



Kanton Zürich

Antrag an Gemeinde-
versammlung

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31116 – 21.10.2022

Auftraggeberin

Gemeinde Rafz

Arbeitsgruppe

Roman Neukom, Gemeinderat und Projektleiter
Bruno Lötscher, Mitglied Planungs- und Energiekommission
Matthias Neukom, Mitglied Planungs- und Energiekommission
Urs Schmidli, Mitglied Planungs- und Energiekommission
Peter Hirner, Gemeindeingenieur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Anita Brechbühl, Silas Trachsel

Titelbild

Kernzone Rafz, eigenes Foto

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Anlass	5
1.2	Ablauf der Teilrevision	6
1.3	Berichtinhalt	6
1.4	Grundlagen	6
2	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	7
2.1	Nationale Grundlagen	7
2.2	Kantonale Grundlagen	14
2.3	Regionaler Richtplan	16
2.4	Kantonale Inventare	18
2.5	Naturgefahren	23
2.6	Fruchtfolgeflächen	25
2.7	Vollzugspraxis auf kommunaler Ebene	25
2.8	Weitere kommunale Grundlagen	26
2.9	Mehrwertausgleich	26
3	ANALYSE	30
3.1	Siedlungsentwicklung	30
3.2	Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte	32
3.3	Bauzonenentwicklung	34
3.4	Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr	35
3.5	Strukturanalyse	36
3.6	Kapazitätsabschätzung	39
3.7	Fazit	40
4	ZIELE	41
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	42
5.1	Allgemeines und IVHB	42
5.2	Kernzonen	45
5.3	Wohnzonen	49
5.4	Industrie- und Gewerbezone	50
5.5	Weitere Zonenvorschriften	51
5.6	Abstände, weitere Bauvorschriften	52
5.7	Gestaltungsplanpflicht	53
5.8	Mehrwertausgleich	54
6	ANPASSUNG ZONENPLAN	56
6.1	Auszonungen	56
6.2	Umzonungen	56
6.3	Einzonungen	57
6.4	Einzonung «RafzSüd»	58
6.5	Überlagerung «Betriebsart erleichternd»	58
6.6	Kernzonenplan	59
7	AUSWIRKUNGEN	63
7.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	63
7.2	Ortsbild	63
7.3	Umwelt	64
7.4	Mobilität	67
7.5	Kommunaler Mehrwertausgleich	67
7.6	Kantonaler Mehrwertausgleich	68
7.7	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	68

8	MITWIRKUNG	69
	8.1 Allgemeines	69
	8.2 Vorprüfung	70
9	FAZIT	70

Anhang

1. Kapazitätsberechnung vom 4. Dezember 2019, Planar AG
2. Auswertung kantonale Vorprüfung und Stellungnahme PZU

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Ausgangslage und Anlass für die Teilrevision

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rafz wurde in den Jahren 2009 bis 2012 zum letzten Mal umfassend überarbeitet. Als Grundlage für die damalige Teilrevision wurde ein Ortsplanungsleitbild mit Zielen zur baulichen Entwicklung erarbeitet, welches auch mit der Bevölkerung diskutiert wurde.

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen angehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen.

Weiter geben der revidierte kantonale Richtplan vom 22. Oktober 2018 und der am 7. Februar 2018 festgesetzte regionale Richtplan Unterland Anlass zur Überprüfung bzw. Revision der Bau- und Zonenordnung. Dies betrifft unter anderem das Gebiet Rossacker, welches im Zonenplan als Bauzone (Industriezone) ausgewiesen ist, in den übergeordneten Richtplänen jedoch nicht mehr als Siedlungsgebiet bezeichnet ist.

Zudem soll die BZO mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes MAG und der dazugehörigen Verordnung MAV erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden.

Im Fokus dieser Teilrevision stehen daher die Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen, die Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben sowie verschiedene Bereinigungen aufgrund Erfahrungen aus dem Vollzug.

Die zunächst im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehene Einzonung der Reservezone im regionalen Arbeitsplatzgebiet «Rafz-Süd» wird aufgrund von Vorbehalten des Kantons in eine eigenständige Revisionsvorlage ausgegliedert und soll zu einem späteren Zeitpunkt, zusammen mit dem Gestaltungsplan, zur Abstimmung gebracht werden.

1.2 Ablauf der Teilrevision

Vier Phasen

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase 1: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase 2: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase 3: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase 4: Festsetzung und Genehmigung

1.3 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans, die Inhalte des Kernzonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

1.4 Grundlagen

Kommunale Grundlagen

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Rafz umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Ergänzungspläne:
 - Kernzonenplan
 - Gewässerbaulinien
 - Waldabstandslinien
 - Baulinienpläne
 - Gestaltungspläne

Alle Bestandteile sind im Zonenplan 1:5000 detailliert aufgeführt.

Übergeordnete Grundlagen

Die für die Revision massgeblichen Grundlagen sind im folgenden Kapitel umfassend dargestellt.

2 PLANERISCHE GRUNDLAGEN

2.1 Nationale Grundlagen

Übergeordnete Inventare

Folgende übergeordneten nationalen Inventare werden als relevant bewertet und im Folgenden beschrieben:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung - Wanderobjekte
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Rechtsverbindlichkeit generell

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selber. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) *unmittelbar* anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Das ISOS ist ebenfalls unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz).

Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS ist in die Interessenabwägung einzubeziehen und in diesem Rahmen grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Bedeutung für den Kanton

Der Kanton muss das ISOS in der kantonalen Richtplanung berücksichtigen, dort aber im Gegensatz zu den Bundesaufgaben nur auf *mittelbare* Weise. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind und dass Eingriffsinteressen *nicht* von nationaler Bedeutung sein müssen, um in besagter Interessenabwägung zu überwiegen.

Kommunale Aufgaben

Die Gemeinden tragen gemäss Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar ge-

mäss Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

Bedeutung für die Grundeigentümer

Eine direkte Rechtswirkung für Private ist aus dem ISOS nicht ableitbar, solange nach den Zonenvorschriften gebaut wird und die Gemeinde keine Schutzvorgaben erlässt. Hingegen haben die Grundeigentümer die ISOS-Anliegen zu berücksichtigen, wenn mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird.

Unterschied kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) und ISOS

Es gilt zu beachten, dass das kantonale Ortsbildinventar KOB und das ISOS zwei differenzierte Inventare mit unterschiedlichem Fokus sind. Das kantonale Inventar umfasst Ortskerne, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG). Das ISOS hingegen erfasst vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale aus nationaler Sicht. Die Erstellung des ISOS basiert auf einer Bewertung nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode. Die ISOS-Erhaltungsziele müssen durch die planenden Behörden präzisiert, konkretisiert sowie aktualisiert und mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt werden.

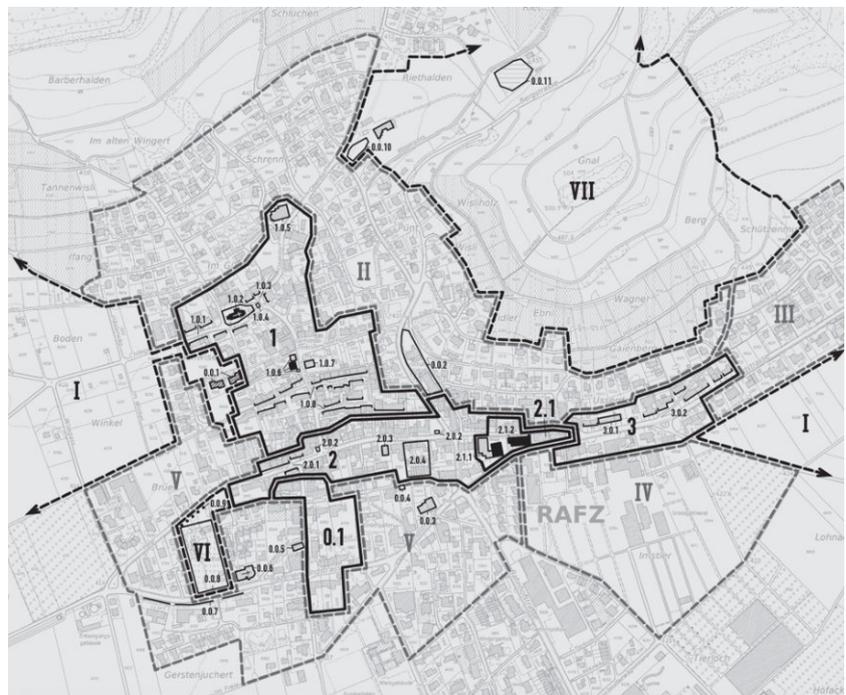
ISOS Rafz

Rafz wird im ISOS als schutzwürdiges Ortsbild von nationaler Bedeutung bezeichnet.

Karte ISOS Rafz
 (Quelle: map.geo.admin.ch)

■	Einzelelement E	Kleinstmöglicher Ortsbildteil, mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort, z. B. Kirche, Schulhaus, Käserei, Brücke usw.
⌋	Hinweis	Wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen.
⊘	Störfaktor	Bezeichnung für eine starke Beeinträchtigung oder Gefährdung eines Ortsteils oder des Ortsanzens.

Gebiet oder Baugruppe mit Erhaltungsziel A
1
1.0.1
1.0.2
1.0.5
1.0.7
2.0.3
3
0.1
0.1.1
0.0.2
0.0.3
Umgebungszone oder Umgebungsrichtung Erhaltungsziel a
I
II
III
V
VI
VIII
X
XII



Aufbau des ISOS

Das ISOS gliedert die Siedlung in Gebiete und Baugruppen sowie in Umgebungszone und Umgebungsrichtungen, denen verschiedene Erhaltungsziele zugeordnet werden.

Erhaltungsziel A
Gebiete oder Baugruppen

Ein Gebiet oder eine Baugruppe der Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz, d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Einzelelemente

Des Weiteren werden im ISOS verschiedene schützenswerte Einzelelemente dem Erhaltungsziel A zugeordnet.

Erhaltungsziel a
Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung der Aufnahmekategorie a ist ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Erhaltungsziel B
Gebiete oder Baugruppen

Ein Gebiet oder eine Baugruppe der Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

Erhaltungsziel b
Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung der Aufnahmekategorie b ist ein empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Gebiete oder Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A

Im ISOS Rafz werden die folgenden Gebiete oder Baugruppen dem Erhaltungsziel A zugeordnet:

- 1: Oberdorf, grossflächiger Ortskern an Hangfuss, zwei bzw. drei parallele Gassen quer zur Dorfstrasse mit dichter Zeilenbebauung als Hauptmerkmal der Bebauungsstruktur, zwei- bis dreigeschossige, mehrteilige Fachwerkbauten mit Satteldach
- 2.1: Ensemble aus imposanten Einzelbauten unterschiedlicher Gestalt und Funktion an der Badener Landstrasse, Bindeglied zwischen Unter- und Ausserdorf
- 3: Ausserdorf, beidseits der Landstrasse locker angeordnete, teilweise imposante Fachwerkgebäude in Traufstellung, zweigeschossige Vielzweckbauernhäuser mit Vorgärten und -plätzen sowie einzelnen Miststöcken

Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel a

Die folgenden Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen werden ebenfalls dem Erhaltungsziel a zugeordnet:

- I: Rafzerfeld, ebenes Wies- und Ackerland, durch Feldwege unterteilt
- VI: Freiraum am Eingang des Ortskerns mit Friedhofsanlage
- VII: Gnal, gupfartiger Hügel im Ortshintergrund, im unteren Teil mit Reben bestockt, zuoberst mit Bäumen bekrönt

Einzelelemente

Im ISOS werden folgende schützenswerte Einzelelemente dem Erhaltungsziel A zugeordnet:

- 1.0.2: Ref. Pfarrkirche in leicht erhöhtem Kirchhof
- 1.0.6: Gemeindehaus, ehemals auch Schulhaus
- 2.1.1: Ehem. Gasthof «Zum goldenen Kreuz», mächtiger, giebelständiger Fachwerkbau mit vorgelagertem Garten
- 2.1.2 Ehem. Doppelscheune mit Stall und Wohnteil, Massivbau mit mächtigem, steilem Walmdach und Stichbogentoren

Gebiete oder Baugruppen mit dem Erhaltungsziel B

Im ISOS werden die folgenden Gebiete oder Baugruppen dem Erhaltungsziel B zugeordnet:

- G 2: Unterdorf, mehrheitlich traufständige Bebauung entlang der fast geraden Marktgasse und der Hegi-Strasse, Wohn- und einzelne Gewerbebauten, teils umgebaute und verputzte Fachwerkhäuser mit Satteldächern
- B 0.1: Scheidwäg, Erweiterung der Altbebauung, traufständige Fachwerkhäuser mit Satteldächern

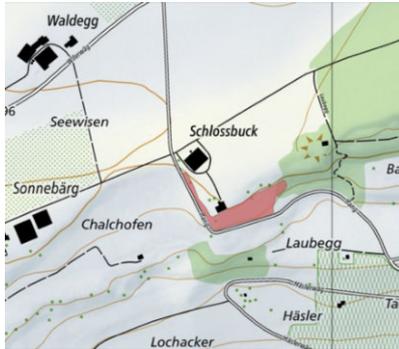
Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel b

Die folgenden Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen werden dem Erhaltungsziel b zugeordnet:

- II: Ausgedehntes Wohnquartier in Hanglage im Ortshintergrund
- III: Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang der geraden Landstrasse, östliche Verlängerung der Altbebauung
- IV: Ebenes Kulturland mit Treibhäusern und Anbauflächen der Gärtnerei Hauenstein sowie regelmässigem Wegnetz
- V: Ortserweiterung in der Ebene mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebauten, Verbauung der historischen Ortsränder

Trockenwiesen und -weiden

Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung



TWW-Objekt «Schlossbuck»

Das Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden umfasst schweizweit knapp 4'000 schützenswerte Lebensräume auf Trockenwiesen und -weiden.

In Rafz ist ein Standort inventarisiert. Es handelt sich um das Objekt 3776 «Schlossbuck». Der Standort ist zu erhalten. Er befindet sich ausserhalb der Bauzone.

Amphibienlaichgebiete

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung



Wanderobjekt ZH 712 «Ziegelei Rafz»

Ziel des Bundesinventars der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung ist der Schutz von Feuchtgebieten als Lebensraum für Amphibien.

Das Inventar wird in zwei Teile aufgeteilt. Die ortsfesten Objekte enthalten Laichgewässer und ihre Landlebensräume sowie Pufferzonen.

Die Wanderobjekte beinhalten genutzte Gruben, innerhalb deren die dynamische Voraussetzung für eine Erhaltung der vorkommenden Amphibienbestände erhalten werden soll.

In Rafz ist ein Standort inventarisiert. Es handelt sich um das Wanderobjekt ZH 712 bei der Ziegelei Rafz. Der Standort ist zu erhalten. Er befindet sich ausserhalb der Bauzone.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

IVS Gemeinde Rafz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

In Rafz sind verschiedene historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung verzeichnet (siehe nachfolgenden Kartenausschnitt). Die Wege mit Substanz verlaufen überwiegend im Wald und sind in ihrem Bestand nicht gefährdet.

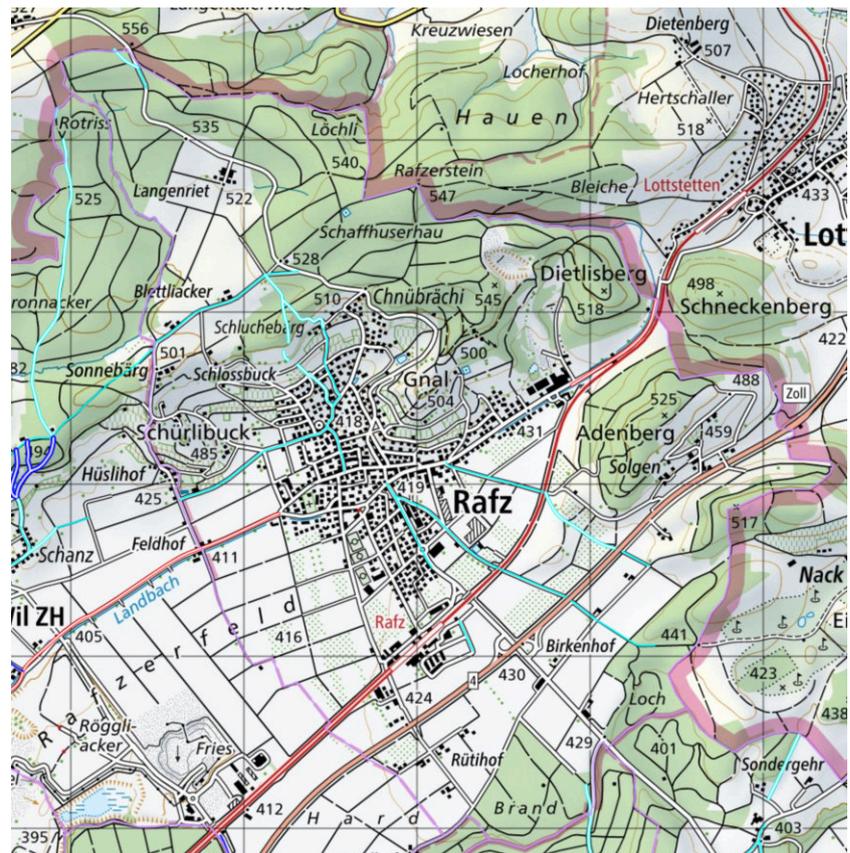
Eine Ausnahme bildet die Badener Landstrasse zwischen Rafz und Wil ZH, die als Objekt ZH 7 im Inventar aufgeführt ist. Das Inventar weist ihr nationale Bedeutung zu. Ausserhalb des Siedlungsgebiets von Rafz wird Substanzerhaltung vermerkt. Diese Abschnitte sind entsprechend im Bundesinventar enthalten.

Jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte mit Substanz sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen.

Ein Handlungsbedarf für die Ortsplanung ist nicht ersichtlich.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung	
	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz
Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung	
	Historischer Verlauf
	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz
Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung	
	Historischer Verlauf
	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz

Ausschnitt IVS Gemeinde Rafz
(Quelle: map.geo.admin)



Störfallvorsorge

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, bezeichnet (Konsultationsbereich). Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

In Rafz ist entlang der Bahnlinie ein Konsultationsbereich festgelegt. Ebenso unterstehen die Betriebe der Alfa Klebstoffe AG nördlich der Bahnlinie und der Betrieb der Meier Oberflächen AG südlich der Bahnlinie der Störfallverordnung.

Karte Risikokataster (CRK)
Quelle: map.zh.ch

Legende:

Betriebsstandorte

- Betriebe mit biologischen Risiken
- Betriebe mit chemischen Risiken

Durchgangsstrassen

- Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht

Eisenbahnen

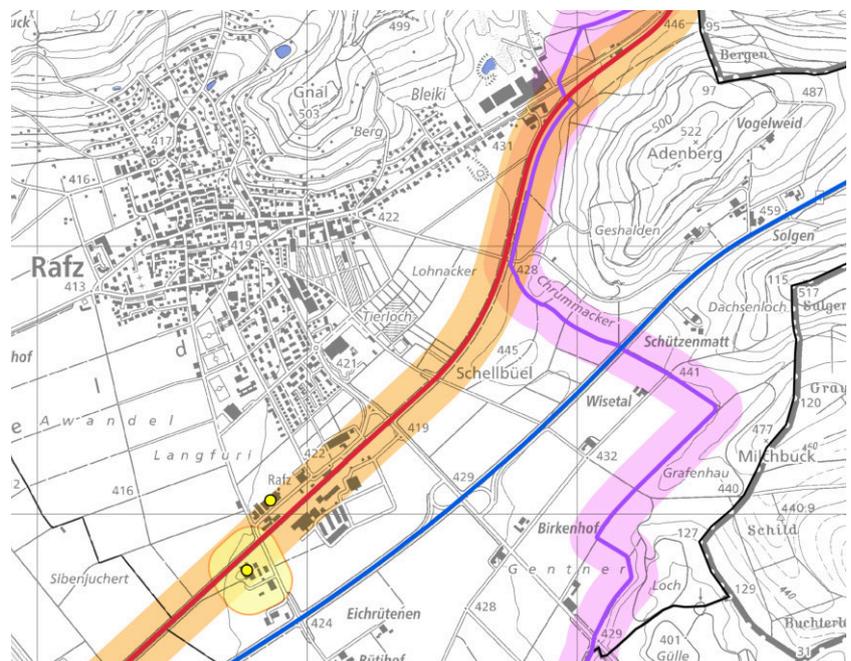
- Störfallrelevante Strecken

Erdgasleitungen

- Konzessionsdruck
- bis 25 bar
- über 25 bar

Konsultationsbereiche

- Konsultationsbereich Betriebe
- Konsultationsbereich Eisenbahnen
- Konsultationsbereich Erdgasleitungen



Erläuterung

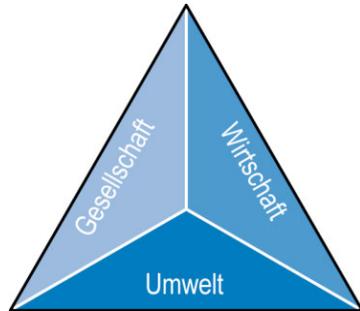
Lage und angrenzende Bereiche gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen (Bundesamt für Verkehr)

Lage und angrenzender Bereich des störfallrelevanten Eisenbahnnetzes gemäss Störfallverordnung. Die Erstellung neuer Bauten oder Anlagen im angrenzenden Bereich (Konsultationsbereich) kann zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen. Bei Nutzungsplanungen die ganz oder teilweise im angrenzenden Bereich liegen, ist ein Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfall durchzuführen.

Prüfung Risikorelevanz

Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens ist gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (2022) zu klären.

ROK-ZH Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

2.2 Kantonale Grundlagen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2014 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume	
■	Stadtlandschaft
■	urbane Wohnlandschaft
■	Landschaft unter Druck
■	Kulturlandschaft
■	Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Rafz ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass eine geringe Entwicklungsdynamik erwünscht ist.

Für die Kulturlandschaften ergibt sich damit gemäss kantonaalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

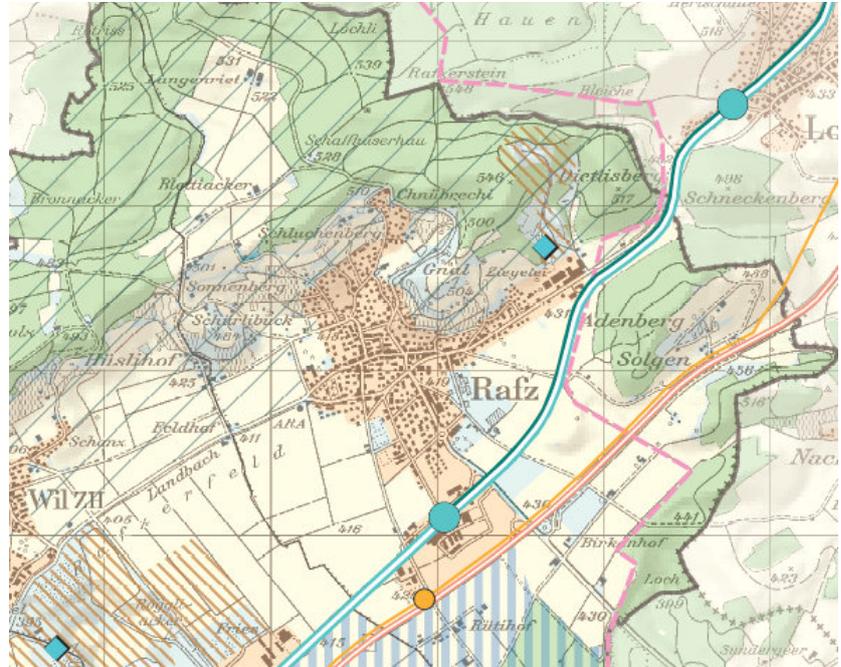
- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Kantonaler Richtplan

Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 28. Oktober 2019, bilden die aktuellen Unterlagen.

Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden.

Richtplanausschnitt Rafz



Regionales Arbeitsplatzgebiet
«Eichenrütene»

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet «Rafz Rütene» (im Folgenden mit «Eichenrütene» bezeichnet) als regionales Arbeitsplatzgebiet Nr. 10 festgesetzt. Folgende ergänzende Koordinationshinweise sind für das Arbeitsplatzgebiet festgesetzt:

- Koordinationshinweis Richtplanung: Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet
- Koordinationshinweis Nutzungsplanung: Ausschluss verkehrsinensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen

Die Gemeinden haben bei der Ausscheidung von Arbeitszonen den Koordinationshinweisen Rechnung zu tragen (siehe Kap. 2.2.3 c).

Gemäss Auskunft des ARE im Gemeindegespräch vom 16.9.2020 erfolgte die Bezeichnung der zehn regionalen Arbeitsplatzgebiete im kantonalen Richtplan auf Bestreben des Gewerbeverbands und weiterer Wirtschaftskreise. Das Anliegen des Gewerbeverbands war, mit der Festlegung der Arbeitsplatzgebiete langfristig genügend grössere zusammenhängende Industrie- und Gewerbeflächen anbieten zu können, die schwerpunktmässig für die weitere Entwicklung von Produktions- und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen sollen. Es war nicht die Absicht, diese Flächen für einzelne Grossunternehmen zur Verfügung zu stellen, sondern das Erweiterungsgebiet für Produktions- und Handwerksbetriebe vorzubehalten.

Schlussfolgerungen für die Nutzungsplanung in Rafz

Die Schlussfolgerungen aus dem kantonalen Richtplan werden im Kapitel 2.3 beschrieben.

2.3 Regionaler Richtplan

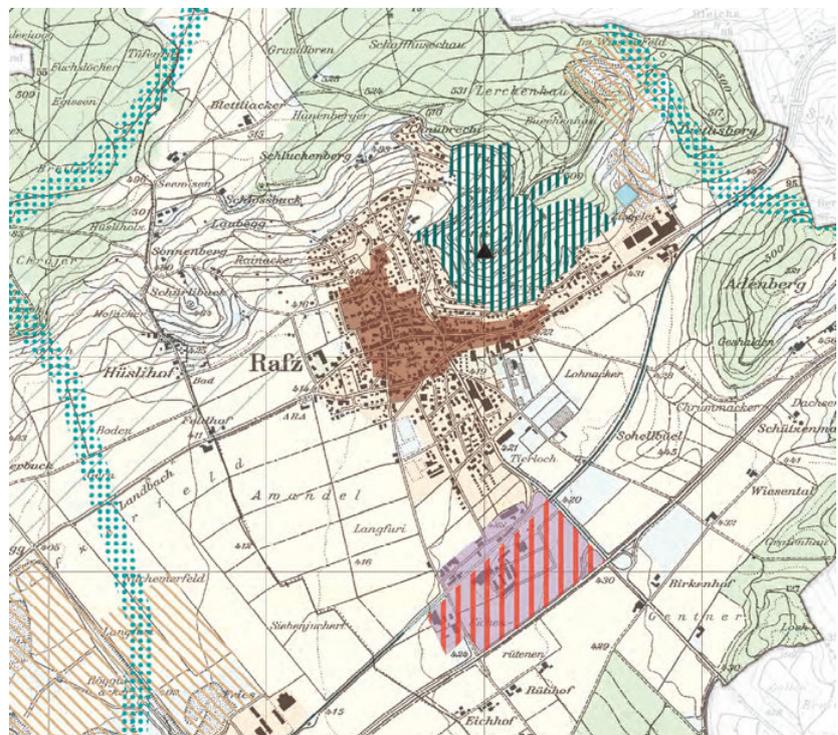
Regionaler Richtplan Zürcher Unterland

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Der revidierte regionale Richtplan Zürcher Unterland wurde am 7.2.2018 vom Regierungsrat festgesetzt. Damit ergeben sich neue Anweisungen aus dem Richtplan, die teilweise direkt in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden müssen.

Ausschnitt regionaler Richtplan
 Teil Siedlung und Landschaft

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
		Stand- und Durchgangsort für Fahrende
		S
		D
		Landschaft
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Rebschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbund
		Vernetzungskorridor
		Freihallegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet
		Hochwasserrückhaltebecken (K = kantonal)
		Langlaufloipe, Ski- oder Schiltellinie



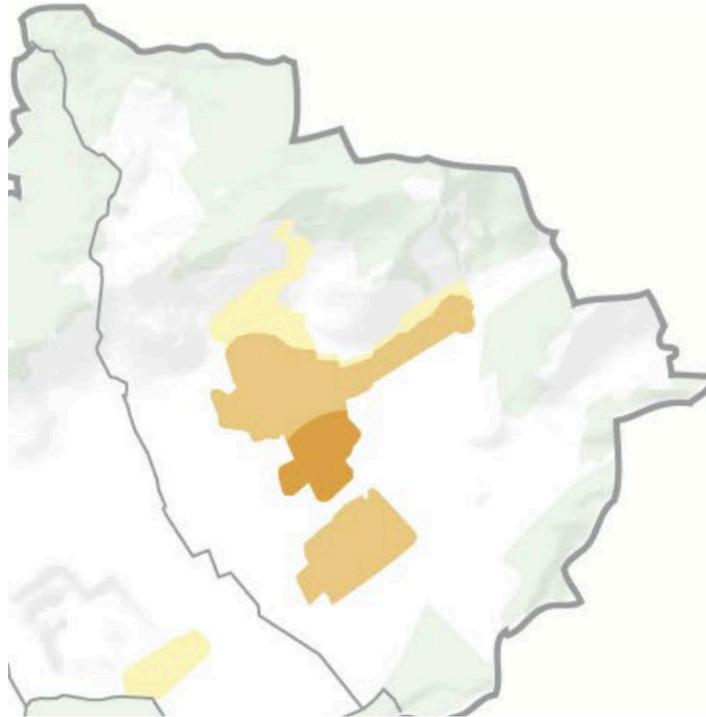
Zielbild Nutzungsdichten

Der regionale Richtplan legt für das Siedlungsgebiet im Sinne einer Zielvorstellung Nutzungsdichten fest.

Die für ein bestimmtes Gebiet angegebene Nutzungsdichte ist dabei als Richtwert zu verstehen, der von den Gemeinden anzustreben ist und vom Kanton bei der Prüfung von Nutzungsplanungsrevisionen beigezogen wird. Die Umsetzung in bauliche Dichten im Rahmen der Nutzungsplanung erfordert eine Interessensabwägung im Einzelfall. Begründete Abweichungen sind möglich.

Zielbild Nutzungsdichten 2030 (regionaler Richtplan Unterland)

Nutzungsdichte	[Einwohner+Beschäftigte/ ha Bauzone]
Hohe Dichte	> 150
Mittlere Dichte	100–150
Geringe Dichte	50–100
Sehr geringe Dichte	< 50



Schlussfolgerungen für die Gemeinde Rafz

Im regionalen Richtplan werden diverse Aussagen zum Gemeindegebiet von Rafz gemacht. Von besonderer Relevanz für die vorliegende Teilrevision sind die Aussagen zum Arbeitsplatzgebiet an der Bahnlinie, da hier folgende Abweichungen zur rechtsgültigen Nutzungsplanung bestehen:

- Abgrenzung Siedlungsgebiet / Arbeitsplatzgebiet Rossacker: Das Gebiet Rossacker nordöstlich der Rüdlingerstrasse ist im Zonenplan der Industriezone I zugeordnet. Mit der Revision des kantonalen Richtplans 2014 wurde das kantonal abschliessend festgelegte Siedlungsgebiet angepasst und das Gebiet Rossacker nicht mehr dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Im regionalen Richtplan ist das Gebiet ebenfalls nicht mehr enthalten.
- Abgrenzung Siedlungsgebiet / Arbeitsplatzgebiet Eichenrütene: In das Siedlungsgebiet aufgenommen wurde hingegen das Gebiet Eichenrütene Süd, das in der vorherigen Fassung des kantonalen Richtplans dem Bauentwicklungsgebiet zugeordnet war und welches im gültigen Zonenplan der Reservezone zugewiesen ist. Das Gebiet kann also grundsätzlich eingezont werden, sofern ein entsprechender Bedarf ausgewiesen und die Verfügbarkeit sichergestellt ist.
- Nutzweise Arbeitsplatzgebiet Eichenrütene: Der regionale Richtplan lässt entsprechend der Vorgabe des kantonalen Richtplans Dienstleistungsbetriebe nur noch nördlich der Bahnlinie zu. Südlich der Bahnlinie werden Dienstleistungen ausgeschlossen. Die heute gültige Nutzungsplanung lässt für die Industriezone I Dienstleistungsbetriebe auch südlich der Bahnlinie zu. Die Nutzungsplanung muss entsprechend überprüft werden.
- Der südliche Teil des Arbeitsplatzgebiets «Im Hard» (mit dem Unterwerk von EKZ/EKS) ist rechtkräftig eingezont, befindet sich

aber nicht im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem und regionalem Richtplan. Da das Teilgebiet im regionalen Richtplan nicht eingetragen ist, besteht auch keine Vorgabe für den Ausschluss von Dienstleistungen.

Der regionale Richtplan sieht für das Arbeitsplatzgebiet an der Bahnlinie eine hohe bauliche Dichte von min. 4 und max. 10 m³/m² vor. Die gültige Industriezone I erfüllt dieses Dichtemass mit max. 6 m³/m² bereits. Es ist deshalb keine Anpassung der baulichen Dichte in der Nutzungsplanung notwendig.

Weitere Festlegungen des regionalen Richtplans

Folgende weitere Festlegungen werden im regionalen Richtplan zum Gemeindegebiet von Rafz gemacht:

- Festlegung Ortskern als schutzwürdiges Ortsbild
- Erhalten des Freihaltegebiets Gnal (mit Aussichtspunkt)
- Erstellung Nebenverbindung Eglisau-Rafz als Velo-Nebenverbindung auf der Eglisauer- und der Schaffhauserstrasse
- Erstellung eines Radwegs auf der Rüdlingerstrasse
- Erhalten des Park+Ride-Angebots am Bahnhof Rafz mit 104 MIV-Abstellplätzen

2.4 Kantonale Inventare

Kantonale Inventare

Zu den kantonalen Inventaren gehören:

- Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)
- Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege

KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Gemäss Ziff. 2.4.3 des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder – in speziellen Fällen – durch Freihaltezonen zu sichern.

Aktualisierung des KOBI

In den Jahren 2008 bis 2016 wurde das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im ganzen Kanton Zürich aktualisiert. In den Vernehmlassungsantworten der Gemeinden wurde verschiedentlich gefordert, die Ortsbildinventare ISOS und KOBI

zu harmonisieren. Diese Forderung sowie die Bestrebungen zur inneren Verdichtung boten dem ARE Anlass zu einer Aktualisierung des KOBİ.

Die Nachführung beinhaltet einerseits bei Ortsbildern, die im ISOS aufgeführt sind, die Aktualisierung des Ortsbildperimeters sowie andererseits bei sämtlichen Ortsbildern die Aktualisierung der wichtigen Freiräume innerhalb der Bauzonen.

In Rafz ist diese Überarbeitung noch nicht abgeschlossen und dementsprechend weiterhin die Fassung vom 15.11.2002 massgebend.

Bezüglich Perimeterabgrenzung bestehen indes keine wesentlichen Differenzen zum ISOS. Alle im ISOS mit Erhaltungsziel A eingestuft Gebiete und Baugruppen sind auch im Perimeter des KOBİ enthalten.

Dorfkern Rafz im KOBİ eingetragen

Ortsbildbeschreibung

Der Dorfkerne von Rafz ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Im zugehörigen Beschreibung ist das Ortsbild wie folgt charakterisiert:

Die grosse historische Siedlungsanlage besitzt besondere Lagequalitäten durch den Kontrast von dicht bebautem Siedlungsgebiet zur schönen, mit Rebflächen, Wiesland und Wäldern bedeckten Hügellandschaft, von der aus die geschlossen wirkende Dachlandschaft mit grossvolumigen, regelmässig angeordneten, mehrheitlich intakt erhaltenen Satteldächern sehr gut einsehbar und eindrücklich in Erscheinung tritt.

Die für das Ortsbild typische, durch ein rektangulär angelegtes Erschliessungssystem mit dicht angeordneter Bebauung sowie zusammenhängende Grünbereiche geprägte Siedlungsstruktur ist gut ablesbar erhalten. Die differenziert begrenzten Strassen-, Gassen- und Platzräume weisen durch das charakteristische Bebauungsmuster sowie die schönen Vorgartenbereiche und Hofplätze aussergewöhnliche räumliche Qualitäten auf. Besondere architekturhistorische Qualitäten sind durch die intakten bäuerlichen Altbauzeilen sowie eine grosse Zahl stilistisch wertvoller Einzelelemente vorhanden.

Ortsbildprägend sind die Rebhänge entlang der Hügelseite des «Gnal», von Bedeutung sind aber auch das unverbaute Wiesland auf den angrenzenden Hügelseiten und in der unmittelbaren Umgebung. Die früher weite Ebene gegen Süden ist heute mit verschiedensten Gewerbe- und Industriebauten «verstellt» und nicht mehr durchgehend als solche erlebbar. Das Siedlungsgebiet hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte, bedingt durch eine gute Verkehrsanbindung, stark vergrössert und grenzt heute direkt an die Rebflächen der Hügel «Gnal» und «lfang».

Ziele des Ortsbildschutzes

Zielsetzungen aus Sicht des Ortsbildschutzes sind die Erhaltung der historischen Siedlungsanlage mit ihrer besonderen, ortstypisch ausgeprägten Bebauungsstruktur, der wertvollen Altbausubstanz und der wichtigen, strukturbildenden Grünbereiche. Die Rebflächen und die Hügellandschaft sind als wichtige Nahumgebung und Ortsbildhintergrund unverbaut zu erhalten.

Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte

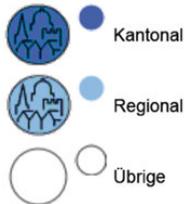
Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte.

In der zugehörigen Karte (siehe folgende Seite) sind alle überkommunal, das heisst kantonal (dunkelblau) oder regional (hellblau) eingestuft Objekte verzeichnet. Bereits bestehende Schutzmassnahmen sind mit roten Buchstaben (Ö = öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, P = privatrechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich) vermerkt. Zusätzlich sind Hinweise auf bestehende Schutzmassnahmen (privatrechtliche Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich auf nicht überkommunal eingestuften Objekten, weisse Punkte mit rotem P) verzeichnet.

Ausschnitt Karte Denkmalschutzobjekte
(Quelle: GIS ZH)

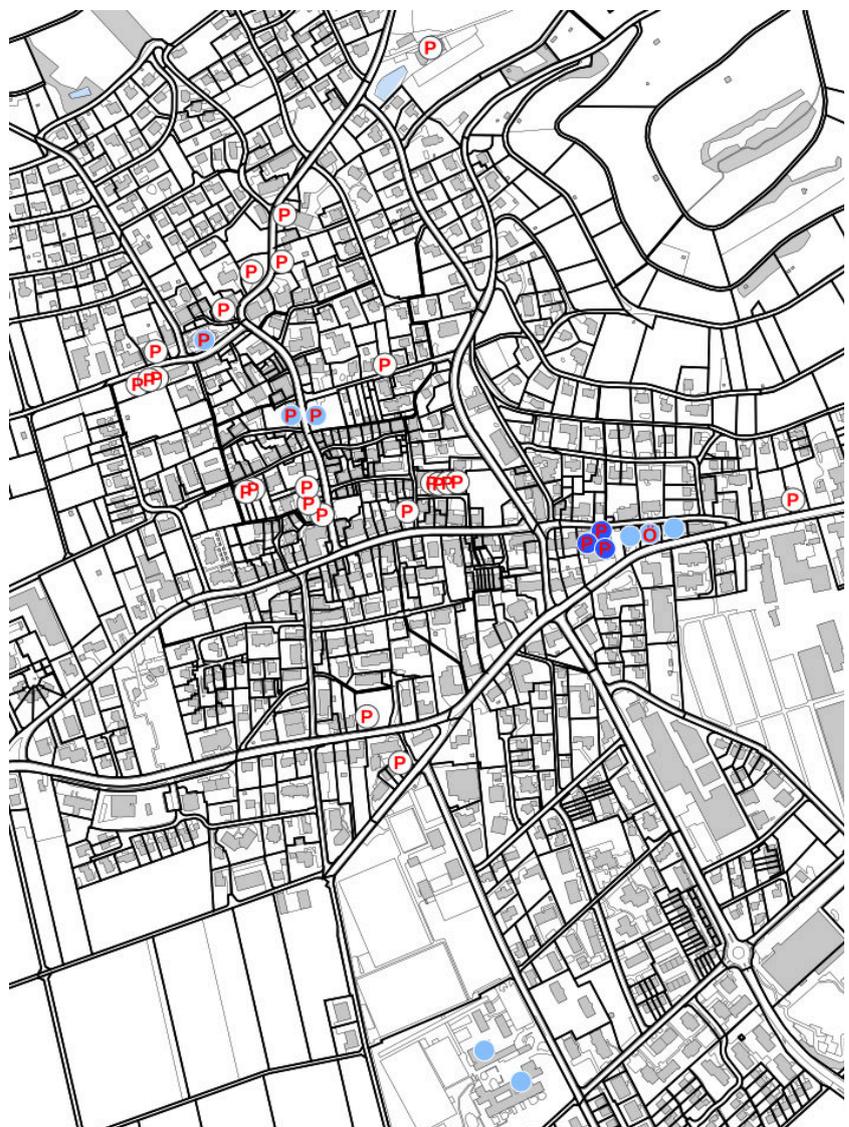
Auf den Kartenausschnitt nicht abgebildet sind der Bahnhof Rafz (Objekt von regionaler Bedeutung) und die Villa Schluchenberg (Objekt von regionaler Bedeutung, ausserhalb des Siedlungsgebiets)

Einstufung PBG-Klassierung



Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P Personaldienstbarkeit privatrechtlich



Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.

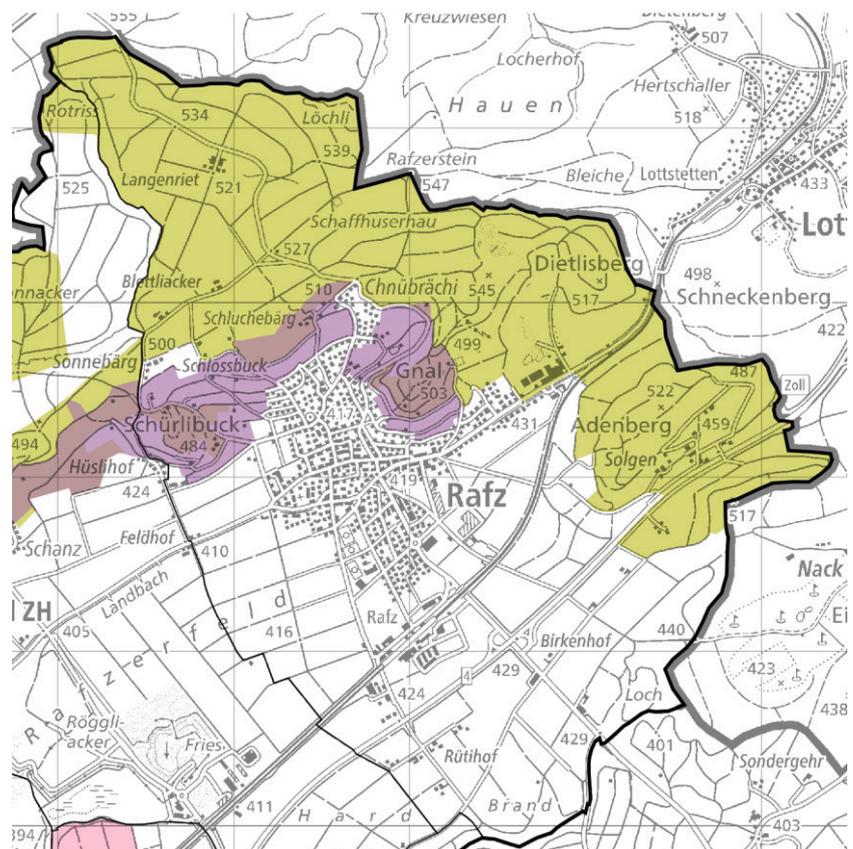
Im Rahmen der grundlegenden und systematischen Überprüfung der Landschaften im Kanton Zürich fand im neuen Landschaftsschutzinventar eine Erweiterung der Landschaftsschutzobjekte von drei auf neun Objektkategorien statt.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Rafz sind folgende Landschaftsschutzobjekte verzeichnet:

Objekt-Nr.	Objektname	Objektkategorie	Bedeutung
4004	Reblandschaft Gnal	Reblandschaft	regional
4008	Reblandschaft Wil ZH – Hüsliberg – Rafz	Reblandschaft	kantonal
6001	Kulturerbelandschaft Südranden	Kulturerbelandschaft	kantonal

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte
Ausschnitt Gemeinde Rafz
(Quelle: GIS ZH, 15.3.2022)

- Kulturerbelandschaften
- Reblandschaften



2.5 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

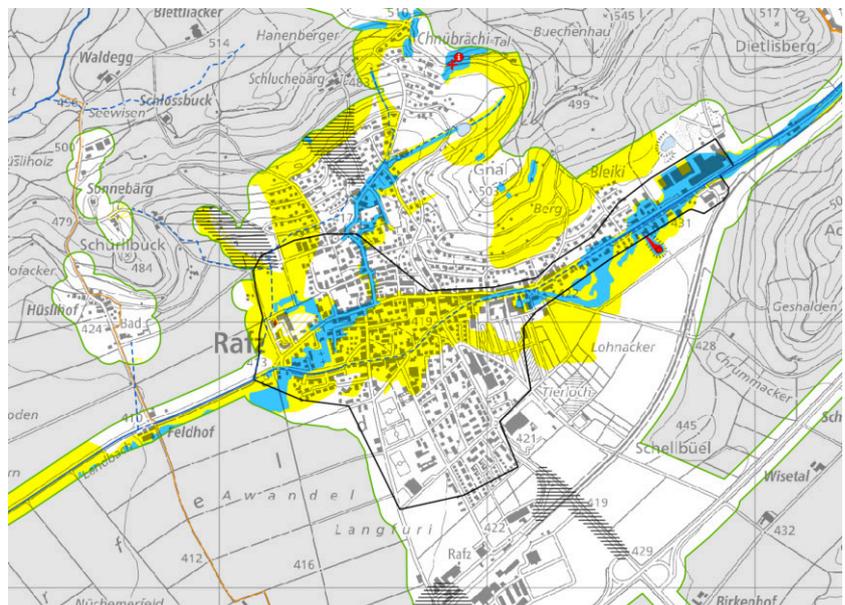
«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»

Schutzdefizite und Massnahmenvorschläge für den Prozess Hochwasser

Gemäss dem technischen Bericht zur Gefahrenkarte sind in Rafz 39 Gewässer-Schwachstellen vorhanden, wobei vor allem die Schwachstellen am Landbach und am Weierbach das Siedlungsgebiet gefährden. Zur Behebung werden hauptsächlich Massnahmen in den Bereichen sachgerechter Gewässerunterhalt, Erhöhung von Abflusskapazitäten und Objektschutz vorgeschlagen. Raumplanerische Massnahmen sind nicht aufgeführt.

Neben Hochwassergefahren sind nördlich des Siedlungsgebiets auch Gefahren durch Massenbewegungsprozesse (Rutschungen, Hangmuren etc.) vorhanden.

Ausschnitt Gefahrenkarte Rafzerfeld
(Quelle: GIS ZH)



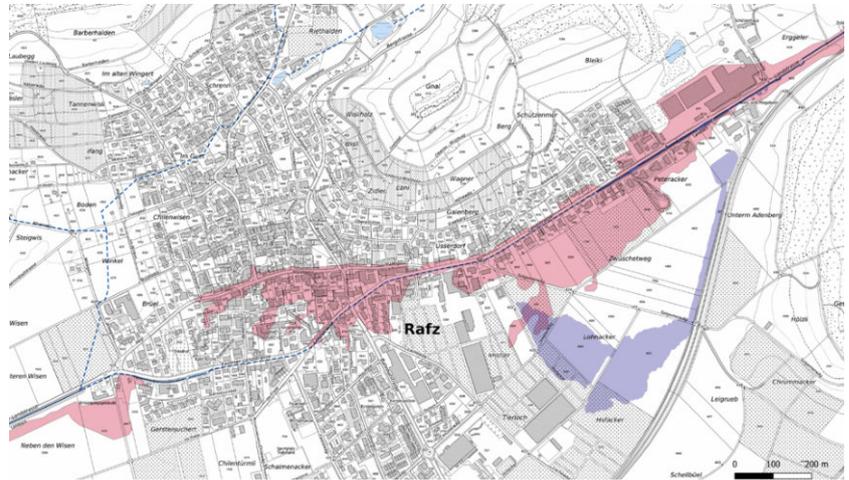
Hochwasserschutzprojekt Landbach

Für den Landbach befindet sich aktuell ein Hochwasserschutzprojekt in Bearbeitung. Mit dem Projekt soll eine signifikante Risikoreduktion unter Wahrung des minimalen Schutzziels HQ₁₀₀ für geschlossenes Siedlungsgebiet erreicht und dauerhaft gewährleistet werden.

Hochwasserschutzprojekt Landbach:
Gefährdungsvergleich HQ₁₀₀
(Quelle: Gemeinde Rafz)

Legende:

- Gefährdung vor Massnahmen
- Gefährdung nach Massnahmen



Hochwasserschutz Weierbach

Mit Verlegung des eingedolten Weierbachs, öffentliches Gewässer Nr. 2.0, im Bereich der Unteren Mühle und dem Bau eines Einlaufbauwerks sowie weiteren Massnahmen wurde der Hochwasserschutz im Dorf verbessert. Der Ausbau der Dole erfolgte auf ein HQ₁₀₀.

Grundlage bildeten die Projektfestsetzung und Ausscheidung des Gewässerraums durch die Baudirektion Kanton Zürich vom 16. November 2016.

Regelung in BZO

In die BZO soll ein Artikel aufgenommen werden, der das Vorgehen bezüglich Naturgefahren bei der Änderung von Bauten und Anlagen aufzeigt (Art. 11.7 nBZO).

2.6 Fruchtfolgeflächen

Erhalt Fruchtfolgeflächen

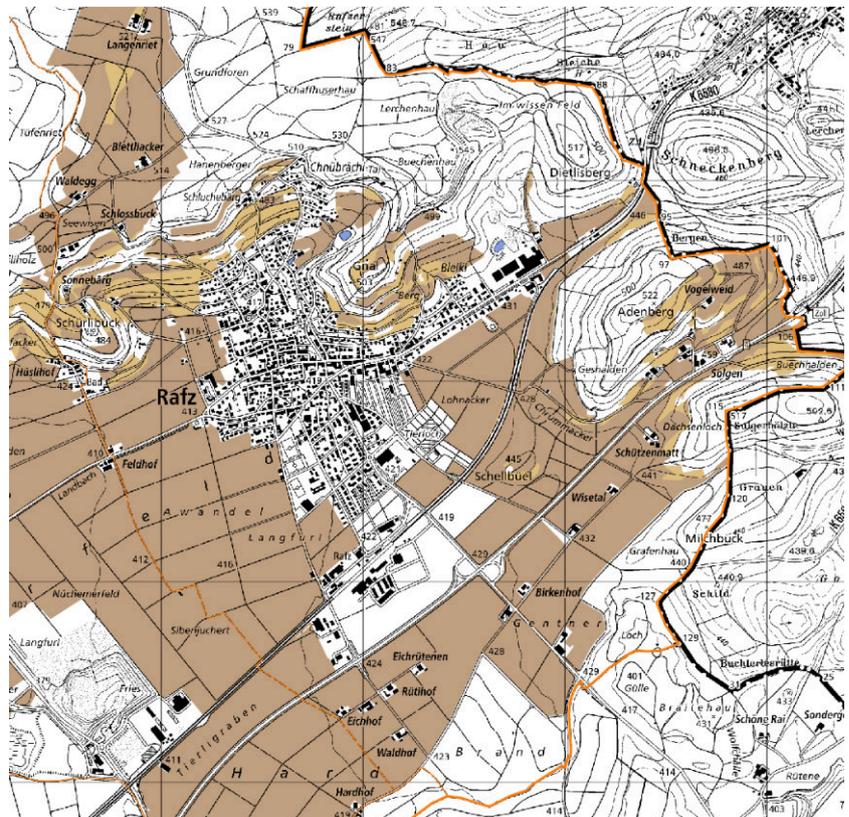
Fruchtfolgeflächen bilden die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien punkto Bodenbeschaffenheit und klimatischer Verhältnisse.

Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern.

In Kap. 3.2.3 des kantonalen Richtplans ist festgehalten, dass Fruchtfolgeflächen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und grundsätzlich durch den Verursacher eine flächengleiche Aufwertung der Nutzungseignung durch Verbesserung des Bodenaufbaus eines geeigneten Gebiets erfolgt.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemeinde Rafz
Quelle: GIS ZH, 25.5.2021



Reservezone Eichenrütene keine Fruchtfolgefläche

Die Reservezone Eichenrütene ist nicht als Fruchtfolgefläche eingetragen. Bei einer Einzonung besteht demnach keine Kompensationspflicht.

2.7 Vollzugspraxis auf kommunaler Ebene

Zusammenstellung Revisionskatalog

Vor dem Start der Teilrevision wurden die mit dem Vollzug der BZO befassten Stellen nach Vollzugsproblemen gefragt. Diese wurden in einem Revisionskatalog zusammengestellt und die BZO diesbezüglich überprüft (siehe Kap. 5, Änderungen aus der Praxis).

2.8 Weitere kommunale Grundlagen

Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Die Gemeinde Rafz verfügt über ein kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (beschlossen vom Gemeinderat am 9.12.2003). Das Inventar umfasst insgesamt 17 Objekte.

Es soll in den nächsten Jahren aktualisiert und mit einer Schutzverordnung ergänzt werden.

2.9 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} - 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht. Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

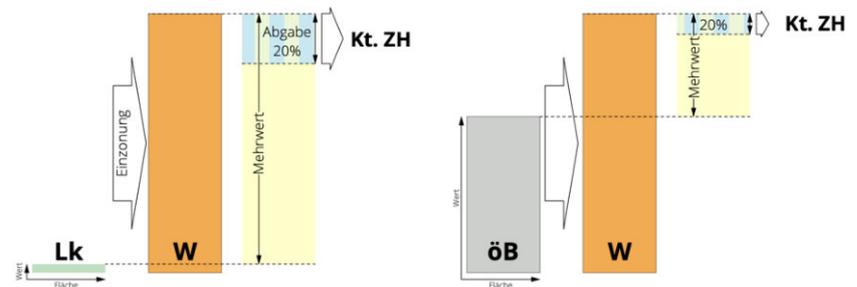
- Einzonungen(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen (-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Kommunale Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

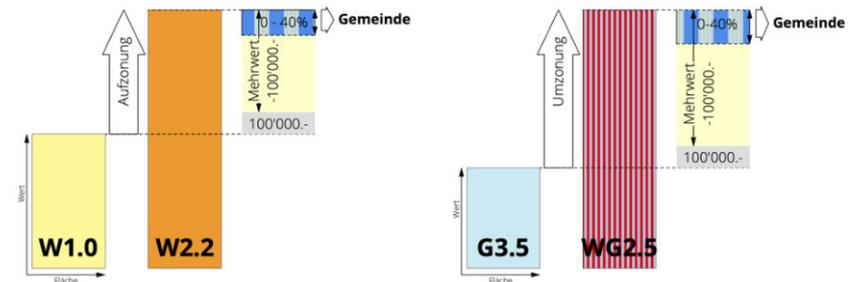


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans (werden von der kantonalen Baudirektion festgesetzt) verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Hierzu ist anzumerken, dass aufgrund eines im April 2022 ergangenen BundesgerichtsUrteils ein kompletter Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe nicht zulässig ist.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzönungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt nun vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden. Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonen oder Umzonen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

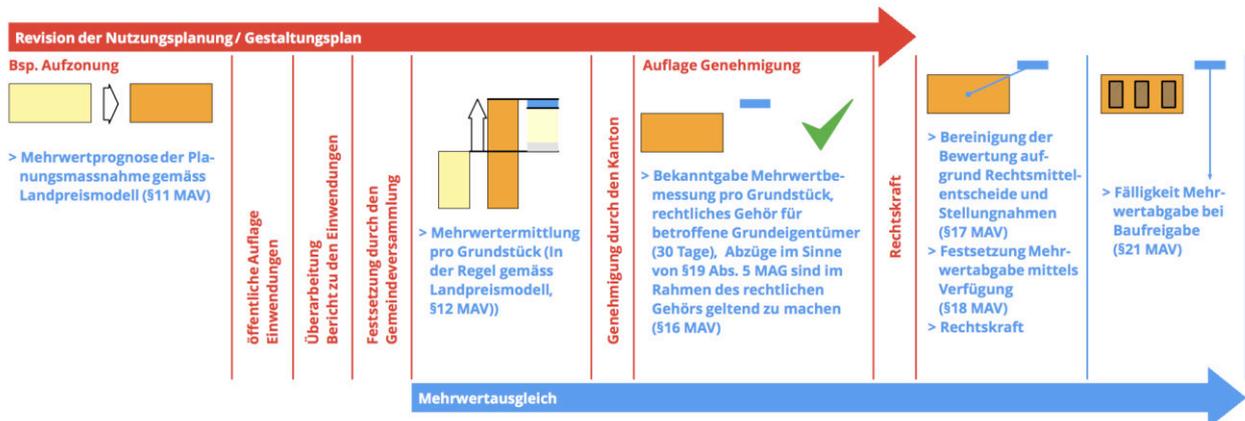
Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Frist zur Umsetzung des Mehrwertausgleichs

Die Gemeinden haben den Mehrwertausgleich in ihren Bau- und Zonenordnungen bis am 1. März 2025 umzusetzen.

3 ANALYSE

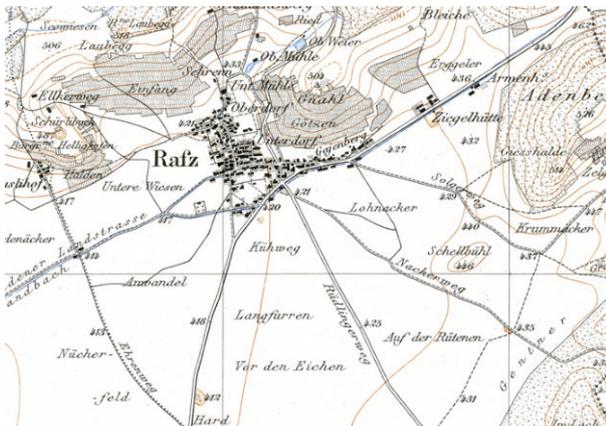
3.1 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung

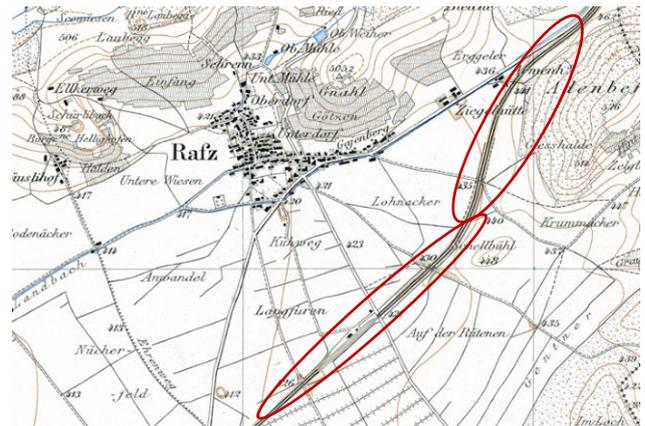
Rafz liegt an der alten Verbindungsstrasse zwischen Eglisau und Lottstetten. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts findet nur wenig Entwicklung statt. Die grösste Änderung stellt der Bau der Bahnlinie und die darauf folgende Errichtung eines Sägewerks im Bereich Eichenrütten dar.

Die Entwicklung setzt in den 1960er-Jahren ein, als die als Umfahrungsstrasse dienende Schaffhauserstrasse gebaut wird und im Bereich des Bahnhofs und der Ziegelei weitere industriell/gewerblich genutzte Bauten entstehen. Weiter werden die nördlich von Rafz liegenden Hanglagen langsam erschlossen und bebaut.

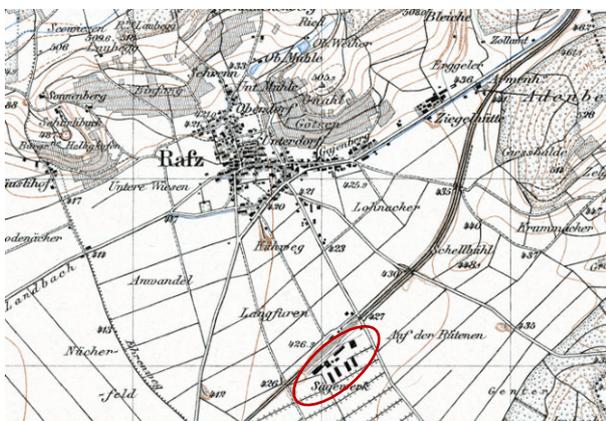
Ab den 1980er-Jahren werden die östlich und westlich, anschliessend auch die südlich des Dorfkerns liegenden Gebiete bebaut. Ab dem Jahr 2000 sind neben der Bebauung im Gebiet Bölli keine bedeutenden Siedlungserweiterungen mehr feststellbar, jedoch werden die vorhandenen Baulücken schrittweise gefüllt.



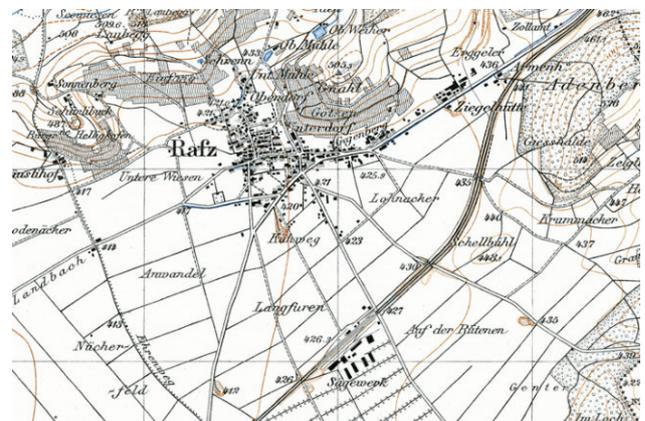
1883



1897

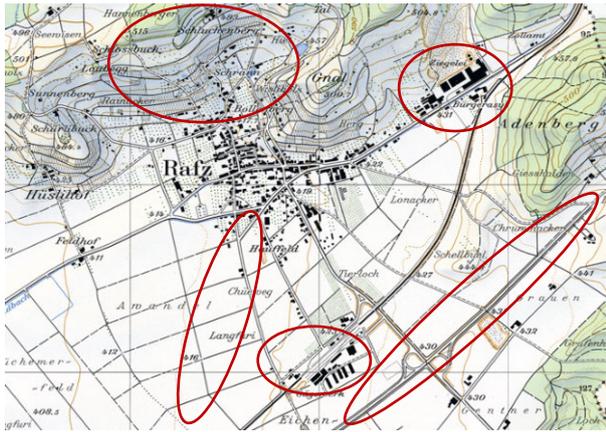


1932

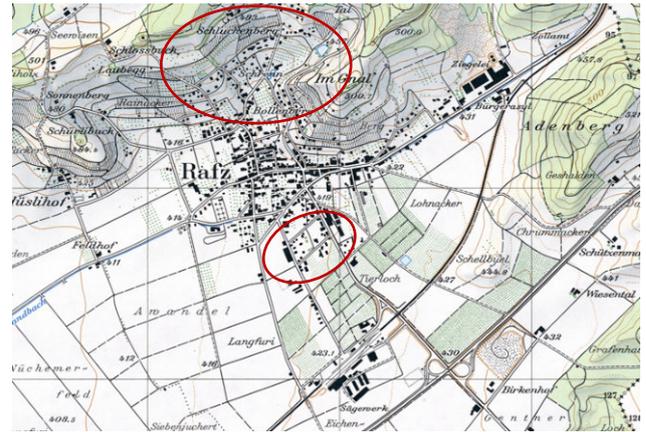


1945

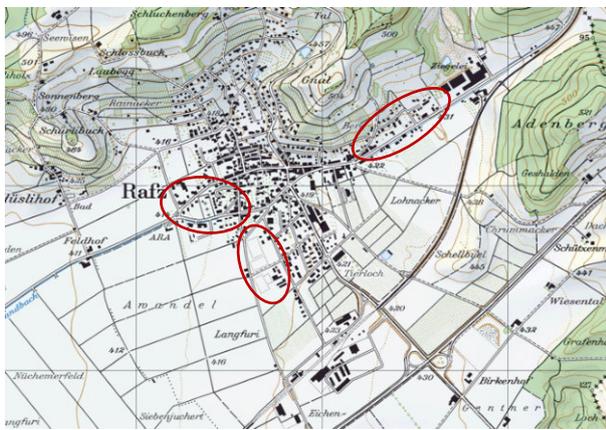
Rafz, Teilrevision Nutzungsplanung
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



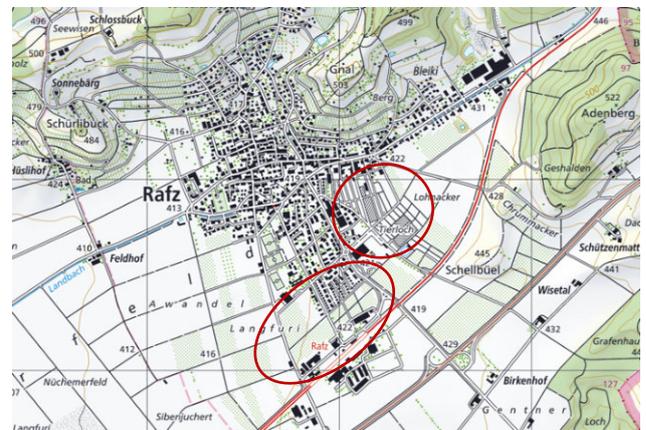
1966



1983



2000



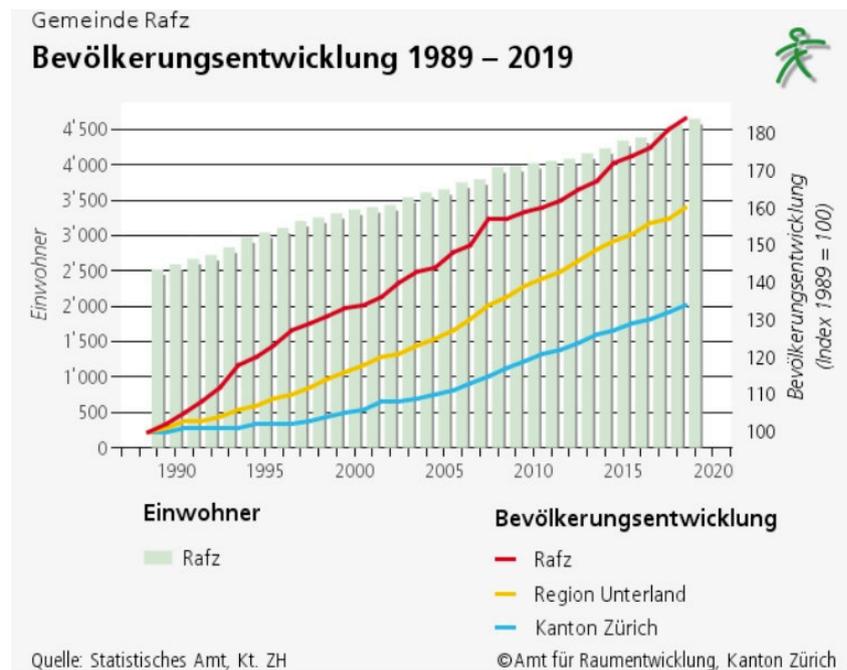
2018

3.2 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

Einwohnerentwicklung

Die Zahl der Einwohner in Rafz steigt seit 1984 überdurchschnittlich stark an. In den vergangenen 34 Jahren nahm die Bevölkerung von Rafz um 80 % zu, was einem jährlichen Wachstum von rund 50 Personen oder 2 % entspricht. Die Gemeinde Rafz liegt somit deutlich über den Wachstumsraten des Kantons Zürich (+30 %) und der Region Unterland (+60 %). 2020 lebten 4'624 Einwohner in Rafz. 2020 ist das erste Jahr seit den 1970er-Jahren, in welchem die Bevölkerungszahl leicht geschrumpft ist (-26 Personen bzw. -0.6 %).

Einwohnerentwicklung
1989 bis 2019
(Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)



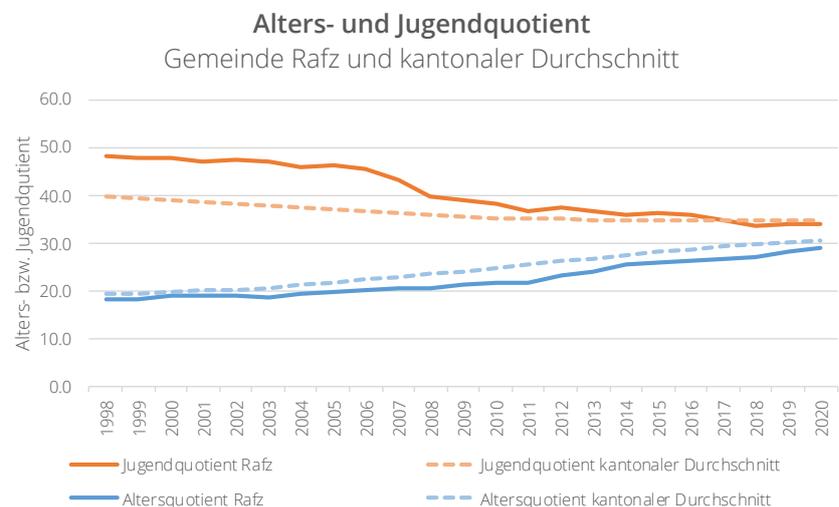
Bevölkerungsstruktur

Sowohl der Jugend- wie auch der Altersquotient folgen im Allgemeinen der kantonalen Tendenz. Demgemäss sinkt der Anteil der Kinder und Jugendlichen stetig, während der Anteil der über 64-Jährigen stetig zunimmt. Die schweizweit sichtbaren demografischen Veränderungen sind also auch in Rafz zu beobachten.

Alters- und Jugendquotient von Rafz im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt
(Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)

Jugendquotient: Quantitatives Verhältnis zwischen den 0- bis 19-Jährigen und den 20- bis 64-Jährigen.

Altersquotient: Quantitatives Verhältnis zwischen den über 64-Jährigen und den 20- bis 64-Jährigen.



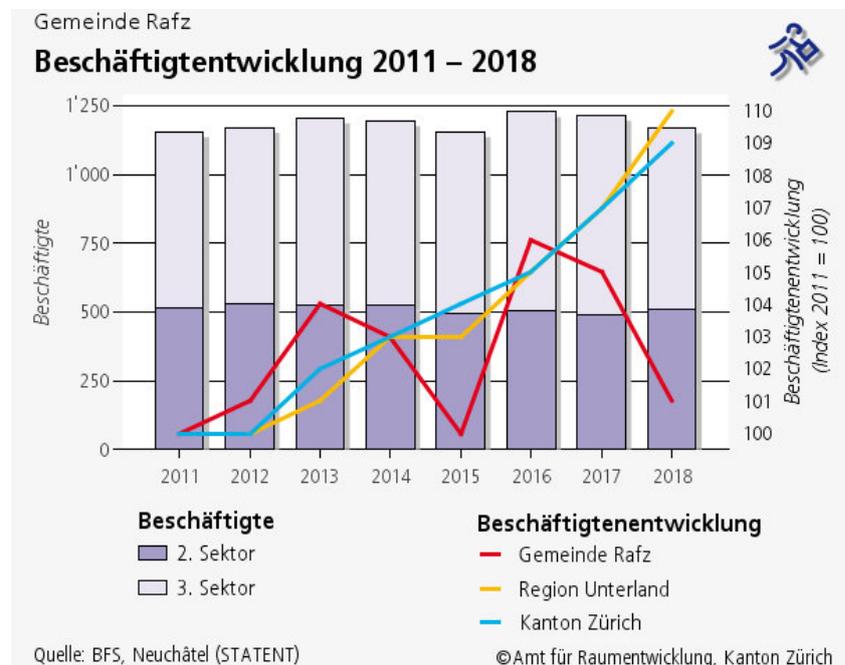
Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten stagnierte in Rafz in den letzten Jahren bei rund 1'400 Beschäftigten. Im regionalen und kantonalen Vergleich weist Rafz damit ein unterdurchschnittliches Wachstum auf, wobei der volatile Verlauf der Beschäftigtenzahlen in Rafz auch darauf hinweist, dass die Entwicklung branchenbedingt grösseren Schwankungen ausgesetzt ist.

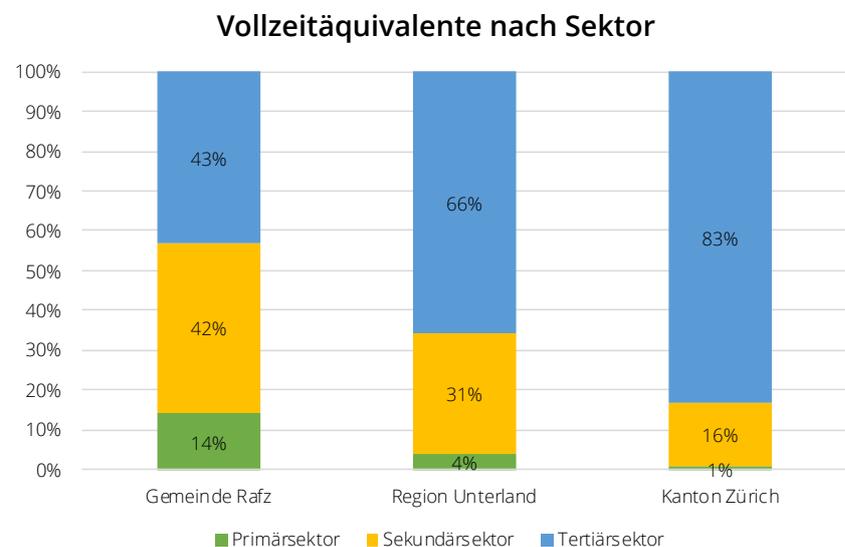
Im selben Zeitraum wuchs die kantonale und regionale Beschäftigung um 10 %, in erster Linie im Tertiärsektor.

Je rund 500–600 Beschäftigte in Rafz arbeiten im Sekundär- und Tertiärsektor. Der Primärsektor beschäftigt rund 200 Personen. Der Primär- und der Sekundärsektor sind in Rafz somit deutlich stärker als im regionalen und kantonalen Mittel.

Beschäftigtenentwicklung
2011 bis 2018
(Quelle: BFS, Neuchâtel)



Vollzeitäquivalente nach Sektor 2018
(Quelle: BFS, STATENT, Neuchâtel)



Fazit Einwohner und Beschäftigte

Bezogen auf die letzten 15 Jahre liegt das Bevölkerungswachstum von Rafz deutlich über jenem der kantonalen und regionalen Entwicklung. Die Beschäftigtenentwicklung kann mit der Bevölkerungsentwicklung nicht mithalten und stagniert. Dies führt in der Tendenz zu mehr Wegpendlern.

Der Altersquotient hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und ist wie in allen Gemeinden im Kanton Zürich eine wichtige, zu berücksichtigende Tatsache. Für die Schulinfrastruktur von Belang ist, dass der Anteil der unter 20-jährigen stetig zurückgeht.

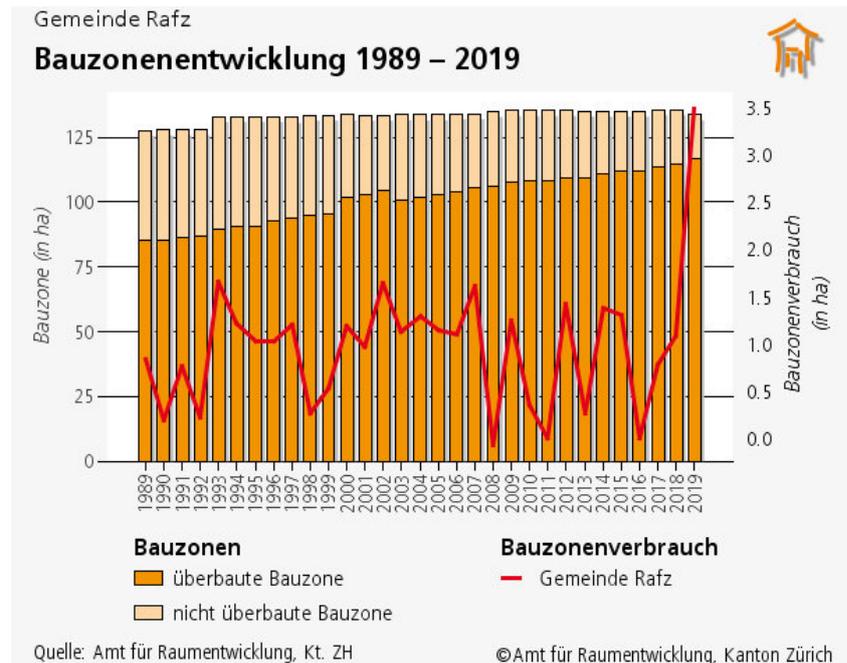
3.3 Bauzonenentwicklung

Bauzonen Verbrauch

Die totale Fläche der überbauten Bauzonen hat sich in den vergangenen 15 Jahren von 102 ha (2004) auf 116.5 ha (2019) erhöht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch somit ca. 1.0 ha (0.6 ha in Wohn- und Mischzonen und 0.4 ha in Arbeitszonen). Insgesamt sind 87.1 % der Bauzonen (2019) überbaut.

Bauzonenentwicklung 1989 bis 2019

(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kt. ZH)



Bauzonenstatistik

Bauzonenreserven in ha
Quelle: ARE, Stand 2019

Die Bauzonenstatistik weist für Rafz folgende Baulandreserven aus:

	Total vorhanden	überbaut	nicht überbaut
Wohnzone	57.0 ha	53.6 ha	3.4 ha
Mischzone	35.4 ha	32.4 ha	3.0 ha
Arbeitszonen	33.3 ha	23.2 ha	10.2 ha
öff. Bauten + Anlagen	7.9 ha	7.2 ha	0.7 ha
Total Wohn- und Mischzonen	94.5 ha	89.9 ha	6.4 ha

Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad in Rafz liegt mit 87 % ca. 4 Prozentpunkte unter dem kantonalen Mittel.

Fazit Bauzonenentwicklung

Die Reserven in den unbebauten Wohn- und Mischzonen betragen in Rafz 6.4 ha. Beträgt der durchschnittliche Bauzonenverbrauch in Wohn- und Mischzonen weiterhin rund 0.6 ha pro Jahr, so reichen die Bauzonenreserven für weitere 10 Jahre. Hinzu kommen ungenutzte Potenziale in den überbauten Wohn- und Mischzonen (siehe Grafik zum Ausbaugrad im folgenden Kapitel).

Die Arbeitszonen würden rein rechnerisch für über 20 Jahre reichen. Allerdings ist zu bemerken, dass die jährlichen Schwankungen beim Verbrauch von Arbeitszonen hoch sind. Bei Ansiedlung eines neuen Betriebes kann in kurzer Zeit eine grosse Fläche überbaut werden. In den letzten Jahren hat mit der Erschliessung und Vermarktung des Gebiets «RafzSüd» südlich des Bahnhofs (siehe www.rafszued.ch) die Bautätigkeit in den Arbeitszonen deutlich zugenommen.

3.4 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

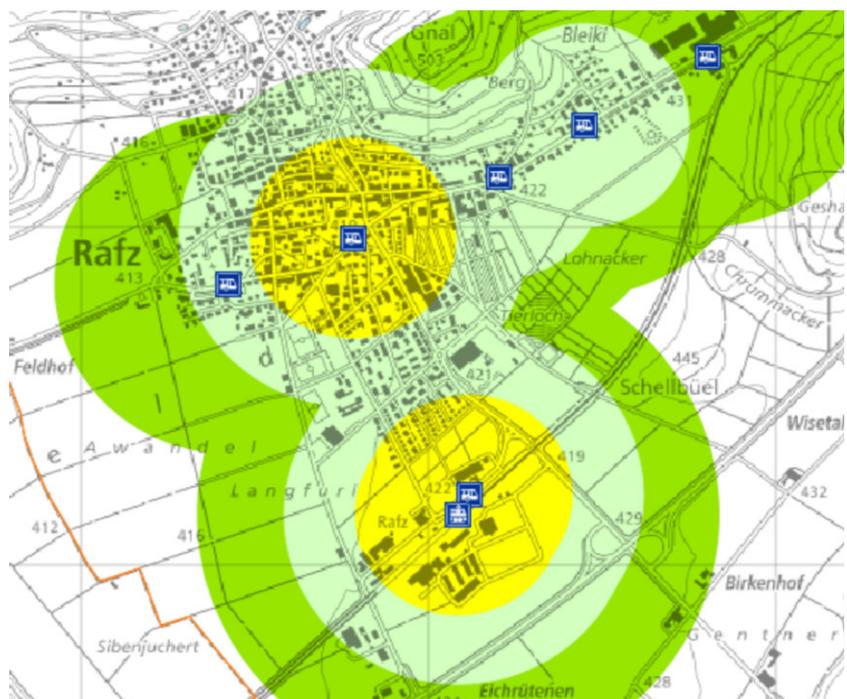
ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. In Rafz trifft dies für die Gebiete um den Bahnhof und die Post zu. Die übrigen Teile des Siedlungsgebiets liegen mehrheitlich in der Güteklasse D. Das Wohngebiet nördlich des Dorfkerns verfügt über keine ÖV-Erschliessung. Dicht genutzte Gebiete sollen hauptsächlich in Zentrumsnähe und in Bereichen vorkommen, welche über eine verhältnismässig gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen.

ÖV-Güteklassen

(Quelle: GIS ZH, Fahrplanjahr 2019/20)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



3.5 Strukturanalyse

Quartierstatistik

Die zur Verfügung stehenden Grundlagen des kantonalen Amts für Statistik erlauben gewisse Aussagen zur räumlichen Verteilung von Merkmalen der Bebauung und Bevölkerung. Bestimmte Eigenschaften weisen auf eine mögliche strukturelle Veränderung hin.

Die wesentlichen Merkmale sind:

- Indikator Altersstruktur: Umbrüche zeichnen sich bei Haushalten in einer späten Familienphase oder späten Pensionierungsphase ab, Haushalte mit Schulkindern sind dagegen tendenziell stabil.
- Indikator Gebäudealter: Bei Bauten, die nach 1945 und vor 1980 erstellt wurden, stehen Erneuerungen an.
- Indikator bauliche Dichte: Der Ausbaugrad zeigt, in welchem Mass die zulässige Dichte ausgeschöpft wird. In deutlich unternutzten Gebieten ist eine Erhöhung der Dichte ökonomisch attraktiv.

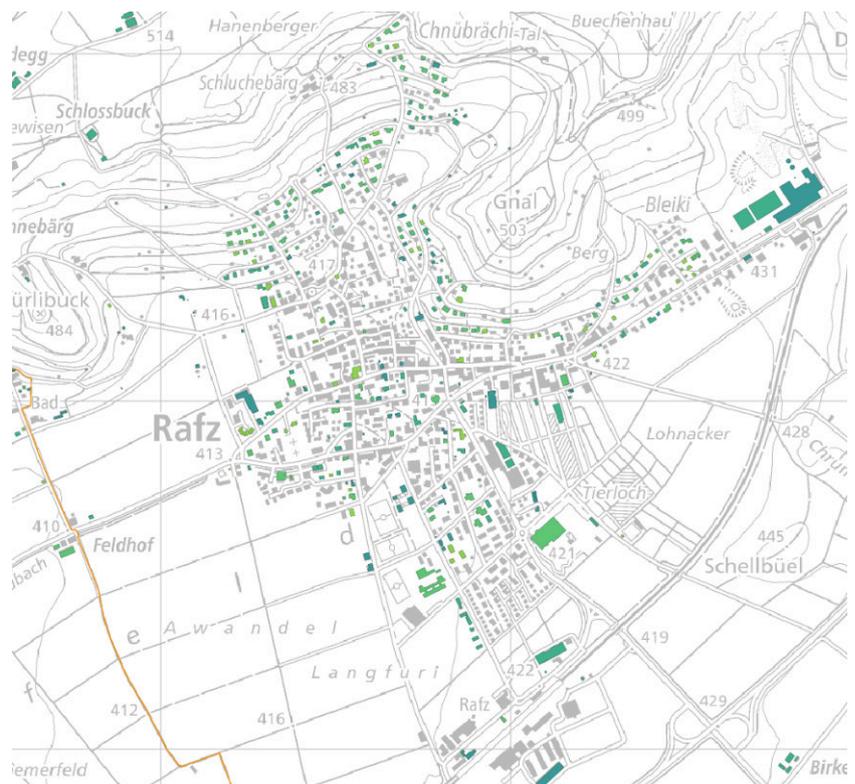
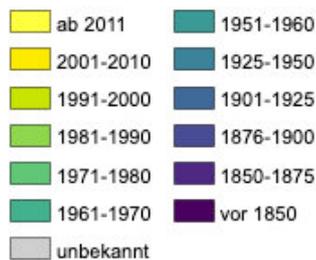
Es ist zu beachten, dass die statistisch ermittelten Potenziale immer im Zusammenhang mit den übergeordneten und kommunalen räumlichen Entwicklungsvorstellungen beurteilt werden müssen.

Altersstruktur

Erneuerungsprozesse im Siedlungsgebiet setzen oftmals dort ein, wo sich aus der Bevölkerungsstruktur heraus ein Umbruch ergibt. Dies sind Haushalte in der späten Familien- oder Pensionierungsphase.

In Rafz sind weite Teile des Siedlungsgebiets in einem stabilen Zustand. Es zeichnen sich aus struktureller Sicht einzig punktuelle Veränderungsprozesse ab.

Gebäudealter 1950 – 1985
Quelle: GWR / GVZ / AV (GIS ZH)



Ausbaugrad

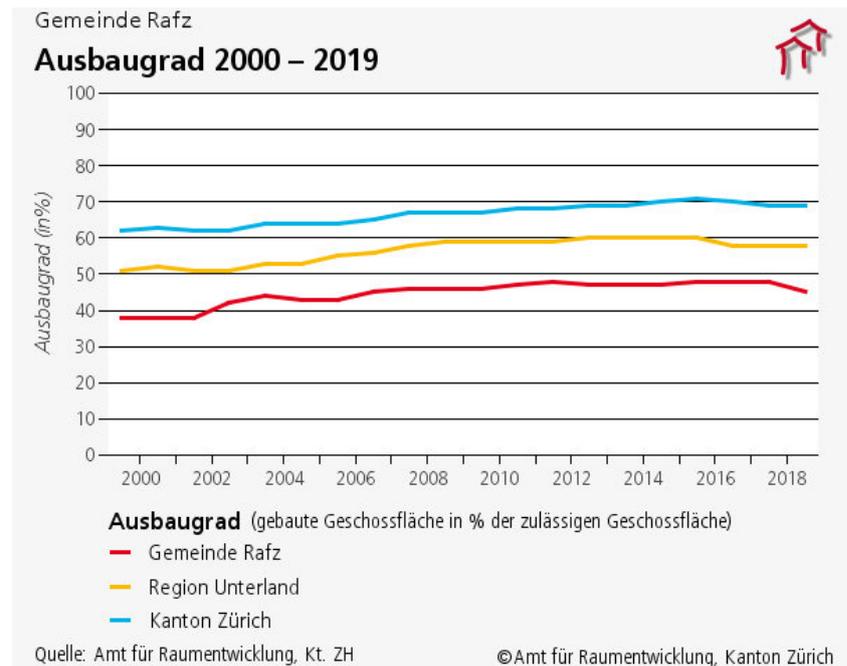
Insgesamt liegt der Ausbaugrad in Rafz bei ca. 45 %. In den Wohnzonen liegt der Ausbaugrad bei ca. 50 %, in den Mischzonen bei ca. 55 %. Der Ausbaugrad liegt somit deutlich unter dem kantonalen (ca. 69 %) und dem regionalen (ca. 68 %) Durchschnitt.

Ausbaugrad nach Zonentyp der Gemeinde Rafz
(Quelle: Quartieranalyse Statistik ZH)

Deutlich unterdurchschnittliche Ausbaugrade sind fett markiert. Tiefe Ausbaugrade weisen insbesondere die von Einfamilienhäusern geprägten ein- und zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen sowie die Arbeitszonen mit zulässiger Dienstleistungsnutzung IH2H und IH3H auf. Die höhergeschossigen Wohn- und Mischzonen weisen einen höheren Ausbaugrad auf.

Zonentyp (kantonal harmonisiert)	Ausbaugrad (%)
I3H	76.0
IH2H	8.3
IH3H	16.9
K2	58.9
W1	37.6
W2	71.0
W2H	49.0
W3	62.1
W3N	100.0
WG2	59.7
WG2H	26.4
WG3	59.0
WV3	78.3
Durchschnitt Gemeinde	44.7

Ausbaugrad 2000 bis 2019
(Quelle: Amt für Raumentwicklung ZH)



Folgerung Ausbaugrad

Der unterdurchschnittliche Ausbaugrad lässt sich hauptsächlich durch die weitflächigen Einfamilienhausquartiere in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen sowie durch die (noch) unternutzten Industriezonen im Bereich des Bahnhofs (Zone IH3H nach ARE) erklären.

Der mittlere Ausbaugrad in den Mischzonen bildet den mehrheitlich historischen Ortskern ab. Ein Potenzial liegt demgegenüber in den Wohnzonen, wo der niedrige Ausbaugrad die (eher hypothetischen) Verdichtungspotenziale in den Einfamilienhausquartieren widerspiegelt.

3.6 Kapazitätsabschätzung

Kapazitätsabschätzung 2019

Die Gemeinde Rafz hat 2019 eine Kapazitätsabschätzung für die überbauten und unbebauten Teile der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) durch die Firma Planar AG durchführen lassen (siehe Anhang).

Es zeigt sich, dass die als überbaut zu qualifizierenden Bauzonen eine theoretische zusätzliche Einwohnerkapazität von 2'255 Personen aufweisen. Unter der Annahme, dass dieses Potenzial nur zu 15 % ausgeschöpft wird, ergibt das ein Potenzial für rund 340 Personen.

In den noch unüberbauten Bauzonen zeigt sich bei einem Ausbaugrad von 60 %, dass noch Wohnraum für rund 310 Personen geschaffen werden kann. In der Summe könnten somit, realistisch gesehen, mit der heutigen Bau- und Zonenordnung noch rund 650 zusätzliche Personen angesiedelt werden, was einem Wachstum von 14 % entspricht.

Das kantonale statistische Amt geht in der Bevölkerungsprognose von 2019 von einem Bevölkerungswachstum für die Region Zürcher Unterland von 15.1 % bzw. rund 17'600 Personen zwischen 2018 und 2040 aus. Mit rund 4'600 Einwohnern hat Rafz aktuell einen Anteil von rund 4 % der Bevölkerung der Zürcher Unterlandes. Bei einem gleichverteilten Wachstum in der ganzen Region würde ein Anteil von 4 % an der Zunahme von 17'600 Einwohnern einem Bevölkerungszuwachs in Rafz von rund 700 Personen entsprechen.

Das zusätzliche Einwohnerpotenzial von Rafz reicht somit annähernd bis 2040. Die Bauzonen sind demnach genügend gross dimensioniert.

3.7 Fazit

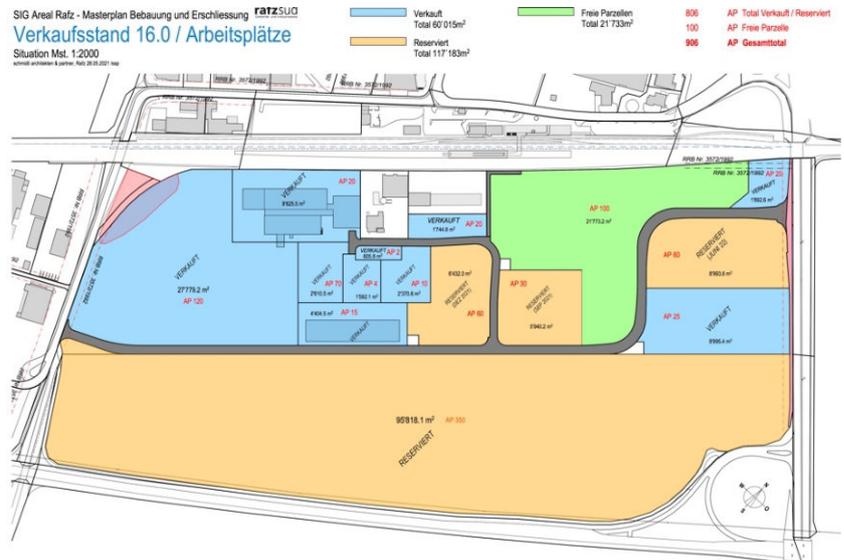
Fokus auf Arbeitsplatz-entwicklung

Die durch die Planar AG durchgeführte Kapazitätsabschätzung wie auch die als Grundlage für diese Teilrevision durchgeführte Strukturanalyse zeigen, dass in Rafz genügend Kapazitäten in den bestehenden Wohn- und Mischzonen vorhanden sind, um für das prognostizierte Wachstum über den Zeithorizont dieser Teilrevision hinaus Wohnraum bereitstellen zu können.

Dementsprechend steht eine Ein- oder Aufzoning im Bereich der Wohn- und Mischzonen nicht im Fokus dieser Teilrevision.

Die Analyse der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung zeigt aber auch, dass die Arbeitsplätze in Rafz stagnieren. Gleichzeitig ist das Gebiet rund um den Bahnhof Rafz ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Im Rahmen der Gebietsentwicklung «RafzSüd» ist seit der Erstellung der Erschliessungsanlagen im Jahr 2018 eine rege Entwicklungsdynamik entstanden. Einige Projekte sind bereits umgesetzt, andere befinden sich in Entwicklung und für einen grossen Teil der noch unüberbauten Grundstücke sind Interessenten vorhanden. Für die Reservezone bestehen zudem konkrete Ansiedlungspläne eines namhaften Unternehmens. Diese Einzoning soll in einer separaten Teilrevision, zusammen mit dem erforderlichen Gestaltungsplan, vorgelegt werden (siehe Kap. 6.4).

Verkaufsstand Arbeitsplatzgebiet «RafzSüd», Stand Mai 2021 mit geschätzten Arbeitsplätzen (rot)



4 ZIELE

Ziele der Teilrevision

Die Teilrevision legt den Fokus auf die Umsetzung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben, punktuelle Zonenplanänderungen sowie eine Bereinigung und Aktualisierung aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug.

Folgende Punkte stehen im Vordergrund:

- Bau- und Zonenordnung auf die neuen gesetzlichen Grundlagen abstimmen (IVHB/MAG)
- Handlungsanweisungen aus dem regionalen Richtplan umsetzen (Abstimmung des Siedlungsgebiets)
- Qualitätsvolle Siedlungserneuerung unter Wahrung des Ortsbildschutzes ermöglichen
- Rahmenbedingungen für weitere Arbeitsplätze schaffen (Gewerbe/Dienstleistung)
- Regelungen wo möglich vereinfachen und auf die Erfahrungen aus dem Vollzug abstimmen

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

5.1 Allgemeines und IVHB

Hinweise zur Lesart

Die Änderungen in der vorliegenden Teilrevision der BZO ergeben sich im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Quellen:

- Änderungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben (IVHB)
- Weitere Änderungen

Um die Änderungen nachvollziehbar zu machen, werden in der BZO-Synopse die Änderungen in den entsprechenden Farben dargestellt.

Im vorliegenden Bericht wird auf die Farbcodierung verzichtet und einleitend auf die wichtigsten Änderungen aufgrund der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingegangen.

Wird auf die rechtsgültige BZO verwiesen, wird der Begriff aBZO verwendet. Bei Verweisen auf die neue BZO wird der Begriff nBZO verwendet.

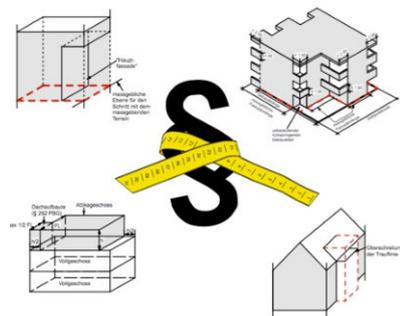
Die Artikel der neuen BZO werden komplett neu durchnummeriert.

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.



Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Grundhaltung

Die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach dem Grundsatz, dass diese ohne Anpassung der bisherigen Grundmasse unverändert übernommen werden. Bei der Umsetzung in der BZO führt dies aufgrund teilweise geänderter Messweisen zu kleineren Veränderungen im Erscheinungsbild.

Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- überbaubare Fläche > anrechenbare Gebäudefläche
- grösste Höhe > Gesamthöhe
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

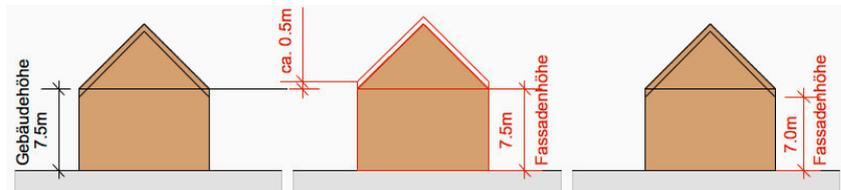
Fassadenhöhe

IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden. Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach

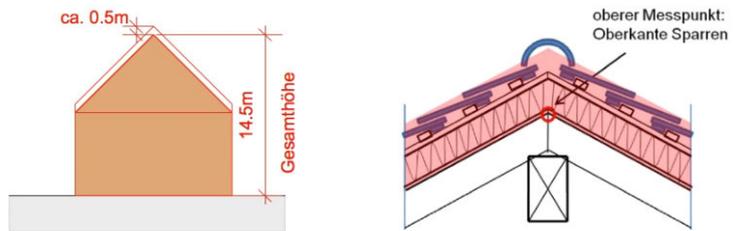


Gesamthöhe

IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14,5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.



Wird keine Gesamthöhe festgelegt, so bemisst sich die Gesamthöhe nach § 280 Abs. 2 PBG:

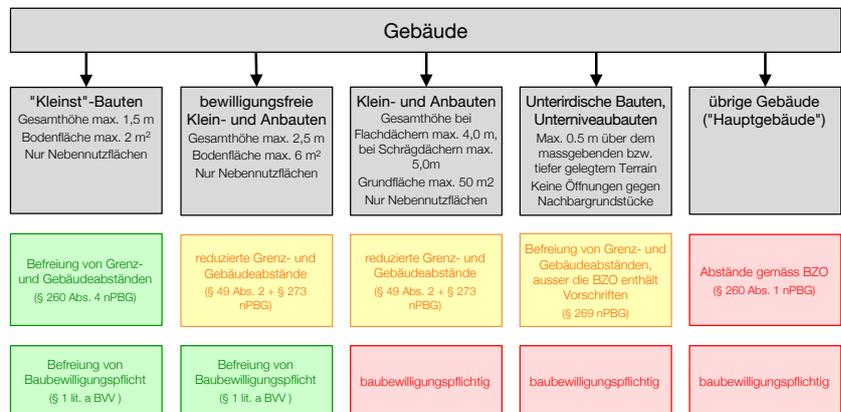
§ 280 Abs. 2 PBG

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV (Quelle: SKW)



Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten neu baurechtlich als «Hauptgebäude».

Die bisherige Vorschrift in Art. 10.2 Abs. 2 aBZO, dass besondere Gebäude bis zu 40 m² Grundfläche erlaubt sind, wird im Sinne der Angleichung und Vereinheitlichung aufgehoben.

5.2 Kernzonen

Grundhaltung

Der Charakter und Charme des Dorfkerns von Rafz soll erhalten bleiben und gleichzeitig möchte Rafz für zeitgemässe, qualitativ hochwertige Lösungen entsprechende Spielräume ermöglichen. Diese Grundhaltung findet in einem neuen Zweckartikel ihren Niederschlag.

Zweck

Art. 2.1 nBZO

In Artikel 2.1 nBZO wird neu der Zweck der Kernzonenvorschriften beschrieben. Es geht darum, das historische Ortsbild in seiner Gesamtheit zu betrachten und die charakteristischen Bauten und Strassenräume mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten.

Gestaltung und Einordnung

Art. 2.3 nBZO

Die Einordnungsanforderungen werden breiter gefasst und zielorientiert formuliert, indem als generelle Anforderung aufgestellt wird, dass Um-, Ersatz- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Orts- und Strassenbilds beitragen sollen.

Die neu gefassten Vorschriften zur Gestaltung und Einordnung konkretisieren die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Im Gegenzug fallen verschiedene Detailvorschriften (z.B. die Geschosshöhen für Neubauten in Art. 2.8 nBZO) weg.

Bei den im Kernzonenplan rot und braun eingetragenen Gebäuden handelt es sich teilweise um Denkmalschutzobjekte des überkommunalen Inventars oder um Objekte des kommunalen Inventars mit einer Personaldienstbarkeit (mit Abbruchverbot) zugunsten des Kantons. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird im Abs. 3 darauf verwiesen, dass die Bestimmungen zu Inventarobjekten den Kernzonenbestimmungen der BZO übergeordnet sind.

Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten

Art. 2.4 nBZO

Im Kernzonenplan werden rot eingetragene (bisher schwarz eingetragene) Bauten definiert. Diese entsprechen bis auf wenige Ausnahmen denjenigen Gebäuden, die im kantonalen Ortsbildinventar als «prägend oder strukturbildend» bezeichnet sind. Der Kernzonenplan sichert lediglich die «Hülle» der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage, den Grundriss, die kubische Gestaltung, die Dachform und die Firstrichtung. Dabei geht es darum, die ortsbauliche Wirkung der Bauten zu wahren. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu im Sinne des Substanzschutzes einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestands sichern.

In gewissen Fällen können Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild erforderlich sein, insbesondere wenn andere wichtige Interessen berührt sind. Art. 2.4 nBZO wird daher mit einer Auflistung der wichtigsten Gründe, die zu Abweichungen führen können, ergänzt. Bei allen Abweichungen ist eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich. Der Gemeinderat zieht für diese anspruchsvolle Aufgabe fallbezogen ein Fachgremium bei.

Braun eingetragene (bisher schraffiert eingetragene) Bauten dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden oder durch zonengemässe Neubauten nach Art. 2.8 ersetzt werden, wobei die Firstrichtung der Altbauten zu übernehmen ist. Bezüglich der Veränderungen am bisherigen Erscheinungsbild sind dieselben Interessen wie bei rot eingetragenen Gebäuden zu beachten.

Für die übrigen bestehenden Gebäude in der Kernzone gelten unter Berücksichtigung von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten.

Geschlossene Überbauung

Art. 2.6 nBZO

In der Kernzone von Rafz sind entlang verschiedener Strassenzüge Häuserzeilen mit seitlich aneinandergebauten Gebäuden anzutreffen, zum Beispiel entlang der Schmittegass (siehe Bild), der Chesslergass, dem Christegässli, der Brüelgass und der Märktgass. Diese Häuserzeilen sind indes vielfältig gegliedert, sowohl im Grundriss als auch in der Fassadenhöhe und der Dachneigung.

Während die Gebäudelänge wie bisher auf 30 m begrenzt wird, bleibt die Gebäudelänge in solchen seitlich aneinandergebauten Gebäudezeilen frei (siehe Art. 2.8 nBZO). In der geschlossenen Überbauung ist indes auf eine ortsbildgerechte Gliederung der Gebäude bezüglich Fassaden und Dächern zu achten.

Geschlossene Bebauung entlang der Schmittegass
(Quelle: Google StreetView)



Umgebungsgestaltung

Art. 2.7 nBZO

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität bezüglich Umgebungsgestaltung gefordert, da diese wesentlich zur Siedlungsqualität beiträgt. Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z. B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbet ohne Einfassung etc.

Änderungen am massgebenden Terrain sind generell zurückhaltend vorzunehmen. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von

Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen.

Grundmasse

Art. 2.8 nBZO

Es wurde diskutiert, mit der Freigabe der Geschossigkeit mehr Gestaltungsspielraum für eine gute Einordnung und Gestaltung im Sinne von Art. 2.4 zu schaffen. Im Sinne einer sorgfältigen Weiterentwicklung der Bebauungstypologie wurde indes entschieden, die Geschosshöhen für Neubauten beibehalten. Die Anzahl der Dachgeschosse wurde auf eines reduziert, da die Praxis zeigt, dass zwei anrechenbare Dachgeschosse häufig negative Auswirkungen auf die Dachlandschaft haben. Ergänzend ist eine maximale Fassadenhöhe (bisher Gebäudehöhe) von 7.50 m einzuhalten.

Gebäudelänge, Gebäudebreite

Das ARE hat in der ersten Vorprüfung die Frage aufgeworfen, ob eine Gebäudelänge von 30 m ortsbildtypisch sei. In Rafz sind indes viele seitlich aneinandergebaute Altbauten anzutreffen. Diese weisen teilweise sogar Gebäudelängen von deutlich mehr als 30 m auf (z.B. Zeile Märktgass 22–30). An der Gebäudelänge von 30 m wird daher festgehalten, zumal sich diese in der Praxis bewährt hat. Die Gebäudebreite wird wie bisher auf 12 m begrenzt. Für Gebäude in geschlossener Bauweise gelten ergänzend die gestalterischen Vorgaben von Art. 2.6.

Dachform, Dacheindeckung

Art. 2.9 nBZO

Hauptgebäude in den Kernzonen haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 45° alter Teilung aufzuweisen. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Dasselbe gilt für landwirtschaftliche Gebäude, sofern deren Gesamthöhe 6 m nicht übersteigt.

Als Bedachungsmaterial sind in der Kernzone im Sinne der Erhaltung des Gesamteindrucks der Dachlandschaft unglasierte Tonziegel in ortsüblicher Form und Farbe zu verwenden.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren

Art. 2.10 nBZO

Die Vorschriften zu Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Sonnenkollektoren werden generell neu formuliert und übersichtlicher gegliedert. Masszahlen werden einzig für die maximal zulässige Breite der Dachaufbauten und für die maximal zulässige Glaslichtfläche von Dachflächenfenstern festgelegt. Die weiteren Abmessungen sind in konkreten Einzelfall im Sinne der Vorgaben von Art. 2.4 nBZO festzulegen.

Das Dach als fünfte Fassade steht stets in Wechselbeziehung zu den Fassaden, vor allem den Trauffassaden. In historischen Ortsbildern bestehen weitgehend strukturierte Bautypologien mit u. a. klassizistischen Fassadenordnungen oder klaren Fassadengliederungen. Dachaufbauten sind somit auch auf die strukturelle Ordnung der Fassaden auszurichten.

Im neu eingefügten Abs. 9 werden technische Auf- und Anbauten geregelt. Solche technische Auf- und Anbauten umfassen beispielsweise Photovoltaik-Anlagen, Lüftungsgeräte, Antennen etc. Solche

sind in der Kernzone zulässig, sofern sie möglichst unauffällig gestaltet sind. Damit sind in der Kernzone auch Aufdach-Solaranlagen zulässig, sofern sie die Anforderungen von Abs. 9 erfüllen und im Geltungsbereich des KOBI zusätzlich die kantonalen Anforderungen einhalten.

Fassaden- und Fenstergestaltung

Art. 2.11 nBZO

Für Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen wird als neuer Grundsatz festgelegt, dass die ortstypischen Merkmale der Fassaden in zeitgemässer Form zu berücksichtigen sind. Als herkömmliche Kernzonenbauten gelten dabei insbesondere inventarisierte Bauten.

Zahlreiche traditionelle Bauten weisen eine Gliederung mit zwei, drei oder vier Gebäudeteilen (Wohnteil, Stall und Tenn) auf, die häufig durch Materialwechsel gekennzeichnet sind (Riegelwerk, Verputz, Holzverschalung). Der Wechsel zwischen hellen verputzten und dunklen, mit Holz verschalteten Fassadenteilen ist für den ländlichen Raum typisch. Diese Gliederung entspricht der ursprünglichen Nutzungsstruktur und trägt wesentlich zum Charakter des Dorfkerns bei. Sie ist auch bei baulichen Veränderungen beizubehalten, etwa bei der Umnutzung von Ökonomiebauten.

Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Art. 2.12 nBZO

Herkömmliche Kernzonenbauten halten die gesetzlichen Abstände gegenüber Strassen und Wegen oftmals nicht ein. Es wird daher eine generelle Möglichkeit für Abweichungen von den gesetzlichen Strassen- und Wegabständen geschaffen, sofern dies im Interesse des Ortsbilds liegt. Die Kompetenz, solche Abweichungen zu bewilligen, beschränkt sich dabei auf kommunale Strassen und Wege. Bei kantonalen Strassen und Wegen muss der Kanton zustimmen.

Erleichterungen

Art. 2.13 nBZO

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Damit soll gezielt ein grösserer Spielraum für solche Projekte geschaffen werden.

Der Artikel definiert einen klaren Rahmen für mögliche Erleichterungen und zeigt, welche Anforderungen hierfür erfüllt werden müssen.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, sind solche Projekte rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen, mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen und zu begründen. Zur Beurteilung zieht der Gemeinderat fallbezogen ein Fachgremium bei.

Detailbestimmungen

Kernzonenplan

Art. 2.14 nBZO

Wichtige Freiräume

Im Art. 2.14 nBZO werden neu Detailbestimmungen zum Kernzonenplan geregelt.

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur «wichtige Freiräume» gemäss Ortsbildinventar, wobei deren Ausdehnung den örtlichen Verhältnissen angepasst wurde (siehe Kap. 6.4). Die wichtigen Freiräume sind in den Kernzonenplänen bewusst als Schraffur und nicht parzellenscharf dargestellt. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Unterirdische Bauten sind indes zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung (Substratmächtigkeit mindestens 50 cm) möglich ist.

Erhaltenswerte Bäume, Brunnen, raumwirksame Mauern

Raumwirksame Mauern, markante Bäume/Baumgruppen und ortstypische Elemente (z.B. Brunnen) sind ebenfalls Elemente des kantonalen Ortsbildinventars und stellen die Bebauungs- und Aussenraumstruktur sicher. Im Kernzonenplan sind diese als Informationsinhalte dargestellt.

Auf die Festlegung der im KOBI verzeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume im Kernzonenplan wird verzichtet. Der Erhalt der Platz- und Strassenräume wird über Art. 2.7 nBZO zur Umgebungsgestaltung ausreichend sichergestellt.

5.3 Wohnzonen

Weitgehend unveränderter Inhalt

Die bisherigen Vorschriften zu den Wohnzonen haben sich bewährt und werden grossmehrheitlich belassen. Folgende Änderungen werden aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug vorgenommen:

- Die bisherige Bonusregelung für Einliegerwohnungen wird gestrichen, da diese im Vollzug zu Problemen führte. Zur Kompensation wird die Ausnutzungsziffer um 5 Prozentpunkte in der Wohnzone W1 sowie um je 2 Prozentpunkte in den übrigen Zonen angehoben.
- Die bisherigen Festlegungen zur Nutzweise erwiesen sich in der Praxis als unzweckmässig und werden gestrichen. Die Nutzweise richtet sich nach den Vorgaben des PBG.
- Die bisherige Wohnzone W3 mit der überlagernden Festlegung zur Nutzweise (mässig störende Betriebe zulässig) wird neu den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung (als WG3) zugeordnet.

5.4 Industrie- und Gewerbezon

Bezeichnung

Die bisherige Unterscheidung in Industriezone (I) und Gewerbezone (G) wird aufgehoben und die beiden Zonentypen werden unter dem Titel «Industrie- und Gewerbezon (IG)» zusammengefasst. Die Gewerbezone wird zur Zone IG1, die bisherige Industriezone zur Zone IG2. An der Zoneneinteilung, der Fassadenhöhe und den Dichtmassen wird festgehalten. Auf die bisherigen Festlegungen zur Gebäudelänge und zur Firsthöhe wird verzichtet.

Nutzweise

Art. 5.2 nBZO

Gemäss dem regionalen Richtplan sind im Arbeitsplatzgebiet südlich des Bahnhofs Dienstleistungen generell ausgeschlossen. Bisher waren in den rechtskräftig ausgewiesenen Industrie- und Gewerbezon Betriebe für Handel, Produktion und Dienstleistung, Ateliers und Praxen, Sport- und Freizeitanlagen, Restaurants und Motels respektive vergleichbare Nutzungen gestattet (Art. 5.2 aBZO).

Im gesamten I+G-Gebiet südlich des Bahnhofs werden neu Dienstleistungen ausgeschlossen, mit Ausnahme einer Teilfläche direkt bei der geplanten verlängerten Bahnunterführung. Die Kompensation dieser Fläche erfolgt auf der Nordseite der Bahnlinie in einem Bereich, der aktuell als Lagerplatz genutzt wird und sich wegen der grösseren Distanz zur Bahnunterführung weniger gut für Dienstleistungsnutzungen eignet (siehe Kap. 6.5).

Ebenso bleiben Dienstleistungen im Teilgebiet südlich der Erschliessungsstrasse «im Hard», das im kantonalen und regionalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet eingetragen ist, mangels entsprechender planerischer Vorgaben weiterhin zulässig. Dort sind einige kleinere Handwerksbetriebe angesiedelt (Schreinerei, Maler, Gartenbau). Diesen Betrieben soll die Möglichkeit, ihr Angebot im Bereich Dienstleistungen auszubauen, nicht geschmälert werden.

Da neu in den IG-Zonen mehrheitlich Dienstleistungen ausgeschlossen werden, bilden die Gebiete für Produktion und Gewerbe die Grundnutzung. Wo Dienstleistungen zulässig sind, wird dies im Zonenplan mit der Überlagerung «Betriebsart erleichternd» gekennzeichnet. Die zugehörigen Bestimmungen sind in Art. 5.2 Abs. 3 nBNO festgehalten. Im Zonenplan sind die Gebiete, in denen Dienstleistungen zulässig sind, mit einem überlagernden Punktraster dargestellt. Die Änderung hat zur Folge, dass der grösste Teil des Arbeitsplatzgebiets «RafzSüd» Produktions- und Gewerbebetrieben vorbehalten bleibt.

Ausschluss von Hotelleriebetrieben

Industrie- und Gewerbezon dienen ausschliesslich dem Ansiedeln von Arbeitsplätzen. Wohnbauten und wohnungsähnliche Nutzungen wie zum Beispiel Spitäler, Alters-, Pflege- und Erholungsheime, Kinderheime, Internate, Horte oder Hotels sind deshalb grundsätzlich ausgeschlossen. Hotelleriebetriebe sind in der Industrie- und Gewerbezone nach § 56 PBG nicht zulässig und müssen daher ausgeschlossen werden.

Nutzungsbeschränkung für Läden

Art. 5.2 Abs. 2 nBZO

Gemäss den Vorgaben von Kanton und Region wird am Ausschluss von Grossläden festgehalten.

Zuordnung der Nutzungen

Art. 5.2 Abs. 4 nBZO und Anhang

Die genaue Bezeichnung der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen ist im Anhang zur BZO aufgeführt. Dieser Anhang soll verhindern, dass bei möglichen Baugesuchen ein Rekurs droht, wenn die Nutzung bzw. die Zugehörigkeit nicht klar geregelt wird.

Als Vorlage für die Zuordnung zu den Nutzungsgruppen «Produktion und Gewerbe» sowie «Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen» diene die Praxisrichtlinie der Stadt Zürich zu zulässigen Betrieben bzw. Nutzungen in den Industrie- und Dienstleistungszonen.

Verkehrsintensive Einrichtungen

Art. 5.3 nBZO

Im Sinne der Vorgaben des regionalen Richtplans wird festgelegt, dass verkehrsintensive Einrichtungen (VE) nicht zulässig sind.

Umgebungsgestaltung

Art. 5.4 nBZO

Im Rahmen der Teilrevision wurde die Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) in den Industrie- und Gewerbebezonen diskutiert. Diese könnte zur Minderung der Hitzebelastung beitragen und auch einen ökologischem Mehrwert bringen. Eine rein quantitative Regelung der Grünflächen in den Industrie- und Gewerbebezonen wird in gewissen Fällen indes als problematisch (grosse Einschränkungen bei Ausbauvorhaben bestehender Betriebe) erachtet. Da mit der Grünflächenziffer zudem kein Einfluss auf die Qualität der Grünflächen genommen werden kann, sind die positiven umweltrelevanten Auswirkungen begrenzt.

Statt der Festlegung einer GFZ wird im Sinne einer Übergangsregelung der bestehende Art. 5.6 aBZO Abs. 1 beibehalten, der gewisse qualitative Vorgaben zur Begrünung macht. Mit Inkrafttreten der aktuell im Kantonrat hängigen Teilrevision des PBG zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung erhalten die Gemeinden neue Kompetenzen, um qualitative Vorgaben zur Begrünung zu machen, was für eine klimawirksame und auch ökologisch wertvolle Begrünung wichtig ist. Dannzumal wird eine weitere Teilrevision der BZO erforderlich sein.

5.5 Weitere Zonenvorschriften

Zone für öffentliche Bauten, Freihaltezonen, Erholungszonen, Reservezone

Die bestehenden Bestimmungen werden gestrafft und einheitlicher formuliert. Einzelne unnötige oder unzweckmässige Bestimmungen werden gestrichen.

5.6 Abstände, weitere Bauvorschriften

Fahrzeugabstellplätze

Art. 11.1 nBZO

Bei den Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen wird präzisiert, dass die aufgeführten Zahlen die Anzahl der verpflichtend zu erstellenden Abstellplätze festlegen. Diese entsprechen den minimal zu erstellenden Plätzen. Freiwillig dürfen mehr Plätze erstellt werden.

Bei Wohnungen wird neu ein Maximum der Pflichtabstellplätze festgelegt, das verhindern soll, dass bei grossen Wohnungen übermässig viele Abstellplätze erstellt werden müssen.

Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Besucher wird aufgrund Erfahrungen aus der Praxis auf einen Abstellplatz pro 400 m² Wohnungsfläche verdoppelt. Dies entspricht im Regelfall einem Abstellplatz für Besucher pro fünf Abstellplätze für Bewohner.

Als Bezugsgrösse wird bei Wohnnutzungen neu die Wohnungsfläche entsprechend der Definition aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) verwendet.

Die Bezeichnungen der weiteren Nutzungen werden den in der VSS-Norm 40 281 verwendeten Begriffen angeglichen.

Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze
(Abs. 5)

In der Praxis hat sich gezeigt, dass in gewissen Fällen die Anzahl der Pflichtparkplätze zu hoch angesetzt ist. Mit dem neuen Abs. 5 soll dem Gemeinderat daher die Möglichkeit gegeben werden, je nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs die Anzahl der Pflichtparkplätze angemessen herabzusetzen.

So können beispielsweise Massnahmen des Mobilitätsmanagements geprüft werden, um das Potenzial zur Nutzung des ÖV, Velo- und Fussverkehrs auszuschöpfen. Hierfür kann das kantonale Beratungsangebot «Impuls Mobilität» in Anspruch genommen werden. In diesem Rahmen werden Bauherren und Gemeinden über zweckmässige Massnahmen des Mobilitätsmanagements beraten.

Spiel- und Ruheflächen

Art. 11.2 nBZO

Um auch bei kleineren Mehrfamilienhäusern eine ausreichende Versorgung mit Spiel- und Ruheflächen gewährleisten zu können, sind neu bereits ab vier Wohnungen (bisher sechs Wohnungen) verpflichtend Spiel- und Ruheflächen zu erstellen.

Abstellräume für Velos und Kinderwagen

Art. 11.3 nBZO

Rafz verfügt über eine gute S-Bahn-Anbindung. Dies ermöglicht einen höheren Modal-Split-Anteil zugunsten des öffentlichen Verkehrs als in Gemeinden mit ausschliesslich Buserschliessungen. Für die Fahrt von und zum Bahnhof ist das Velo ein geeignetes Verkehrsmittel. Für Velos sind daher ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die bestehende Regelung, welche doppelt so viele Veloabstellplätze wie Autoabstellplätze vorsieht, wurde überprüft. Auf eine Erhöhung auf 1 Velo-PP pro Zimmer (wie im Merkblatt des Kantons vorgeschlagen) wird indes verzichtet, da die bestehende Regelung als ausreichend erachtet wird.

Begrünung und Siedlungsrandgestaltung

Art. 11.5 nBZO

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht bewilligungspflichtig. Mit dem Baurecht kann einzig im Rahmen von Umgebungsgestaltungsplänen bei einer Überbauung auf Bepflanzungen Einfluss genommen werden. Dementsprechend wird der erste Satz von Abs. 1 gestrichen.

Die Bestimmung zur Gestaltung des Siedlungsrandes wird auf die wesentlichen Punkte beschränkt.

Umgebungsgestaltung

Art. 11.6 nBZO

Als Grundsatz wird in Abs. 1 neu festgehalten, dass Terrainveränderungen zurückhaltend einzusetzen sind. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.

Die Regelung zu den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen hat sich grundsätzlich bewährt. Sie wird präzisiert. Bei steileren Hanglagen werden zudem die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen neu in Abhängigkeit von der Hangneigung ermittelt.

Die Regelung in den bisherigen Abs. 5 und 6 zur Sichtbarkeit des Untergeschosses hat sich in der Praxis nicht bewährt und wird gestrichen.

Naturgefahren

Art. 11.7 nBZO

Einige Gebiete sind gemäss Gefahrenkarte (Kap. 2.5) einer Gefährdung durch Naturgefahren, in erster Linie durch Hochwasser, ausgesetzt. Neu wird im Art. 28 festgehalten, dass bei Bauvorhaben in solchen Gebieten gegebenenfalls besondere Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, um mögliche Schäden durch Naturgefahren einzudämmen.

Aussenantennen

Art. 11.7 aBZO

In der Kernzone gilt neu Art. 2.10 Abs. 9 nBZO, ansonsten wird die Bestimmung, da kaum mehr Aussenantennen errichtet werden, ersatzlos gestrichen.

Dachformen, Dachgestaltung

Art. 11.9 und 11.10 aBZO

Die Bestimmungen sind nicht mehr zeitgemäss und zu einschränkend. Sie werden daher gestrichen. Für die Kernzone gelten indes weiterhin Vorgaben zu den Dachformen und zur Dachgestaltung (Art. 2.9 und 2.10 nBZO).

Bau- und Fachberatung

Art. 11.12 aBZO

Die Bau- und Fachberatung wurde in dieser Form nie in Anspruch genommen und wird daher gestrichen.

Lachewäg

Art. 13.1 nBZO

Die bisherigen Vorgaben sind sehr weitgehend. Es wird eine Straffung vorgenommen und die Vorgaben werden auf die wesentlichen qualitativen Anforderungen beschränkt.

5.7 Gestaltungsplanpflicht

5.8 Mehrwertausgleich

Verankerung Mehrwertausgleich in der BZO

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz in der BZO verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Auf Um- und Aufzonungen, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, findet der kommunale Mehrwertausgleich noch keine Anwendung.

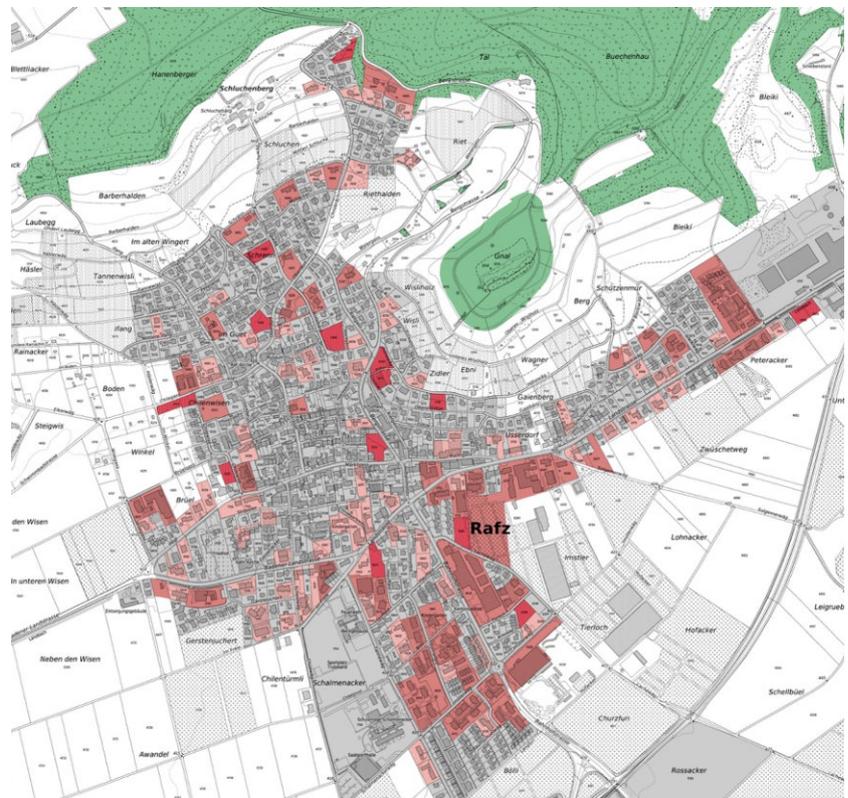
Kommunaler Mehrwertausgleich

Art. 14.1 nBZO
Abs. 1 Freifläche

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 und 2'000 m² festgelegt werden.

Flächenanalyse

Für die Festlegung der Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, wurde die Grösse der Grundstücke in der Bauzone analysiert. Die nachstehende Abbildung zeigt, dass die überwiegende Zahl der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweist und somit von einem allfälligen Mehrwertausgleich nicht betroffen ist, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt.



Festlegung Freifläche

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds, wird die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt.

Um eine allfällige Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Abgabesatz

Der Abgabesatz kann von den Gemeinden zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Die Gemeinde Rafz entscheidet sich für einen mittleren Abgabesatz von 25 %, der geringfügig über dem kantonalen Abgabesatz bei Einzonungen liegt.

Fondsreglement

Die Gemeinden müssen mit der Einführung des Mehrwertausgleichs auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zur Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Die Erarbeitung und der Erlass des kommunalen Fondsreglements erfolgen in Abstimmung mit der vorliegenden Teilrevision. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

6 ANPASSUNG ZONENPLAN

Der Zonenplan wurde überprüft und punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet.

6.1 Auszonungen

Gebiet Rossacker

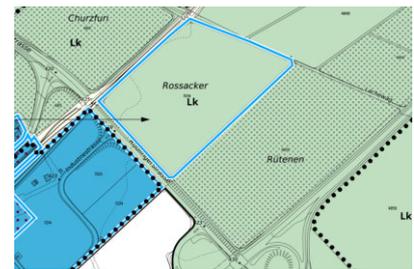
Das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück Rossacker ist rechtskräftig als Industriezone eingezont, befindet sich aber seit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2014 ausserhalb des Siedlungsgebiets. Das Gebiet Rossacker muss deshalb ausgezont werden.

Da das Industriegebiet Rossacker nicht erschlossen ist, handelt es sich bei der Auszonung um keine materielle Enteignung. Demnach darf nicht mit einer Entschädigung aus dem kantonalen Mehrwertfonds gerechnet werden.

Industriezone I zu Landwirtschaftszone (Lk)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Anpassung Lk durch Baudirektion

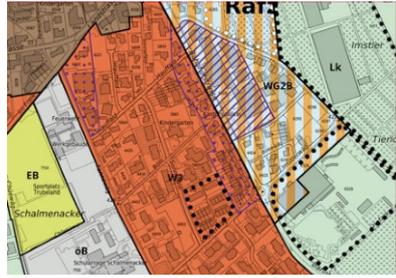
Die Landwirtschaftszone ist eine kantonale und regionale Nutzungszone. Die Gemeinde kann grundsätzlich keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen, da dies nicht in ihrer Kompetenz liegt. Daher wird der Baudirektion beantragt, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen entsprechend anzupassen.

6.2 Umzonungen

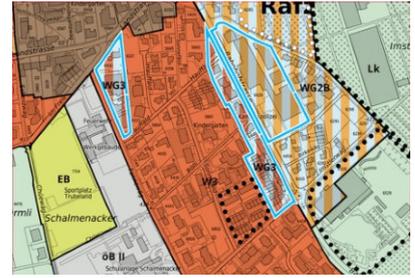
Umzonung W3, Betriebsart erleichternd, in WG3

Anstelle der bisherigen überlagernden Festlegung «Betriebsart erleichternd», werden diejenigen Bereiche der Wohnzone W3, in denen entsprechend der Festlegung «Betriebsart erleichternd» mässig störende Betriebe zulässig sind, dem neu geschaffenen Zonentyp «Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3» zugewiesen. Die Grundmasse und Nutzungsbestimmungen ändern sich dabei nicht.

Wohnzone W3 in Wohnzone W3 mit
 Gewerbeerleichterung (WG3)



Zonenplan rechtskräftig

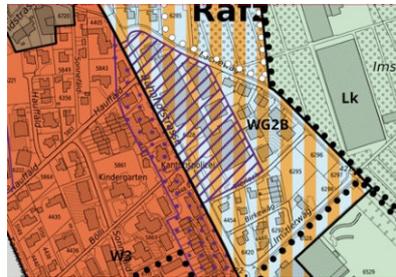


Zonenplanänderung

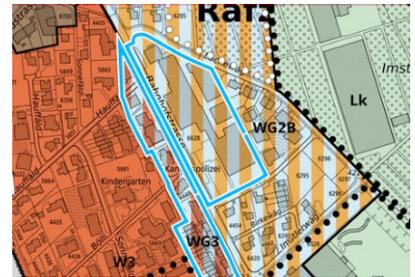
Umzonung WG2B, Gebäudeabmessung erleichternd, in WG2B

Der auf dem Areal ansässige Holzbaubetrieb wird in absehbarer Zeit einen neuen Standort im Arbeitsplatzgebiet RafzSüd beziehen. Die Erleichterung bezüglich Gebäudeabmessung ist nicht mehr erforderlich.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
 WG2B, Gebäudeabmessung erleichternd,
 in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
 WG2B



Zonenplan rechtskräftig



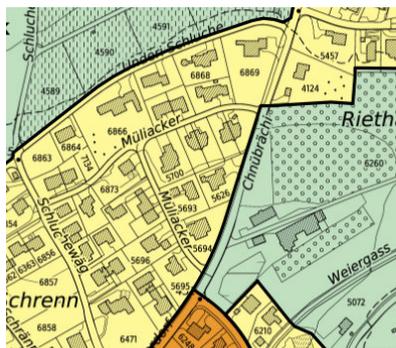
Zonenplanänderung

6.3 Einzonungen

Einzonung Strasse Chnübächli

Der Strassenabschnitt der «Chnübächli» zwischen Rietgass und Müliacker befindet sich in der Landwirtschaftszone, übernimmt aber eine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet. Der Abschnitt wird daher dem Baugebiet zugeordnet.

Landwirtschaftszone Lk in Wohnzone W1



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

6.4 Einzonung «RafzSüd»

**Erweiterung des Arbeitsplatzgebiets «RafzSüd»:
Eigenständige Teilrevision**

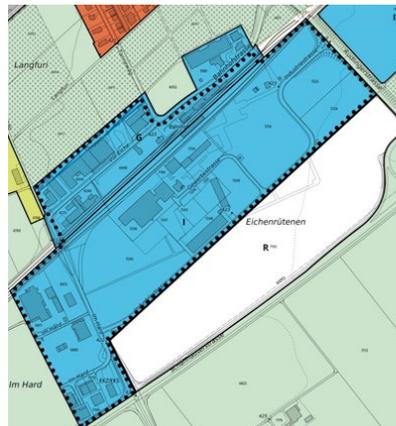
Die in der ersten Auflagefassung noch enthaltene Einzonung «Rafz Süd» wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert und soll zusammen mit dem erforderlichen Gestaltungsplan vorgelegt werden.

6.5 Überlagerung «Betriebsart erleichternd»

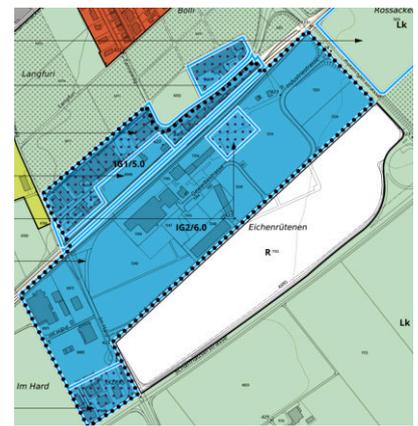
**Überlagerung
«Betriebsart erleichternd»**

Wie in Kap. 2.2 dargelegt, sollen in den regionalen Arbeitsplatzgebieten ausreichend Flächen für Produktions- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Bisher sind in den rechtskräftig ausgewiesenen Industrie- und Gewerbebezonen Betriebe für Handel, Produktion und Dienstleistung, Ateliers und Praxen Sport- und Freizeitanlagen Restaurant und Motels respektive vergleichbare Nutzungen gestattet. (Art. 5.2 aBZO).

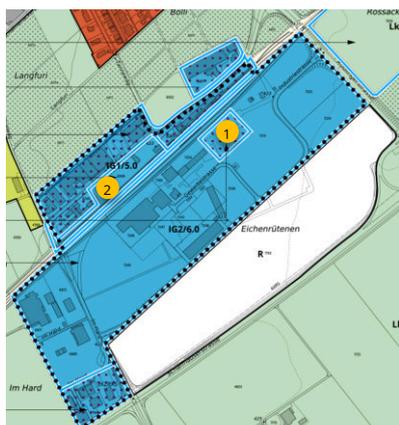
Industrie- und Gewerbezone IG1/IG2,
Betriebsart erleichternd



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung



Differenzierung der Nutzungsart «Betriebsart erleichternd»

Entsprechend den Vorgaben des regionalen Richtplans sind im gesamten Arbeitsplatzgebiet südlich des Bahnhofs Dienstleistungsnutzungen auszuschliessen. Ausgenommen von dieser Vorgabe ist das Teilgebiet südlich der Erschliessungsstrasse «im Hard», das im kantonalen und regionalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet eingetragen ist und wo Dienstleistungen weiterhin erlaubt sind.

Die planerische Vorgabe wird mit einer wichtigen Differenzierung umgesetzt: In der Nähe des Bahnhofs, direkt angrenzend an die geplante Verlängerung der Bahnunterführung, werden auf einer bereits eingezonten, aber unüberbauten Teilfläche von rund 5'700 m² Dienstleistungen zugelassen (1). Dieses Areal eignet sich aufgrund des direkten Zugangs zum Bahnhof in besonderem Masse für Dienstleistungen.

Im Gegenzug wird nördlich des Bahnhofs in einem Gebiet, der aktuell als Lagerplatz genutzt wird und sich wegen der grösseren Distanz zur Bahnunterführung weniger gut für Dienstleistungsnutzungen eignet, neu Dienstleistungen ausgeschlossen (2).

Wo Dienstleistungen zulässig sind, wird dies im Zonenplan mit der Überlagerung «Betriebsart erleichternd» gekennzeichnet. In den übrigen Gebieten der rechtskräftigen Industrie- und Gewerbezone werden Dienstleistungen grundsätzlich ausgeschlossen und nur Betriebe für Produktion und Gewerbe zugelassen. Alle bestehenden Betriebe auf den betroffenen Arealen erfüllen aktuell die Vorgaben für Produktions- und Gewerbebetriebe gemäss Anhang zur nBZO.

Gesamtbetrachtung Arbeitsplatzgebiet «RafzSüd»

Mit dem Ausschluss von Dienstleistungsnutzungen in weiten Teilen des Arbeitsplatzgebietes «RafzSüd» werden – wie vom kantonalen Richtplan beabsichtigt – Entwicklungsmöglichkeiten von kleinteiligen Produktions- und Handwerksbetrieben gewährleistet.

6.6 Kernzonenplan

Umsetzung kantonale Vorgaben

Im rechtskräftigen Kernzonenplan von Rafz sind keine Freiräume bezeichnet. Im Sinne der Abstimmung wurden die im KOBİ aufgeführten wichtigen Freiräume geprüft und grossmehrheitlich in den Kernzonenplan überführt.

Für die vom Kanton vorgegebene Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOBİ im Kernzonenplan werden dabei folgende Zielsetzungen verfolgt

- Sicherstellung einer weiterhin angemessenen Nutzung der betroffenen Grundstücke, unter Respektierung der wichtigen Freiräume und unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen.
- Wenn möglich Vermeidung von Entschädigungen infolge materieller Enteignung.

Folgen einer Nicht-Umsetzung

Mit der Festsetzung von wichtigen Freiräumen im Kernzonenplan setzt die Gemeinde einen verbindlichen Auftrag des Kantons um. Würden die Freiräume im Kernzonenplan gestrichen, so würde der Kanton diese im Bewilligungsverfahren gleichwohl anwenden und entsprechenden Baugesuchen die Bewilligung verweigern. Für Grundeigentümer wäre allerdings aus dem ÖREB-Kataster nicht ersichtlich, dass eine entsprechende Einschränkung besteht. Das wäre intransparent und trügerisch.

Nachfolgend sind alle neu festgesetzten Freiräume illustriert.

Freiraum Gebiet Leuegass/Brüelgass



Orthofoto Gebiet Leuegass/Brüelgass



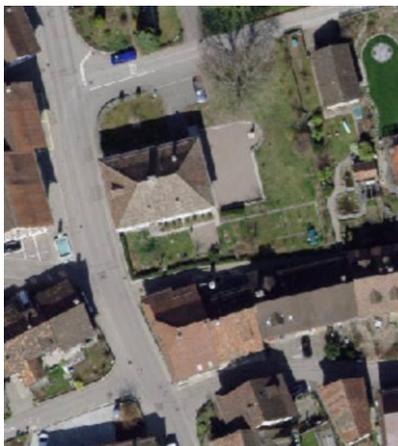
KOBİ Gebiet Leuegass/Brüelgass



Umsetzung Leuegass/Brüelgass

Freiraum Gebiet Dorfstrasse

Das Grundstück Kat.-Nr. 3954 mit dem Pfarrhaus der reformierten Kirchgemeinde und dem umgebenden Freiraum bildet ein wichtiges Ortsbauliches Ensemble im Dorfkern von Rafz. Die Anordnung des Freiraums im KOBİ umfasst teilweise den Parkplatz nördlich des Pfarrhauses, was wenig zweckmässig erscheint. Im Kernzonenplan wird der Freiraum daher mehrheitlich auf den Gartenbereich im Süden des Pfarrhauses ausgedehnt und der Parkplatz ausgespart. Das Grundstück grenzt östlich an mehrheitlich unüberbaute Grundstücke. Eine teilweise Überbauung des Grundstücks unter Einbezug der Nachbarliegenschaften ist grundsätzlich denkbar. Den Anliegen des KOBİ kann auch mit einer veränderten Anordnung des Freiraums entsprochen werden. Daher weist der Freiraum entlang der östlichen Grenze einen Abstand von 8.0 m zur Grundstücksgrenze auf. Der im Kernzonenplan festgelegte Freiraum ist damit immer noch leicht grösser als der im KOBİ eingetragene Freiraum. Der Abstand zum Pfarrhaus beträgt rund 13.5 m, was als ausreichend eingestuft wird.



Orthofoto Gebiet Dorfstrasse



KOBİ Gebiet Dorfstrasse



Umsetzung Dorfstrasse

Freiraum Gebiet Schmittegass



Orthofoto Gebiet Schmittegass



KOBİ Gebiet Schmittegass



Umsetzung Schmittegass

Freiraum Gebiet Bahnhofstrasse

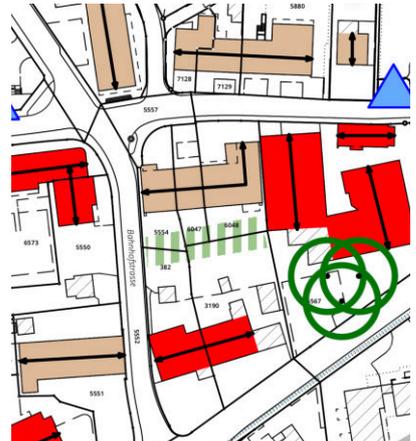
Im Gebiet Bahnhofstrasse reicht der im KOBİ bezeichnete Freiraum weit nach Osten auf einen Parkplatz. Im Kernzonenplan wird der Freiraum auf die Hausgärten zwischen den beiden Gebäudezeilen beschränkt



Orthofoto Gebiet Bahnhofstrasse



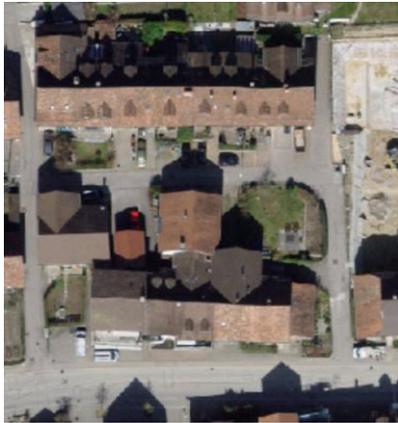
KOBİ Gebiet Bahnhofstrasse



Umsetzung Bahnhofstrasse

Freiraum Gebiet Christegässli

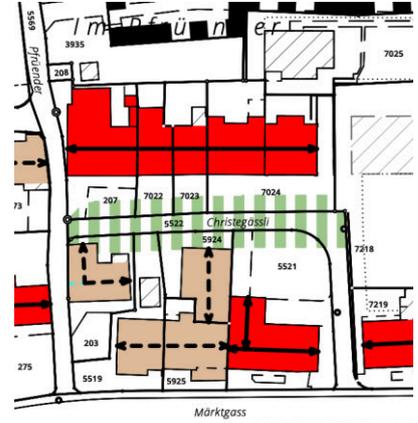
Beim im KOBİ bezeichneten Freiraum im östlichen Bereich des Christegässli handelt es sich um einen ausparzellierten Zufahrtsweg (befestigte Fläche/Fahrbahn/Parkplätze). Im Kernzonenplan wird die Strasse sowie beidseitig ein ca. 3.5 m breiter Streifen als Freiraum bezeichnet.



Orthofoto Gebiet Christegässli



KOBİ Gebiet Christegässli



Umsetzung Gebiet Christegässli

Stadthof

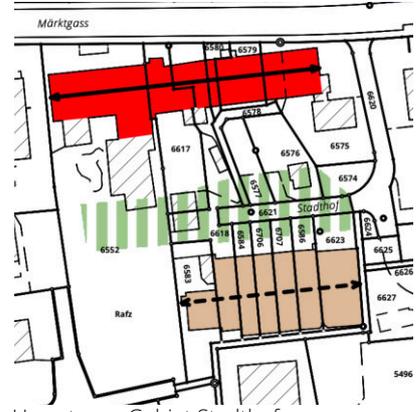
Im Bereich Stadthof überschneidet sich die Bezeichnung «wichtiger Freiraum» gemäss KOBİ ebenfalls grösstenteils mit einem befestigten Zufahrtsweg. Ebenso bestehen entlang des Zufahrtswegs mehrere Kleinbauten sowie Abstellplätze. Im Vergleich zum KOBİ erfolgt die Umsetzung leicht schmaler und etwas südlicher.



Orthofoto Gebiet Stadthof



KOBİ Gebiet Stadthof



Umsetzung Gebiet Stadthof

7 AUSWIRKUNGEN

7.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Reduktion der Arbeitsplatzkapazität

Mit der Auszonung des Gebiets «Rossacker» wird die Arbeitsplatzkapazität reduziert. Das Gebiet ist aber nicht erschlossen und somit auch nicht baureif.

7.2 Ortsbild

Umsetzung kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Die relevanten Aussagen des kantonalen Ortsbildinventars sind im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Dies betrifft namentlich die Freiräume.

ISOS

Der Abschnitt zur Interessenabwägung bezüglich Umsetzung des ISOS ist provisorisch und wird nach der Gemeindeversammlung ergänzt.

Für alle in Kap. 2.1 aufgeführten Gebiete oder Baugruppen bzw. Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen mit den Erhaltungszielen A/a und B/b wird die Zonierung aufgeführt und dargelegt, ob die Schutzziele des ISOS erfüllt werden. Wo im Rahmen der Revision abweichende Festlegungen getroffen werden, ist eine Begründung angefügt.

Gebiete oder Baugruppen mit Erhaltungsziel A

- *G 1 Oberdorf*: Kernzone, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.
- *B 2.1 Ensemble Badener Landstrasse*: Kernzone, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.
- *G 3 Ausserdorf*: Kernzone, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.

Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen mit Erhaltungsziel a

- *U I Rafzerfeld*: Landwirtschaftszone. Die Schutzziele sind erfüllt.
- *U VI Freiraum am Eingang des Ortskerns mit Friedhofsanlage*: Erholungszone D. Die Schutzziele sind erfüllt.
- *U VII Gnal*: Landwirtschaftszone, Freihaltezone. Die Schutzziele sind erfüllt.

Gebiete oder Baugruppen mit Erhaltungsziel B

- *G 2 Unterdorf*: Kernzone, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.
- *B 0.1 Scheidwäg*: Kernzone, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.

Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen mit Erhaltungsziel b

- *U II*: Wohnzone W1/25, Wohnzone W2B/45. Es erfolgt keine strukturverändernde Verdichtung. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden gelockert. Die Schutzziele sind ausreichend erfüllt.
- *U III*: Wohnzone W2B/45, Wohnzone W3/65. Es erfolgt keine strukturverändernde Verdichtung. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden gelockert. Die Schutzziele sind ausreichend erfüllt.
- *U IV*: Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2B, Landwirtschaftsgebiet. Es erfolgt keine strukturverändernde Verdichtung bzw. weitere Überbauung. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden gelockert. Die Schutzziele sind ausreichend erfüllt.

- *U V*: Kernzone, Wohnzone W3/65. Wohnzone W2A/35. Es erfolgt keine strukturverändernde Verdichtung. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden in den Wohnzonen gelockert. Die Schutzziele sind ausreichend erfüllt.

7.3 Umwelt

Siedlungsfläche

Das Baugebiet vergrössert sich durch die Einzonung «Chnübrächi» um rund 0.1 ha.

Das Baugebiet wird ferner mit der Auszonung des Gebiets Rossacker um rund 4.8 ha reduziert.

In der Gesamtbilanz reduziert sich das Baugebiet um 4.7 ha.

Lufthygiene/Lärm

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Bereiche Lufthygiene und Lärm.

Altlasten

Im Siedlungsgebiet von Rafz existieren an verschiedenen Stellen Prüfperimeter für Bodenverschiebungsverfahren sowie Flächen, die dem kantonalen Altlastenverfahren zugewiesen sind – darunter auch ein Teilbereich des Gebiets Rossacker, das ausgezont wird.

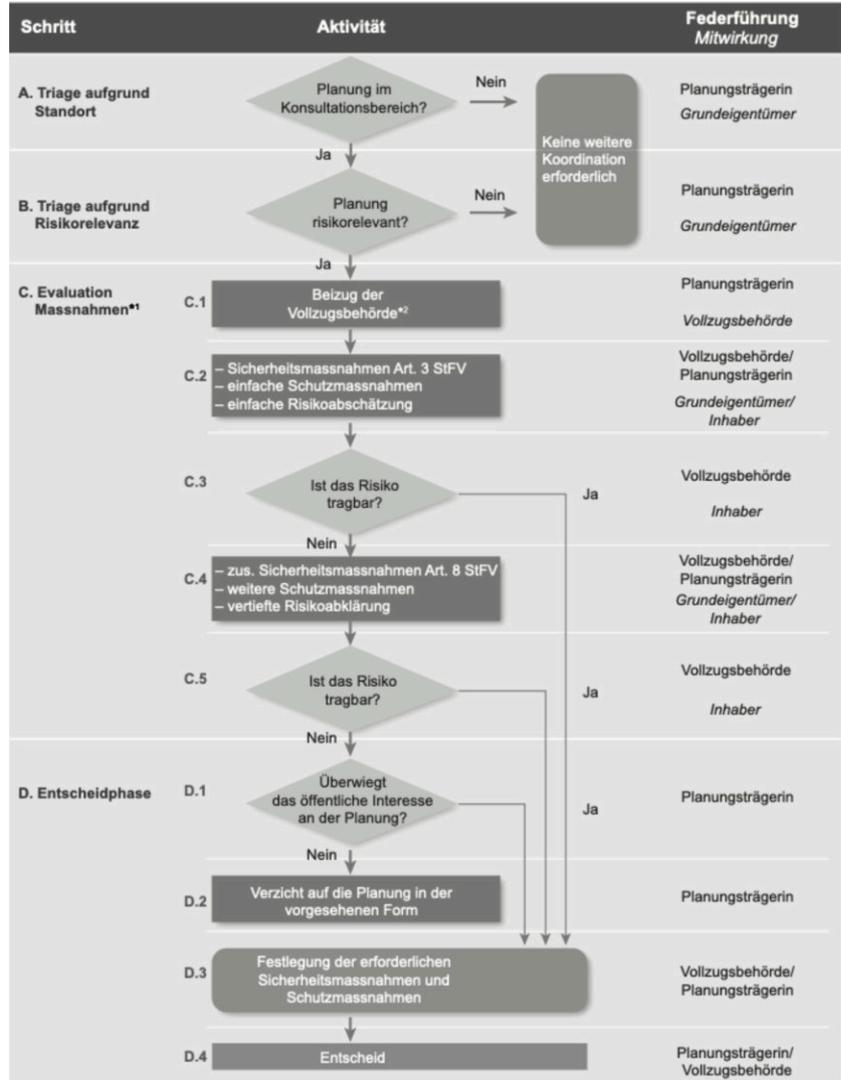
Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen der BZO (Industrie- und Gewerbezone IG1 und IG2) liegen teilweise in den Konsultationsbereichen der Eisenbahnlinie Bülach – Schaffhausen sowie des Betriebs der Meier Oberflächen AG, Gemäss Art. 11 a der Störfallverordnung und dem Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sind damit bei Raumplanungsverfahren die Aspekte der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert.

Risikorelevante Nutzungen

Im störfallrelevanten Gebiet rund um den Bahnhof sind weder Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., noch Wohnnutzungen, sondern lediglich Arbeitsnutzungen vorgesehen. Im Bereich südlich der Bahnlinie werden zudem neu bis auf ein Teilgebiet Dienstleistungen ausgeschlossen.

Ablaufschema bei der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge
(Quelle: Planungshilfe Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE 2022)

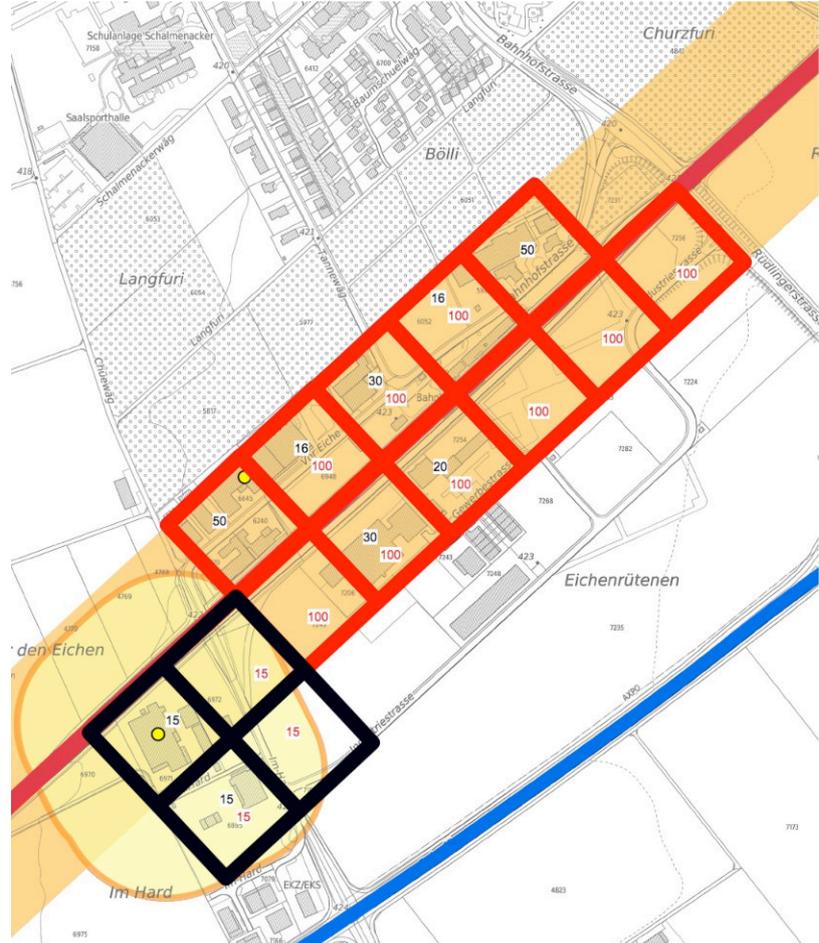


Gemäss Ablaufschema ist im Schritt B eine Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planungsmassnahme vorzunehmen. Aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz ist zu entscheiden, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenaussmass übermässig erhöhen könnte.

Die Auswirkungen werden anhand der in Anhang 2 der Planungshilfe dargestellten Methodik quantitativ ermittelt. Dazu wird der Konsultationsbereich in sogenannte Scanner-Zellen mit Abmessungen von 100 x 100 m (eine Hektare) unterteilt. Gemäss GIS-Daten wurde die heutige Anzahl der Beschäftigten pro Scannerzelle ermittelt (schwarze Zahlen).

Scannerzellen 100 x 100 m im Konsultationsbereich Eisenbahnlinie (rot)
Rote Zahlen: Maximale Beschäftigungsdichte pro ha bei vollständiger Nutzung der noch nicht überbauten Teilflächen innerhalb der Scannerzelle.

Scannerzellen 100 x 100 m im Konsultationsbereich Betriebe (schwarz)



Nutzungsdichten in den I+G-Zonen

Gemäss dem regionalen Zielbild Nutzungsdichte 2030 wird für das Gebiet eine Nutzungsdichte von 50 bis 100 Beschäftigten pro Hektar angestrebt. Untersuchungen im Rahmen der geplanten Ansiedlung in der Reservezone «RafzSüd» haben gezeigt, dass bei Produktionsbetrieben die Zahl von 100 Beschäftigten pro Hektar kaum erreicht wird. Dies zeigen auch die GIS-Auswertungen, wo in den vollständig genutzten Scanner-Zellen nicht mehr als 50 Beschäftigte pro Hektare erreicht werden.

Risikorelevanz im Konsultationsbereich Eisenbahnlinie

Der massgebliche Referenzwert beträgt gemäss Anhang 1 der Planungshilfe für Eisenbahnanlagen 400 Personen auf 4 ha bzw. 100 Personen pro 100x100 m grosse Scannerzelle. Die maximal angestrebte Personenbelegung überschreitet demnach auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Personenbelegung nicht den festgelegten Referenzwert. Die Auswirkungen der Planung sind im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie demnach nicht risikorelevant.

Risikorelevanz im Konsultationsbereich Betriebe

Der massgebliche Referenzwert beträgt gemäss Anhang 1 der Planungshilfe bei Betrieben 75 Personen innerhalb eines Radius von 150 m. Der im Risikokataster dargestellte Konsultationsbereich umfasst einen Radius von 150 m.

In diesem Bereich könnte der festgelegte Referenzwert theoretisch überschritten werden. Die heutigen Beschäftigtendichten zeigen indes, dass der massgebliche Referenzwert problemlos eingehalten

werden dürfte, zumal mit der revidierten BZO südlich der Bahnlinie Dienstleistungen komplett ausgeschlossen werden. Im konkreten Fall wäre zur Absicherung ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass die Nutzungen so angeordnet werden, dass die Arbeitsverrichtung möglichst ausserhalb des Konsultationsbereich erfolgt.

Teilrevision nicht risikorelevant

Die vorliegende Planung hat keine übermässige Erhöhung des Schadenausmass zur Folge und ist demnach nicht risikorelevant. Weitere Abklärungen sind demnach nicht erforderlich.

Fruchtfolgeflächen

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Fruchtfolgeflächen.

Das ausgezonte Gebiet Rossacker weist grundsätzlich Fruchtfolgequalität auf. Es kann für allfällige zukünftige Kompensationen in Anrechnung gebracht werden.

Hochwasserschutz

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf den Hochwasserschutz.

Die Erhöhung der AZ in den Wohnzonen nimmt einzig die bereits bisher zulässige Erstellung von Einliegerwohnungen auf und bildet in diesem Sinne keine Nutzungserhöhung, die das Schadenpotenzial erhöhen würde.

7.4 Mobilität

Verkehrsintensive Einrichtungen

Verkehrsintensive Einrichtungen sind entsprechend den Vorgaben des regionalen Richtplans ausgeschlossen.

Mit der Möglichkeit, die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs zu reduzieren, kann auf die bessere ÖV-Gütekategorie im Umkreis des Bahnhofs Rafz eingegangen werden.

7.5 Kommunalen Mehrwertausgleich

Auf- und Umzonungen – Kommunaler Mehrwertausgleich

Zusammen mit der vorliegenden Revision wird der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt (Art. 45 nBZO). Auf Um- oder Aufzonungen, die im Rahmen dieser Revision vorgenommen werden, ist der Mehrwertausgleich noch nicht anwendbar. Dieser greift erst bei künftigen Um- oder Aufzonungen.

7.6 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwerts von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Die nachfolgende Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Einzonung «Chnübriächi»

Die Einzonung betrifft eine Strassenfläche und untersteht dem Abgabebestand von § 2 MAG. Für die Bemessung des Mehrwertausgleichs ist gemäss § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich der Überbaumöglichkeit die anrechenbare Grundstücksfläche massgebend (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

7.7 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Nachbargemeinden

Die Teilrevision hat keine übermässigen Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

8 MITWIRKUNG

8.1 Allgemeines

1. Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 1. Juni 2021 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 18. Juni bis 17. August 2021. Zudem wurde am 28. Juni 2021 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden, Wil ZH, Eglisau ZH, Rüdlingen SH und Buchberg SH sowie die Zürcher Planungsgruppe Unterland (PZU) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Gemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 23. November 2021.

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der PZU sind im «Bericht zu den Einwendungen» aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

2. Öffentliche Auflage

Wegen der Änderungen im Gebiet «RafzSüd» wird eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt. Die Revisionsvorlage wurde am 2. August 2022 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die zweite öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 5. August bis 4. Oktober 2022.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind 8 Einwendungen mit 15 Anträgen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Die Nachbargemeinden, Wil ZH, Eglisau ZH, Rüdlingen SH und Buchberg SH sowie die Zürcher Planungsgruppe Unterland (PZU) wurden wiederum zur Anhörung eingeladen. Von den Gemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 28. September 2022.

8.2 Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Teilrevision, bestehend aus dem Zonenplan, dem Kernzonenplan, der Bau- und Zonenordnung und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsberichten vom 17. November 2021 und vom 3. Oktober 2022 zur Teilrevision Stellung genommen.

Ergebnisse der Vorprüfung

Der Umgang mit den Hinweisen des ARE ist im Anhang 2 dokumentiert.

9 FAZIT

Zielerfüllung

Die vorliegende Teilrevision entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem die Siedlungsqualität gesichert und die Nutzweise im Arbeitsplatzgebiet im Sinne der übergeordneten Planung bereinigt werden. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.