



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung
Revision Kernzonenplan

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung zur Festsetzung durch
die Gemeindeversammlung



**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	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Aufgabenstellung	3
1.3	Vorgehen und Prozess	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Nationale Planungsinstrumente	5
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	7
2.3	Regionale Planungsinstrumente	9
2.4	Kantonale Inventare	10
2.5	Nutzungsplanung	14
3	REVISION KERNZONENPLAN	15
3.1	Grundsatz	15
3.2	Abstimmung auf Denkmalschutz	15
3.3	Abstimmung mit dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI)	16
3.4	Interessenabwägung zum ISOS	21
4	AUSWIRKUNGEN	31
4.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	31
4.2	Ortsbild	31
4.3	Umwelt	31
5	MITWIRKUNG	32
5.1	Allgemeines	32
5.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	32

Auftraggeber

Gemeinde Rafz

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Nadja Colombini

Titelbild

Orthofoto, map.geo.admin.ch

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Kernzonenplan Rafz, Teilrevision Nutzungsplanung 2022

Die Gemeindeversammlung hat am 28. November 2022 die gesamthafte revidierte Nutzungsplanung der Gemeinde Rafz festgesetzt. Mit der Teilrevision wurde auch der Kernzonenplan, abgestimmt auf die Vorgaben des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) neu festgesetzt.

Aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung wurden die im Kernzonenplan neu vorgesehenen wichtigen Freiräume, welche gemäss den entsprechenden Vorgaben des KOBI ausgeschieden wurden, ersatzlos aus dem Kernzonenplan gestrichen.

Mit Verfügung BDV-Nr. KS-ARE 23-0482 vom 20. Juli 2023 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Revision der kommunalen Nutzungsplanung unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

Nicht genehmigt wurde der Kernzonenplan für Parzellen Kat.-Nrn. 7222, 95, 6467, 6466, 6063, 5298, 3954, 207, 7022, 7023, 7024, 5521, 5924, 5519, 7220, 203, 6552, 6617, 6618, 6577, 6576, 6574, 6575, 6586, 6623, 3190, 5567, 5515, 5516, 5517, 5518, 269, 270, 271, 275, 279, 6034, 6033, 3696, 3697, 105 und 104. Diesen Grundstücken mangelt es an der planungsrechtlichen Baureife (§ 234 PBG).

Gemäss Dispositiv III wird die Gemeinde Rafz eingeladen, die wichtigen Freiräume gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bis am 31. Juli 2025 im Kernzonenplan grundeigentümerverbindlich umzusetzen und erneut zur Genehmigung einzureichen.

Kommt die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nach, behält sich die Baudirektion als kantonale Aufsichtsbehörde vor, eine Ersatzanordnung bzw. Ersatzvornahme zu treffen (vgl. § 168 Abs. 1 Gemeindegesetz).

1.2 Aufgabenstellung

Vorgehensweise

Für die Gemeinde Rafz soll der Kernzonenplan im Sinne der Vorgaben der kantonalen Baudirektion revidiert werden. Das Ziel ist, eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung auf den betroffenen Grundstücken zu ermöglichen, unter Einhaltung der Schutzziele des KOBI. Bei der Überarbeitung sollen die betroffenen Grundeigentümer miteinbezogen werden, um soweit möglich ihre Interessen zu berücksichtigen und um ein gemeinsames Verständnis zur ortsbildverträglichen Weiterentwicklung von Rafz zu schaffen.

Aussprache vom 23. August 2023

Am 23. August 2023 fand daher mit allen betroffenen Grundeigentümer eine Aussprache statt, wo die gesetzlichen Rahmenbedingungen eingehend erläutert wurden und das weitere Vorgehen vorgestellt wurde.

Bestandteile

Die Revisionsvorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Teilrevision Kernzonenplan Rafz 1:2'500
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Hintergrundinformationen, Erwägungen, Begründungen u. dgl. für die Vollzugsbehörde

Arbeitsphasen Teilrevision Kernzonenplan Rafz

1.3 Vorgehen und Prozess

Die vorliegende Teilrevision erfolgt nachgelagert zur mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28. November 2022 gesamthaft revidierten Nutzungsplanung (siehe Anlass, Kapitel 1.1).

Die Teilrevision des Kernzonenplans Rafz wird in folgenden Arbeitsschritten erarbeitet:

Phase A Entwurf Revisionsvorlage
Kernzonenplan

- Entwurf Revisionsvorlage
- Beratung mit Arbeitsgruppe
- Besprechung mit den betroffenen Grundeigentümern in Anwesenheit von Vertretern des ARE am 21. Mai 2025
- Verabschiedung der Vorlage zuhanden der kantonalen Vorprüfung

Phase B: Mitwirkung und Bereinigung

- Bereinigung Revisionsvorlage
- Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung
- Öffentliche Auflage und Anhörung
- Besprechung mit Einwendern am 4. Dezember 2025
- Bereinigung Revisionsvorlage

Phase C: Festsetzung und Genehmigung

- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Erstellung der Genehmigungsfassung

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Vorbemerkung

Im vorliegenden Bericht werden einzig die für die Revision des Kernzonenplans relevanten Grundlagen aufgeführt. Eine umfassende Übersicht zu den Planungsgrundlagen ist im Erläuternden Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung vom 15.12.2022 zu finden.

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Übergeordnete Inventare

Folgendes übergeordnetes nationales Inventar wird als relevant bewertet und im Folgenden beschrieben:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

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

Rechtsverbindlichkeit generell

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

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

Bedeutung für den Kanton

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

Kommunale Aufgaben

Die Gemeinden tragen gemäss Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar gemäss Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

Unterschied kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) und ISOS

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.

ISOS-Erhaltungsziele

Das ISOS teilt den Ortsbildteilen gestützt auf ihre Bewertung Erhaltungsziele zu. Diese formulieren standardisierte Regeln zum Bewahren und zum Gestalten. Sie dienen dazu, die Qualitäten der Ortsbilder bei künftigen Entwicklungen ungeschmälert zu erhalten, jedenfalls aber so weit als möglich zu schonen.

Erhaltungsziel A
Gebiete oder Baugruppen

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

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

Einzelelemente

Ferner werden im ISOS verschiedene schützenswerte Einzelelemente dem Erhaltungsziel A zugeordnet.

Erhaltungsziel a
Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen

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

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

Erhaltungsziel B
Gebiete oder Baugruppen

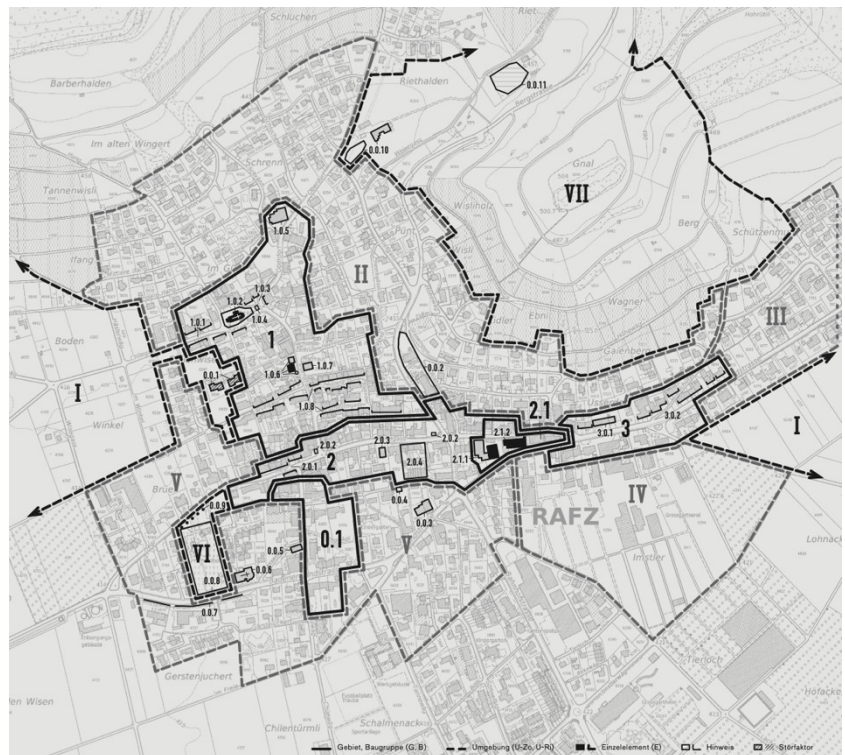
Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume be-

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

ISOS Rafz

Quelle: Bundesamt für Kultur (BAK), 2012



ROK-ZH – Kantonales Raumkonzept

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

5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

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

Ausschnitt ROK-ZH
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand: 6. Februar 2023



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

Für die Kulturlandschaft ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

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

Kantonaler Richtplan

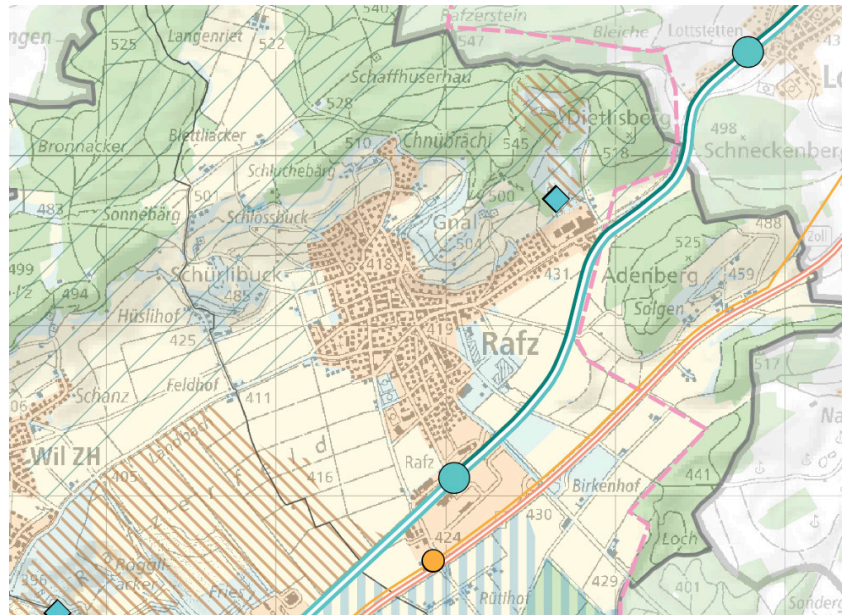
Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 6. Februar 2023, bilden die aktuellen Unterlagen.

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

Festlegungen in Rafz

Im kantonalen Richtplan bestehen keine relevanten Festlegungen im Zusammenhang mit der Teilrevision des Kernzonenplans Rafz.

Ausschnitt kantonalen Richtplan
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand: 11. März 2024



2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regio-ROK

Als konzeptionelle Basis für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans hat die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) im Jahr 2011 ein regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK) erarbeitet. Das Regio-ROK definiert Ziele und Stossrichtungen, insbesondere zu den Themen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr.

Regionaler Richtplan Unterland

Der revidierte regionale Richtplan Unterland wurde am 25. Oktober 2023 vom Regierungsrat festgesetzt. Dieser übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

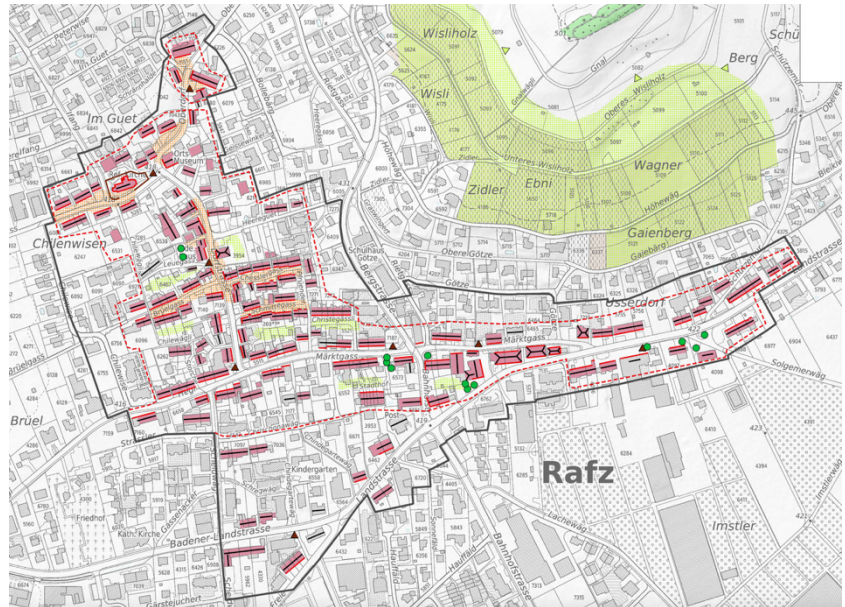
Festlegungen in Rafz

Im regionalen Richtplan bestehen keine relevanten Festlegungen im Zusammenhang mit der Teilrevision des Kernzonenplans Rafz.

auf einen kleineren Bereich westlich des Schulhauses Götze, wo das KOB eine im Zonenplan der W2B/47 zugeordnete Fläche umfasst, ist der Perimeter des KOB nun praktisch deckungsgleich mit dem Perimeter der Kernzone.

KOB Rafz (Festsetzung 10.12.2024)

Quelle: maps.zh.ch



Strukturelle Merkmale

gemäss Beschrieb zum KOB

Ortsteile

Gemäss Beschrieb zum KOB Rafz weist der Ortsteil folgende typische strukturelle Merkmale auf:

Haufendorf mit einem räumlich stark zusammenhängenden Altbaugelände sowie eine locker bebaute Siedlungserweiterung entlang der Durchgangsstrasse auf der Südseite.

Verkehrswege

Lage an der ehemals wichtigen Handelsroute von Zürich über Bülach und Eglisau nach Schaffhausen.

Charakteristisch für den historischen Siedlungskern ist ein dichtes, rechtwinklig ausgerichtetes Erschliessungsnetz entlang der in Nordsüdrichtung verlaufende Dorfstrasse, das im Norden durch die Chlegass und im Süden durch die Märktgass begrenzt wird. Die Feinerschliessung erfolgt durch verschiedene kleine Nebenstrassen und Fusswege, die teilweise auch auf den Rückseiten der Häuserzeilen vorbeiführen. Im locker bebauten Siedlungsteil zwischen Märktgass und Landstrasse ist die Wegführung unregelmässig und zumeist nur durch Fusswege vorhanden. Weit abgesetzt auf der Südseite der Siedlungsanlage befindet sich der Bahnhof mit dem S-Bahnanschluss nach Zürich und Schaffhausen.

Bebauungsmuster

Ortstypisch ist eine traufständig ausgerichtete, dichte, meist zu langen Zeilen zusammengefasste Strassenrandbebauung. Die mit Vorplätzen oder kleinen Zier- und Nutzgärten versehenen Reihenhäuser sind entlang des Strassenraumes meist leicht versetzt angeordnet, was zu interessanten Verengungen und Erweiterungen führt. Die Ökonomieebenen, grössere Ökonomiebauten, zahlreiche An- und Nebenbauten sowie Waschküchen und Speicher befinden sich auf den Rückseiten und in den für das Ortsbild charakteristischen innenliegenden Grünbereichen.

Die Kirche liegt abgesetzt am nördlichen Ortsbildrand. Im Bereich nord-östlich der Kirche sind die Bauten locker und unregelmässig entlang der ansteigenden Strasse angeordnet.

Freiräume

Zwischen den verschiedenen Bebauungszeilen und an den Bebauungsrändern sind Grünräume mit Nutz- und Ziergärten und zahlreichen Nebengebäuden vorhanden, die teilweise von kleinen Fusswegen durchquert werden. Der westliche Ortsbildrand ist z.T. noch unverbaut.

Schutzziele

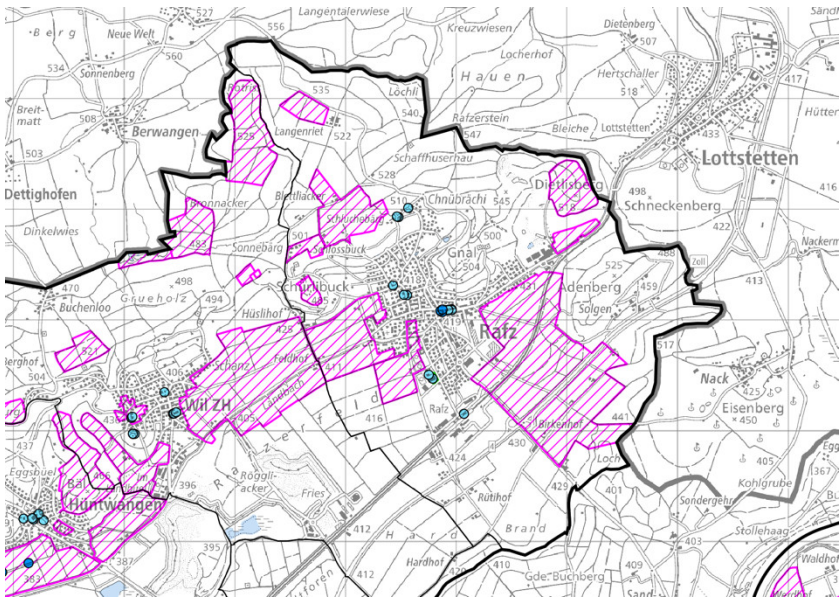
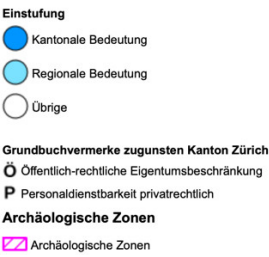
gemäss Beschrieb zum KOBI

- *Die Siedlungsanlage, das charakteristische Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart und Ausprägung zu erhalten. Die zusammenhängenden Grünbereiche sind in ihrer traditionellen Nutzung zu erhalten. Die Rebhänge oberhalb des Siedlungsgebietes sind als wichtiger, ortsbildprägender Hintergrund unverbaut zu erhalten. Beim Auffüllen von Baulücken und bei einer Überbauung der Parzellen an den Ortsbildrändern, angrenzend an die Altbauten, ist das bestehende Bebauungsmuster fortzuführen. Bei Neubauten entlang der Strasse im Heerquert ist eine in diesem Ortsbildteil charakteristische Ost-Westorientierung der Firstlinien anzustreben.*
- *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind.*
- *Der Erhaltung und dem Charakter der sehr gut einsehbaren, fast durchwegs intakten Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.*
- *Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.*
- *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können Autoabstellplätze unter Wahrung des örtlichen Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.*

Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte

Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte. In der zugehörigen Karte sind alle überkommunal, das heisst kantonal oder regional, eingestuften Objekte verzeichnet. Bereits bestehende Schutzmassnahmen sind mit Buchstaben vermerkt.

Karte Denkmalschutzobjekte
Quelle: maps.zh.ch



Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

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

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

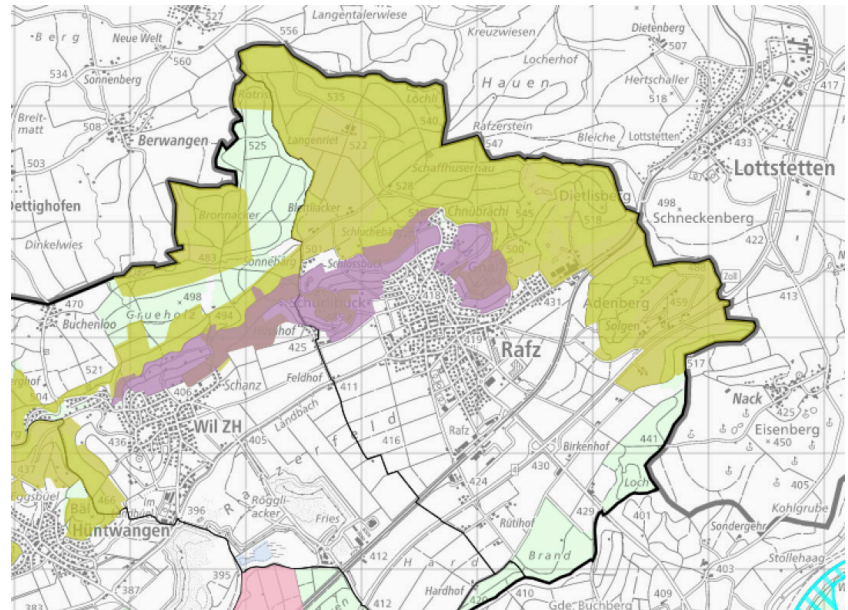
Landschaftsschutzobjekte

Auf dem Gebiet der Gemeinde Rafz sind folgende Landschaftsschutzobjekte verzeichnet:

Objekt-Nr.	Objektname	Objektkategorie	Bedeutung
4004	Reblandschaft Gnal	Reblandschaft	Regional
4008	Reblandschaft Wil (ZH) - Hüsliberg - Rafz	Reblandschaft	Kantonal
6002	Kulturerbelandschaft Süd-randen	Kulturerbelandschaft	Kantonal

Kantonales Inventar der Landschafts-
schutzobjekte, Ausschnitt Gemeinde
Ossingen
Quelle: maps.zh.ch

Kulturerbelandschaften
Reblandschaften



2.5 Nutzungsplanung

Rechtskräftige BZO

Der Dorfkern Rafz ist gemäss rechtsgültiger BZO der Kernzone zugewiesen. Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns und seiner charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten (Ziff. 2.1 BZO). Der Perimeter des rechtskräftigen Kernzonenplans entspricht der Grenze der Kernzone.

Zonenplan Rafz
Quelle: maps.zh.ch

Kommunale Zonen

- Kernzone (K)
- Wohnzone 1 Geschosse (W1)
- Wohnzone A, 2 Geschosse (W2A)
- Wohnzone B, 2 Geschosse (W2B)
- Wohnzone, 3 Geschosse (W3)
- Wohnzone A mit Gewerbebeileitung, 2 Geschosse (WG2A)
- Wohnzone B mit Gewerbebeileitung, 2 Geschosse (WG2B)
- Wohnzonen mit Gewerbebeileitung 3 Vollgeschosse (WG3)
- Industrie- und Gewerbezone IG1 (IG1)
- Industrie- und Gewerbezone IG2 (IG2)
- Zonen für öffentliche Bauten (ÖB)
- Erholungszone A, Freibad (EA)
- Erholungszone B, Sportanlage (EB)
- Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen (EC)
- Erholungszone D, Friedhof (ED)
- Freizeitzone (F)
- Reservezone (R)

Überkommunale Zonen

- Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)

Informationsinhalte

- Wald
- Kantonaler Gestaltungsplan
- Kommunaler Gestaltungsplan

Weilerzonen

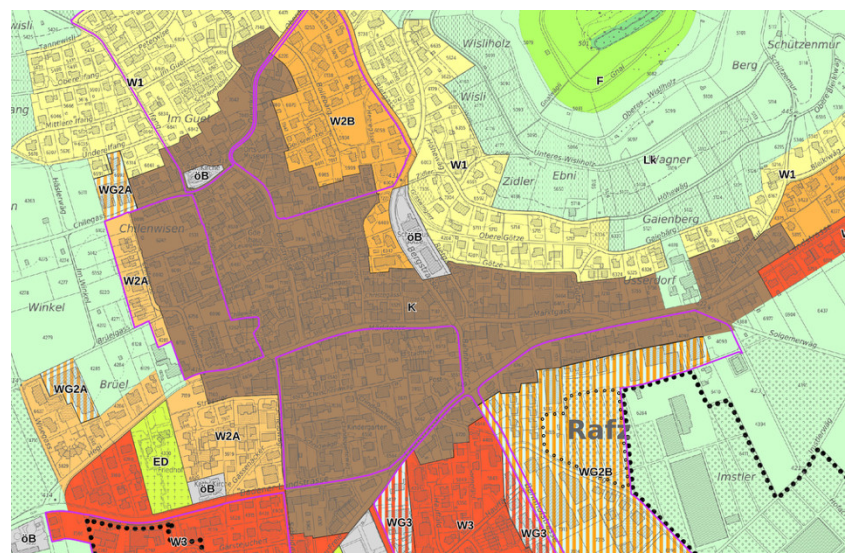
- Kleinsiedlung zu WZ
- Kleinsiedlung zu LWZ

Planungszonen

- Planungszonen

Quartierplan

- Quartierpläne
- Quartierpläne projektiert



3 REVISION KERNZONENPLAN

3.1 Grundsatz

Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

«Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen.»

Für Kernzonen kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, welcher die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung räumlich verortet. Der Kernzonenplan bildet diejenigen Objekte und Elemente ab, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude welche aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Für nicht bezeichnete Bauten gelten die Kernzonenbestimmungen der Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Der Kernzonenplan ergänzt und präzisiert somit die Bestimmungen der Kernzone aus der Bau- und Zonenordnung. Mit der Revision des Kernzonenplans Rafz wird sichergestellt, dass die Ziele des KOBI vollständig und grundeigentümergebunden umgesetzt werden.

3.2 Abstimmung auf Denkmalschutz

Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Kernzonenpläne regeln den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, welcher wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz schützt. Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte werden im Kernzonenplan als Information dargestellt. Sie bilden nicht Bestandteil der Kernzonenpläne und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

Generell gilt gemäss Ziff. 2.4 Abs. 3 BZO, dass 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, sie den Kernzonenvorschriften vorgehen.

3.3 Abstimmung mit dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI)

Umsetzung kantonale Vorgaben

Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen Struktur bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (vgl. § 205 lit. a PBG). Auf kommunaler Stufe sind dabei insbesondere Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne festzusetzen. Die wichtigen Freiräume gemäss kantonalem Ortsbildinventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern und deren Freihaltung zu gewährleisten (siehe Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans).

Abweichungen zwischen dem kantonalen Ortsbildinventar und der Kernzonenplanung sind laut ARE möglich, sofern diese ortsbaulich begründet werden. Eine Auseinandersetzung mit dem Ort und eine Konkretisierung der Inventarinhalte wird seitens ARE begrüsst.

Das Ziel der Teilrevision des Kernzonenplans Rafz ist eine stufengerechte Umsetzung des kantonalen Ortsbildinventars (KOBI), unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation, der lokalen Begebenheiten und der baugeschichtlichen Entwicklung. Mit Rechtskraft des Kernzonenplans geht dieser in seinem Geltungsbereich dem KOBI vor.

Umsetzung in der BZO

Art. 2.14 «Detailbestimmungen Kernzonenplan»

In der BZO wird ein neuer Artikel 2.14 «Detailbestimmungen Kernzonenplan» mit den Bestimmungen zu den wichtigen Freiräumen eingefügt.

Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder durch Abstellplätze beansprucht werden. Unterirdische Bauten sind indes zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung (Substratmächtigkeit mindestens 50 cm) möglich ist. Massgebend ist dabei der Erhalt des Charakters des Freiraums, welcher oft durch Wiesen, Sträucher und auch Bäume gegeben ist.

Örtliche, geringfügige Abweichungen bezüglich der Abgrenzungen der Freiräume sind im Einzelfall zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet ist. Dabei ist zu prüfen, dass die Abweichungen dem Zweck der Freiräume nicht widersprechen.

Umsetzung im Kernzonenplan

Wichtige Freiräume

Im Kernzonenplan werden auf den Parzellen Kat.-Nrn. 7222, 95, 6467, 6466, 6063, 5298, 3954, 207, 7022, 7023, 7024, 5521, 5924, 5519, 7220, 203, 6552, 6617, 6618, 6577, 6576, 6574, 6575, 6586, 6623, 3190, 5567, 5515, 5516, 5517, 5518, 269, 270, 271, 275, 279, 6034, 6033, 3696, 3697, 105 und 104 die wichtigen Freiräume gemäss KOBI festgelegt.

Markante Bäume

Die im Kernzonenplan als Informationsinhalte verzeichneten markanten Bäume werden entsprechend dem revidierten KOBI angepasst.

Legende KOBİ und Umsetzung im Kernzonenplan

Legende Kernzonenplan:
Festlegungen

	Kernzongrenze	BZO
	Hauptstrichtung	Ziff. 2
	Rot bezeichnete Gebäude	Ziff. 2.5 / Abs. 1
	Braun bezeichnete Gebäude	Ziff. 2.5 / Abs. 2
	wichtige Freiräume	

Umsetzung kantonale Vorgaben

Die Legendenpunkte des KOBİ werden in folgende Festlegungen des Kernzonenplans überführt:

- Wichtige Freiräume
> *Wichtige Freiräume*

Die im KOBİ aufgeführten wichtigen Freiräume wurden geprüft und grossmehrheitlich unverändert in den Kernzonenplan überführt.

Bei der Umsetzung wurden geringfügige Anpassungen im Sinne der folgenden Zielsetzungen vorgenommen:

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

Ausschnitt wichtige Freiräume

Vergleich KOBİ und Festlegung Kernzonenplan

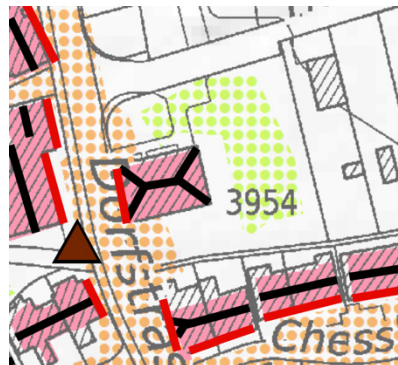
Nachfolgend sind alle neu festzusetzenden Freiräume beschrieben.

Freiraum Gebiet Dorfstrasse / Pfarrhaus

Das Grundstück Kat.-Nr. 3954 mit dem Pfarrhaus der reformierten Kirchgemeinde und dem umgebenden Freiraum bildet ein wichtiges ortsbauliches Ensemble im Dorfkern von Rafz. Die Anordnung des Freiraums im KOBİ umfasst teilweise den Parkplatz nördlich des Pfarrhauses. Im Sinne der Berücksichtigung des KOBİ wird diese Vorgabe übernommen, wobei der Parkplatz Bestandesgarantie geniesst. Im Kernzonenplan umfasst der Freiraum den Gartenbereich im Osten des Pfarrhauses. Zur östlichen Grenze weist der Freiraum einen Abstand von 5.0 m zur Grundstücksgrenze auf. Der im Kernzonenplan festgelegte Freiraum ist damit leicht grösser als der im KOBİ eingetragene Freiraum.



Orthofoto Gebiet Dorfstrasse



KOBİ Gebiet Dorfstrasse

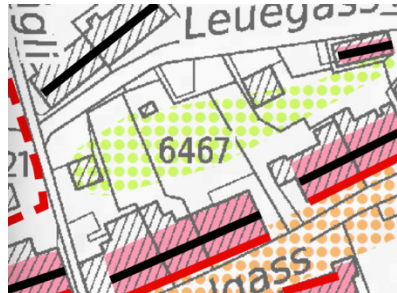


Festlegung Kernzonenplan Gebiet Dorfstrasse

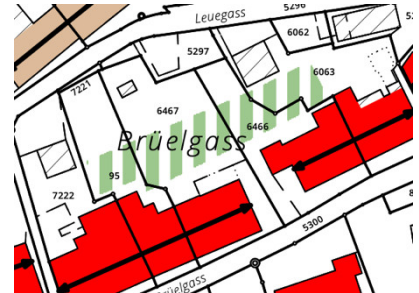
Freiraum Gebiet Leuegass / Brüelgass



Orthofoto Gebiet Leuegass/ Brüelgass



KOBİ Gebiet Leuegass/ Brüelgass



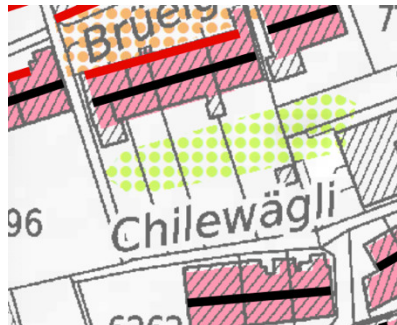
Festlegung Kernzonenplan Gebiet Leuegass/ Brüelgass

Der Freiraum umfasst im KOBİ eine Kleinbaute (Garagengebäude, Chilewägli 7.1), was wenig zweckmässig erscheint. Im Kernzonenplan wird der Freiraum geringfügig nach Süden verschoben und umfasst nun den Freiraum nördlich anschliessend an die Gebäudezeile. Eine ortsbildgerechte Überbauung im nördlichen Teil entlang der Leuegass bleibt damit möglich.

Freiraum Gebiet Brüelgass / Chilewägli



Orthofoto Gebiet Brüelgass / Chilewägli



KOBİ Gebiet Brüelgass / Chilewägli



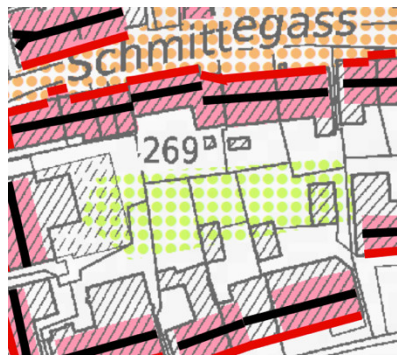
Festlegung Kernzonenplan Gebiet Brüelgass / Chilewägli

Im KOBİ umfasst der Freiraum einen befestigten Vorplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 105. Im Kernzonenplan wird der Freiraum hier reduziert.

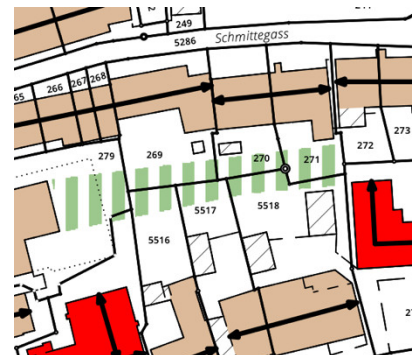
Freiraum Gebiet Schmittegass



Orthofoto Gebiet Schmittegass



KOBİ Gebiet Schmittegass



Festlegung Kernzonenplan Gebiet Schmittegass

Der Freiraum wird im Kernzonenplan geringfügig nach Norden verschoben und umfasst in erster Linie den Grenzbereich der betroffenen Grundstücke.

Freiraum Gebiet Christegässli

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



Orthofoto Gebiet Christegässli



KOBİ Gebiet Christegässli



Festlegung Kernzonenplan Gebiet Christegässli

Stadthof

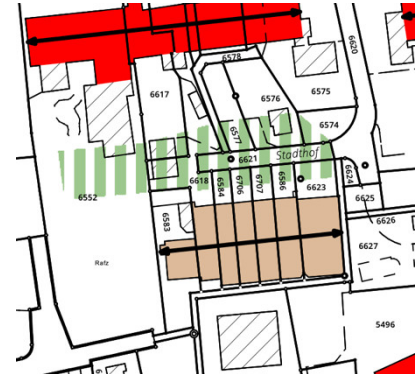
Im Bereich Stadthof überschneidet sich die Bezeichnung «wichtiger Freiraum» gemäss KOBİ ebenfalls grösstenteils mit einem befestigten Zufahrtsweg. Ebenso bestehen entlang des Zufahrtswegs mehrere Kleinbauten sowie Abstellplätze. Im Vergleich zum KOBİ erfolgt die Umsetzung leicht schmaler und etwas südlicher.



Orthofoto Stadthof



KOBİ Stadthof



Festlegung Kernzonenplan Stadthof

Freiraum Gebiet Bahnhofstrasse

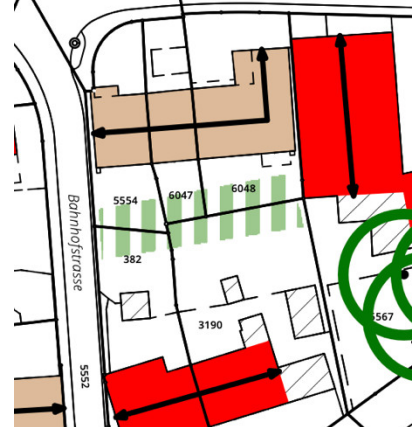
Im Gebiet Bahnhofstrasse reicht der im KOB bezeichnete Freiraum weit nach Osten auf einen befestigten Parkplatz. Im Kernzonenplan wird der Freiraum auf die Hausgärten zwischen den beiden Gebäudezeilen beschränkt



Orthofoto Gebiet Bahnhofstrasse



KOB Gebiet Bahnhofstrasse



Festlegung Kernzonenplan Gebiet Bahnhofstrasse

3.4 Interessenabwägung zum ISOS

Interessenabwägung der Nutzungsplanung mit dem ISOS Aktualisierung der Interessenabwägung zur Teilrevision 2022

Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – muss das ISOS berücksichtigt werden (vgl. kantonaler Richtplan, Pt. 2.4). Konkret bedeutet dies, dass das ISOS als gewichtige Wertungshilfe in die Interessenabwägung einzubeziehen ist. Im Rahmen einer Interessenabwägung werden die betroffenen Interessen ermittelt, beurteilt und gegeneinander abgewogen (Art. 3 RPV).

Im Rahmen der Teilrevision 2022 wurde eine umfassende Interessenabwägung zum ISOS vorgenommen (Interessenabwägung zum ISOS, Beilage 3 zum Erläuternden Bericht, 15.12.2022). Diese Interessenabwägung wird mit der vorliegenden Teilrevision aktualisiert. Die Änderungen sind **rot markiert**.

Methodik

Die Interessenabwägung folgt bezüglich Methodik der Interessenabwägung dem ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung, (ARE, BAK, BPUK, SGV, SSV 2022) und ist gleich aufgebaut wie die im Rahmen der Teilrevision 2022 durchgeführte Interessenabwägung zum ISOS.

Bei der Revision der Nutzungsplanung handelt es sich um eine kantonale bzw. kommunale Planung. Es gelangt demnach der auf Seite 9 des Leitfadens abgebildete Ablauf für die Interessenabwägung zur Anwendung.

ISOS Rafz

Quelle: Bundesamt für Kultur (BAK), 2012

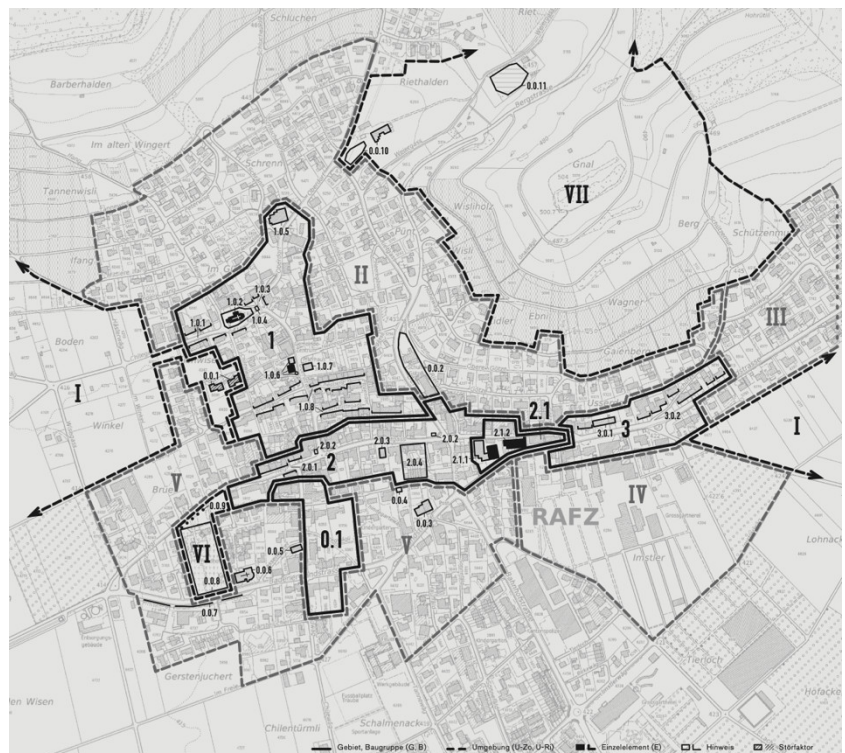
G1 – Oberdorf, grossflächiger Ortskern an Hangfuss, zwei bzw. drei parallele Gassen quer zur Dorfstrasse mit dichter Zeilenbebauung als Hauptmerkmal der Bebauungsstruktur, zwei- bis dreigeschossige, mehrteilige Fachwerkbauten mit Satteldach, v. a. 17.–19. Jh.

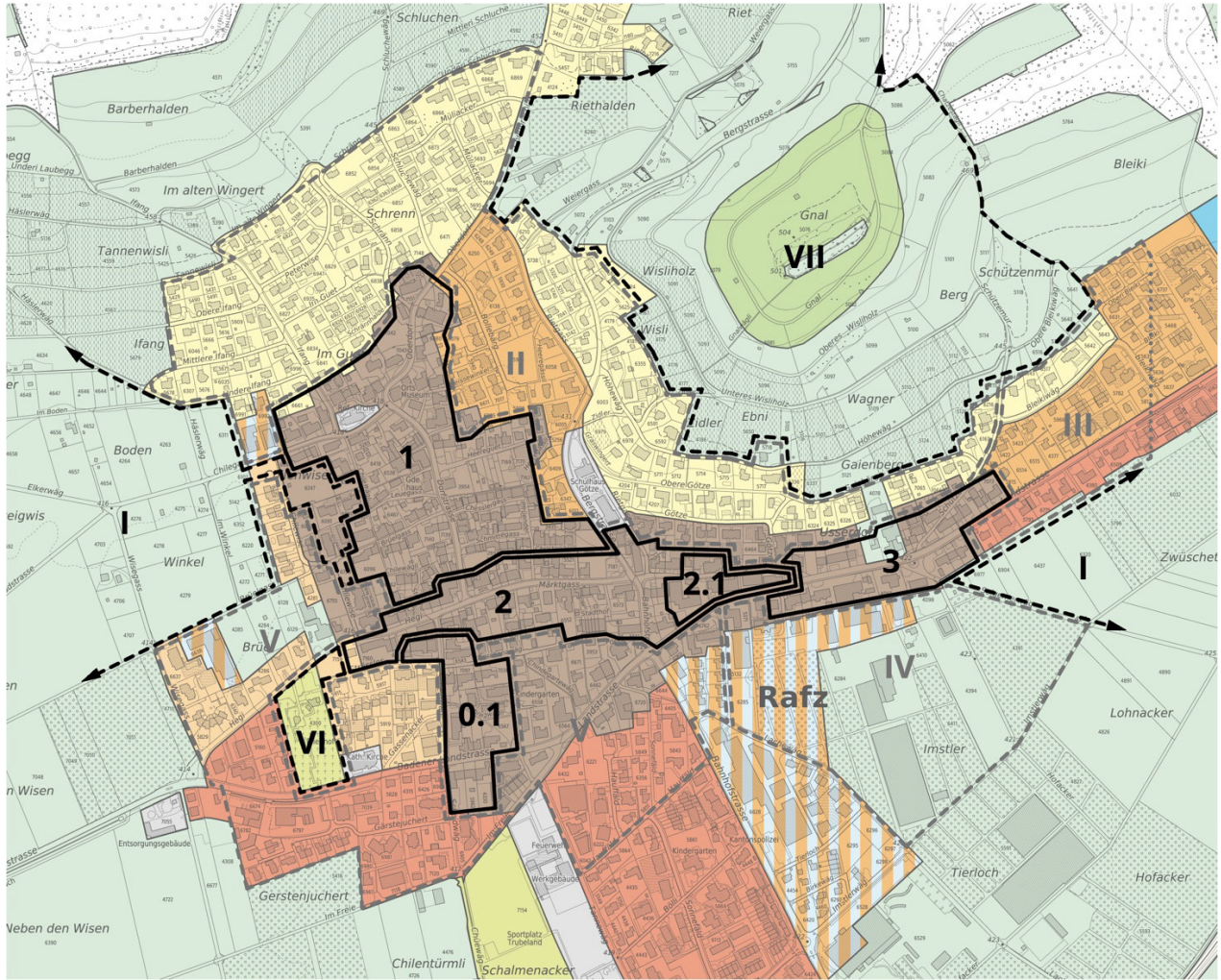
G2 – Unterdorf, mehrheitlich traufständige Bebauung entlang der fast geraden Märktgasse und der Hegi-Strasse, Wohn- und einzelne Gewerbebauten, teils umgebaute und verputzte Fachwerkhäuser mit Satteldächern, 18./19. Jh.

B2.1 – Ensemble aus imposanten Einzelbauten unterschiedlicher Gestalt und Funktion an der Badener Landstrasse, Bindeglied zwischen Unter- und Ausserdorf, E. 17.–19. Jh.

G3 – Ausserdorf, beidseits der Landstrasse locker angeordnete, teilweise imposante Fachwerkgebäude in Traufstellung, zweigeschossige Vielzweckbauernhäuser mit Vorgärten und -plätzen sowie einzelnen Miststöcken, 18./19. Jh.

B0.1 – Scheidwäg, Erweiterung der Altbebauung, traufständige Fachwerkhäuser mit Satteldächern, ehem. Bauernhäuser des 18./19. Jh.





Überlagerung revidierter Zonenplan mit dem ISOS

G1 - Oberdorf

Bezeichnung des Ortsbildteils

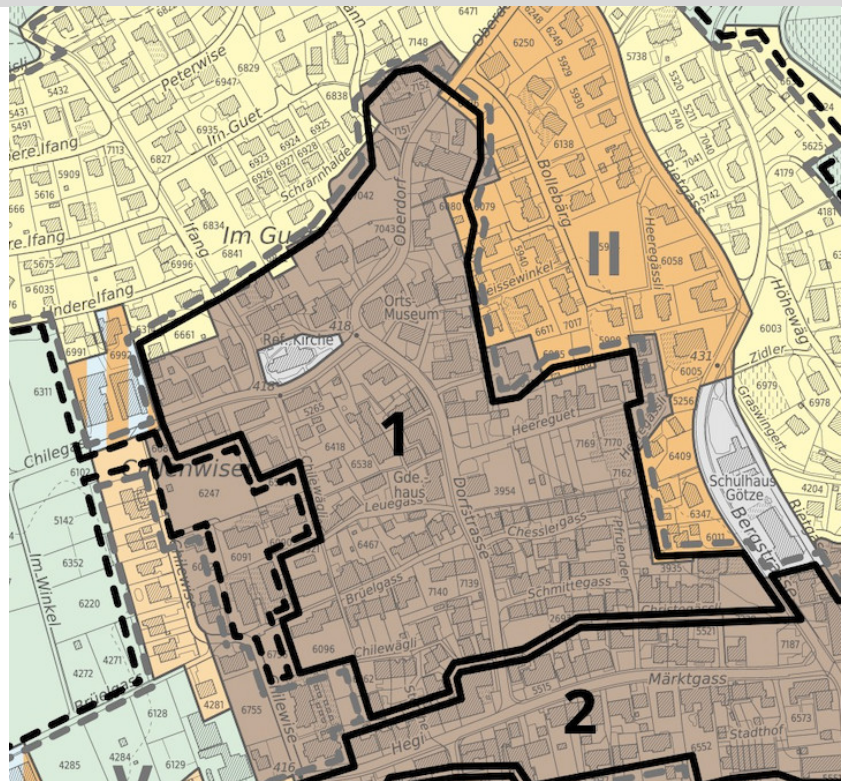
ISOS

G1 – Oberdorf, grossflächiger Ortskern an Hangfuss, zwei bzw. drei parallele Gassen quer zur Dorfstrasse mit dichter Zeilenbebauung als Hauptmerkmal der Bebauungsstruktur, zwei- bis dreigeschossige, mehrteilige Fachwerkbauten mit Satteldach, v. a. 17.–19. Jh.

Bewertung des Ortsbildteils

ISOS

- Aufnahmekategorie: AB (Ortsbildteil hat ursprüngliche Substanz und ursprünglichen Charakter)
- Besondere räumliche Qualität
- Besondere architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Festlegung von detaillierten Kernzonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inventar.

Nutzungsinteressen öffentlich

- Innere Reserven nutzen

Nutzungsinteressen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Das Oberdorf von Rafz ist ein grossflächiger Ortskern am Hangfuss von hoher Bedeutung für das Ortsbild
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBİ festgehalten und sind von der Gemeinde umzusetzen. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Dorfbild zu bewahren.

Nutzungsinteressen

- Das Gebiet G1 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone K mit strengen Vorschriften zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften im Dorfkern ist sicherzustellen.

Interessenabwägung

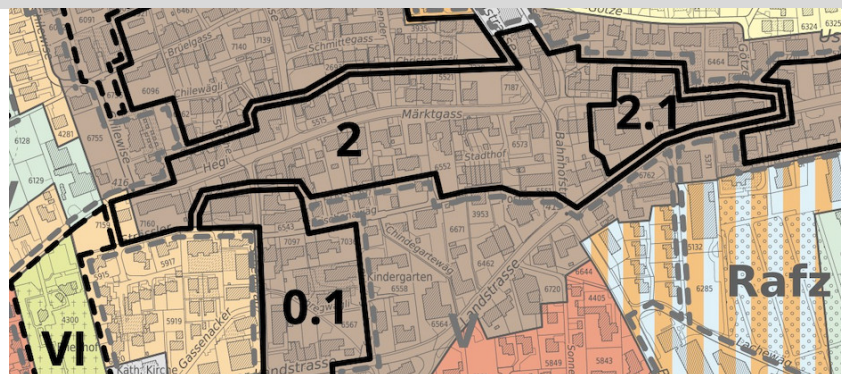
Das Oberdorf von Rafz hat eine nachgewiesene hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem Erlass eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine zurückhaltende Innenentwicklung möglich und eine angemessene Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

G2 - Unterdorf

G2 - Unterdorf, mehrheitlich traufständige Bebauung entlang der fast geraden Markt-gasse und der Hegi-Strasse, Wohn- und einzelne Gewerbebauten, teils umgebaute und verputzte Fachwerkhäuser mit Satteldächern, 18./19. Jh.

- Aufnahmekategorie: B (Der Ortsbildteil hat ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale.)
- Besondere räumliche Qualität
- Gewisse architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



- *ISOS Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.*
- KOBİ Ortsbildschutzbereich: Festlegung von detaillierten Kernzonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inventar.

- Innere Reserven nutzen

Nutzungsinteressen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Das Unterdorf von Rafz entlang der Märktgasse mit traufständiger Bebauung und teils unverputzten Fachwerkhäusern hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbild.
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBI festgehalten und sind von der Gemeinde umzusetzen. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Dorfbild zu bewahren.

Nutzungsinteressen

- Das Gebiet G2 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone K mit strengen Vorschriften zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften im Dorfkern ist sicherzustellen.

Interessenabwägung

Das Gebiet G2 hat einen nachgewiesenen geringeren Stellenwert als der historische Dorfkern der Aufnahmekategorie A und mit Erhaltungsziel A. Einschränkungen können für Private weitreichende Folgen haben und sollen auf ein tragbares Mass beschränkt werden. Eine zeitgemässe Nutzung soll weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 2.1 bis 2.13 BZO) erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem Erlass eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine zurückhaltende Innenentwicklung möglich und eine angemessene Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

Das KOBI wird in einem detaillierten Kernzonenplan umgesetzt. **Im Kernzonenplan werden die für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Freiräume grundeigentümerverbindlich festgelegt.**

B2.1 - Ensemble mit imposanten Einzelbauten

Bezeichnung des Ortsbildteils

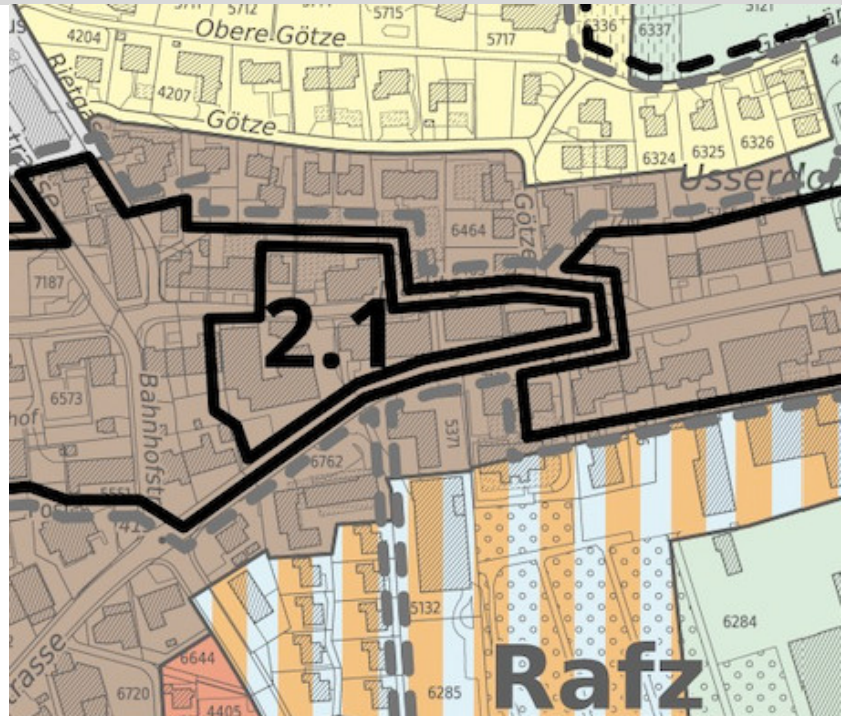
ISOS

B2.1 – Ensemble aus imposanten Einzelbauten unterschiedlicher Gestalt und Funktion an der Badener Landstrasse, Bindeglied zwischen Unter- und Ausserdorf, E. 17.–19. Jh.

Bewertung des Ortsbildteils

ISOS

- Aufnahmekategorie: AB (Ortsbildteil hat ursprüngliche Substanz, und ursprünglichen Charakter)
- Besondere räumliche Qualität
- Besondere architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBI Ortsbildschutzperimeter: Festlegung von detaillierten Kernzonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inventar.

Nutzungsinteressen öffentlich

- Innere Reserven nutzen

Nutzungsinteressen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Die Baugruppe 2.1 ist ein Bauensemble mit imposanten Einzelbauten in unterschiedlicher Gestalt von besonderen Bedeutung
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBI festgehalten und sind von der Gemeinde umzusetzen. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Dorfbild zu bewahren.

Nutzungsinteressen

- Die Baugruppe 2.1 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone K mit strengen Vorschriften zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften im Dorfkern ist sicherzustellen.

Interessenabwägung

Das Ensemble 2.1 hat eine nachgewiesene hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Die Einschränkungen können für Private weitreichende Folgen haben und sollen auf ein tragbares Mass beschränkt werden.

Eine zeitgemässe Nutzung soll weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 2.1 bis 2.13 BZO) erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen. Die Gebäude selbst sind im Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte verzeichnet.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem Erlass eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen in geeigneter Weise Rechnung getragen. Verbunden mit der Inventarisierung der einzelnen Bauten der Baugruppe als Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, wird dem Schutzinteresse gemäss Erhaltungsziel A Rechnung getragen. Die angestrebte ungeschmälerte Erhaltung ist damit gewährleistet. Gleichzeitig bleibt eine zurückhaltende Innenentwicklung möglich und eine angemessene Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

Das KOBI wird in einem detaillierten Kernzonenplan umgesetzt. **Im Kernzonenplan werden die für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Freiräume grundeigentümerverbindlich festgelegt.**

G3 - Ausserdorf

Bezeichnung des Ortsbildteils

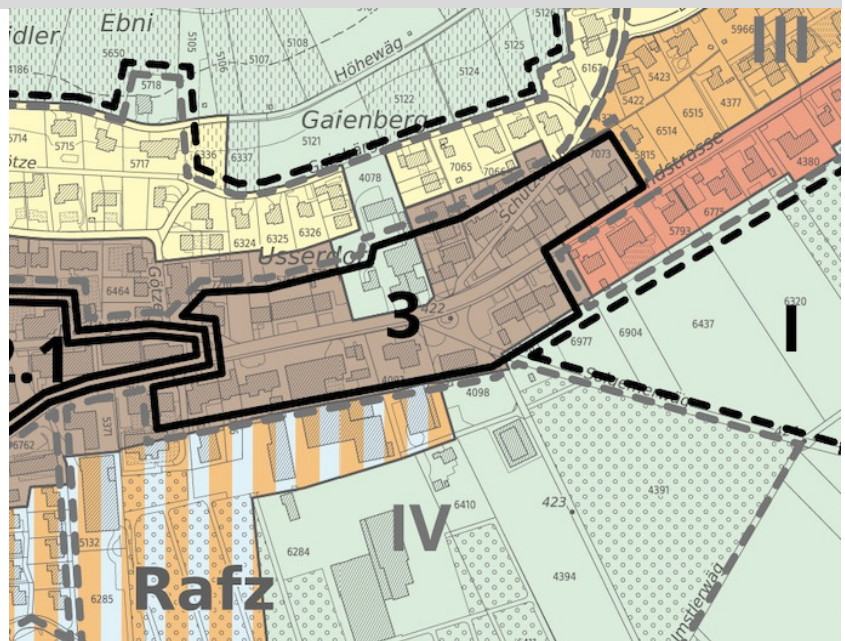
ISOS

G3 – Ausserdorf, beidseits der Landstrasse locker angeordnete, teilweise imposante Fachwerkgebäude in Traufstellung, zweigeschossige Vielweckbauernhäuser mit Vorgärten und -plätzen sowie einzelnen Miststöcken, 18./19. Jh.

Bewertung des Ortsbildteils

ISOS

- Aufnahmekategorie: AB (Ortsbildteil hat ursprüngliche Substanz und ursprünglichen Charakter)
- Gewisse räumliche Qualität
- Besondere architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBI Ortsbildschutzperimeter: Festlegung von detaillierten Kernzonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inventar.

Nutzungsinteressen öffentlich

- Innere Reserven nutzen

Nutzungsinteressen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Das Ausserdorf erstreckt sich entlang der Landstrasse mit locker angeordneten, imposanten Fachwerkbauten von besonderer Bedeutung.
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBI festgehalten und sind von der Gemeinde umzusetzen. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Dorfbild zu bewahren.

Nutzungsinteressen

- Das Gebiet G3 ist im rechtsgültigen Zonenplan, abgesehen von einem Landwirtschaftsbetrieb, der Kernzone K mit strengen Vorschriften zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften im Dorfkern ist sicherzustellen.

Interessenabwägung

Das Ausserdorf von Rafz hat eine nachgewiesene hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Die Einschränkungen können für Private weitreichende Folgen haben und sollen auf ein tragbares Mass beschränkt werden. Eine zeitgemässe Nutzung soll weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 2.1 bis 2.13 BZO) erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem Erlass eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine zurückhaltende Innenentwicklung möglich und eine angemessene Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

Das KOBI wird in einem detaillierten Kernzonenplan umgesetzt. **Im Kernzonenplan werden die für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Freiräume grundeigentümergebunden festgelegt.**

B0.1 - Erweiterung der Altbebauung

Bezeichnung des Ortsbildteils

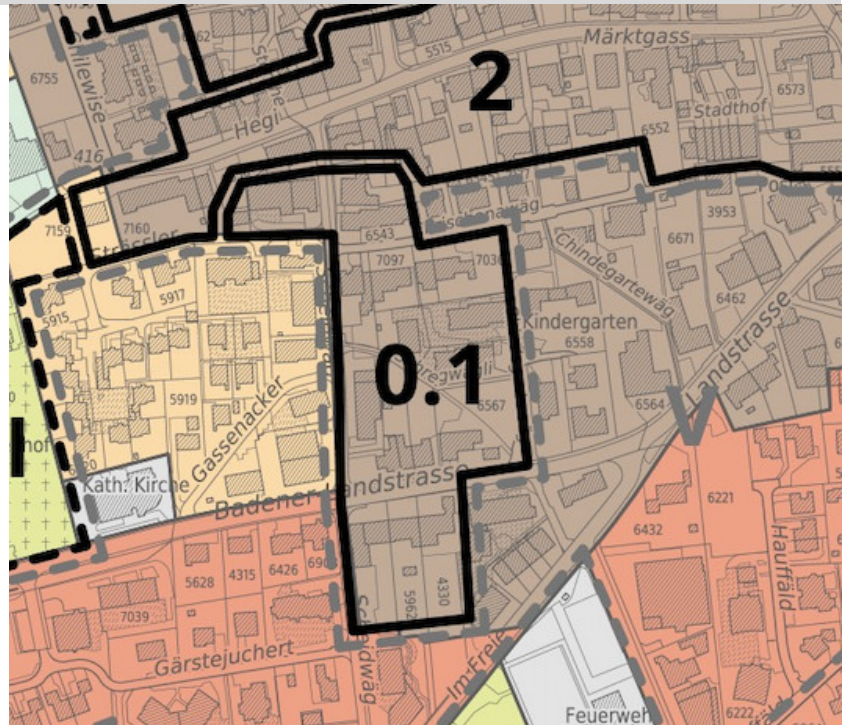
ISOS

B0.1 – Scheidwäg, Erweiterung der Altbebauung, traufständige Fachwerkhäuser mit Satteldächern, ehem. Bauernhäuser des 18./19. Jh.

Bewertung des Ortsbildteils

ISOS

- Aufnahmekategorie: B (Der Ortsbildteil hat ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale.)
- Gewisse räumliche Qualität
- Besondere architekturhistorische Qualitäten
- Gewisse Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- *ISOS Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.*
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Festlegung von detaillierten Kernzonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inventar.

Nutzungsinteressen öffentlich

- Innere Reserven nutzen

Nutzungsinteressen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Die Baugruppe 0.1 ist eine Erweiterung der älteren Bebauung mit traufständigen Fachwerkhäusern von gewisser Bedeutung.
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBİ festgehalten und sind von der Gemeinde umzusetzen. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Dorfbild zu bewahren.

Nutzungsinteressen

- Die Baugruppe 0.1 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone K mit strengen Vorschriften zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften im Dorfkern ist sicherzustellen.

Interessenabwägung

Die Baugruppe 0.1 hat einen nachgewiesenen geringeren Stellenwert als der historische Dorfkern der Aufnahmekategorie A und mit Erhaltungsziel A. Einschränkungen können für Private weitreichende

Folgen haben und sollen auf ein tragbares Mass beschränkt werden. Eine zeitgemässe Nutzung soll weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 2.1 bis 2.13 BZO) erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem Erlass eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine zurückhaltende Innenentwicklung möglich und eine angemessene Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

Das KOBI wird in einem detaillierten Kernzonenplan umgesetzt. Im Kernzonenplan werden die für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Freiräume grundeigentümerverbindlich festgelegt.

4 AUSWIRKUNGEN

4.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Keine Veränderung der Kapazitäten

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität.

4.2 Ortsbild

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

Mit der Festlegung der wichtigen Freiräume im Kernzonenplan sind alle relevanten Aussagen des KOBI im Kernzonenplan grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Allfällige Abweichungen sind detailliert begründet (siehe Kap. 3.3).

ISOS

In einer umfassenden Interessenabwägung wird dargelegt, wie mit den Vorgaben des ISOS im Rahmen der vorliegenden Revision umgegangen wurde. Dabei werden die Schutzziele des ISOS anderen Interessen gegenübergestellt und bewertet. Im Rahmen der Interessenabwägung werden die Interessen gegeneinander abgewogen.

Das Ziel, eine überzeugende und ausgleichende Planung festzusetzen, die möglichst viele Interessen (inkl. kantonale oder lokale Interessen) berücksichtigt, kann erfüllt werden.

4.3 Umwelt

Die auch für das Lokalklima wichtigen siedlungsinternen Freiräume werden grundeigentümerverbindlich gesichert.

Die Planung hat ansonsten keine Auswirkungen auf Umweltaspekte.

5 MITWIRKUNG

5.1 Allgemeines

Vorprüfung Kanton

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 27. Oktober 2025 hat der Kanton Bemerkungen zur Planung vorgebracht. Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 1 des Erläuternden Berichts zu finden.

5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2025-105 vom 12. August 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 22. August 2025 bis 21. Oktober 2025. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt wurde eine schriftliche Einwendung mit einem Antrag formuliert. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und neugeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt. Die Nachbargemeinden, Wil ZH, Eglisau ZH, Rüdlingen SH und Buchberg SH sowie die Zürcher Planungsgruppe Unterland (PZU) wurden zur Anhörung eingeladen. Alle angesprochenen Planungsträger haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

Nicht berücksichtigte Einwendungen

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