verfahren	1
2	Kantonale und regionale Nutzungszonen	2
2.1	Ausgangslage	2
2.2	Plandarstellung	2
2.3	Zonenzuteilung	2
3	Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage	4
3.1	Zeitlicher Ablauf	4
3.2	Stellungnahme der Gemeinde Kilchberg	4
4	Weitere Informationen	5
4.1	Kontakt	5
4.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)	5

1 Einleitung

1.1 Verfahren

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden gestützt auf § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 (Stand 1. Juli 2015) bzw. §§ 36 und 39 PBG festgesetzt.

Gestützt auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 ist sinngemäss darzulegen, wie mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]) und die Richtpläne berücksichtigt werden und wie er den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.

In der Regel werden in diesem Verfahren auch die statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone gestützt auf Art. 10 Abs. 2 lit. b und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG) sowie auf den kantonalen Richtplan (Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung]; Stand 18. September 2015, Pt. 3.3 Wald) und die Lückenschliessungen der Waldgrenzen entlang von Bauzonen basierend auf Art. 10 Abs. 2 lit. a und 13 WaG festgesetzt. Da es jedoch in der Gemeinde Kilchberg keine Änderung der statischen Waldgrenzen geben wird, wird dieser Prozess in diesem Verfahren nicht bearbeitet.

2 Kantonale und regionale Nutzungszonen

2.1 Ausgangslage

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen weist diejenigen Flächen einer Landwirtschafts- bzw. Freihaltezone zu, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen (§ 36 PBG) bzw. die nach den entsprechenden Richtplänen überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen (§ 39 Abs. 1 PBG). Der Freihaltezone können gemäss § 39 Abs. 2 PBG ferner Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets dienen.

Der aktuell geltende Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Kilchberg wurde mit Verfügung Nr. 113 vom 1. April 1986 festgesetzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit im Bereich des Gebiets Im Lätten eine kommunale Nutzungszone ausgeschieden wurde, parallel dazu aber keine Anpassung der kantonalen Nutzungszonen erfolgt ist.

2.2 Plandarstellung

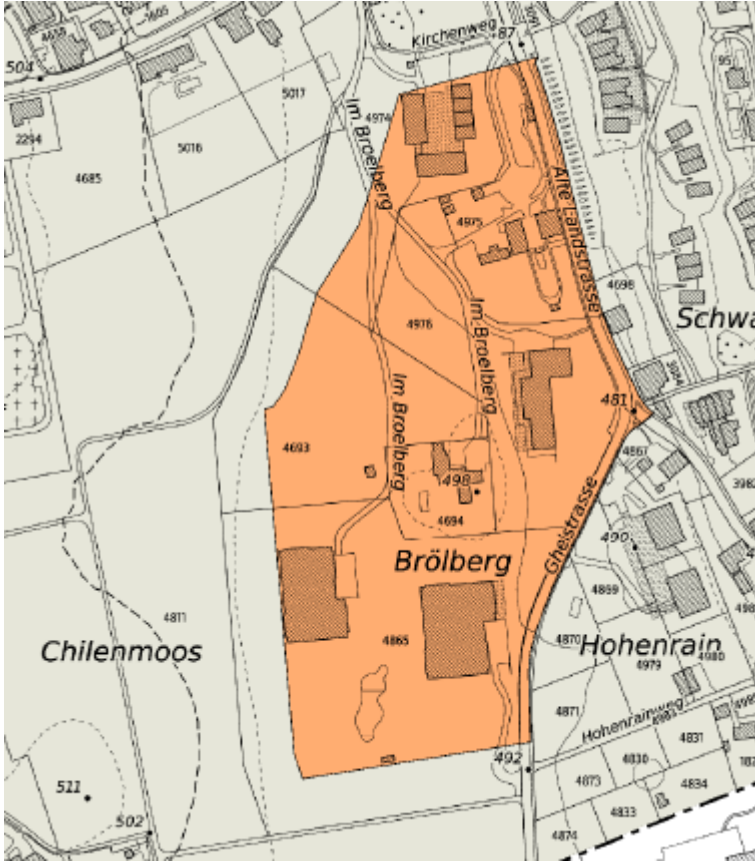
Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen, nicht zonierter Gewässer, Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnarealen grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnareale werden im Zonenplan als orientierender Inhalt gemäss Farbcode der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) dargestellt. Ausgenommen sind Bereiche, die durch Überdeckungen oder Unterkellerung durch weitere Nutzungen belegt sind. Die untergeordneten Strassenflächen (kantonale, kommunale) ausserhalb des Siedlungsgebiets werden in der Regel den kantonalen Nutzungszonen zugewiesen. Ausgenommen sind davon diejenigen Strassenflächen, welche beidseitig von Wald umgeben sind. Die kommunalen Nutzungszonen werden im Plan grau dargestellt.

2.3 Zonenzuteilung

An der Abgrenzung der kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen hat sich keine Änderung ergeben. In der Gemeinde Kilchberg bestehen einzig Landwirtschaftszonen im Bereich «Tal».

Auf dem Plan im Gemeindegebiet der Gemeinde Kilchberg ist an der folgenden Stelle eine wesentliche Fläche (orange markiert) zu finden, welche keiner Nutzungszone zugewiesen wurde:

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
-----------------	------------	----------------

<p>Brölberg</p>	<p>Kat.-Nr., 4693, 4694, 4865, 4975, 4976</p>	
-----------------	---	---

Hierbei handelt es sich um eine grössenmässig relevante Fläche, welche bisher keiner Nutzungszone zugeteilt ist. Da sich diese Fläche nicht als kantonale Landwirtschafts- oder Freihaltezone eignet (u.a. Grösse, Lage), wird keine kantonale oder regionale Nutzungszone ausgeschieden. Die Gemeinde Kilchberg sollte daher prüfen, ob diese Fläche der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen werden kann. Auf die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone wird demnach in diesen Bereichen (vorderhand) verzichtet. Die fragliche Stelle wird im Plan orange dargestellt und gilt als nicht zonierte Fläche. Die Beurteilung von Baugesuchen in diesem Bereich erfolgt gestützt auf den privaten Gestaltungsplan Brölberg.

3 Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage

3.1 Zeitlicher Ablauf

Bis 30. September 2019	Stellungnahme der Gemeinde Kilchberg zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Kilchberg.
29. November 2019 – 7. Februar 2020	Öffentliche Auflage und Anhörung

3.2 Stellungnahme der Gemeinde Kilchberg

Der Prozess zur Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone sieht vor, dass die betroffene Gemeinde vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme eingeladen wird. Die Gemeinde Kilchberg hat in diesem Schritt auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Gemeinde Kilchberg wurde daher mit Verfügung vom 19. November 2019 über die öffentliche Auflage informiert.

In ihrer Stellungnahme während der öffentlichen Auflage beantragt die Gemeinde Kilchberg, das Verfahren zu sistieren, da eine sachgerechte Beurteilung der Zonenabgrenzung im Gebiet «Tal» derzeit nicht möglich sei. Es wurde dargelegt, dass eine voreilige Festsetzung der Zonenabgrenzungen ohne Klärung von offenen Standortfragen für kommunale Nutzungen potenziell unzweckmässig und mit erheblichen Einschränkungen für zukünftige Planungen verbunden wäre.

Der Antrag der Gemeinde Kilchberg wurde grundsätzlich berücksichtigt und das Verfahren sistiert.

Der kommunale Richtplan von Kilchberg wurde am 8. November 2024 genehmigt. Gemäss dessen sind keine Zonenänderungen am Standort «Tal» vorgesehen. Zudem wurde in der Zwischenzeit eine Vorlage der Nutzungsplanung erarbeitet, welche ebenfalls keine Zonenänderungen innerhalb der kantonalen Nutzungszonen vorsieht. Dementsprechend wird das Verfahren zur Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone wieder aufgenommen.



4 Weitere Informationen

4.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Kilchberg kann mit folgender Person Kontakt aufgenommen werden:

- Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Claude Benz, 043 259 30 56, claude.benz@bd.zh.ch

4.2 Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)

Bereits während der öffentlichen Auflage konnten die neuen Waldgrenzen sowie die kantonalen Nutzungszonen im ÖREB-Kataster digital als projektierte Elemente betrachtet werden. Mit der Inkraftsetzung der Festsetzungsverfügung werden die projektierten Nutzungszonen und Waldgrenzen im ÖREB-Kataster schliesslich mit dem Attribut «in Kraft» versehen. Über den folgenden Link können die Pläne im kantonalen GIS-Browser aufgerufen werden: <https://maps.zh.ch/s/21gvrg8r> oder über die Webseite des ARE unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung.html#2000479374>.