



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung
Revision Kernzonenplan

Fassung zur Festsetzung durch
die Gemeindeversammlung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31116 – 28.1.2026

Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
2	EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG	4
3	EINWENDUNGEN ZUM KERNZONENPLAN	5
4	EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT	5

Auftraggeber

Gemeinde Rafz

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter

1 VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung, Revision Kernzonenplan, der Gemeinde Rafz wurde gemäss § 7 PBG vom 22. August 2025 bis 21. Oktober 2025 öffentlich aufgelegt.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus:

- Teilrevision Kernzonenplan Rafz 1:2'500
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt wurde eine schriftliche Einwendung mit einem Antrag formuliert.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **grau unterlegt**.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Unterland (PZU) zur Anhörung unterbreitet.

Die PZU hat mit Schreiben vom 11. September 2025 auf eine Stellungnahme verzichtet. Auch von den Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 27. Oktober 2025 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind in der Beilage 1 zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.

2 EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

Antrag 1.1

Änderung von Art. 2.14 Detailbestimmungen Kernzonenplan:

Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut ~~oder von Abstellplätzen beansprucht~~ werden. ~~Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Zugelassen sind Abstellplätze und Kleinbauten wie Velounterstände, Geräteschuppen und Wärmepumpen (Liste nicht abschliessend).~~

Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.

Begründung

Am Informationsanlass vom 21. Mai 2025 wurden meine Fragen vom Kanton und der Gemeinde nach den Möglichkeiten für das Erstellen von Wärmepumpen, Parkplätzen und Kleinbauten wie Velounterständen ganz klar bestätigt. Ich finde daher muss der Text auch so in der Festlegung enthalten sein. Ebenso wurde erklärt, dass nicht Grünflächen gemeint sind, sondern nur die Sicht in die Gasse.

Auch ein flächengleicher Ersatz ist in der Kernzone nicht möglich.

Leider würde uns von keiner Infoveranstaltung ein Protokoll zugestellt damit wir darauf schon früher reagieren konnten.

Meiner Meinung nach gelten die Aussagen der anwesenden Personen auch jetzt noch.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung zu den Freiräumen legt den Fokus auf den Charakter der Freiräume, welche grundsätzlich von einer Überbauung freizuhalten sind. Abstellplätze widersprechen klar dieser Zielsetzung. Kleinbauten wie Veloschuppen, Geräteschuppen und Wärmepumpen sind im Einzelfall zu beurteilen. Eine explizite Aufführung von zulässigen Bauten und Anlagen wie von den Einwendern beantragt, würde bedeuten, dass grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf eine Bewilligung solcher Bauten und Anlagen entstehen würde. Dies widerspricht dem Erhaltungsziel für die Freiräume.

Auf Hinweis des ARE in Vorprüfungsbericht wird indes die Formulierung zur Zulässigkeit von Abweichungen präzisiert. Solche Abweichungen müssen geringfügig sein und es muss im Einzelfall geprüft werden, dass die Abweichungen dem Zweck der Freiräume nicht widersprechen.

3 EINWENDUNGEN ZUM KERNZONENPLAN

Hinweis

Zum Kernzonenplan liegen keine Einwendungen vor.

4 EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT

Hinweis

Zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV liegen keine Einwendungen vor.