

INHALTSVERZEICHNIS

Anhang

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

Gemeinde Rafz
Kapazitätsberechnung rechtskräftiger Zonenplan

Überbaute Bauzonen: Wohnen

Flächenangaben Kanton (ARE, Ende 2017)

Zone (VG, DG, UG)	Abkürzung	Fläche brutto m ²	Fläche netto ¹ (90% brutto) m ²	AZ gemäss BZO	AZ altrechtlich Annahme	BGF anrechenbar m ²	Anteil Wohnen geschätzt	Anteil Gewerbe geschätzt	Ausbaugrad 2017	BGF Wohnen 2017 m ²	BGF/E Annahme 2017 m ²	Anzahl Einwohner 2017 E	Ausbaugrad theoretisch	BGF Wohnen zusätzlich (theoretisch) m ²	BGF/E Annahme Zukunft m ²	Einwohner- potenzial E	
Kernzone (2,2,1)	K	231'439	208'296		70%	145'807	75%	25%	66%	72'284	63	1'147	90%	26'136	53	493	
Wohnzone, 1 Geschoss (1,1,1)	W1	214'479	193'031	25%	50%	96'516	100%	0%	60%	58'025	73	795	90%	28'839	63	458	
Wohnzone A, 2 Geschosse (2,1,1)	W2A	41'703	37'533	35%	55%	20'643	95%	5%	60%	11'790	73	162	90%	5'860	63	93	
Wohnzone B, 2 Geschosse (2,1,1)	W2B	85'290	76'761	45%	70%	53'733	95%	5%	60%	30'689	68	451	90%	15'253	58	263	
Wohnzone, 3 Geschosse (3,1,1)	W3	199'615	179'654	65%	90%	161'688	90%	10%	60%	87'486	68	1'287	90%	43'481	58	750	
Wohnzone, 3 Geschosse mässig störendes Gewerbe zulässig (3,1,1)	W3	24'001	21'601	65%	90%	19'440	80%	20%	66%	10'280	68	151	90%	3'717	58	64	
Wohnzone A mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse (2,1,1)	WG2A	7'401	6'661	35%	55%	3'664	80%	20%	66%	1'937	73	27	90%	701	63	11	
Wohnzone B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse (2,1,1)	WG2B	59'171	53'254	45%	70%	37'278	80%	20%	66%	19'713	68	290	90%	7'128	58	123	
Zone für öffentliche Bauten	öB	72'385	65'146														
Total												Einwohner in überbauten Bauzonen:		4'309	Zusätzliches Potenzial theoretisch:		2'255
															Annahme: realistische Verdichtung 15%		338

¹ 10 % Abzug für Erschliessung

Hinweise zu Datenquellen

Einwohner Ende 2017*:	4'462	2.38 Belegung E / Haushalt
Haushalte Ende 2017*:	1'878	0.32 Arbeitsplätze / E
Beschäftigte Ende 2017*:	1'427	
Anzahl Einwohner ausserhalb des Siedlungsgebietes 2000****:	162	
Ausbaugrad Wohnzone Ende 2017°°:	56.5% (abgeleitet als 0% für unüberbaute und 60.12% für überbaute Gebiete)	
Ausbaugrad Mischzonen Ende 2017°°:	60.1% (abgeleitet als 0% für unüberbaute und 66.10% für überbaute Gebiete)	

*Quelle Statistisches Amt KT ZH (statistik.zh.ch)

****Quelle Siedlungsverzeichnis des Kantons Zürich (letzte verfügbaren Daten)

°°Quelle Amt für Raumentwicklung KT ZH (are.zh.ch)

Gemeinde Rafz
Kapazitätsberechnung rechtskräftiger Zonenplan

Unüberbaute Bauzonen: Wohnen

Flächenangaben Kanton (ARE, Ende 2017)

Zone (VG, DG, UG)	Abkürzung	Fläche brutto m ²	Fläche netto ¹ (90% brutto) m ²	AZ gemäss BZO	AZ altrechtlich Annahme	BGF anrechenbar m ²	Anteil Wohnen geschätzt	Anteil Gewerbe geschätzt	Ausbaugrad 2017	BGF Wohnen 2017 m ²	BGF/E Annahme 2017 m ²	Anzahl Einwohner 2017 E	Ausbaugrad theoretisch	BGF Wohnen zusätzlich (theoretisch) m ²	BGF/E Annahme Zukunft m ²	Einwohner- potenzial E
Kernzone (2,2,1)	K	12'822	11'540		70%	8'078	75%	25%	0%	0	63	0	90%	5'453	53	103
Wohnzone, 1 Geschoss (1,1,1)	W1	20'903	18'812	25%	50%	9'406	100%	0%	0%	0	73	0	90%	8'466	63	134
Wohnzone A, 2 Geschosse (2,1,1)	W2A	964	868	35%	55%	477	95%	5%	0%	0	73	0	90%	408	63	6
Wohnzone B, 2 Geschosse (2,1,1)	W2B	7'145	6'430	45%	70%	4'501	95%	5%	0%	0	68	0	90%	3'849	58	66
Wohnzone, 3 Geschosse (3,1,1)	W3	5'312	4'781	65%	90%	4'303	90%	10%	0%	0	68	0	90%	3'485	58	60
Wohnzone, 3 Geschosse mässig störendes Gewerbe zulässig (3,1,1)	W3	0	0	65%	90%	0	80%	20%	0%	0	68	0	90%	0	58	0
Wohnzone A mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse (2,1,1)	WG2A	0	0	35%	55%	0	80%	20%	0%	0	73	0	90%	0	63	0
Wohnzone B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse (2,1,1)	WG2B	19'328	17'396	45%	70%	12'177	80%	20%	0%	0	68	0	90%	8'767	58	151
Zone für öffentliche Bauten	öB	6'632	5'968													
Total									Einwohner in überbauten Bauzonen:			0	Zusätzliches Potenzial theoretisch:			521
													Annahme: realistische Verdichtung 60%			313

¹ 10 % Abzug für Erschliessung

Hinweise zu Datenquellen

Einwohner Ende 2017*:	4'462	2.38 Belegung E / Haushalt
Haushalte Ende 2017*:	1'878	0.32 Arbeitsplätze / E
Beschäftigte Ende 2017*:	1'427	
Anzahl Einwohner ausserhalb des Siedlungsgebietes 2000****:	162	
Ausbaugrad Wohnzone Ende 2017**:	56.5% (abgeleitet als 0% für unüberbaute und 60.12% für überbaute Gebiete)	
Ausbaugrad Mischzonen Ende 2017**:	60.1% (abgeleitet als 0% für unüberbaute und 66.10% für überbaute Gebiete)	

*Quelle Statistisches Amt KT ZH (statistik.zh.ch)

****Quelle Siedlungsverzeichnis des Kantons Zürich (letzte verfügbaren Daten)

**Quelle Amt für Raumentwicklung KT ZH (are.zh.ch)

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
1. Einzonung «RafzSüd» (Eichenrütene)				
1.1	<p>Gesamtbetrachtung regionales Arbeitsplatzgebiet Im Bericht nach Art. 47 RPV ist eine Gesamtbetrachtung zur Weiterentwicklung des regionalen Arbeitsplatzgebiets notwendig. In dieser ist darzulegen, wie den übergeordneten Richtplanvorgaben (Nutzungsausschluss, Dichte, etc.) Rechnung getragen wird.</p>	<p>Die Einzonung der Reservezone in die Industrie- und Gewerbezone (IG1) erfolgt in einem regionalen Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung mit Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Diese Erweiterungsflächen sollen schwerpunktmässig für die weitere Entwicklung von Produktions- und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen. Demzufolge sollen für das Gebiet Eichenrütene in der Nutzungsplanung verkehrsintensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen ausgeschlossen werden. Eine andere flächenmässige Verteilung des Dienstleistungsausschlusses auf dem Gesamtareal (bereits eingezont und noch einzuzonender Teil) ist möglich, dazu ist aber eine Gesamtbetrachtung des Arbeitsplatzgebietes erforderlich. In der Gesamtbetrachtung sind die Zielsetzungen der übergeordneten Richtplanung zu berücksichtigen, insbesondere die Erfüllung der Nutzungsvorgaben (u.a. Ausschluss von verkehrsintensiven Einrichtungen und teilweise Ausschluss von Dienstleistungen) und damit die Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten von kleinteiligen Produktions- und Handwerksbetrieben.</p> <p>Da mit der vorliegenden Revision in einer Teilfläche von rund 9.5 Hektaren im Westen des Arbeitsplatzgebiets Handels- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen werden sollen, erfolgt eine andere flächenmässige Verteilung des Dienstleistungsausschlusses, weshalb eine Gesamtbetrachtung des regionalen Arbeitsplatzgebiets notwendig wird. Diese fehlt.</p>	<p>Siehe auch 1.2 Statt "Nutzung einschränkend" wird die Darstellung "Nutzung erleichternd" im ZP gewählt.</p>	Ja
1.2	<p>Überlagernde Festlegung «Betriebsart einschränkend» Mit der Abgrenzung der überlagernden Festlegung «Betriebsart einschränkend» ist nachzuweisen, wie die Entwicklung von kleinteiligen Produktions- und Handwerksbetrieben langfristig und eigentümerverbindlich gesichert wird.</p>	<p>Die Abgrenzung der überlagernden Festlegung «Betriebsart einschränkend» ist nicht nachvollziehbar. Mit der gewählten Abgrenzung ist nur noch sehr beschränkt eine Entwicklung von Produktions- und Handwerksbetrieben möglich resp. verbindlich gesichert. Die im Zonenplan «unbebauten» Flächen (Grundstücke Kat.-Nrn. 7240 und 7235), in welchen Dienstleistungsnutzungen ausgeschlossen werden sollen, werden durch das Rechenzentrum beansprucht oder soll durch die beabsichtigte Ansiedelung eines Grossunternehmens beansprucht werden. Mit der vorgeschlagenen Abgrenzung der überlagernden Festlegung «Betriebsart einschränkend» wird somit den übergeordneten Richtplanvorgaben nicht ausreichend Rechnung getragen. Der Abgrenzung des Dienstleistungsausschlusses und der in direktem Zusammenhang stehenden Einzonung «RafzSüd» kann deshalb nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Im gesamten I+G-Gebiet südlich des Bahnhofs werden DL ausgeschlossen, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche direkt bei der geplanten Bahnunterführung. Die Kompensation dieser Flächen erfolgt auf der Nordseite der Bahnlinie. Grundsätzlich sind in den IG-Zonen Dienstleistungen ausgeschlossen. Wo Dienstleistungen zulässig sind, wird dies im Zonenplan mit der Überlagerung «Betriebsart erleichternd» gekennzeichnet.» Im Zonenplan ist die Darstellung entsprechend geändert.</p>	Ja
1.2.R	<p>Überlagernde Festlegung «Betriebsart einschränkend» Der Ausschluss von Dienstleistungen ist auf die gesamte einzuzonende Fläche auszuweiten. Betreffend den Ausschluss von Dienstleistungsnutzungen im bereits eingezonten Gebiet ist zu prüfen, ob Dienstleistung ebenfalls ausgeschlossen werden kann</p>	<p><i>Hinweis: Antrag aus der Stellungnahme zur PZU</i> <i>Im einzuzonenden Gebiet sind aus Sicht der PZU Dienstleistungsnutzungen in jedem Fall auszuschliessen. Der vorgesehene Dienstleistungsausschluss im westlichen Drittel der Fläche wird als nicht zweckmässig beurteilt, zumal die gesamte Fläche von einem einzelnen Unternehmen erworben werden soll. Es ist nicht im Sinne der PZU, dass auf dem vom Dienstleistungsausschluss betroffenen Drittel der Fläche z. B. Lager- oder Abstellplätze erstellt werden, während im Rest des Gebiets Dienstleistungsnutzungen realisiert werden. Ein solches Szenario ist gemäss aktueller Regelung der BZO nicht</i></p>	Siehe 1.2.	Ja
1.3	<p>Einzonung «RafzSüd» Im Rahmen der beabsichtigten Einzonung «RafzSüd» sind die Vorgaben gemäss Art. 15 RPG nachzuweisen.</p>	<p>Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) regelt, in welchen Fällen Land einer Bauzone zugewiesen werden kann. Dabei sind unter anderem der Bedarf wie auch die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit nachzuweisen. Die Vorgaben gemäss Raumplanungsgesetz für die Einzonung «RafzSüd» sind derzeit nicht erfüllt.</p>	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
1.4	<p>Arbeitszonenbewirtschaftung Es ist eine Berichterstattung (Arbeitszonenbewirtschaftung) bei der Planungsregion einzuholen und im Bericht nach Art. 47 RPV abzubilden.</p>	<p>Regionen müssen für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV sicherstellen. Gemäss ARE-Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 4. April 2019 ist für eine Einzonung der Arbeitszone zwingend eine Berichterstattung durch die Planungsregion notwendig. Dies ist vorliegend durch die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) noch nicht erfolgt.</p>	<p>Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.</p>	<p>Ja</p>
1.5	<p>Arbeitsplatzgebiet «Rafz, Rütene» Das gesamte regionale Arbeitsplatzgebiet «Rafz, Rütene» ist gemäss Vorgabe des kantonalen Richtplans von verkehrsintensiven Nutzungen auszuschliessen.</p>	<p>Nebst den Nutzungsvorgaben des regionalen Richtplans Unterland sind auch die Koordinationshinweise zur Nutzungsplanung im kantonalen Richtplan zu berücksichtigen. Gemäss Pt. 2.2.2 ist das Arbeitsplatzgebiet «Rafz, Rütene» nebst Dienstleistungsnutzungen auch von verkehrsintensiven Nutzungen auszuschliessen.</p>	<p>VE sind in allen IG-Zonen ausgeschlossen (Art. 5.3 nBZO).</p>	<p>Ja</p>
1.6	<p>Bauliche Dichte Die zulässige bauliche Nutzung für die einzuzonende Fläche ist kritisch zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Zur raumplanerischen Begründung der zulässigen baulichen Dichte sind im Bericht nach Art. 47 RPV die Überlegungen darzulegen.</p>	<p>Der regionale Richtplan Unterland sieht für das regionale Arbeitsplatzgebiet «RafzSüd» eine hohe bauliche Dichte vor (Baumassenziffer zwischen 4 und 10 m³/m², maximale Gebäudehöhe 22 Meter). Das vorgesehene Nutzungsmass von max. 6 m³/m² entspricht grundsätzlich den Vorgaben der regionalen Richtplanung. Vorliegend handelt es sich um eine grossflächige Einzonung und ist von weitreichender Bedeutung führt die Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebiets und darüber hinaus. Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung ist mit der Planungsregion zu klären, ob mit den beabsichtigten Bestimmungen zur Industrie- und Gewerbezone eine haushälterische Nutzung der Arbeitszone ausreichend gesichert wird.</p> <p>In Kenntnis der laufenden Planungsarbeiten zum Gestaltungsplan «RafzSüd», in welchem eine maximale bauliche Dichte von 10 m³/m² und eine Gebäudehöhe bis 22 Meter zugelassen werden soll, ist eine grosse Abweichung zur Grundordnung (max. BMZ von 6 m³/m² und max. Fassadenhöhe von 12 m) beabsichtigt. Die beabsichtigte Abweichung führt nicht per se zu einer Sinnentleerung, das «Ausreizen» der Abweichung mittels Gestaltungsplan kann jedoch allenfalls rechtliche Folgen haben. Es stellt sich im Grundsatz die Frage, welche bauliche Dichte an diesem Ort aus raumplanerischer Sicht gewollt ist. Weshalb für die einzuzonende Flächen eine max. BMZ von 6 m³/m² festgelegt werden soll, kann dem Bericht nach Art. 47 RPV nicht entnommen werden.</p>	<p>Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.</p>	<p>Ja</p>
1.7	<p>Zonenabgrenzung «Einzonung RafzSüd» Die genaue Zonenabgrenzung «Einzonung RafzSüd» ist zu überprüfen und anzupassen. Die Strassengrundstücke Kat.-Nr. 7234, 4783 sowie die Strassen- und Trottoirflächen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7233 sind in der Nichtbauzone (Reservezone) zu belassen.</p>	<p>Weshalb Teilflächen der Strassengrundstücke Kat.-Nr. 7234, 4783 (Schaffhauserstrasse) eingezont und in das Gestaltungsplanpflichtgebiet einbezogen werden sollen, ist nicht nachvollziehbar. Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV werden diese Strassenböschungen für die Arbeitsplatzentwicklung nicht benötigt und sollen nachgelagert im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen durch das ARE der Landwirtschaftszone zugeordnet werden. Ebenfalls sind auch die Strassen- und Trottoirflächen der Rüdingerstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 7233) in der Nichtbauzone zu belassen.</p> <p>Weiter ist für eine zweckmässige Abgrenzung des Bauzonenrands die Bedeutung des parallel zur Schaffhauserstrasse entlang laufenden Flurwegs zu klären. Der Flurweg ist grundsätzlich in der Nichtbauzone zu belassen. Sollte die Flurwegparzelle eingezont werden, ist der Bedarf gemäss obenstehender Auflage (Art. 15 RPG) nachzuweisen und darzulegen, weshalb der Flurweg in seiner bisherigen Nutzung nicht erhalten werden soll.</p>	<p>Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.</p>	<p>Ja</p>

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
1.8	Zonenabgrenzung «Einzonung RafzSüd» Die Überlegungen der genauen Abgrenzung des Bauzonenrands und des Gestaltungsplanpflichtgebiets sind im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern.	Die Abgrenzung des Gestaltungsplanpflichtgebiets hat aus räumlicher und funktionaler Sicht zu erfolgen und ist auf die Einzonung abzustimmen. (Vgl. Begründung Antrag 1.7)	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja
2. Auszonung «Rossacker»				
2.1	Zur abschliessenden Nachvollziehbarkeit der Revisionsabsicht wird empfohlen, die Begründung der beabsichtigten Auszonung des Gebiets "Rossacker" über die Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebiets darzulegen und dies entsprechend im Bericht nach Art. 47 RPV zu präzisieren.	Zwischen kantonalem Siedlungsgebiet und dem Zonenplan der Gemeinde Rafz besteht eine Abweichung im Gebiet «Rossacker». Das gemeindeeigene Grundstück Rossacker ist der Industriezone zugewiesen, befindet sich aber seit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 ausserhalb des Siedlungsgebiets. Bei einer (teilweisen) Einzonung der Reservezone «RafzSüd», für welches neues Siedlungsgebiet geschaffen wurde, ist das Gebiet Rossacker zwingend auszuzonen. Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV beantragt die Gemeinde Rafz die rechtskräftige Industriezone der Landwirtschaftszone zuzuweisen und den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen entsprechend anzupassen. Die Anpassung erfolgt nachgelagert zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung unter Federführung des ARE.	Die Begründung zur Auszonung des Gebiets "Rossacker" ist im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebiets im Bericht nach Art. 47 ausgeführt.	Ja
3. Zonenplanänderungen				
3.1	Zonenplan «revidiert» Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.	In der Beschriftung ist die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen. Die nicht von der Revision betroffenen Zonen sind ebenfalls zwingend entsprechend der VDNP darzustellen. (Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12))	Der Zonenplan erfüllt die Darstellungsvorschriften der VDNP.	Ja
3.2	Zonenplan «revidiert» Auf dem Titelblatt zum Zonenplan sind alle rechtskräftigen Ergänzungspläne aufzuführen.	In Art. 1.1 Abs. 1 lit. c. wird auf die gültigen Waldabstandslinienpläne verwiesen, diese fehlen in der Auflistung auf dem Zonenplan.	Auf dem Titelblatt des Zonenplans sind alle rechtskräftigen Ergänzungspläne aufgeführt.	Ja
3.3	Zonenplan «revidiert» Im Zonenplan ist die Änderung im Gebiet «Bleicki» von der Industriezone zur Industrie- und Gewerbezone 1 darzustellen.	Aufgrund der Umbenennung der Industrie- respektive der Gewerbezone zur «Industrie- und Gewerbezone» wird im revidierten Zonenplan die Änderung im Gebiet nördlich des Bahnhofs dargestellt (G zu IG2). Die Änderung in der bestehenden Industriezone «Bleiki» ist im Zonenplan jedoch nicht ersichtlich (I zu IG1). Diese Änderung ist im Zonenplan mittels blauer Bandierung gemäss VDNP darzustellen.	Die Darstellung im Zonenplan ist entsprechend geändert.	Ja
3.4	Zonenplan «revidiert» Die Inhalte ohne Änderungen sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan und Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) darzustellen.	Nebst den beantragten Änderungen im Zonenplan sind die Inhalte gemäss gültigem Zonenplan darzustellen. So fehlt beispielsweise die Darstellung des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans «Chilewise» vom 20. Juni 1990. Ebenfalls fehlt der erwähnte Gestaltungsplan in der Auflistung der Ergänzungspläne. Der Zonenplan «revidiert» ist entsprechend zu überprüfen und anzupassen.	Das entsprechende Beschlussprotokoll wird dem Dossier beigelegt.	Ja
3.5	Zonenplan «rechtskräftig» Der Erlass- und Genehmigungsvermerk auf dem Zonenplan «rechtskräftig» ist zu streichen.	Der mit dem Revisionsdossier eingereichte Zonenplan «rechtskräftig» dient zur Information und hat orientierenden Charakter. Der Plan ist demzufolge nicht durch die Gemeindeversammlung festzusetzen resp. durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.	Das Titelblatt des Zonenplans "Rechtskräftig" ist entsprechend geändert.	Ja
3.6	Kernzonenplan Die Verweise in der Legende sind gemäss der Erwägung zu überprüfen und anzupassen.	Die Verweise bei den Legendeninhalten «Rot/Braun bezeichnetes Gebäude» beziehen sich auf Ziff. 2.4 anstelle auf Ziff. 2.5 BZO. Die Verweise in der Legende auf die BZO sind zu überprüfen und anzupassen.	Die Verweise im KZP sind entsprechend geändert.	Ja
3.7	Kernzonenplan Die Abgrenzung des Informationsinhalts «Ortsbildperimeter» ist im Plan darzustellen.	In der Legende des Kernzonenplans ist unter Informationsinhalte der Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars zwar aufgeführt, findet sich jedoch nicht im Plan wieder. Der Informationsinhalt ist im Plan darzustellen.	Der Ortsbildperimeter ist im Kernzonenplan als Informationsinhalt dargestellt	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
3.8	Kernzonenplan Die im Ortsbildinventar ausgewiesenen Elemente der Frei- und Aussenraumstruktur sind im Kernzonenplan festzulegen.	Ausgeprägte Platz- und Strassenräume, wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz und Freiräumen, raumwirksame Mauern, markante Bäume / Baumgruppen und ortstypische Elemente (z.B. Brunnen) sind ebenfalls Elemente des kantonalen Ortsbildinventars und stellen die Bebauungs- und Aussenraumstruktur sicher. Der Kernzonenplan ist dementsprechend mit diesen Elementen zu ergänzen. Abweichungen sind im Bericht nach Art. 47 RPV aufzuzeigen und zu begründen.	Folgende Elemente sind zusätzlich im KZP aufgenommen: Wichtige Freiräume, Mauern, Bäume/Baumgruppen, ortstypische Elemente (Brunnen etc.). In der BZO werden entsprechende Bestimmungen ergänzt.	Ja
3.9	Kernzonenplan Im Zuge einer grundeigentümergebundenen Umsetzbarkeit und Sensibilisierung in der Planung sind die im kantonalen Ortsbildinventar eingezeichneten wichtigen Freiräume im Kernzonenplan zu übernehmen und dazu Vorschriften festzulegen.	Im Kernzonenplan werden nicht alle im kantonalen Ortsbildinventar aufgeführten wichtigen Freiräume umgesetzt. Der Freiraum entlang bzw. angrenzend des Christegässli (Kat.-Nr. 5522) und dem Stadthof (Kat.-Nr. 6621) sind nicht grundeigentümergebunden umgesetzt. Im Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 6.4 wird auf die Umsetzung der Freiräume eingegangen. Die Nichtberücksichtigung der beiden oben genannten Freiräume wird aufgrund der bestehenden Strassensituation und der Bebauung mit Kleinbauten argumentiert. Die Erläuterung ist aus Sicht Ortsbildschutz nicht ausreichend. Ortstypisch in Rafz ist eine traufständig ausgerichtete, dichte, meist zu langen Zeilen zusammengefasste Strassenrandbebauung. Da mehrere solcher Zeilen parallel zueinander stehen, ist die Siedlungsanlage von Rafz rasterartig gegliedert. Auf den strassenabgewandten Seiten der Gebäude, so zwischen den verschiedenen Bebauungszeilen, sind deshalb Grünräume mit Nutz- und Ziergärten und zahlreichen Nebenbauten vorhanden (vgl. Ortsbildbeschreibung des kantonalen Ortsbildinventars, Kap. 2). Bei den Freiräumen Christegässli und Stadthof handelt es sich um solche für die historische Siedlungsanlage charakteristischen Freiräume.	Die beiden wichtigen Freiräume sind im KZP wie folgt umgesetzt: - Christegässli: Schmäler als im KOB, beidseitig ca. 3.5 m ab der Strasse - Stadthof: Leicht schmaler und etwas südlicher umsetzen.	Ja
4. Bau- und Zonenordnung				
4.1	Art. 1.1 – Massgebende Grundlagen Die Aufzählung der massgebenden Pläne unter Art. 1.1 BZO ist zu überprüfen und anzupassen. Es wird empfohlen, nebst dem Zonenplan generell auf die Ergänzungspläne zu verweisen – welche den Kernzonenplan und die Waldabstandslinien miteinbeziehen.	In Art. 1.1 BZO wird auf die massgebenden Pläne verwiesen. Nebst dem Zonenplan werden die Ergänzungspläne «Kernzonenplan» und «Waldabstandslinienplan» aufgeführt. Gemäss Verweis auf die Ergänzungspläne auf dem Titelblatt zum Zonenplan ist diese Aufzählung unter Art. 1.1 BZO nicht vollständig.	Die Aufzählung in Art. 1.1 BZO ist ergänzt.	Ja
4.2	Art. 1.1 – ÖREB-Kataster Art. 1.1 Abs. 4 ist zu streichen.	Art. 1.1 BZO wird mit Abs. 4 ergänzt. Dieser verweist für die genaue Abgrenzung der Zonen auf den ÖREB-Kataster. Die massgebenden Originalpläne sind jedoch bei der Gemeindeverwaltung einsehbar (gemäss Abs. 2 und 3). Bei Unklarheiten der Zonenabgrenzung ist wie es Art. 1.1 Abs. 2 und 3 BZO sagt der physische Zonenplan und nicht der ÖREB-Kataster rechtsverbindlich, weshalb Absatz 4 zu streichen ist. Bei Bedarf kann im Bericht nach Art. 47 RPV auf den ÖREB-Kataster hingewiesen werden.	Art. 1.1 Abs. 4 ist gestrichen.	Ja
4.3	Art. 2.2 Abs. 2 – Rückbau Es wird empfohlen, die Formulierung «...wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird...» in Bezug auf die bestehenden Schutzinteressen zu überprüfen.	Bei der offenen Formulierung «...wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird...» stellt sich die Frage, inwiefern diese Formulierung in der Kernzone zweckmässig ist. Rote und braune Gebäude bezeichnen bereits ein kommunales bzw. kantonales Interesse in Bezug auf ihre strukturbildende Funktion.	Die Bestimmung bezieht sich generell auf Rückbauten in der Kernzone. Für rot und braun bezeichnete Bauten ist gemäss Art. 2.5 ein ersatzloser Rückbau ohnehin ausgeschlossen. Es handelt sich gemäss ARE einzig um eine Empfehlung, die Umsetzung ist nicht verpflichtend.	Nein

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 / Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
4.4	Art. 2.5 Abs. 1 – Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten Die Zulässigkeit von Abweichungen ist im Einzelfall als Ausnahme durch ein unabhängiges Fachgremium überprüfen zu lassen und dem Gemeinderat zur Beurteilung vorzulegen. Diese Präzisierung ist in den Kernzonenbestimmungen verbindlich aufzunehmen.	Mit der Anpassung von «geringfügige Abweichungen...» zu «Abweichungen...» ohne die Nennung eines dafür zu konsolidierenden Fachgremiums, welche die Einordnung trotz Abweichung als besonders gute Einordnung bestätigt, ist die angemessene Qualität aus Sicht Ortsbild und Städtebau nicht sichergestellt. Ebenfalls ist hinzuzufügen, dass solche Abweichungen nur im Einzelfall und als Ausnahme zulässig sind, sich ortsbaulich herleiten lassen müssen und nicht der Rentabilität geschuldet sein dürfen.	Art. 2.5 nBZO wird wie folgt umformuliert: <u>Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; ferner wenn sie im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegen. Der Gemeinderat zieht fallbezogen ein Fachgremium bei.</u>	Ja
4.5	Art. 2.5 – Denkmalschutzobjekte Art. 2.5 BZO ist mit einem Absatz zu ergänzen, dass die Bestimmungen zu Inventarobjekten den allgemeinen Kernzonenbestimmungen der BZO übergeordnet sind.	Bei den im Kernzonenplan rot und braun eingetragenen Gebäude handelt es sich teilweise um Denkmalschutzobjekte des überkommunalen Inventars oder um Objekte des kommunalen Inventars mit einer Personaldienstbarkeit (mit Abbruchverbot) zugunsten des Kantons. Die Ausführungen in Art. 2.5 BZO sehen auch den Fall eines Abbruchs und Ersatzes der rot und braun bezeichneten Gebäude vor. Dies steht in Widerspruch zur primären Schutzabsicht bei inventarisierten Gebäuden. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist daher ein Hinweis notwendig, dass die Bestimmungen zu Inventarobjekten den Kernzonenbestimmungen der BZO übergeordnet sind. Dass bei gewissen Gebäuden auch die Substanz geschützt ist, muss aus der Bau- und Zonenordnung selber hervorgehen.	Art. 2.4 nBZO wird um folgenden Absatz ergänzt: <u>Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</u>	Ja
4.6	Art. 2.7 Abs. 1 – Umgebungsgestaltung Der Bezug zu und die Relevanz des massgebenden Terrains sind im Abschnitt zu ergänzen.	Der Begriff gewachsener Boden resp. massgebendes Terrain stellt einen wesentlichen Parameter und wichtige Referenz für die bestehende Situation bzw. für die geplanten Veränderungen am Terrain dar. Bei der neuen Formulierung ist der Bezug zum massgebenden Terrain herzustellen und zu verankern.	In Art. 2.7 Abs. 2 wird wie folgt Bezug auf das massgebende Terrain genommen: "Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass <u>Änderungen am massgeblichen Terrain</u> , künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden."	Ja
4.7	Art. 2.7 Art. 3 – Umgebungsgestaltung Die Formulierung «...in der Regel zu überdecken...» ist durch «...grundsätzlich einzuhausen» zu ersetzen.	Tiefgaragenzufahrten bzw. Rampen zu Tiefgaragen stellen in der Regel massive Eingriffe und Einschnitte in das bestehende Terrain dar. Eine durchgängige und zusammenhängende ortstypische Umgebungsgestaltung ist somit nicht möglich. Eine blosse Überdeckung der Rampe entschärft die Situation nicht, sondern schafft ein «dunkles schwarzes Loch». Rampen sind einzuhausen, damit sie als Nebengebäude in Erscheinung treten. Ungedeckte Rampen sind nur an rückwärtigen und nicht vom öffentlichen Raum her einsehbaren Lagen möglich, wenn sie keine intakten Hof- und Freiraumflächen in ihrer Qualität beeinträchtigen.	Art. 2.7 Abs. 3 lautet neu: "Fahrzeugabstellplätze, Garagen und Zufahrten sind unauffällig ein-zu-glie-dern. Eine Schmäle-rung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermei-den. Rampen zu Tiefgaragen sind <u>grundsätzlich einzuhausen</u> oder in das Hauptgebäude zu integrieren.	Ja
4.8	Art. 2.8 Grundmasse für Neubauten Die max. Angaben zu Voll-, Dach- und Untergeschoss sind beizubehalten.	Durch den neuen Begriff der Fassadenhöhe kann rund 30 cm höher gebaut werden. Aus Sicht Ortsbildschutz ist zu beachten, dass im Einzelfall die Frage der guten Einordnung eines Neubaus (vgl. Art. 2.4 BZO) auch auf die Höhe bezieht und immer im Kontext der Umgebung beurteilt werden muss. Der neue Grundsatzartikel zur Gestaltung und Einordnung in Art. 2.4 BZO reicht nicht aus, um eine sorgfältige Weiterentwicklung der Bebauungstypologie sicherzustellen. Die max. Angaben zu Voll-, Dach- und Untergeschoss sind beizubehalten.	In Art. 2.8 nBZO wird festgelegt: 2 Vollgeschosse, 1 anrechenbares Dachgeschoss, 1 anrechenbares Untergeschoss	Ja
4.9	Art. 2.8 Grundmasse für Neubauten Die max. Gebäudelänge und Gebäudetiefe ist entsprechend der Bautypologie bzw. ortsüblichen Abmessungen zu beschränken.	Die max. Gebäudelänge bei offener Überbauung von 30 Metern wird als nicht ortstypisch eingeschätzt. Es ist zu prüfen, welche durchschnittlichen Masse (Gebäudelänge und -tiefe) die bestehenden Altbauten aufweisen und diese sind auf die Grundmasse für Neubauten zu übertragen. Es wird empfohlen, das Ergebnis der Analyse der Bebauungstypologie im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen.	In Rafz sind 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. Die Gebäudebreite wird auf 12 m begrenzt.	Teilweise

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 / Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
4.10	Art. 2.9 Abs. 5 – Dachform, Dachneigung Die Zulässigkeit eines Flachdachs ist unter Vorbehalt einer besonders guten Einordnung zu stellen. Dies ist mit den Kernzonenbestimmungen verbindlich zu sichern.	Bei Kleinbauten und Anbauten sind neu auch Flachdächer zulässig. Dies kann je nach Situation eine Chance, aber auch eine Verschlechterung für das Ortsbild darstellen. Aus diesem Grund ist die Möglichkeit ausdrücklich an die bestehende ortsbauliche Situation zu binden und von der vorhandenen räumlichen Qualität abhängig zu machen. Die Zulässigkeit soll nur greifen, sofern eine besonders gute ortsbauliche Einordnung gegeben ist.	Art. 2.9 Abs. 5 nBZO wird wie folgt ergänzt: Für Kleinbauten und Anbauten sowie land-wirt-schaftliche Gebäude, deren <u>Gesamthöhe 6 m</u> nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen ge-stattet, <u>sofern sie sich besonders gut einordnen.</u>	Ja
4.11	Art. 2.9 Abs. 5 – Dachform, Dachneigung Das Höhenmass wie auch die Begrifflichkeit in Art. 2.9 Abs. 5 BZO ist auf § 2a ABV abzustimmen.	In Art. 2.9 Abs. 5 BZO gilt die Erleichterung der Dachform für Klein- und Anbauten mit einer grössten Höhe von 6 Metern. Gemäss § 2a Allgem. Bauverordnung (ABV) handelt sich bei Klein- und Anbauten jedoch um Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m ² , deren Gesamthöhe 4 Meter, bei Schrägdächern 5 Meter, nicht überschreitet. Die Grösste Höhe von 6 Meter gemäss Art. 2.9 Abs. 5 BZO lässt sich nicht mit der Definition von § 2a ABV vereinbaren.	Wird ersetzt, siehe 4.10.	Ja
4.12	Art. 2.10 Abs. 2 – Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitt, Sonnenkollektoren Die Formulierung ist wie folgt zu ergänzen: «Dachauf- bzw. einbauten sind in der Regel auf die bestehende Fassadenordnung bzw. Struktur auszurichten.»	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. Eine Ausrichtung der Dachauf- bzw. einbauten ist somit auch auf die Fassadenstruktur abzustimmen und auf dessen strukturelle Ordnung soweit möglich auszurichten.	Art. 2.10 Abs. 2 nBZO wird wie folgt ergänzt: "Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen <u>und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen.</u> "	Ja
4.13	Art. 2.10 Abs. 3 – Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitt, Sonnenkollektoren Die Ausführung von Dachaufbauten in Bezug auf Brüstung, Loggien, seitliche Verglasungen ist zu berücksichtigen und in der BZO entsprechend zu umschreiben.	Vermehrt treten seitlich verglaste Dachaufbauten mit vorgelagerten Balkonen sowie in die Dachfläche eingeschnittene Fensterbrüstungen auf. Unklar ist in diesem Zusammenhang die Anwendung von Abs. 4 «Dacheinschnitte sind nicht gestattet». Es ist eine Formulierung zu definieren, welche diese Parameter klar aufzeigt und abbedingt.	Die Befürchtungen des ARE werden nicht geteilt. Die Bestimmungen sind ausreichend klar formuliert. Im Einzelfall können gestalterisch ungenügende Lösungen gestützt auf Art. 2.4 nBZO verhindert werden. Es handelt sich gemäss ARE einzig um eine Empfehlung, die Umsetzung ist nicht verpflichtend.	Nein
4.14	Art. 2.10 Abs. 5 – Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitt, Sonnenkollektoren Es wird empfohlen einen klaren Umgang mit aussenliegenden Sonnenschutzelementen bei Dachfenstern zu formulieren.	In Bezug auf die Verwendung von Dachflächenfenstern ist ein bewusster Umgang mit den notwendigen Verschattungselementen zu finden. Es ist zu überprüfen, inwieweit eine Unterscheidung zwischen kommunalen Inventarobjekten und übrigen Gebäuden getroffen werden kann. Aus Sicht Ortsbildschutz wäre es denkbar, nur auf übrigen Gebäuden aussenliegenden Sonnenschutzelemente zuzulassen bzw. entsprechenden Anforderungen an deren Gestaltung zu definieren.	Aussenliegende Sonnenschutzelemente lassen sich in der Praxis kaum verhindern, da diese ohne grösseren Aufwand montiert werden können und sich Bauherrschaften nicht bewusst sind, dass auch solche Sonnenschutzelemente grundsätzlich bewilligungspflichtig wären. Bei inventarisierten Objekten können entsprechende Auflagen in die Schutzverfügung bzw. den Schutzvertrag aufgenommen werden. Um die Sensibilität bezüglich aussenliegender Sonnenschutzelemente zu erhöhen, Art. 2.10 Abs. 5 nBZO wird wie folgt ergänzt: " <u>Bei rot bezeichneten Gebäuden ist die Zulässigkeit von aussenliegenden Sonnenschutzelementen im Einzelfall zu prüfen.</u> "	Teilweise
4.15	Art. 2.13 Erleichterungen Der Titel ist wie folgt zu präzisieren: <i>«Erleichterungen für besonders gute Projekte»</i>	Der Begriff Erleichterungen an sich ist aus Sicht Ortsbildschutz zu weit gefasst und ist wie folgt zu ergänzen «Erleichterungen für besonders gute Projekte». Dies zeigt klar, dass durch die geplanten Abweichungen ein Mehrwert entstehen muss.	Art. 2.13 nBZO wird wie folgt ergänzt: Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Ab-weichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. <u>Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung fallbezogen ein Fachgremium bei.</u>	Teilweise
4.16	Art. 2.13 Erleichterungen Der Artikel ist sinngemäss zu ergänzen: <i>«Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch ein Fachgremium bestätigt werden.»</i>	Es ist zu definieren, inwieweit Abweichungen zulässig sind ohne die BZO Sinn zu entleeren.	Siehe 4.15	Teilweise

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 / Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
4.17	Art. 3.1 und 4.1 – Grundmasse, Ausnützungsziffer Die Auswirkungen der Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohnzonen (W) sowie in der Wohnzone mit Gewerbeleichterung (WG3) ist im Bericht nach Art. 47 RPV aufzuzeigen.	Zur Kompensation der Streichung der Bonusregelung für Einliegerwohnungen werden in allen Wohnzonen sowie in der WG3 die Ausnützungsziffern erhöht. Welche Auswirkungen diese Erhöhung zur Folge hat, wird im Bericht nach Art. 47 RPV nicht aufgezeigt.	Die Erhöhung beträgt in der W1 20 %, in der W2A 5.7 %, in der W2B 4.4 % und in der W3 3.1 %, bezogen aus die bisherige Ausnützung. Die Auswirkungen auf die äusseren Abmessungen werden anhand eines "Standard-EFH" im Bericht aufgezeigt. Die Änderung der AZ wird belassen.	Ja
4.18	Art. 3.1 und 4.1 – Grundmasse, Brüstung bei Attikageschossen Der Zuschlag zur maximalen Fassadenhöhe von 0.65 Meter bei «geschlossenen» Brüstungen ist zu streichen oder alternativ die Zweckmässigkeit im Bericht nach Art. 47 RPV nachzuweisen (betrifft W- und WG-Zonen).	Sofern bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht mindestens um 1 Meter gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt wird, soll die max. Fassadenhöhe um 0.65 Meter resp. um 1.1 Meter erhöht werden dürfen. Die Regelung von § 278 Abs. 2 PBG hat zum Zweck, das Erscheinungsbild resp. das Gebäudevolumen der Bauten in den entsprechenden Zonen zu wahren. Offen Brüstungen sind nicht volumenbildend, weshalb eine Erhöhung der Fassadenhöhe (1.1 m) in diesen Fällen zweckmässig erscheint. Weshalb jedoch bei volumenbildenden, geschlossenen Brüstungen ein Zuschlag gewährt werden soll, ohne Rückversatz um mindestens 1 m von der Fassadenflucht, erscheint gemäss unserer Beurteilung nicht zweckmässig.	Nach bisherigem Recht werden auf begehbaren Flachdächern angebrachte gemauerte Brüstungen, die das Gebäudeprofil durchstossen, nicht an die Gebäudehöhe angerechnet (Fritsche/Bösch/Wip/Kunz, Züricher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, S. 1176.). Mit der IVHB wird dies geändert: Sofern bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht mindestens um 1 Meter gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt wird, werden sie an die Fassadenhöhe angerechnet. Dieser Benachteiligung soll entgegengewirkt werden, indem für Brüstungen die maximale Fassadenhöhen um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden dürfen. Zur Klarstellung wird die Fussnote * mit dem Hinweis ergänzt, dass geschlossene Brüstungen als Dachaufbauten betrachtet werden und deren Abmessungen daher beschränkt sind. Das ARE sieht in der Erhöhung für offene Brüstungen als zweckmässig an. Die Erhöhung für geschlossene Brüstungen verstösst hingegen gegen § 278 PBG und würde voraussichtlich nicht genehmigt. Das ARE klärt diese Frage aber nochmals intern.	Teilweise
4.19	Art. 3.2/3.3 – Streichung der Nutzweise Zur Schaffung von Rechtssicherheit wird empfohlen, die Überlegungen zu zugelassenem Gewerbe in der Wohnzone in die Überarbeitung miteinzubeziehen und bei Bedarf die Nutzweise der «reinen Wohnzone» in der BZO mit einem Artikel zu regeln.	Die Einführung der WG3 schafft eine Vereinfachung der Lesbarkeit der BZO und wird begrüsst. Mit der Streichung von Art. 3.2 und 3.3 soll zukünftig in der BZO keine weitergehende Regelung der zulässigen Nutzweise in der Wohnzone mehr erfolgen. Für Wohnzonen gilt gemäss § 52 Abs. 1 PBG, dass diese in erster Linie für Wohnbauten bestimmt sind. Enthält die BZO keine nähere Umschreibung der zulässigen gewerblichen Nutzungen, ist davon auszugehen, dass Gewerbe (abgesehen von den mit einer Wohnung zusammenhängenden Arbeitsräumen) grundsätzlich unzulässig ist. Wenn nun aber in § 52 Abs. 1 PBG ausgeführt wird, Wohnzonen seien «in erster Linie» für Wohnbauten bestimmt, wird damit implizit auch gesagt, dass gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen sind. Diese Nutzungen sind aber eingeschränkt. Mässig störende Betriebe sind nämlich nur gestattet, wo die BZO sie zulässt. Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig (§ 52 Abs. 3 PBG). Aus dem Wortlaut von § 52 Abs. 1 PBG («in erster Linie») und der Nennung der mässig und stark störenden Betriebe in Abs. 3 der Bestimmung wird indessen klar, dass nicht störende Betriebe (stillschweigend) bereits das PBG erlaubt. Sie sind zulässig, auch wenn die Bau- und Zonenordnung dies nicht ausdrücklich enthält. Das kommunale Recht könnte ihre Zulässigkeit aber in Anwendung von § 49a Abs. 3 PBG beschränken.	Es wird ein neuer Art. 3.3 nBZO eingefügt: <u>"In den Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig."</u>	Ja
4.20	Art. 5.2 Abs. 1 – Nutzweise in Industrie- und Gewerbezone Hotelleriebetriebe sind in der Industrie- und Gewerbezone nach § 56 PBG nicht zulässig. Solche Nutzungen mit einer Regelung in der BZO zuzulassen ist nicht rechtmässig. Art. 5.2 BZO sowie der Anhang zur BZO ist entsprechend zu überarbeiten.	Industrie- und Gewerbezone 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 in der Industrie- und Gewerbezone zuzulassen ist demgemäss nicht rechtmässig.	Mit dem ARE wurde abgeklärt, ob die Lösung von Glattfelden (via Sonderbauvorschriften, im Jahr 2017 genehmigt) möglich wäre. Das ARE hat inzwischen jedoch eine Praxisänderung vollzogen und erlaubt in Industrie- und Gewerbezone generell keine Hotelleriebetriebe mehr.	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
4.21	Art. 5.2 Abs. 1 – Gastronomiebetriebe und gewerbliche Sport-/Freizeiteinrichtungen Es wird empfohlen, auf die spezifische Erwähnung von Gastronomiebetrieben sowie gewerblichen Sport- und Freizeiteinrichtungen zu verzichten.	Die Zulässigkeit der Gastronomiebetriebe sowie der gewerblichen Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Industrie- und Gewerbezone wird in Art. 5.2 Abs. 1 BZO spezifisch erwähnt. Dies Nutzungen können den Handels- und Dienstleistungsnutzungen gemäss Anhang zur BZO zugeordnet werden. Weshalb diese Nutzweisen spezifisch in Art 5.2 Abs. 1 BZO erwähnt werden, ist nicht nachvollziehbar.	Gastronomienutzungen sind in DL-Nutzungen enthalten und müssen nicht speziell erwähnt werden. Gleichwohl soll die Aufstellung im Sinne der Klarstellung beibehalten werden.	Ja
4.22	Art. 5.2 Abs. 2 – Läden für Güter des täglichen Bedarfs Es wird empfohlen, die Auswirkungen einer Streichung von Art. 5.2 Abs. 2 BZO kritisch zu prüfen und allenfalls davon abzusehen.	Art. 5.2 Abs. 2 BZO, welcher Läden für Güter des täglichen Bedarfs mit über 800 m2 Verkaufsfläche je Betrieb ausschliesst, soll gestrichen werden. Damit soll zukünftig ermöglicht werden, dass grosse Verkaufsläden sich in der Industrie- und Gewerbezone ansiedeln können. Es wird darauf hingewiesen, dass einzelne Gemeinden, welche solche Läden in Ihren BZOs zulassen, bestrebt sind, grosse Läden für Güter des täglichen Bedarfs wieder auszuschliessen, da diese die lokalen Geschäfte im Ortskern zu stark konkurrenzieren. Im Sinne des Erhalts eines attraktiven Ortskernes aber auch um weiterhin Waren des täglichen Bedarfs für die weniger mobile Bevölkerung in fussläufiger Distanz zur Verfügung stellen zu können, empfehlen wird die Auswirkungen kritisch zu prüfen und allenfalls von der Streichung von Art. 5.2 Abs. 2 BZO abzusehen.	Die Begrenzung auf 800 m2 Verkaufsfläche soll beibehalten werden. Art. 5.3 Abs. 2 aBZO wird entsprechend nicht gestrichen, sondern in die neue BZO überführt..	Ja
4.22R	Art. 5.2 Abs. 2 – Läden für Güter des täglichen Bedarfs Die Verkaufsflächenbeschränkung von 800 m2 für Güter des täglichen Bedarfs ist beizubehalten.	Hinweis: Antrag aus der Stellungnahme zur PZU Diese Anpassung wird von der PZU kritisch beurteilt. Mit der Obergrenze von 800 m2 ist ausreichend sichergestellt, dass Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten für die dort tätigen Arbeitskräfte entstehen können. Eine substantielle Ausweitung von grösseren Einkaufsläden in den regionalen Arbeitsplatzgebieten wird hingegen nicht befürwortet.	Siehe 4.22	Ja
4.23	Art. 5.2 Abs. 3 – Verweis auf Zonenplan Für einen unmissverständlichen Verweis wird empfohlen, in der BZO auf «Betriebsart einschränkend» gemäss Formulierung in der Zonenplanlegende zu verweisen.	In Art. 5.2 Abs. 3 BZO wird auf die Abgrenzung im Zonenplan «in speziell bezeichneten Gebieten» verwiesen. Für einen unmissverständlichen Verweis wird empfohlen, in der BZO auf «Betriebsart einschränkend» gemäss Formulierung in der Zonenplanlegende zu verweisen.	Statt "Betriebsart einschränkend" werden im Zonenplan Gebiete mit "Betriebsart erleichternd" definiert, in denen DL zulässig sind.	Ja
4.24	Art. 5.2 Abs. 4 – Verweis auf Anhang Art. 5.2 Abs. 4 BZO ist im Sinne der Erwägung umzuformulieren.	Art. 5.2 Abs. 4 BZO ist im Sinne einer Erläuterung und nicht als Bestimmung formuliert. Rechtssätze legen Handlungsanweisungen fest und formulieren durchsetzbare Rechte. Entsprechend ist Art. 5.2 Abs. 4 BZO als Vorschrift umzuformulieren.	Art. 5.2 Abs. 4 nBZO wird wie folgt angepasst: "Für die Zuordnung der einzelnen Nutzungen zu den Nutzungsgruppen «Produktion und Gewerbe» sowie «Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotellerie- und Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen» ist die Zusammenstellung im Anhang massgebend."	Ja
4.25	Art. 5.3 – Verkehrsintensive Einrichtungen Der Verweis auf den kommunalen Richtplan in Art. 5.3 BZO ist zu streichen und eine abschliessende Regelung, d.h. der Ausschluss von verkehrsintensiven Einrichtungen, in der kommunalen Nutzungsplanung zu treffen.	Art. 5.3 BZO regelt, dass verkehrsintensive Einrichtungen nur dort zulässig sind, wo dies der regionale Richtplan zulässig. Der Verweis in Art. 5.3 BZO auf die Richtplanung und damit die behördenverbindlichen Festlegungen auf diese Art (Verweis) grundeigentümerverbindlich zu sichern, ist nicht recht- und zweckmässig. Die Richtplanung ist behördenverbindlich und kann im Baubewilligungsverfahren nicht unmittelbar zur Anwendung kommen. Die Richtplaninhalte sind durch die Gemeinde abschliessend sowie grundeigentümerverbindlich in der kommunalen Nutzungsplanung zu sichern. Gemäss Kap. 2.4 «Gebiete mit Nutzungsvorgaben» des regionalen Richtplans Unterland sind in der Gemeinde Rafz keine Gebiete für verkehrsintensive Einrichtungen festgelegt. Darüber hinaus schliesst der kantonale Richtplan für das Arbeitsplatzgebiet «Rafz, Rütene» explizit verkehrsintensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungsnutzungen aus.	Der entsprechende Absatz in Art. 5.3 nBZO wird geändert: "Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht zulässig"	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
4.26	<p>Art. 5.4 – Umgebungsgestaltung Mit der Streichung von Art. 5.4 Abs. 1 und 2 sowie Art. 10.5 Abs. 3 BZO sind als Ersatz in der BZO zusätzliche ökologische Massnahmen wie minimale Grünflächenziffer (§ 49 PBG) sowie der Erhaltung und Ersatz von bezeichneten Baumbeständen und gebietsweise angemessene Neupflanzungen (§ 76 PBG) festzulegen.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Es wird bedauert, dass mit der Revision der BZO die ökologischen Grundsätze der Siedlungsentwicklung nicht stärker gewichtet werden und sogar vorhandene Bestimmungen zu diesem Themenbereich, namentlich zur Bepflanzung von Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten und zur Gestaltung von Parkplätzen als unversiegelte Oberflächen, gestrichen werden sollen. In der BZO sind zusätzliche Massnahmen für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Festlegung einer minimalen Grünflächenziffer (§ 49 PBG) und Vorgaben zur Erhaltung und zum Ersatz von näher bezeichneten Baumbeständen sowie gebietsweise angemessenen Neupflanzungen (§ 76 PBG).</p>	<p>Doie bestehenden Bestimmungen zur Bepflanzung wurden gestrichen, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass diese kaum durchsetzbar sind, da Bepflanzungen nicht baubewilligungspflichtig sind. Die Thematik soll erneut aufgegriffen werden, wenn die PBG-Teilrevision zur Klimathematik in Kraft getreten ist und entsprechende Gesetzesgrundlagen zur Verfügung stehen. Das ARE empfiehlt, diese Bestimmungen nicht komplett zu streichen bzw. zumindest eine Grünflächenziffer vorzusehen.</p>	Nein
4.27	<p>Art. 5.4 – Umgebungsgestaltung Die Vorschrift in Art. 5.4 BZO ist gemäss der Erwägung anzupassen.</p>	<p>Bestehen bleiben soll der bisherige Art. 5.6 Abs. 3 BZO (Art. 5.4 nBZO). Auf der Grundlage von § 76 PBG wird eine Begrünung resp. Bepflanzung in der Gewerbezone G vorgeschrieben. Diese Gewerbezone soll jedoch in die Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2) umgezont werden. Dementsprechend hat der Verweis auf die Gewerbe- und Industriezone 2 (IG2) anstelle auf die Gewerbezone (G) zu erfolgen.</p>	<p>Der Verweis wird entsprechend angepasst.</p>	Ja
4.28	<p>Art. 9.2 – Grenzbau In Art. 9.2 BZO ist zu präzisieren, dass der Grenzbau für Klein- und Anbauten nur gegenüber der Bauzone zulässig ist. Es wird folgende Formulierung empfohlen: <i>"Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Kleinbauten und Anbauten ist der Grenzbau gegenüber der Bauzone zulässig."</i></p>	<p>Für Klein- und Anbauten ist gemäss Art. 9.2 BZO mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Klein- und Anbauten der Grenzbau zulässig. Nicht rechtmässig ist jedoch der Grenzbau zur Nichtbauzone. Dies ist in Art. 9.2 BZO zu präzisieren.</p>	<p>Der Grenzbau zur Nichtbauzone wird in Art. 9.2 nBZO explizit ausgeschlossen.</p>	Ja
4.29	<p>Art. 10.1 Abs. 5 – Reduktion Pflichtparkplätze Der Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen in Gebieten mit ÖV-Güteklasse C und besser (Definition nach Parkplatz-Wegleitung) ist gegenüber dem Grundbedarf angemessen zu reduzieren. Auf eine Beschränkung auf «grosse Parkieranlagen ab 30 Parkplätzen» ist zu verzichten.</p>	<p>Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel). Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Die neu geschaffene Möglichkeit je nach örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs die Anzahl der Pflichtparkplätze angemessen herabzusetzen (Art. 10.1 Abs. 5 BZO) wird begrüsst. Gemäss Art. 10.1 Abs. 5 BZO kann jedoch nur bei grossen Parkieranlagen ab 30 Abstellplätzen die Anzahl der Pflichtparkplätze sowie je nach den örtlichen Verhältnissen und der ÖV-Güteklasse reduziert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es zunehmend Bauherren gibt, die ihre Areale mit einer reduzierten Anzahl Parkplätze umsetzen möchten – auch bei kleineren Parkieranlagen unter 30 Abstellplätzen. Dies ist im Sinn einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Mobilität zu begrüssen. In Übereinstimmung mit § 242 PBG ist auf eine Beschränkung auf «grosse Parkieranlagen ab 30 Parkplätzen» zu verzichten. Art. 10.1 Abs. 5 BZO ist daher sinngemäss wie folgt anzupassen: <i>«Je nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl der Pflichtparkplätze angemessen herabgesetzt werden»</i></p>	<p>Verzichtet auf die Grenze von 30 PP. Art. 10.1 Abs. 5 lautet neu: "Je nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl der Pflichtparkplätze angemessen herabgesetzt werden."</p>	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
4.30	Art. 10.2 Abs. 4 bis 7 – Ersatzabgabe für Spiel- und Ruheflächen Art. 10.2 Abs. 4 - 7 BZO ist zu streichen.	Die Regelungen zu den Spiel- und Ruheflächen soll mit Abs. 4 bis 7 ergänzt werden. Neu soll die Gemeinde eine Ersatzgabe verfügen können, sofern die Spiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang auf dem eigenen Grundstück realisiert werden. Für eine solche Regelung in Zusammenhang mit Spiel- und Ruheflächen fehlt eine Rechtsgrundlage. Art. 10.2 Abs. 4 - 7 BZO ist zu streichen.	Diese Regelung wurde in der BZO Eglisau im Jahr 2015 noch genehmigt. Weshalb nun die gesetzliche Grundlage nun fehlen soll, ist nicht ganz nachvollziehbar. Gleichwohl wird Art. 10.2 Abs. 4 - 7 BZO gestrichen.	Ja
4.31	Art. 10.5 Abs. 3 – Dachbegrünung Es wird daher empfohlen, Art. 10.5 Abs. 3 BZO anzupassen.	Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m2 zu begrünen, ausgenommen davon sind begehbbare Terrassen oder Flächen, welche für alternative Energien genutzt werden. Wir weisen darauf hin, dass sich eine Dachbegrünung und die Nutzung alternativer Energien nicht ausschliessen. Es wird daher empfohlen, Art. 10.5 Abs. 3 BZO entsprechend anzupassen.	Eine gleichzeitige Begrünung erfordert aufgeständerte PV-Module, die stark in Erscheinung treten. Mit einer Begrünungsverpflichtung wären einzig solche aufgeständerten PV-Module realisierbar. Das wäre eine zu weitgehende Einschränkung. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet. Aufgeständerte Anlagen mit begrünter Dachfläche bleiben aber möglich. Es handelt sich gemäss ARE einzig um eine Empfehlung, die Umsetzung ist nicht verpflichtend.	Nein
4.32	Art. 12.2 – Gestaltungsplanpflicht «RafzSüd» Das wesentliche öffentliche Interesse nach § 48 Abs. 3 PBG ist im Bericht nach Art. 47 RPV nachzuweisen.	Für das Gebiet, welches von der Reservezone in die Industrie- und Gewerbezone einzont werden soll, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das öffentliche Interesse ist mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht im Bericht nach Art. 47 RPV noch nachzuweisen.	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja
4.33	Art. 12.2 – Gestaltungsplanpflicht «RafzSüd» Abgestimmt auf den Nachweis des öffentlichen Interesses sind die Zielsetzungen zum Gestaltungsplan «RafzSüd» zu überarbeiten.	In Art. 12.2 BZO sind die mit dem Gestaltungsplan «RafzSüd» zu verfolgenden Zielsetzungen definiert. Unserer Ansicht nach sind mit dem Gestaltungsplan unter anderem auch Massnahmen im Sinne des kantonalen Modal-Split-Ziels notwendig. Auf der Grundlage des noch ausstehenden Nachweises des öffentlichen Interesses ist in Art. 12.2 BZO die Zielsetzung zum Gestaltungsplan «RafzSüd» zu überprüfen und präzisieren.	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja
4.34	Art. 12.2 – Gestaltungsplanpflicht «RafzSüd» In Art. 12.2 BZO ist die Zielsetzung des Gestaltungsplans «RafzSüd» um die Sicherung der Planungswerte zu ergänzen.	Für lärmempfindliche Betriebsräume sind gemäss Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte massgebend (65 dBA am Tag inkl. 5 dBA Betriebsbonus). Betriebsräume gelten als lärmempfindlich, wenn sich Personen regelmässig während längerer Zeit darin aufhalten, ausgenommen Räume, die erheblichem Betriebslärm ausgesetzt sind. Im Rahmen des vorgeschriebenen Gestaltungsplans sind lärmempfindliche Betriebsräume soweit möglich lärmabgewandt anzuordnen. Nach Praxis des Kanton Zürich wird bei verbleibenden Grenzwertüberschreitungen lärmempfindlicher Betriebsräume eine kontrollierte Lüftung akzeptiert, sofern alle anderen in Frage kommenden Massnahmen ausgeschöpft sind.	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja
4.34R		Hinweis: Antrag aus der Stellungnahme der PZU: Die Zielsetzung der GP-Pflicht ist dahingehend zu ergänzen, dass die Auswirkungen auf Raum und Umwelt durch geeignete Massnahmen möglichst minimiert werden. Dies betrifft insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen, die durch die Entwicklung eines Gebiets in der vorliegenden Grösse verursacht werden können. Zudem ist mit der GP-Pflicht die Nutzung der bestehenden Bahngleise für die An- und Auslieferung von Waren einzufordern.	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja
4.35R	Art. 12.2 – Gestaltungsplanpflicht «RafzSüd» Die Zielsetzungen der GP-Pflicht ist dahingehend zu ergänzen, dass die Auswirkungen auf Raum und Umwelt durch geeignete Massnahmen möglichst minimiert werden (insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen). Zudem ist mit der GP-Pflicht die Nutzung der bestehenden Bahngleise für die An- und Auslieferung von Waren einzufordern.	Hinweis: Antrag aus der Stellungnahme der PZU Gemäss Aussage im Planungsbericht ist ein Betrieb im Bereich der Produktion vorgesehen. Aus den Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision ist nicht ersichtlich, welche Nutzungen bzw. was für ein Betrieb auf dem einzuzonenden Areal konkret vorgesehen sind und wie die Entwicklung des Gebiets erfolgen soll. Die PZU erachtet aus diesem Grund die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht als zwingend. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ziele und Grundsätze der PZU betreffend die Arbeitsplatzgebiete. Dabei ist insbesondere hervorzuheben, dass die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete so erfolgen soll, dass Nutzungskonflikte (z. B. durch den Verkehr oder durch Lärmemissionen) minimiert werden	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
		<i>Hinweis: Antrag aus der Stellungnahme der PZU:</i> Es ist eine Abschätzung zur Anzahl Arbeitsplätze im «Endausbau» zu ergänzen bzw. die verwendeten Annahmen der im Planungsbericht gemachten Abschätzung sind zu ergänzen. Um sicherzustellen, dass die angestrebte Wertschöpfung erreicht werden kann, ist darüber hinaus zu prüfen, wie die Einhaltung der angestrebten Nutzungsdichten gesichert werden kann.	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja
5. Mehrwertausgleich				
5.1	Bericht Im Bericht nach Art. 47 RPV ist über den «kantonalen» Mehrwertausgleich Bericht zu erstatten (Mehrwertprognose, Verfahren, etc.).	Zum «kantonalen» Mehrwertausgleich ist im Bericht nach Art. 47 RPV hingegen keine Abhandlung erfolgt, obwohl die Einzonung «RafzSüd» (Eichenrütene) der kantonalen Mehrwertausgleichspflicht unterliegt. Der Kanton erhebt auf gewissen Planungsvorteilen eine Mehrwertabgabe (§ 2 MAG). Die Gemeinde hat dabei für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Planungsbericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzustellen (§ 8 MAV). Für die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen dient als Quantifizierung die von der kantonalen Vollzugsstelle ermittelte Mehrwertprognose. Aus dem Bericht wird in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich, dass Einzonungen, aber auch Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallen (§2 Abs. 1 lit. b MAG). Die Einzonung «RafzSüd», die mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen soll, unterliegen der kantonalen Mehrwertausgleichspflicht – unabhängig davon, ob der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO bereits verankert ist oder noch nicht. Die entsprechenden Grundstücke sind der Verfahrensstelle kantonalen MWA auf den dafür vorgesehenen Kanälen (eMWA) zu melden.	Die Einzonung "RafzSüd" wird in eine separate Teilrevision ausgegliedert.	Ja
5.2	Mehrwertermittlung Die beabsichtigte Einzonung «RafzSüd» unterliegt der kantonalen Mehrwertabgabe. Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme durch die Gemeindeversammlung ist bei der kantonalen Fachstelle Mehrwertausgleich die Mehrwertermittlung anzufordern. Die ermittelte Mehrwertabgabe ist im Bericht nach Art. 47 RPV darzustellen.	Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG ist die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt zu gegeben (§ 11 Abs. 3 MAV) – mittels Abbildung der Gesamtprognose im Bericht nach Art. 47 RPV (vgl. www.zh.ch/mehrwertausgleich --> Arbeitshilfen für Gemeinden und Planungsbüros --> «Merkblatt zu Planungsbericht nach Art. 47 RPV»); Die Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG erfolgte in Abweichung von § 11 Abs. 3 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ohne Bekanntgabe der Mehrwertprognose. Trotz dieses Verfahrensfehlers kann von einer Nichtgenehmigung im konkreten Fall abgesehen werden. Die Gemeinde hat aber sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG der ermittelte kantonale (wie auch der ermittelte kommunale) Gesamtmehrwert ergänzend zum Bericht gemäss Art. 47 RPV öffentlich aufgelegt werden. Sobald die Planungsmassnahme fertig ausgearbeitet ist, kann die für den Bericht nach Art. 47 RPV erforderliche Mehrwertprognose/-ermittlung durch die kantonale Vollzugsstelle ermittelt werden (via der Onlineplattform eMWA). Dafür hat die Gemeinde die Katasterbearbeiterorganisation (KBO) anzuweisen, die Planungsmassnahme entsprechend zu erfassen. Die Gemeinde lädt in einem zweiten Schritt die Planungsmassnahme auf die Plattform, welche den Fall zur Bemessung der kantonalen Vollzugsstelle übermittelt. Weiter hat die Gemeinde ein zusätzliches Excel-Sheet auszufüllen (wird via Plattform zur Verfügung gestellt). Danach erfolgt die Mehrwertprognose zum kantonalen Mehrwertausgleich. Die vom Kanton gelieferte Prognose kann im Anhang des Berichts eingefügt werden oder aber auch in einer anderen Form in den Bericht integriert werden.	Die ermittelte Mehrwertabgabe wird im Bericht nach Art. 47 RPV dargestellt..	Ja
6. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV				

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
6.1	<p>Kap. 2.1 – ISOS Im Bericht nach Art. 47 RPV ist der Abschnitt «ISOS Rechtsverbindlichkeit» im Sinne der nebenstehenden Ausführungen zu korrigieren.</p>	<p>Die Ausführungen zur Rechtsverbindlichkeit des ISOS im Bericht nach Art. 47 RPV, Seite 6 sind anzupassen. Das ISOS ist unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz). Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS ist in die Interessenabwägung einzubeziehen und so grundeigentümerverbindlich umzusetzen (vgl. auch kantonaler Richtplan, Pt. 2.4).</p> <p>Es gilt zu beachten, dass das kantonale Ortsbildinventar 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.</p> <p>Im Erläuterungsbericht unter Kap. 2, Abschnitt «ISOS Rafz» wird eine Beschränkung auf ISOS-Objekte mit Erhaltungsziel A/a formuliert. Für die Interessensermittlung sind alle Inventarinhalte massgebend.</p>	<p>Der Bericht nach Art. 47 RPV wird entsprechend korrigiert und ergänzt.</p>	<p>Ja</p>
6.2	<p>Kap. 2.1 – ISOS Kapitel 7.2 ist zu ergänzen. Es ist aufzuzeigen, wie die Interessen des ISOS in der Nutzungsplanung berücksichtigt wurden.</p>	<p>Im Kapitel 7.2 «Ortsbild» fehlt eine Auseinandersetzung mit dem ISOS.</p>	<p>Kap. 7.2 des Berichts nach Art. 47 RPV wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Ja</p>
6.3	<p>Kap. 2.1 – Archäologie und das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) Im Bericht nach Art. 47 RPV ist in Kapitel 2.1 unter «Übergeordnete Inventare» zusätzlich das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zu erläutern.</p>	<p>Im Bericht nach Art. 47 RPV sind in Kapitel 2.1 «Nationale Grundlagen» verschiedene übergeordnete Inventare aufgeführt, auf das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) wird jedoch nicht eingegangen.</p> <p>Im Gebiet der Gemeinde Rafz sind verschiedene historische Verkehrswege erhalten. Wege von nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Wegsubstanz sind im Bundesinventar erfasst und stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte «mit viel Substanz» sollen ungeschmälert, solche «mit Substanz» in ihren wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Im IVS sind aber auch Wege erfasst, die nicht im Bundesinventar enthalten sind. Es handelt sich um Wege von nationaler Bedeutung, von welchen aber nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie um Wege von regionaler und lokaler Bedeutung, für welche die Kantone zuständig sind. Die historischen Verkehrswege sind in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft zu erhalten.</p> <p>Den meisten Wegen und Strassen, die für das Gebiet der Gemeinde Rafz im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz aufgenommen sind, wird lokale Bedeutung beigegeben. Eine Ausnahme bildet die Badener Landstrasse, 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.</p>	<p>Im Bericht nach Art. 47 RPV wird auf das IVS eingegangen.</p>	<p>Ja</p>
6.4	<p>Kap. 2.1 – Archäologie und das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen sind.</p>		<p>Der Hinweis wird im Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.</p>	<p>Ja</p>

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 /Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
6.5	<p>Kap. 2.4 – Kantonale Denkmalpflege Es wird daher empfohlen, den Kartenausschnitt auf Seite 16 des Berichts nach Art. 47 RPV soweit zu vergrössern, dass sämtliche Gebäude des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung auf Rafzer Gemeindegebiet, inklusive der Villa Schluchenberg und des Bahnhofs, abgebildet sind.</p>	<p>Im Bericht nach Art. 47 RPV (Seite 16) ist ein Kartenausschnitt abgebildet, der die Objekte des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung sowie die Schutzobjekte des kommunalen Inventars mit Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich zeigt. Der gewählte Ausschnitt zeigt jedoch nicht alle Schutzobjekte auf dem Gebiet der Gemeinde Rafz. Im gewählten Ausschnitt sind der Bahnhof sowie die Villa Schluchenberg mit ihren beiden Toren nicht sichtbar.</p>	<p>Der Kartenausschnitt wird um den Bahnhof sowie die Villa Schluchenberg ergänzt.</p>	Ja
6.6	<p>Gesamtmobilität Der Bericht nach Art. 47 RPV ist gemäss der Erwägung mit einem Abschnitt zur Gesamtmobilität zu ergänzen. Daraus sind Massnahmen abzuleiten und bei Bedarf verbindliche Regelungen in der BZO zu treffen.</p>	<p>Die Aspekte der Mobilität sind im Bericht nach Art. 47 RPV nicht dargelegt. Zumindest wäre auf der Grundlage des kantonalen Gesamtverkehrskonzepts (ein regionales Gesamtverkehrskonzept liegt im November 2021 im Entwurf vor) darzulegen, welche Verkehrsträger welchen Stellenwert erhalten, damit die Ziele des Modal-Splits erreicht werden können. Rafz verfügt über eine gute S-Bahn Anbindung. Dies soll einen höheren Modal-Split-Anteil zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs ermöglichen, als Gemeinden mit ausschliesslich Buserschliessungen. Darauf abgeleitet sind die minimalen und maximalen Anzahl Abstell-plätze für die Veloparkierung darzulegen.</p>	<p>Die Anzahl der Velo-PP wird als angemessen betrachtet. Auf eine Erhöhung auf 1 Velo-PP pro Zimmer wird verzichtet. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird auf die Aspekte der Mobilität eingegangen.</p>	Nein.
6.7	<p>Naturschutz Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten im Bericht nach Art. 47 RPV zu definieren.</p>	<p>Im Bericht nach Art. 47 RPV werden nur die Bundesinventare erwähnt. Wir stellen fest, dass über die kommunalen Schutzobjekte ein Inventar gemäss § 203 PBG erstellt wurde. Dieses wird im Bericht nach Art. 47 RPV nicht erwähnt. Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist im Bericht nach Art. 47 RPV der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten zu definieren. Die Gemeinden sind gemäss §§ 205ff PBG verpflichtet, die schützenswerten Objekte des Naturschutzes gemäss kommunalem Inventar dauerhaft zu sichern. Nach unserem Wissensstand ist bislang keine solche Sicherung vorhanden. Die Gemeinde wird eingeladen, die inventarisierten Objekte mittels Schutzverordnung oder eines anderen geeigneten Instruments gemäss § 205 PBG zu sichern.</p>	<p>Die Gemeinde Rafz verfügt über ein Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aus dem Jahr 2003. Dieses soll in den nächsten Jahren revidiert werden und mit einer Schutzverordnung ergänzt werden.</p>	Ja
6.8	<p>Lokalklima Im Bericht nach Art. 47 RPV ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokalklimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und die Massnahmen beschrieben werden, mit welchen in lokalklimatisch relevanten Gebieten eine übermässige Wärmebelastung vermieden werden kann.</p>	<p>Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch städtebauliche Entwicklungen zusätzlich verstärkt werden. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen möglichst frühzeitig zu beachten. Es wird festgestellt, dass im Bericht nach Art. 47 RPV der Umgang mit den lokalklimatischen Verhältnissen nicht aufgezeigt wird. Demzufolge ist im Erläuternden Bericht aufzuzeigen, welche lokalklimatischen Bedingungen vorhanden sind (anhand der Klimakarten unter www.maps.zh.ch) und welche Auswirkungen die Planung auf das Lokalklima hat. Gegebenenfalls sind Massnahmen zu entwickeln und darzulegen, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung vermieden werden können (z.B. Sicherung ausreichender Grün- flächen, Minimierung Bodenversiegelung, Anforderungen an (Dach-)Begrünungen, Beschattung durch grosskronige Bäume).</p>	<p>Im Bericht nach Art. 47 RPV wird aufgezeigt, welche lokalklimatischen Bedingungen vorhanden sind (anhand der Klimakarten unter www.maps.zh.ch) und welche Auswirkungen die Planung auf das Lokalklima hat. Massnahmen können infolge (noch) fehlender gesetzlicher Grundlagen indes kaum ergriffen werden.</p>	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 / Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
6.9	<p>Naturgefahren</p> <p>Für die von Aufzonungen (Erhöhungen der zulässigen baulichen Ausnützung) und Einzonungen betroffenen Gebiete ist folgendes zu prüfen und im Planungsbericht darzulegen: Die Gefährdungssituation durch Hochwasser, Massenbewegungen und Hinweisprozesse ist darzulegen.</p>	<p>Mit einigen Änderungen der BZO sind Erhöhungen der zulässigen baulichen Ausnützung verbunden (u. a. Erhöhungen der Ausnützungsziffern in Art. 3.1 und Art. 4.1). In mehreren der betroffenen Gebiete sind in der Gefahrenkarte Gefährdungen durch Naturgefahren ausgewiesen (z.B. mittlere Hochwassergefährdungen in der Zone W2B im Gebiet der Strassen «Bollebärg» und «Rietgass»; gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 160 vom 4. März 2016).</p> <p>Weitere Gebiete, in denen die Nutzungsplanung ändert, weisen ebenfalls Gefährdungen durch Naturgefahren auf, beispielsweise Hinweisflächen «Oberflächenabfluss / Vernässung» im Einzonungspereimeter bei Grundstück Kat.-Nr. 7235 (Einzonung «RafzSüd»).</p> <p>In diversen von der Revision betroffenen Gebieten besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (http://maps.zh.ch, Karte «Oberflächenabfluss»). Es wird empfohlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte in den nachfolgenden Verfahren, d.h. bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.</p> <p>Durch Aufzonungen und Einzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.</p>	<p>Die BZO wird mit einem neuen Art. 10.7 ergänzt: "<u>Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungs-anordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.</u>"</p> <p>Die Erhöhung der AZ in den Wohnzonen nimmt einzig die bereits bisher zulässige Erstellung von Einliegerwohnungen auf und bildet in diesem Sinne keine Nutzungserhöhung.</p>	Ja
6.10	<p>Naturgefahren</p> <p>Es ist zu prüfen und darzulegen, mit welchen Massnahmen (raumplanerische und wasserbauliche) den Gefährdungen begegnet werden kann (Art. 3 Abs. 1 WBG, § 22 Abs. 3 WWG) und wer für die Massnahmen verantwortlich ist.</p>	<p>Für die Gefährdungen durch Hochwasser gilt, dass die Hochwassersicherheit in den betreffenden Gebieten in erster Linie durch Gewässerunterhalt und mit raumplanerischen Massnahmen hergestellt werden muss. Erst wenn dies nicht ausreicht, dürfen bauliche Vorkehrungen an den Gewässern vorgenommen werden (Art. 3 WBG, § 22 WWG, § 9 HWSchV).</p>	Der Hinweis wird im Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.	Ja
6.11	<p>Naturgefahren</p> <p>Es ist zu prüfen und darzulegen, ob mit den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung den möglichen Gefährdungen (Hochwasser, Massenbewegungen und Hinweisprozesse) Rechnung getragen werden kann (Reduktion der Risiken durch Nutzungsfestlegungen im Zonenplan, Bauvorschriften, Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen) und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich ist (vgl. § 9 HWSchV).</p>		Siehe Nr. 6.9	Ja
6.12	<p>Gewässerraum</p> <p>Wo Auf- und Einzonungen vorgesehen sind, ist Folgendes zu prüfen und im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern (erforderliche Überarbeitung und Ergänzung von Kap. 2.5 und Präzisierung von Kap. 7.3, Abschnitt «Hochwasserschutz»):</p> <p>a. Die Gefährdungssituation durch Hochwasser, Massenbewegungen und Hinweisprozesse.</p> <p>b. Die Massnahmen, mit denen den Gefährdungen begegnet werden kann und wer für sie verantwortlich ist.</p> <p>c. Ob mit den Bestimmungen der BZO den möglichen Gefährdungen (Hochwasser, Massenbewegungen und Hinweisprozesse) Rechnung getragen werden kann und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich ist.</p>	<p>Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang der Gewässer ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c Abs. 1 GSchV und Übergangsbestimmung zu Art. 41a GSchV).</p> <p>Verschiedene als rot oder braun bezeichnete Gebäude in der Kernzone befinden sich innerhalb der Uferstreifen von öffentlichen Gewässern. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden können, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen.</p>	Der Bericht nach Art. 47 RPV wird ergänzt.	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Entscheid Kommission 8.12.2021 / Fortschreibung für Gespräche mit PZU und ARE/Anpassung aufgrund Ausgliederung Einzonung "RafzSüd"	Änderung aufgrund VP?
6.13	Gewässerraum In Art. 2.5 Abs. 2 BZO ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.	Um eine Interessenabwägung bei konkreten Bauvorhaben zu ermöglichen, ist in den zugehörigen Artikeln der Bau- und Zonenordnung vorzusehen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung etc.) möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung. Die vorgesehene Erwähnung des Gewässerraums im neuen Art. 2.5 Abs. 1 BZO wird begrüsst. Im neuen Art. 2.5 Abs. 2 BZO (braun bezeichnete Gebäude) ist ebenfalls eine <u>entsprechende Nennung bezüglich Gewässerraum zu ergänzen</u> .	Art. 2.5 Abs 2 wird in Analogie zu Art. 2.5 Abs. 1 nBZO wie folgt ergänzt: "Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbilds <u>können bewilligt oder angeordnet werden, sofern diese dem Gebäudecharakter entsprechen oder dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.</u> "	Ja
6.14	Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge Für die Planungsvorhaben beim Bahnhof Rafz und die Einzonung «RafzSüd» ist das zukünftige Personenaufkommen in den Konsultationsbereichen der Bahn bzw. der Schaffhauserstrasse sowie der Firma Meier Oberflächen AG abzuschätzen und eine Ermittlung der Störfallrisiken vorzunehmen.	Die Planungsvorhaben beim Bahnhof Rafz und die Einzonung «Eichenrütene Süd» liegen teilweise im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen (Eisenbahnlinie «Bülach-Schaffhausen», Schaffhauserstrasse, Meier Oberflächen AG). Gemäss Art. 11a StfV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sowie Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL, 2017) sind Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen. Die Thematik der Störfallvorsorge wird in der vorliegenden Revision der BZO nicht berücksichtigt, womit den Anforderungen der Richtplanung nicht entsprochen wird und die Interessenabwägung des Planungsvorhabens unvollständig ist. Für Nutzungen unter 150 Einwohner bzw. Beschäftigte pro Hektare ist gemäss Planungshilfe keine Koordination erforderlich. Es ist deshalb anhand der geplanten Nutzungen eine Abschätzung der Personendichte für das Gebiet im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Anlagen zu machen.	Das Thema "Störfall" wird im Bericht nach Art. 47 RPV grob abgehandelt. Im Gestaltungsplan ist genauer darauf einzugehen.	Ja
6.15	Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge Basierend auf der Risikoeermittlung sind für die Planungsvorhaben verhältnismässige Massnahmen zur Risikominimierung zu evaluieren. Sind solche erforderlich, sind diese stufengerecht festzusetzen.	Sind mehr als 150 Personen pro Hektare geplant oder Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen sind die Auswirkungen der betroffenen Planungsvorhaben auf die Störfallvorsorge zu ermitteln und Massnahmen zur Risikominderung zu evaluieren. In diesem Fall empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Fachstelle Störfallvorsorge.	Der Hinweis wird in den Bericht nach Art. 47 RPV aufgenommen. Solche Massnahmen zur Risikoverminderungen sind im Gestaltungsplan festzuhalten.	ja
6.16	Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge Der Bericht nach Art. 47 RPV ist entsprechend anzupassen.	Die Resultate sind im Planungsbericht zu dokumentieren.	Der Bericht nach Art. 47 RPV wird bezüglich betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge ergänzt.	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Erwägungen Planer	Bemerkungen	Entscheid PEK	Änderung aufgrund 2. VP?
1. BZO:							
1.1	Arbeitsplatzgebiet «RafzSüd» (Eichenrütene) Ausschluss Dienstleistungsnutzungen & verkehrsintensive Betriebe	Mit der Abgrenzung des Dienstleistungsausschlusses im Zonenplan und den Vorschriften zu den Industrie- und Gewerbezone sowie der Auszonung im Gebiet «Rossacker» wird den übergeordneten Richtplanvorgaben Rechnung getragen. Den Festlegungen zum Arbeitsplatzgebiet «RafzSüd» (Eichenrütene) kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden		Wird erfreut zur Kenntnis genommen.			
1.2	Art. 1.2 - Zoneneinteilung	In der Tabelle unter Art. 1.2 BZO ist die Industrie- und Gewerbezone 3 (IG3) aufgeführt. Gemäss Art. 5 BZO («Industrie- und Gewerbezone») werden für diese Zone keine Grundmasse festgelegt. Ebenfalls ist im Zonenplan keine IG3 ausgeschieden und deshalb in Art. 1.2 BZO zu streichen		Tabelle in Art. 1.2 BZO wird angepasst.			Ja
1.3	Art. 2.8 - Grundmasse für Neubauten Wir empfehlen, eine Bestimmung aufzunehmen, welche der Gliederung und der geschlossenen Bebauung noch besser Rechnung trägt. Z.B. «Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge von 30 m gestattet, sofern angebaut oder die Hauptgebäude gleichzeitig gebaut werden. Es ist auf eine ortsübliche Gliederung von Fassaden und Dächern zu achten.»	Die Grundmasse für Neubauten wurden teilweise angepasst. Die Gebäudetiefe wurde auf 12 Meter reduziert. An den 30 Meter Gebäudelänge wird festgehalten. Der Begründung, dass in Rafz viele aneinandergereihte Altbauten anzutreffen sind, wird zwar zugestimmt, jedoch fehlt der Aspekt, dass es in Rafz verschiedene Gebäudetypologien gibt. Beim genannten Beispiel an der Märktgass handelt es sich um eine geschlossene Bebauung. Die längeren Gebäude sind zwar mindestens 30 Meter lang, jedoch sind sie kleinteilig gegliedert und oftmals fein versetzt. Dieser Aspekt ist in den Bestimmungen unter Art. 2.4 vorhanden. Der Bericht nach Art. 47 RPV ist in Bezug auf die verschiedenen Typologien im Ortsbild von Rafz hinsichtlich der Gebäudelänge und -gliederung zu ergänzen.		Der Hinweis auf die ortsübliche Gliederung von Fassaden und Dächern bei geschlossener Überbauung ist nachvollziehbar. Art. 2.6 nBZO wird entsprechend ergänzt.		Ergänzung Art. 2.6 nBZO. Bei geschlossener Bauweise ist die Gebäudelänge weiterhin frei (Art. 2.8 nBZO)	Teilweise
1.4	Art. 2.9 Abs. 5 - Dachform	Gemäss Art. 2.9 Abs. 5 BZO gilt eine Erleichterung der Dachform für Klein- und Anbauten sowie für landwirtschaftliche Gebäude mit einer max. Gesamthöhe von 6 Meter. Mit der Formulierung von Art. 2.9 Abs. 5 BZO kann die Vorschrift auch so verstanden werden, dass Klein- und Anbauten bis zu einer Gesamthöhe von 6 Meter zulässig sind. Dies würde jedoch der Definition von Klein- und Anbauten gemäss § 2a Allgemeine Bauverordnung (ABV) widersprechen. Zur Schaffung von Rechtssicherheit ist die Formulierung von Art. 2.9 Abs. 5 BZO zu präzisieren.		Die Formulierung wird entsprechend präzisiert.		In Ordnung.	Ja
1.5	Art. 3.1 und 4.1 — Grundmasse, Brüstung bei Attikageschossen	In der ersten Vorprüfung ist die Auflage erfolgt, dass der Zuschlag zur maximalen Fassadenhöhe von 0.65 Meter bei «geschlossenen» Brüstungen zu streichen oder alternativ die Zweckmässigkeit im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen ist. Gemäss Absprache mit der Gemeinde im März 2022 wurde vereinbart, dass diese Regelung im Rahmen der zweiten Vorprüfung nochmals geprüft wird. Die Gemeinden können das Höchstmass der Fassadenhöhe in der Bau- und Zonenordnung festlegen. Die beabsichtigte Erhöhung der Fassadenhöhe bei fassadenbündigen, geschlossenen Brüstungen wird als recht- und zweckmässig erachtet und kann genehmigt werden.		Wird erfreut zur Kenntnis genommen.			
1.6	Art. 5.6- Umgebungsgestaltung / Mikroklima Um die Wohn- und Arbeitsqualitäten zu steigern oder mindestens zu erhalten, empfehlen wir zur Förderung eines guten Lokalklimas Art 5.6 Abs. 1 und 2 BZO nicht zu streichen oder anderweitige ökologische Festlegungen zu treffen.	Durch die Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Wir bedauern, dass mit der Revision der BZO die ökologischen Grundsätze der Siedlungsentwicklung nicht stärker gewichtet werden und sogar vorhandene Bestimmungen zu diesem Themenbereich, namentlich zur Bepflanzung von Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten und zur Gestaltung von Parkplätzen als unversiegelte Oberflächen, gestrichen werden sollen. Die Gemeinde hat bereits heute - auch vor Inkrafttreten der laufenden PBG-Revision - Regelungsmöglichkeiten, um bei Vorhaben eine Minderung der Hitzebelastung erreichen zu können. Im Besonderen durch die Festlegung einer minimalen Grünflächendichte (§ 49 PBG) und durch Vorgaben zur Erhaltung und zum Ersatz von näher bezeichneten Baum- beständen sowie gebietsweise angemessenen Neupflanzungen (§ 76 PBG).		Die Ausführungen des ARE sind nachvollziehbar. Die Grünflächenthematik ist in der PEK nochmals vertieft zu diskutieren. Art. 5.6 Abs. 2 wird in Art. 11.5 Abs. 3 integriert.		Eine rein quantitative Regelung der Grünflächen in der Industriezone mit der Grünflächendichte (GFZ) wird in gewissen Fällen als problematisch (grosse Einschränkungen bei Ausbauprojekten bestehender Betriebe) erachtet. Da mit der Grünflächendichte 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 Kantonsrat hängigen Teilrevision des PBG zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung erhalten die Gemeinden neue Kompetenzen, um qualitative Vorgaben zur Begrünung zu machen. Dannzumal wird eine weitere Teilrevision der BZO erforderlich sein.	Ja
1.7	Art. 8.4 - Erholungszone C, Absatznummerierung	In Art. 8.4 BZO erfolgt die Zusammenfassung von Abs. 1 und 2. Wir weisen darauf hin, dass bei den nachfolgenden Vorschriften zur Erholungszone C die Absatznummerierung nicht mehr stimmt und anzupassen ist.		Die Absatznummerierung wird entsprechend angepasst.			ja

Nr. (R- Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Erwägungen Planer	Bemerkungen	Entscheid PEK	Änderung aufgrund 2. VP?
1.8	Art. 11.1 - Motorfahrzeugabstellplätze, Reduktion Ergänzend empfehlen wir, bei der Festlegung der erforderlichen Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge eine Reduktion des Grenzbedarfs gemäss kantonalen Wegleitung festzulegen und demnach in Art. 11.1 Abs. 5 BZO auf die «kann»- Formulierung zu verzichten.	Gemäss § 242 Abs. 1 PBG legt die BZO die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnutzung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind. Die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) sieht unter anderem eine Reduktion des Grenzbedarfs vor. In Art. 11 Abs. 5 BZO wird festgelegt, dass die Anzahl Pflichtparkplätze je nach örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des ÖV angemessen herabgesetzt werden kann. Der Pflichtbedarf liegt unter Berücksichtigung des massgeblichen Bedarfs je nach ÖV-Güteklasse deutlich unter dem ausgewiesenen Grenzbedarf. Die Festlegung eines Maximums für Pflichtabstellplätze beim Wohnen wird begrüsst.				Verzicht auf eine verpflichtende Reduktion der Anzahl Abstellplätze. Die "kann"-Bestimmung in Art. 11.1 ist ausreichend.	Nein
1.9	Art. 11.1 - Motorfahrzeugabstellplätze, Mobilitätsmanagement	Wir empfehlen, dass Massnahmen des Mobilitätsmanagements geprüft werden, um das Potenzial zur Nutzung des ÖV, Velo- und Fussverkehrs in der Gemeinde Rafz auszuschöpfen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf das kantonale Beratungsangebot «Impuls Mobilität» hin. In diesem Rahmen werden auch Bauherren und Gemeinden über zweckmässige Massnahmen des Mobilitätsmanagements beraten. Näheres siehe www.impuls-mobilitaet.ch .				Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.	Nein
1.10	Art. 11.1 - Veloabstellplätze	Die Revision der Nutzungsplanung bietet Gelegenheit, Festlegungen betreffend Veloabstellplätze zu integrieren. Art. 11.3 BZO entspricht nicht mehr den Bedürfnissen derVelofahrenden und ist aus Sicht Veloförderung nicht ausreichend. Wir empfehlen, den Artikel entsprechend anzupassen. Die Koordinationsstelle Veloverkehr hat dazu, gestützt auf die VSS Normen (SN 640065_2011 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen», SN 640066_2011, «Parkieren - Projektierung von Veloparkierungsanlagen»), einen Vorschlag für die Regelung in Bau- und Zonenordnungen erlassen. Das entsprechende Merkblatt (Veloabstellplätze, Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen) finden Sie unter www.velo.zh.ch/parkierung . Wir empfehlen für die Festlegung der Anzahl Veloabstellplätze, mit den entsprechenden Standards das Merkblatt (Veloabstellplätze, Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen) anzuwenden.				Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze wird für die Verhältnisse in Rafz als ausreichend angesehen.	Nein
1.11	Art. 12 - Arealüberbauungen	Art. 12 Abs. 6 BZO regelt, dass auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeenergieerzeugung zu achten ist und verpflichtet zur Erstellung eines Energiekonzepts. Dieser Absatz soll mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung nicht angepasst werden. Aufgrund des Inkrafttretens des neuen Energiegesetzes auf den 1. September 2022 werden solche Vorschriften jedoch obsolet. Die erhöhten energetischen Anforderungen bei Arealüberbauungen erübrigen sich, da der Energiebedarf gemäss dem neuen Energiegesetz generell möglichst tief sein muss (§10a EnerG). Wir empfehlen deshalb ausdrücklich, Art. 12 Abs. 6 zu streichen.		Streichung von Abs. 6			Ja
2. Zonenplan							
2.1	Im Zonenplan ist der rechtskräftige Gestaltungsplan «Chilewiese» darzustellen.	Nebst den beantragten Änderungen im Zonenplan sind die Inhalte gemäss gültigem Zonenplan darzustellen. Es fehlt weiterhin die Darstellung des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans «Chilewiese» vom 20. Juni 1990. Dieser ist als bestehender Gestaltungsplan gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (schwarz punktiert) darzustellen.		Der Gestaltungsplan wurde an der Gemeindeversammlung vom 10.12.2012 im Rahmen der Teilrevision der BZO aufgehoben (Ziff. 3 Dispositiv).		Aufhebung ist im ÖREB-Kataster nachzuführen.	Ja
2.2R	Gebiet mit Dienstleistungen im Süden der Industriezone	Die Ergänzung des Gebiets mit Dienstleistungen im Süden der Industriezone ist materiell nicht nachvollziehbar. Es ist korrekt, dass dieser Teil nicht als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet wird. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Bereich nicht im kantonalen Siedlungsgebiet liegt. Die PZU vermisst allerdings eine materielle Begründung, wieso in diesem Gebiet Dienstleistungen zugelassen werden sollen und regt an, dass diese im Planungsbericht ergänzt wird. Sie weist zudem darauf hin, dass Dienstleistungsnutzungen aufgrund der höheren Beschäftigtendichte möglichst in der Nähe des Bahnhofs angeordnet werden sollten.		Der Bericht wird entsprechend ergänzt.			Ja
3. Kernzonenplan							
3.1	Legende - Verweise auf BZO	Die Legende des Kernzonenplans verweist auf die massgebenden Ziffern in der BZO. Bei den Legendeneinträgen «Rot bezeichnetes Gebäude» und «Braun bezeichnetes Gebäude» wird auf Art. 2.4 BZO verwiesen. Dieser Verweis stimmt nicht auf die neue Nummerierung der BZO und ist in der Legende entsprechend zu aktualisieren.		Nummerierung im KZP wird entsprechend angepasst.		Anpassung Nummerierung	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Erwägungen Planer	Bemerkungen	Entscheid PEK	Änderung aufgrund 2. VP?
3.2	Legende - Elemente der Frei- und Aussenraumstruktur	Gemäss der Rückmeldung der ersten Vorprüfung wurden freiräumliche Elemente identifiziert und im Festsetzungsinhalt aufgenommen, sowie in den Bestimmungen geregelt. Eine vertiefte rechtliche Auseinandersetzung hat ergeben, dass solche freiräumlichen Elemente nicht im Festsetzungsinhalt aufgeführt werden können. Ohne Einzelinventar sind traditionelle Elemente der Umgebungsgestaltung, wie Brunnen, Bäume, Mauern im Informationsinhalt und nicht im Festsetzungsinhalt des Kernzonenplans aufzuführen.		Diese rechtliche Einschätzung des ARE ist neu, ist aber nicht zu beanstanden.		Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung (Brunnen, Bäume, Mauern) werden in Kernzonenplan unter den Informationsinhalten geführt.	Ja
4. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV							
4.1	Kap. 2.1 und 7.2 - Nationale Grundlagen und Ortsbild Das ISOS ist in der vorliegenden Teilrevision zu berücksichtigen. Abweichungen zu den übergeordneten Planungsvorgaben sind im Bericht nach Art. 47 RPV explizit aufzuzeigen und im Rahmen einer Interessenabwägung zu begründen.	Gemäss erster Vorprüfung wurde ein Kapitel zum ISOS eingefügt. Die Interessenermittlung ist unter Kapitel 2.1 genügend dargelegt. Inwiefern die Interessen des ISOS mit der Planung berücksichtigt worden sind, ist jedoch mit der Begründung Kernzone/Kernzonenplan zu wenig abgehandelt. Eine hinreichende Berücksichtigung des ISOS bedeutet, dass die einzelnen Einträge zu beachten sind und gegen allfällige entgegenstehende Interessen abzuwägen sind. Dabei genügt es nicht, wenn die ISOS-Einträge nur wiederholt werden; vielmehr müssen sie ernsthaft in die Überlegungen einbezogen werden (vgl. VB.2018.E.6.2). Davon losgelöst ist das Ergebnis der Interessenabwägung. Es ist als Ergebnis der Interessenabwägung jeweils zu entscheiden, ob die Schutzinteressen des ISOS/kantonalen Ortsbildinventars oder aber der Schutz entgegenstehende Interessen gewichtiger sind (Dajcar, Natur- und Heimatschutzinventare des Bundes, Diss. 2001, S. 125). Abweichungen zwischen der Planung und dem ISOS sind aufzuzeigen und zu begründen. Es sind auf die korrekten Begrifflichkeiten (Erhaltungsziele/Schutzziele) zu achten und auf eine präzise Wiedergabe der Erhaltungsziele. Des Weiteren wurde das Erhaltungsziel b falsch wiedergegeben. Beim Erhaltungsziel b sollen die wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu den Ortsteilen erhalten werden. Es ist daher nicht verständlich, weshalb begründet wird, dass in der Wohnzone keine strukturverändernde Verdichtung erfolgt und die Schutzziele daher ausreichend erfüllt sind.		Die Interessenabwägung zum ISOS im Bericht nach Art. 47 RPV wird entsprechend vertieft.		Der Bericht nach Art. 47 RPV wird entsprechend korrigiert und ergänzt.	Ja
4.2	Kap. 2.1 und 7.3- Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens ist gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (2022) zu klären und im Bericht nach Art. 47 RPV zu dokumentieren.	Die geplanten Festlegungen (Industrie- und Gewerbezone IG1 und IG2) liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Bülach - Schaffhausen, die aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung unterstellt ist. 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. Gemäss der Planungshilfe ist als erster Schritt die Risikorelevanz des Planungsvorhabens gemäss Kapitel 3.2.3 (inkl. Anhang 1 und 2) anhand des zukünftigen Personenaufkommens und der Nutzungsart (Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit) zu klären. Im Falle einer risikorelevanten Planung ist basierend auf dem zukünftigen Personenaufkommen eine Risikoabschätzung durchzuführen und es sind einfache Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu evaluieren. Zudem ist eine Stellungnahme des Bundesamtes für Verkehr BAV, Abteilung Sicherheit, 3003 Bern, als zuständige Vollzugsbehörde der Störfallverordnung einzuholen und in der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist die Risikorelevanz in jedem Fall zu dokumentieren. Bei risikorelevanten Vorhaben sind zusätzlich die Resultate der Risikoabschätzung und die Interessenabwägung (inkl. der Stellungnahme der zuständigen Vollzugsbehörde) zu dokumentieren. Zudem ist aufzuzeigen, wie die Schutzmassnahmen stufengerecht umgesetzt werden können. Im vorliegenden Planungsbericht wird im Kapitel 7.3 auf die Risikorelevanz eingegangen, insbesondere bezüglich Nutzungsart (Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit). Die Risikorelevanz wird jedoch qualitativ und nicht wie von der Fachstelle Störfallvorsorge im Rahmen der ersten Vorprüfung gefordert quantitativ abgeschätzt (Auswertung Vorprüfung Nr. 6.14 bis 6.16). Es wird nicht auf die erwartete Personenanzahl eingegangen. Dies sehen wir insbesondere daher als notwendig, da auch in der gültigen Bau- und Zonenordnung (Genehmigung per 21. Mai 2013) noch nicht auf die Aspekte der Störfallvorsorge eingegangen wurde. Somit ist der Einfluss auf das Störfallrisiko aufgrund der Personenanzahl weder für den aktuellen Stand noch für die künftig mögliche Personenanzahl geklärt.		Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens wird ermittelt und im Bericht nach Art. 47 RPV dokumentiert.		Kap. 7.2 des Berichts nach Art. 47 RPV wird entsprechend ergänzt.	Ja
		Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) neu ist. Die Grundlagen sind entsprechend anzupassen. Zusätzlich sind neu die Referenzwerte Bevölkerung (Ref- Bev) gemäss Anhang 1 und 2 der Planungshilfe massgebend für die Risikorelevanz (400 Personen pro vier Hektare bei Eisenbahnanlagen). Darauf ist im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV einzugehen.				Im Bericht nach Art. 47 RPV wird auf das IVS eingegangen.	Ja
4.3	Kap. 2.5 - Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum	Im Bericht nach Art. 47 RPV sind unter Kap. 2.5 «Naturgefahren» ein Hinweis auf den neuen Art. 11.7 BZO und entsprechende Erläuterungen zu ergänzen.		Der Bericht wird entsprechend ergänzt.			Ja
4.4	Kap 7.6 - «Kantonaler Mehrwertausgleich»	Im Bericht nach Art. 47 RPV ist zu präzisieren, dass die Einzonung der Verkehrsfläche unter den Abgabebestand von § 2 MAG fällt.		Der Bericht wird entsprechend ergänzt.		Der Hinweis wird im Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.	Ja

Nr. (R: Region)	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung Erwägungen Planer	Bemerkungen	Entscheid PEK	Änderung aufgrund 2. VP?
4.5	Lokalklima	Im Bericht nach Art. 47 RPV ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokalklimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und die Massnahmen beschrieben werden, mit welchen in lokalklimatisch relevanten Gebieten eine übermässige Wärmebelastung vermieden werden kann.	Der Bericht wird entsprechend ergänzt.		Der Kartenausschnitt wird um den Bahnhof sowie die Villa Schluchenberg ergänzt.	Ja