

---

Beschluss Nr. 2025-105 | Signatur 6.0.4.3 | Geschäft 2025-0025

---

## **Nutzungsplanung Politische Gemeinde Rafz, Teilrevision Kernzonenplan, Verabschiedung zuhanden der kantonalen Vorprüfung, zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und zur öffentlichen Auflage nach § 7 PBG**

---

### **Ausgangslage**

An der Gemeindeversammlung vom 28. November 2022 setzten die Stimmberechtigten letztmals eine Teilrevision der Nutzungsplanung fest. Diese Teilrevision beinhaltete die Abstimmung der kommunalen Nutzungsplanung auf die neuen gesetzlichen Grundlagen sowie der übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen. Aufgrund eines Antrages aus dem Kreis der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung wurde die Festlegung der Freiräume aus dem Kernzonenplan gestrichen. Dies führte zu einer teilweisen Nichtgenehmigung der kommunalen Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit der Auflage, die Freiräume im Kernzonenplan bis zum 31. Juli 2025 umzusetzen. Diese Verfügung datiert vom 20. Juli 2023.

Seither haben verschiedene Informationsanlässe mit den betroffenen Grundeigentümern stattgefunden, um die Hintergründe und Auswirkungen der Festlegung der Freiräume aufzuzeigen. Die letzte Veranstaltung fand am 21. Mai 2025 in Anwesenheit von Vertretern des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) statt.

Das Planungsbüro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG hat zwischenzeitlich die erforderlichen Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage erarbeitet.

Die Revisionsvorlage enthält einzig die Festlegung der Freiräume im Kernzonenplan.

### **Erwägungen**

#### *Zuständigkeit BZO-Teilrevision*

Nach Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung (GO) beschliesst die Gemeindeversammlung über die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gemäss Art. 10 Abs. 1 GO kann ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten verlangen, dass über den Beschluss nachträglich an der Urne abgestimmt wird.

#### *Verfahren BZO-Teilrevision*

Gemäss § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) 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 gemäss § 7 Abs. 2 PBG vor der Festsetzung 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 (§ 7 PBG Abs. 3).

Die öffentliche Auflage ist vom Freitag, 22. August bis Dienstag, 21. Oktober 2025 geplant.

Für die Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage ist gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) ein Planungsbericht notwendig. Dieser beinhaltet die Erläuterungen mit Angabe der Zielsetzungen zu den im Rahmen der Revision vorgesehenen Änderungen und liegt in der Fassung vom 28. Juli 2025 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.

Die Behandlung durch die Gemeindeversammlung ist auf den 15. Juni 2026 terminiert.

Die Planungs- und Energiekommission (PEK) war mit der Teilrevision 2022 einverstanden, welche auch die Freiräume beinhaltet. Deshalb wird auf die Einholung einer Stellungnahme der PEK verzichtet.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Rafz (BZO) mit nachfolgenden Bestandteilen
  - 1.1. Kernzonenplan 1:2500, Nr. 31116, datiert 28. Juli 2025
  - 1.2. Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung, Nr. 31116, datiert 28. Juli 2025
  - 1.3. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, Nr. 31116, datiert 28. Juli 2025wird zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, sowie zur Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet.
2. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland wird als übergeordnete Planungsträgerin im Sinne von § 7 Abs. 1 PBG zur Anhörung eingeladen. Sie wird ersucht, dem Gemeinderat Rafz ihre Stellungnahme bis am 21. Oktober 2025 zu übermitteln.
3. Die Politischen Gemeinden Wil, Eglisau, Buchberg SH und Rüdlingen SH werden als nebengeordnete Planungsträgerinnen im Sinne von § 7 Abs. 1 PBG zur Anhörung eingeladen. Sie werden ersucht, dem Gemeinderat Rafz ihre Stellungnahmen bis am 21. Oktober 2025 zu übermitteln.
4. Die öffentliche Auflage dauert vom Freitag, 22. August bis Dienstag, 21. Oktober 2025. Sie ist im amtlichen Publikationsorgan, in den Anschlagkästen sowie im chli weibel vom September 2025 bekannt zu machen.
5. Einwendungen gegen die geplante Änderung der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Rafz sind schriftlich und begründet innerhalb der Auflagefrist vom 22. August bis 21. Oktober 2025 (Datum Poststempel) an den Gemeinderat Rafz zu senden. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.
6. Die Abteilung Bau und Planung wird beauftragt, die Unterlagen zur Vorprüfung über KatasterprozesseZH einzureichen und die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über die öffentliche Auflage zu informieren.
7. Die Abteilung Präsidiales und Dienste wird beauftragt, die Publikation der öffentlichen Auflage zu veranlassen und die relevanten Dokumente auf der Website der Gemeinde zum Download bereitzustellen.
8. Mitteilung an:
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Richt- und Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich (Einreichung über KatasterprozesseZH)
9. Mitteilung an (mit Möglichkeit zum Download der in Ziff. 1 aufgeführten Unterlagen):
  - Planungsgruppe Zürcher Unterland, c/o Sekretariat, Gemeindeverwaltung Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau (per E-Mail)
  - Gemeinderat Wil, Dorfstrasse 15a, 8196 Wil (per E-Mail an Gemeindeschreiberin)
  - Gemeinderat Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau (per E-Mail an Gemeindeschreiber)
  - Gemeinderat Buchberg, Dorfstrasse 62, 8454 Buchberg (per E-Mail an Gemeindeschreiberin)
  - Gemeinderat Rüdlingen, Dorfstrasse 20, 8455 Rüdlingen (per E-Mail an Gemeindeschreiber)

- Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG, Olaf Wolter, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (per E-Mail)
- Gemeindeingenieurbüro calörtscher hirner Ingenieure Geometer Planer AG, Peter Hirner, Wasterkingerweg, 8193 Eglisau (per E-Mail)
- Rechnungsprüfungskommission Rafz (per E-Mail)
- Planungs- und Energiekommission Rafz (per E-Mail an Sekretariat zur Weiterleitung an die Mitglieder)
- Ressortvorsteher Infrastruktur und Raumplanung Markus Berger (per E-Mail)
- Leiter Bau und Planung Christian Jäggli (per E-Mail)
- Gemeindeschreiber Manfred Hohl (per E-Mail)

Für richtigen Protokollauszug:



Manfred Hohl, Gemeindeschreiber