

- 123 Nutzungsplanung Politische Gemeinde Rafz; Verabschiedung Teilrevision Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan und Kernzonenplan sowie Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV zuhanden der kantonalen Vorprüfung, zur Anhörung der Nachbargemeinden sowie zur öffentlichen Auflage nach § 7 PBG**
-

Ausgangslage

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

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre BZO bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen. Zudem soll die BZO mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, in Kraft seit 1. Januar 2021) und der dazugehörigen Verordnung (MAV) erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden.

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

Mit GRB Nr. 113 vom 26. Mai 2020 hat deshalb der Gemeinderat beschlossen, die Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Rafz zu überarbeiten und auf die geänderten übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen abzustimmen. Zur fachlichen Unterstützung und Begleitung wurde im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz das Büro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG (SKW), Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich, mit der Teilrevision der BZO beauftragt und die eingesetzte «Arbeitsgruppe BZO-Revision» mit der Weiterführung der Vorbereitungsarbeiten betraut. Am 30. September 2020 fand zudem ein Ortsplanungsgespräch mit dem Gebietsbetreuer des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) statt, wo die Kernthemen der Revision als auch das Anliegen der Entwicklung des regionalen Arbeitsplatzgebiets «RafzSüd» vorbesprochen wurden.



Kernthemen BZO-Teilrevision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision liegt der Fokus auf der Umsetzung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie einer punktuellen Bereinigung der BZO aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug. Folgende Punkte stehen im Vordergrund:

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

Vorgehen und Revisionsinhalte BZO-Teilrevision

Die «Arbeitsgruppe BZO-Revision», bestehend aus Mitgliedern der Planungs- und Energiekommission (PEK), Gemeindeingenieur Peter Hirner sowie Roman Neukom als zuständiger Gemeinderat, Ressort Hochbau und Liegenschaften sowie PEK-Präsident, erarbeitete mit dem Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, im Rahmen von sechs Arbeitssitzungen einen Revisionsvorschlag mit folgendem Inhalt:

- Teilrevision der Kernzonenbestimmungen (Art. 2.1 bis 2.15) und des Kernzonenplans (Integration der wichtigen Freiräume gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung)
- Teilrevision der Industrie- und Gewerbebezonen (BZO Art. 5.1 bis 5.7 und Zonenplan):
 - Auszonung Gebiet Rossacker (Umsetzung kantonale Vorgaben)
 - Einzonung Gebiet «RafzSüd» (Entwicklung Arbeitsplatzgebiet)
 - Festlegung Nutzungsschwerpunkte (Umsetzung kantonaler Vorgabe)
- Umstellung der Bauordnung auf das revidierte PBG (IVHB)
- Vollzug der Mehrwertabgabe von planungsbedingten Vorteilen (MAG/MAV)
- Anpassungen aus Erfahrungen im Vollzug oder aufgrund übergeordneter Vorgaben

Die Ziele und Absichten sowie die detaillierten Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen sind im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV beschrieben. Zudem verfügt die BZO-Synopse ebenfalls über eine Kommentarspalte mit Erläuterungen zum Änderungsinhalt.

Dem Gemeinderat sowie den weiteren PEK-Mitgliedern wurden die Anpassungen am 4. Mai 2021 vom Projektleiter Olaf Wolter, Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, präsentiert und im Rahmen eines GR-Diskussionsgeschäfts am 18. Mai 2021 besprochen.

Erwägungen

Zuständigkeit BZO-Teilrevision

Nach Art. 16 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz beschliesst die Gemeindeversammlung über Änderungen auf dem Gebiet der Richt- und Nutzungsplanung.

Verfahren BZO-Teilrevision

Gemäss § 7 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören (Nachbargemeinden Wil, Eglisau, Buchberg SH und Rüdlingen SH als nebengeordnete Planungsträgerinnen und die Planungsgruppe Zürcher Unterland als übergeordnete Planungsträgerin). Die Pläne sind vor der Festsetzung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE) öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann zum Planinhalt schriftlich äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung (Gemeindeversammlung) entschieden.

Die öffentliche Auflage erfolgt von Freitag, 18. Juni bis Dienstag, 17. August 2021. Gleichzeitig wird das Planungsdossier dem ARE zur Vorprüfung eingereicht.

Zudem wird am Montag, 28. Juni 2021 um 19.30 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Saalsporthalle Schalmacker durchgeführt werden.

Für die Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage ist gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein Planungsbericht notwendig. Dieser beinhaltet die Erläuterungen mit Angabe der Zielsetzungen zu den im Rahmen der Revision vorgesehenen Änderungen und liegt bereits vor.

Nach der öffentlichen Auflage sind die eingegangenen Einwendungen zu prüfen und je nachdem bei den im Rahmen der Revision vorgesehenen Änderungen zu berücksichtigen. Der Umgang mit den Einwendungen ist in einem eigenen Bericht zu dokumentieren.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV und die zugehörigen Unterlagen BZO, Zonenplan und Kernzonenplan, werden dem ARE zur Vorprüfung zugestellt.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Rafz (BZO) mit nachfolgenden Bestandteilen:
 - Zonenplan revidiert, datiert vom 22. Mai 2021
 - Kernzonenplan, datiert vom 22. Mai 2021
 - Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung, datiert vom 22. Mai 2021
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, datiert vom 31. Mai 2021

wird zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.
2. Die öffentliche Auflage dauert vom Freitag, 18. Juni bis Dienstag, 17. August 2021. Zudem findet am Montag 28. Juni 2021 um 19.30 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Saalsporthalle Schalmacker statt.
3. Die Politischen Gemeinden Wil, Eglisau, Rüdlingen SH und Buchberg SH als nebengeordnete Planungsträger sowie übergeordnet die Planungsgruppe Zürcher Unterland werden im Sinne von § 7 PBG zur Anhörung eingeladen.
4. Einwendungen gegen die geplante Änderung der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Rafz sind schriftlich und begründet innerhalb der Auflagefrist vom 18. Juni bis 17. August 2021 (Datum Poststempel massgebend) an den Gemeinderat Rafz zu senden. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

5. Die BZO-Teilrevision wird einer der nächsten Gemeindeversammlungen zur Beschlussfassung unterbreitet.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Herr Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt- und Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich; Beilagen: Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan und Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, 2-fach
 - Rechnungsprüfungskommission Rafz, Herr Karl Schweizer, Präsident, Gärsteju- chert 21, 8197 Rafz; Beschluss zusätzlich per E-Mail an alle RPK-Mitglieder; Down- loadmöglichkeit Unterlagen Teilrevision BZO unter www.rafz.ch
 - Öffentliche Auflage Teilrevision BZO; 2 Exemplare
 - B1.6.2 Teilrevision BZO

Mitteilung durch Protokollauszug elektronisch an (Downloadmöglichkeit Unterlagen Teil- revision BZO unter www.rafz.ch):

- Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG (SKW), Herr Olaf Wolter, Förrli- buckstrasse 30, 8005 Zürich
- Katasterbearbeiter-Organisation KBO, Gossweiler Ingenieure AG, Schaff- hauserstrasse 55, 8180 Bülach
- Planungsgruppe Zürcher Unterland, c/o Sekretariat, Gemeindeverwaltung Eglisau, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
- Gemeinderat Buchberg SH, Dorfstrasse 62, 8454 Buchberg
- Gemeinderat Eglisau, Obergasse 1, 8193 Eglisau
- Gemeinderat Rüdlingen SH, Dorfstrasse 20, 8455 Rüdlingen
- Gemeinderat Wil, Dorfstrasse 15a, Postfach 15, 8196 Wil
- Gemeindeingenieurbüro calörtscher hirner Ingenieure Geometer Planer AG, Herr Peter Hirner, Wasterkingerweg, 8193 Eglisau
- Hochbau- und Liegenschaftenvorsteher sowie Präsident PEK Roman Neukom
- Mitglieder Planungs- und Energiekommission (5)
- Abteilung Bauamt und Immobilien

Gemeinderat Rafz

Der Präsident:

Der Schreiber:



Kurt Altenburger



Marc Bernasconi

Versandt: 9. Juni 2021