

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand öffentliche Auflage und Vorprüfung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31116 – 31.5.2021

**Auftraggeberin**

Gemeinde Rafz

**Arbeitsgruppe**

Roman Neukom, Gemeinderat und Projektleiter  
Bruno Lötscher, Mitglied Planungs- und Energiekommission  
Matthias Neukom, Mitglied Planungs- und Energiekommission  
Urs Schmidli, Mitglied Planungs- und Energiekommission  
Peter Hirner, Gemeindeingenieur

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Olaf Wolter, Anita Brechbühl, Silas Trachsel

**Titelbild**

Kernzone Rafz, eigenes Foto

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Ablauf der Teilrevision	4
1.3	Berichtinhalt	5
1.4	Grundlagen	5
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Nationale Grundlagen	6
2.2	Kantonale Grundlagen	9
2.3	Regionaler Richtplan	11
2.4	Kantonale Inventare	13
2.5	Naturgefahren	17
2.6	Fruchtfolgeflächen	19
2.7	Vollzugspraxis auf kommunaler Ebene	20
2.8	Mehrwertausgleich	20
<b>3</b>	<b>ANALYSE</b>	<b>24</b>
3.1	Siedlungsentwicklung	24
3.2	Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte	26
3.3	Bauzonenentwicklung	28
3.4	Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr	29
3.5	Strukturanalyse	30
3.6	Kapazitätsabschätzung	33
3.7	Fazit	34
<b>4</b>	<b>ZIELE</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>36</b>
5.1	Allgemeines und IVHB	36
5.2	Kernzonen	39
5.3	Wohnzonen	42
5.4	Industrie- und Gewerbebezonen	42
5.5	Weitere Zonenvorschriften	43
5.6	Abstände, weitere Bauvorschriften	44
5.7	Gestaltungsplanpflicht	46
5.8	Mehrwertausgleich	46
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG ZONENPLAN</b>	<b>49</b>
6.1	Auszonungen	49
6.2	Umzonungen	49
6.3	Einzonung «RafzSüd»	50
6.4	Kernzonenplan	53
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>56</b>
7.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	56
7.3	Umwelt	56
7.4	Mobilität	57
7.5	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	57
<b>8</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>58</b>
8.1	Allgemeines	58
8.2	Vorprüfung	58
<b>9</b>	<b>FAZIT</b>	<b>59</b>

**Beilagen**

Kapazitätsberechnung vom 4. Dezember 2019, Planar AG

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass

### Ausgangslage und Anlass für die Teilrevision

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rafz 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 wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen angehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen.

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 Bau- und Zonenordnung. 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.

Zudem soll die BZO mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes MAG und der dazugehörigen Verordnung MAV erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden.

Im Fokus dieser Teilrevision stehen daher die Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen, die Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben sowie verschiedene Bereinigungen aufgrund Erfahrungen aus dem Vollzug. Zusätzlich wird im regionalen Arbeitsplatzgebiet «Rafz-Süd» aufgrund ausgewiesener Nachfrage die bestehende Reservezone eingezont.

## 1.2 Ablauf der Teilrevision

### Vier Phasen

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase 1: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase 2: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase 3: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase 4: Festsetzung und Genehmigung

### **Information für die Genehmigungsbehörde**

## **1.3 Berichtinhalt**

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans, die Inhalte des Kernzonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

### **Kommunale Grundlagen**

## **1.4 Grundlagen**

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Rafz umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Kernzonenplan
- Ergänzungsplan Waldabstand

Alle Bestandteile wurden von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2012 festgesetzt und am 1. Juni 2013 in Kraft gesetzt.

### **Übergeordnete Grundlagen**

Die für die Revision massgeblichen Grundlagen sind im folgenden Kapitel umfassend dargestellt.

## 2 PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 2.1 Nationale Grundlagen

#### Übergeordnete Inventare

Folgende übergeordneten nationalen Inventare werden als relevant bewertet und im Folgenden beschrieben:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung - Wanderobjekte
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)

#### ISOS

Bundesinventar 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

*Für den Bund:*

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selber. 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.

*Für den Kanton:*

Der Kanton ist nicht verpflichtet, das ISOS zu übernehmen. Er muss es aber 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.

*Für die Gemeinde:*

Eine direkte Rechtswirkung besteht für die Gemeinde nicht. Hingegen kann der Kanton die Gemeinde verpflichten, die entsprechenden Inhalte in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen, wenn er seine Interessenabwägung vorgenommen, im kantonalen Richtplan ein schutzwürdiges Ortsbild festgelegt und gestützt darauf die strukturellen Schutzziele im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bestimmt hat.

*Für die Grundeigentümer:*

Eine direkte Rechtswirkung für Private ist aus dem ISOS nicht ableitbar, solange nach den Zonenvorschriften gebaut wird und die Gemeinde keine Schutzvorgaben erlässt. Hingegen haben die Grundeigentümer die ISOS-Anliegen zu berücksichtigen, wenn mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird.

ISOS Rafz

Rafz wird im ISOS als schutzwürdiges Ortsbild von nationaler Bedeutung bezeichnet.

Karte ISOS Rafz

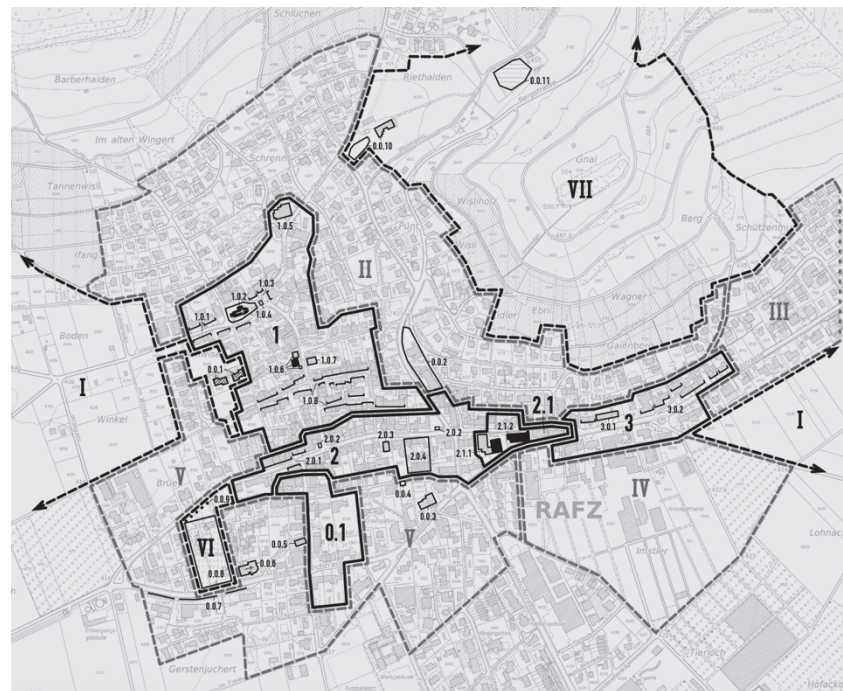
■	<b>Einzelelement E</b>	Kleinstmöglicher Ortsbildteil, mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort, z. B. Kirche, Schulhaus, Käserei, Brücke usw.
]	<b>Hinweis</b>	Wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen.
▨	<b>Störfaktor</b>	Bezeichnung für eine starke Beeinträchtigung oder Gefährdung eines Ortsteils oder des Ortsanzes.

**Gebiet oder Baugruppe mit Erhaltungsziel A**

- 1
- 1.0.1
- 1.0.2
- 1.0.5
- 1.0.7
- 2.0.3
- 3
- 0.1
- 0.1.1
- 0.0.2
- 0.0.3

**Umgebungszone oder Umgebungsrichtung Erhaltungsziel a**

- I
- II
- III
- V
- VI
- VIII
- X
- XII



Aufbau des ISOS

Das ISOS gliedert die Siedlung in Gebiete und Baugruppen sowie in Umgebungszone und Umgebungsrichtungen, denen verschiedene Erhaltungsziele zugeordnet werden.

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.

Erhaltungsziel a  
Umgebungszone oder Umgebungsrichtungen

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

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.

Gebiete oder Baugruppen

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.

Im ISOS Rafz werden die folgenden Gebiete oder Baugruppen dem Erhaltungsziel A zugeordnet:

- 1: Oberdorf
- 2.1: Ensemble an der Badener Landstrasse
- 3: Ausserdorf

Umgebungszone oder Umgebungsrichtung

Die folgenden Umgebungszone oder Umgebungsrichtungen werden ebenfalls dem Erhaltungsziel a zugeordnet:

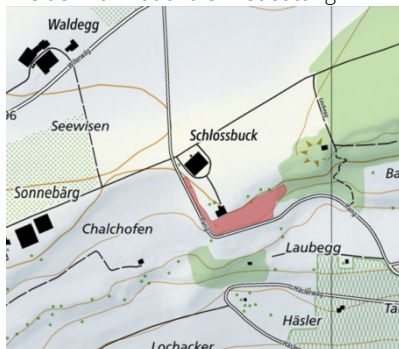
- I: Rafzerfeld
- VI: Freiraum am Eingang des Ortskerns mit Friedhofsanlage
- VII: Gnal

Einzelelemente

Des Weiteren werden im ISOS verschiedene schützenswerte Einzelelemente dem Erhaltungsziel A zugeordnet.

### Trockenwiesen und -weiden

Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung



TWW-Objekt «Schlossbuck»

Das Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden umfasst schweizweit knapp 4'000 schützenswerte Lebensräume auf Trockenwiesen und -weiden.

In Rafz ist ein Standort inventarisiert. Es handelt sich um das Objekt 3776 «Schlossbuck». Der Standort ist zu erhalten. Er befindet sich ausserhalb der Bauzone.

### Amphibienlaichgebiete

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung



Wanderobjekt ZH 712 «Ziegelei Rafz»

Ziel des Bundesinventars der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung ist der Schutz von Feuchtgebieten als Lebensraum für Amphibien.

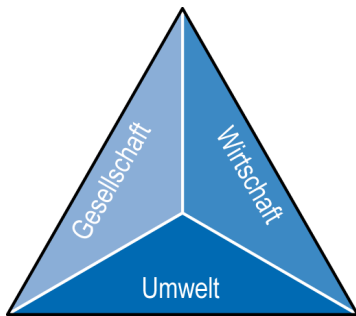
Das Inventar wird in zwei Teile aufgeteilt. Die ortsfesten Objekte enthalten Laichgewässer und ihre Landlebensräume sowie Pufferzonen.

Die Wanderobjekte beinhalten genutzte Gruben, innerhalb deren die dynamische Voraussetzung für eine Erhaltung der vorkommenden Amphibienbestände erhalten werden soll.

In Rafz ist ein Standort inventarisiert. Es handelt sich um das Wanderobjekt ZH 712 bei der Ziegelei Rafz. Der Standort ist zu erhalten. Er befindet sich ausserhalb der Bauzone.



## ROK-ZH Kantonales Raumordnungs- konzept



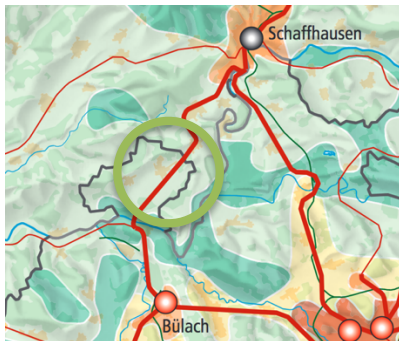
Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)

## 2.2 Kantonale Grundlagen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2014 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

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 aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

- Handlungsräume**
- Stadtlandschaft
  - urbane Wohnlandschaft
  - Landschaft unter Druck
  - Kulturlandschaft
  - Naturlandschaft

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 dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass eine geringe Entwicklungsdynamik erwünscht ist.

Für die Kulturlandschaften 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 28. Oktober 2019, bilden die aktuellen Unterlagen.

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

Richtplanausschnitt Rafz



### Regionales Arbeitsplatzgebiet «Eichenrütene»

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet «Rafz Rütene» (im Folgenden mit «Eichenrütene» bezeichnet) als regionales Arbeitsplatzgebiet Nr. 10 festgesetzt. Folgende ergänzende Koordinationshinweise sind für das Arbeitsplatzgebiet festgesetzt:

- Koordinationshinweis Richtplanung: Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet
- Koordinationshinweis Nutzungsplanung: Ausschluss verkehrssensitive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen

Die Gemeinden haben bei der Ausscheidung von Arbeitszonen den Koordinationshinweisen Rechnung zu tragen (siehe Kap. 2.2.3 c).

Gemäss Auskunft des ARE im Gemeindegespräch vom 16.9.2020 erfolgte die Bezeichnung der zehn regionalen Arbeitsplatzgebiete im kantonalen Richtplan auf Bestreben des Gewerbeverbands und weiterer Wirtschaftskreise. Das Anliegen des Gewerbeverbands war, mit der Festlegung der Arbeitsplatzgebiete langfristig genügend grössere zusammenhängende Industrie- und Gewerbeflächen anbieten zu können, die schwerpunktmässig für die weitere Entwicklung von Produktions- und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen sollen. Es war nicht die Absicht, diese Flächen für einzelne Grossunternehmen zur Verfügung zu stellen, sondern das Erweiterungsgebiet für Produktions- und Handwerksbetriebe vorzubehalten.

### Schlussfolgerungen für die Nutzungsplanung in Rafz

Die Schlussfolgerungen aus dem kantonalen Richtplan werden im Kapitel 2.3 beschrieben.

## 2.3 Regionaler Richtplan

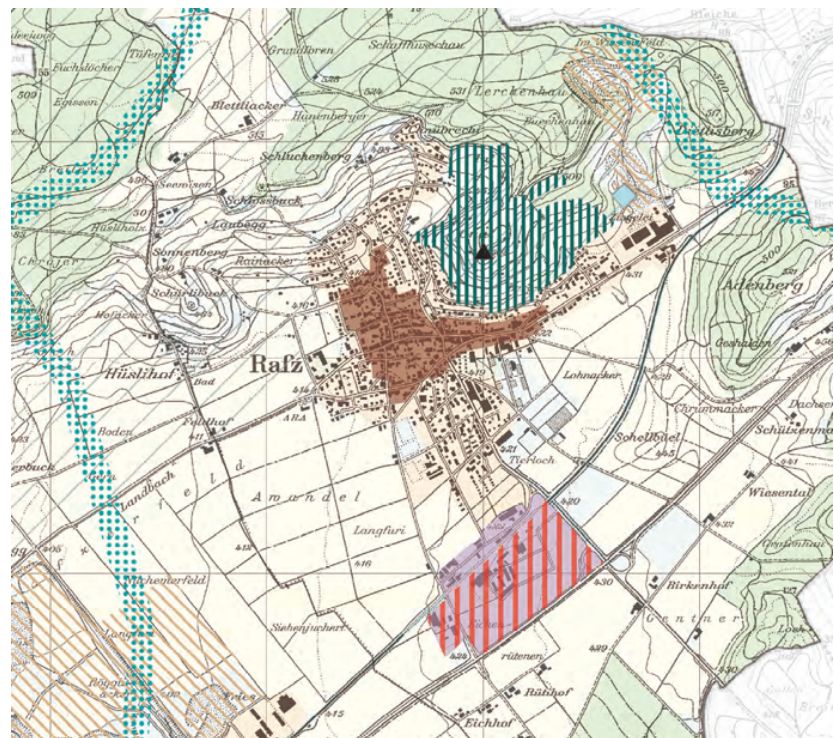
### Regionaler Richtplan Zürcher Unterland

Der regionale Richtplan 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.

Der revidierte regionale Richtplan Zürcher Unterland wurde am 7.2.2018 vom Regierungsrat festgesetzt. Damit ergeben sich neue Anweisungen aus dem Richtplan, die teilweise direkt in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden müssen.

Ausschnitt regionaler Richtplan  
Teil Siedlung und Landschaft

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumssymbol
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Arbeitsplatzsymbol
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
		Stand- und Durchgangplatz für Fahrende
<b>Landschaft</b>		
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Oberes Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Vernetzungskorridor
		Freihaltegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet
		Hochwasserrückhaltebecken (K = kantonal)
		Langlaufloipe, Ski- oder Schiliftlinie



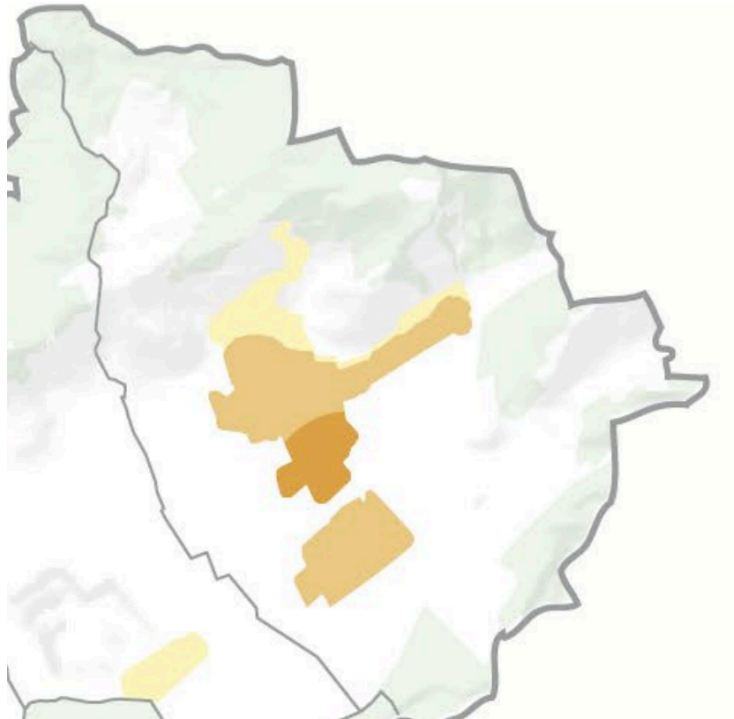
### Zielbild Nutzungsdichten

Der regionale Richtplan legt für das Siedlungsgebiet im Sinne einer Zielvorstellung Nutzungsdichten fest.

Die für ein bestimmtes Gebiet angegebene Nutzungsdichte ist dabei als Richtwert zu verstehen, der von den Gemeinden anzustreben ist und vom Kanton bei der Prüfung von Nutzungsplanungsrevisionen beigezogen wird. Die Umsetzung in bauliche Dichten im Rahmen der Nutzungsplanung erfordert eine Interessensabwägung im Einzelfall. Begründete Abweichungen sind möglich.

### Zielbild Nutzungsdichten 2030 (regionaler Richtplan Unterland)

Nutzungsdichte	[Einwohner+Beschäftigte/ ha Bauzone]
Hohe Dichte	> 150
Mittlere Dichte	100–150
Geringe Dichte	50–100
Sehr geringe Dichte	< 50



### Schlussfolgerungen für die Gemeinde Rafz

Im regionalen Richtplan werden diverse Aussagen zum Gemeindegebiet von Rafz gemacht. Von besonderer Relevanz für die vorliegende Teilrevision sind die Aussagen zum Arbeitsplatzgebiet an der Bahnlinie, da hier folgende Abweichungen zur rechtsgültigen Nutzungsplanung bestehen.

- Abgrenzung Siedlungsgebiet / Arbeitsplatzgebiet Rossacker: Das Gebiet Rossacker nordöstlich der Rüdlingerstrasse ist im Zonenplan der Industriezone I zugeordnet. Mit der Revision des kantonalen Richtplans 2014 wurde das kantonal abschliessend festgelegte Siedlungsgebiet angepasst und das Gebiet Rossacker nicht mehr dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Im regionalen Richtplan ist das Gebiet ebenfalls nicht mehr enthalten. Das Gebiet Rossacker muss deshalb ausgezont werden.
- Abgrenzung Siedlungsgebiet / Arbeitsplatzgebiet Eichenrütene: In das Siedlungsgebiet aufgenommen wurde hingegen das Gebiet Eichenrütene Süd, welches im gültigen Zonenplan der Reservezone zugewiesen ist. Das Gebiet kann also grundsätzlich eingezont werden, sofern ein entsprechender Bedarf ausgewiesen und die Verfügbarkeit sichergestellt ist.
- Nutzweise Arbeitsplatzgebiet Eichenrütene: Der regionale Richtplan lässt entsprechend der Vorgabe des kantonalen Richtplans Dienstleistungsbetriebe nur noch nördlich der Bahnlinie zu. Südlich der Bahnlinie werden Dienstleistungen ausgeschlossen. Die heute gültige Nutzungsplanung lässt für die Industriezone I Dienstleistungsbetriebe auch südlich der Bahnlinie zu. Die Nutzungsplanung muss entsprechend überprüft werden.

Der regionale Richtplan sieht für das Arbeitsplatzgebiet an der Bahnlinie eine hohe bauliche Dichte von min. 4 und max. 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vor. Die gültige Industriezone I erfüllt dieses Dichtemass mit max. 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bereits. Es ist deshalb keine Anpassung der baulichen Dichte in der Nutzungsplanung notwendig.

#### Weitere Festlegungen des regionalen Richtplans

Folgende weitere Festlegungen werden im regionalen Richtplan zum Gemeindegebiet von Rafz gemacht:

- Festlegung Ortskern als schutzwürdiges Ortsbild
- Erhalten des Freihaltegebiets Gnal (mit Aussichtspunkt)
- Erstellung Nebenverbindung Eglisau-Rafz als Velo-Nebenverbindung auf der Eglisauer- und der Schaffhauserstrasse
- Erstellung eines Radwegs auf der Rüdlingerstrasse
- Erhalten des Park+Ride-Angebots am Bahnhof Rafz mit 104 MIV-Abstellplätzen

## 2.4 Kantonale Inventare

#### Kantonale Inventare

Zu den kantonalen Inventaren gehören:

- Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)
- Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege

#### KOB

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Gemäss Ziff. 2.4.3 des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder – in speziellen Fällen – durch Freihaltezonen zu sichern.

#### Aktualisierung des KOB

In den Jahren 2008 bis 2016 wurde das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im ganzen Kanton Zürich aktualisiert. In den Vernehmlassungsantworten der Gemeinden wurde verschiedentlich gefordert, die Ortsbildinventare ISOS und KOB zu harmonisieren. Diese Forderung sowie die Bestrebungen zur inneren Verdichtung boten dem ARE Anlass zu einer Aktualisierung des KOB.

Die Nachführung beinhaltet einerseits bei Ortsbildern, die im ISOS aufgeführt sind, die Aktualisierung des Ortsbildperimeters sowie andererseits bei sämtlichen Ortsbildern die Aktualisierung der wichtigen Freiräume innerhalb der Bauzonen.

In Rafz ist diese Überarbeitung noch nicht abgeschlossen und dementsprechend weiterhin die Fassung vom 15.11.2002 massgebend.

Bezüglich Perimeterabgrenzung bestehen indes keine wesentlichen Differenzen zum ISOS. Alle im ISOS mit Erhaltungsziel A eingestuft Gebiete und Baugruppen sind auch im Perimeter des KOBI enthalten.

### **Dorfkern Rafz im KOBI eingetragen**

#### Ortsbildbeschreibung

Der Dorfkerne von Rafz ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Im zugehörigen Beschreibung ist das Ortsbild wie folgt charakterisiert:

*Die grosse historische Siedlungsanlage besitzt besondere Lagequalitäten durch den Kontrast von dicht bebautem Siedlungsgebiet zur schönen, mit Rebflächen, Wiesland und Wäldern bedeckten Hügellandschaft, von der aus die geschlossen wirkende Dachlandschaft mit grossvolumigen, regelmässig angeordneten, mehrheitlich intakt erhaltenen Satteldächern sehr gut einsehbar und eindrücklich in Erscheinung tritt.*

*Die für das Ortsbild typische, durch ein rektangulär angelegtes Erschliessungssystem mit dicht angeordneter Bebauung sowie zusammenhängende Grünbereiche geprägte Siedlungsstruktur ist gut ablesbar erhalten. Die differenziert begrenzten Strassen-, Gassen- und Platzräume weisen durch das charakteristische Bebauungsmuster sowie die schönen Vorgartenbereiche und Hofplätze aussergewöhnliche räumliche Qualitäten auf. Besondere architekturhistorische Qualitäten sind durch die intakten bäuerlichen Altbauzeilen sowie eine grosse Zahl stilistisch wertvoller Einzelelemente vorhanden.*

*Ortsbildprägend sind die Rebhänge entlang der Hügelseite des «Gnal», von Bedeutung sind aber auch das unverbaute Wiesland auf den angrenzenden Hügelseiten und in der unmittelbaren Umgebung. Die früher weite Ebene gegen Süden ist heute mit verschiedensten Gewerbe- und Industriebauten «verstellt» und nicht mehr durchgehend als solche erlebbar. Das Siedlungsgebiet hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte, bedingt durch eine gute Verkehrsanbindung, stark vergrössert und grenzt heute direkt an die Rebflächen der Hügel «Gnal» und «lfang».*

#### Ziele des Ortsbildschutzes

*Zielsetzungen aus Sicht des Ortsbildschutzes sind die Erhaltung der historischen Siedlungsanlage mit ihrer besonderen, ortstypisch ausgeprägten Bebauungsstruktur, der wertvollen Altbausubstanz und der wichtigen, strukturbildenden Grünbereiche. Die Rebflächen und die Hügellandschaft sind als wichtige Nahumgebung und Ortsbildhintergrund unverbaut zu erhalten.*

KOBI Rafz

**Erweiterungsrichtung Freiräume**

▲ Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung

**Ortstypische Elemente**

▲ Ortstypische Elemente

**Bäume und Baumgruppen**

● Markante Bäume / Baumgruppen

**Prägende Firstrichtungen**

●●● Prägende Firstrichtungen

**Raumwirksame Mauern**

~ Raumwirksame Mauern

**Wichtige Begrenzungen des Aussenraumes**

~ Wichtige Begrenzungen

**Ausgeprägte Platz- oder Strassenräume**

■ Ausgeprägte Platz- / Strassenräume

**Gebäude (prägende oder strukturbildende)**

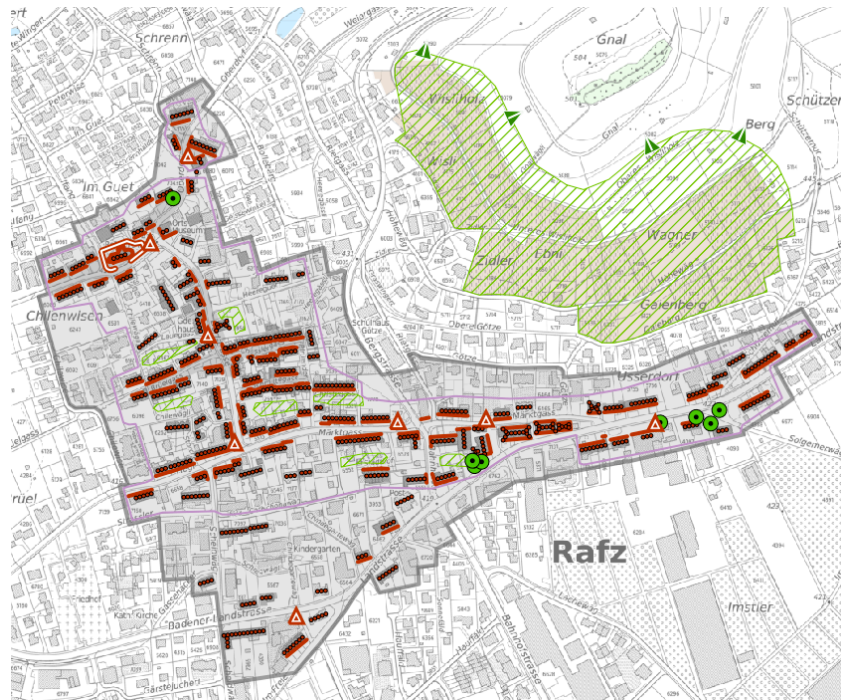
■ Prägende oder strukturbildende Gebäude

**Wichtige Freiräume**

▨ Wichtige Freiräume

**Ortsbildperimeter (Fläche)**

■ Ortsbildperimeter






**Inventar der überkommunalen  
 Denkmalschutzobjekte**

Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte.



In der zugehörigen Karte (siehe folgende Seite) sind alle überkommunal, das heisst kantonal (dunkelblau) oder regional (hellblau) eingestufteten Objekte verzeichnet. Bereits bestehende Schutzmassnahmen sind mit roten Buchstaben (Ö = öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, P = privatrechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich) vermerkt. Zusätzlich sind Hinweise auf bestehende Schutzmassnahmen (privatrechtliche Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich auf nicht überkommunal eingestufteten Objekten, weisse Punkte mit rotem P) verzeichnet.

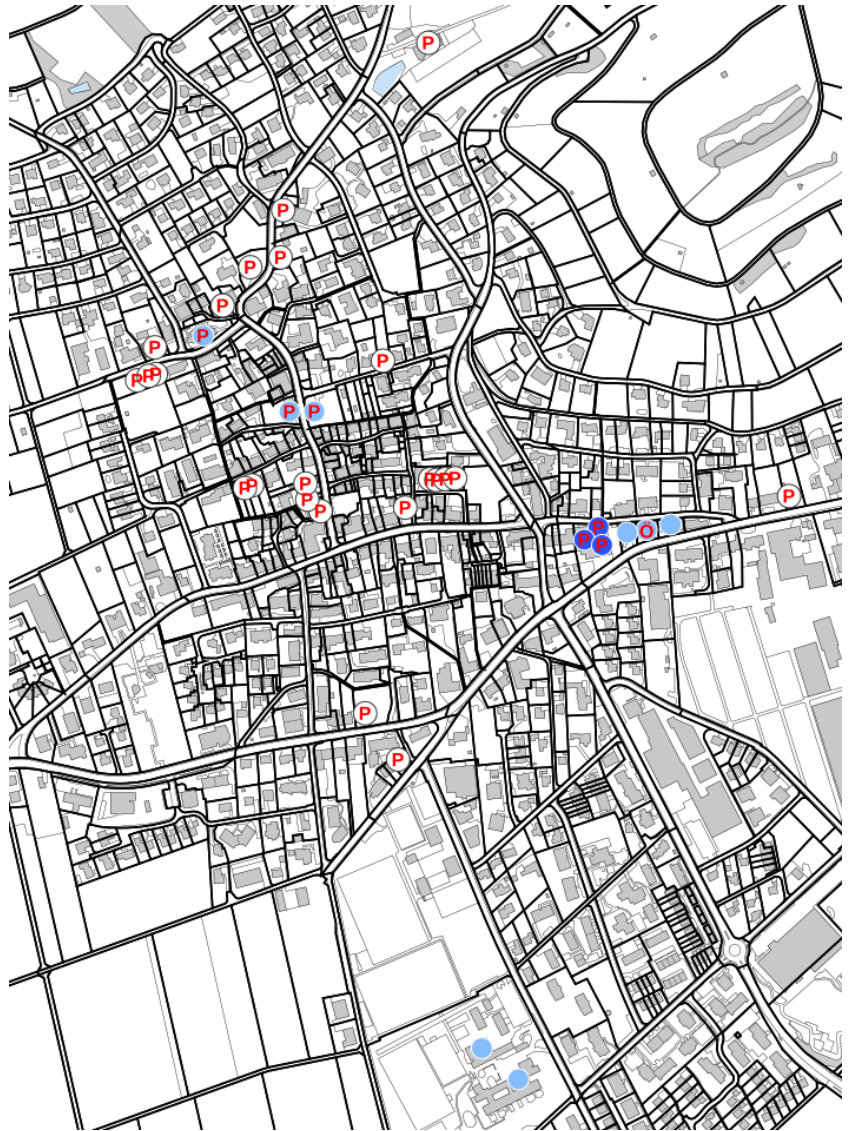
Ausschnitt Karte Denkmalschutzobjekte  
(Quelle: GIS ZH)

**Einstufung PBG-Klassierung**

-  Kantonal
-  Regional
-  Übrige

**Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich**

-  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  Personaldienstbarkeit privatrechtlich





## 2.5 Naturgefahren

### Naturgefahrenkarte

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

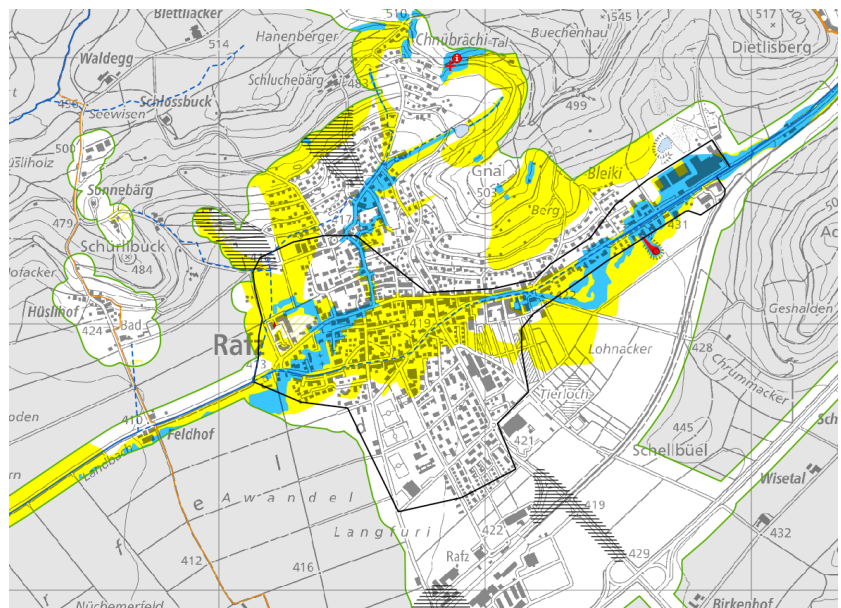
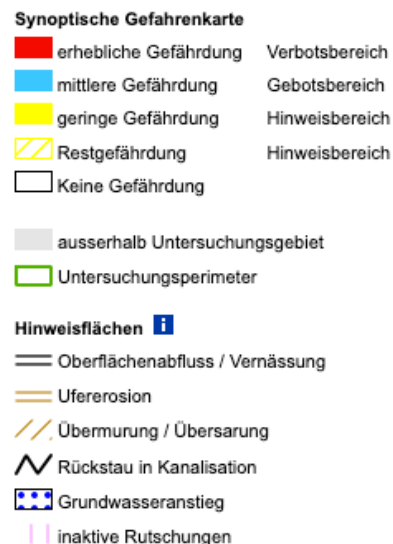
«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»

### Schutzdefizite und Massnahmenvorschläge für den Prozess Hochwasser

Gemäss dem technischen Bericht zur Gefahrenkarte sind in Rafz 39 Gewässer-Schwachstellen vorhanden, wobei vor allem die Schwachstellen am Landbach und am Weierbach das Siedlungsgebiet gefährden. Zur Behebung werden hauptsächlich Massnahmen in den Bereichen sachgerechter Gewässerunterhalt, Erhöhung von Abflusskapazitäten und Objektschutz vorgeschlagen. Raumplanerische Massnahmen sind nicht aufgeführt.

Neben Hochwassergefahren sind nördlich des Siedlungsgebiets auch Gefahren durch Massenbewegungsprozesse (Rutschungen, Hangmuren etc.) vorhanden.

Ausschnitt Gefahrenkarte Rafzerfeld  
(Quelle: GIS ZH)



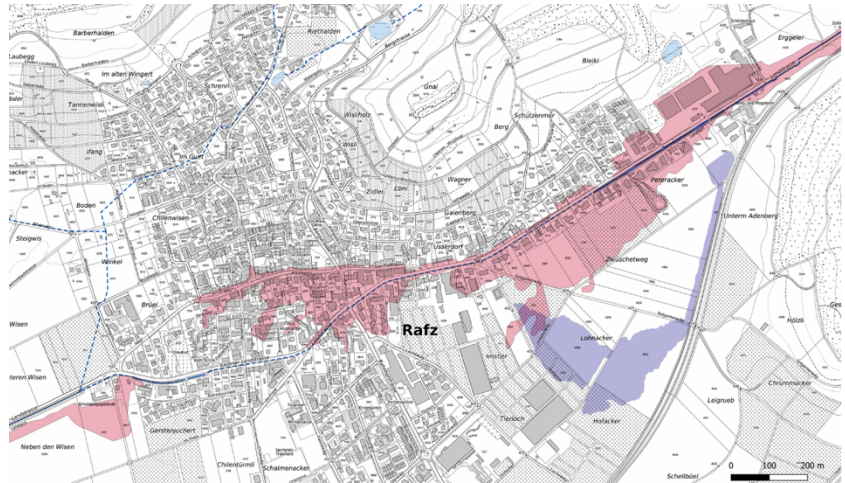
## Hochwasserschutzprojekt Landbach

Für den Landbach befindet sich aktuell ein Hochwasserschutzprojekt in Bearbeitung. Mit dem Projekt soll eine signifikante Risikoreduktion unter Wahrung des minimalen Schutzziels  $HQ_{100}$  für geschlossenes Siedlungsgebiet erreicht und dauerhaft gewährleistet werden.

Hochwasserschutzprojekt Landbach:  
Gefährdungsvergleich  $HQ_{100}$   
(Quelle: Gemeinde Rafz)

Legende:

- Gefährdung vor Massnahmen
- Gefährdung nach Massnahmen



## Hochwasserschutz Weierbach

Mit Verlegung des eingedolten Weierbachs, öffentliches Gewässer Nr. 2.0, im Bereich der Unteren Mühle und dem Bau eines Einlaufbauwerks sowie weiteren Massnahmen wurde der Hochwasserschutz im Dorf verbessert. Der Ausbau der Dole erfolgte auf ein  $HQ_{100}$ .

Grundlage bildeten die Projektfestsetzung und Ausscheidung des Gewässerraums durch die Baudirektion Kanton Zürich vom 16. November 2016.

## 2.6 Fruchtfolgeflächen

### Erhalt Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen bilden die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien punkto Bodenbeschaffenheit und klimatischer Verhältnisse.

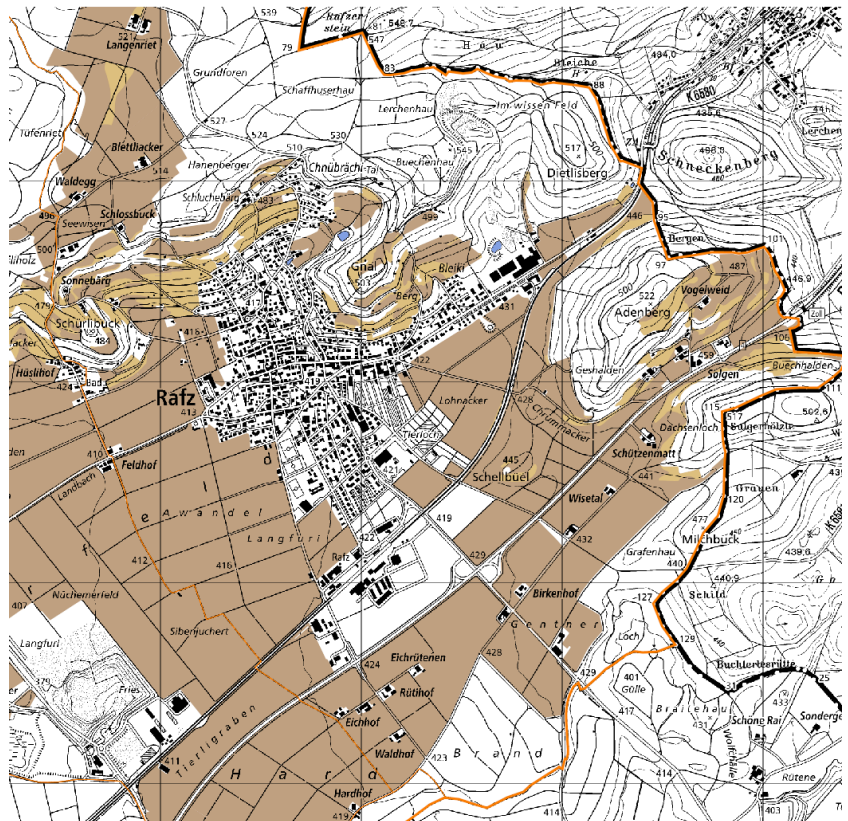
Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern.

In Kap. 3.2.3 des kantonalen Richtplans ist festgehalten, dass Fruchtfolgeflächen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und grundsätzlich durch den Verursacher eine flächengleiche Aufwertung der Nutzungseignung durch Verbesserung des Bodenaufbaus eines geeigneten Gebiets erfolgt.

### Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemeinde Rafz

Quelle: GIS ZH, 25.5.2021



### Reservezone Eichenrütene keine Fruchtfolgefläche

Die Reservezone Eichenrütene ist nicht als Fruchtfolgefläche eingetragen. Bei einer Einzoning besteht demnach keine Kompensationspflicht.

## 2.7 Vollzugspraxis auf kommunaler Ebene

### Zusammenstellung Revisionskatalog

Vor dem Start der Teilrevision wurden die mit dem Vollzug der BZO befassten Stellen nach Vollzugsproblemen gefragt. Diese wurden in einem Revisionskatalog zusammengestellt und die BZO diesbezüglich überprüft (siehe Kapitel 5, Änderungen aus der Praxis).

## 2.8 Mehrwertausgleich

### Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> - 1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

### Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

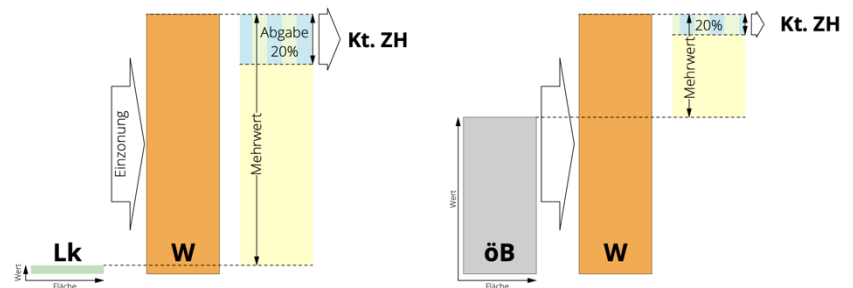
- Einzonungen  
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen  
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Kommunale Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

## Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

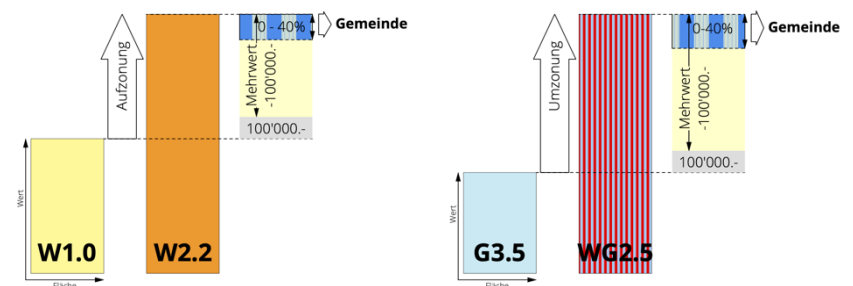


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans (werden von der kantonalen Baudirektion festgesetzt) verstanden (§ 1 lit. b MAG).

## Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

**Freifläche bei einem Mehrwert  
unter Fr. 250'000.-**

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

**Wie ist der Mehrwert definiert?**

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt nun vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

**Mehrwertprognose**

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

**Städtebauliche Verträge**

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

**Zeitpunkt der Anwendung des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabebforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

**Verwendung der Einnahmen**

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

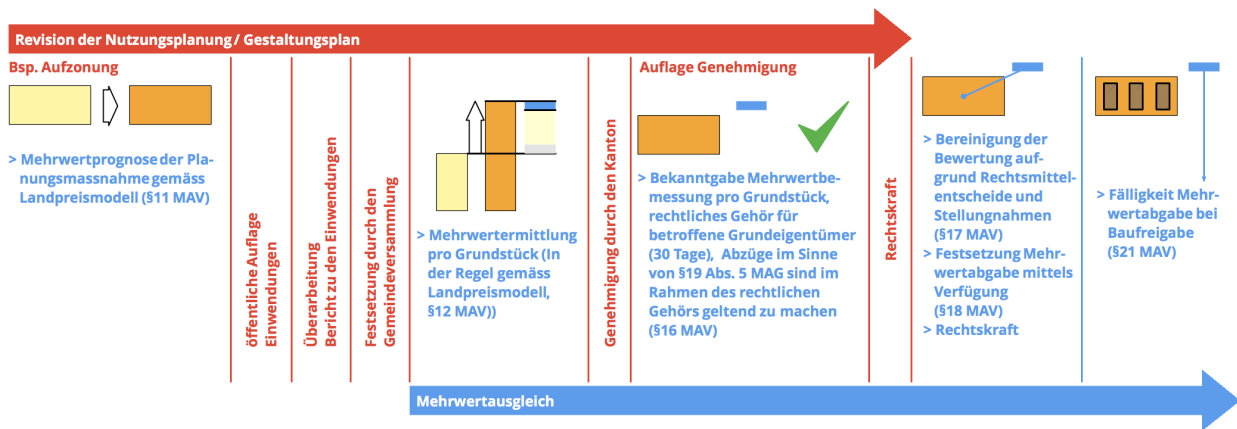
**Fondsreglement**

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

**Verfahren**

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

**Frist zur Umsetzung des Mehrwertausgleichs**

Die Gemeinden haben den Mehrwertausgleich in ihren Bau- und Zonenordnungen bis am 1. März 2025 umzusetzen.

### 3 ANALYSE

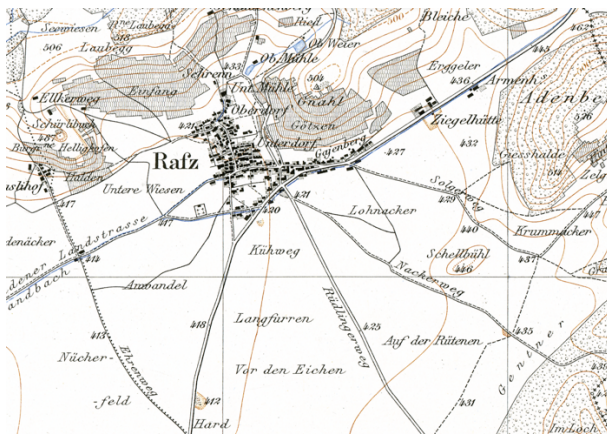
#### 3.1 Siedlungsentwicklung

##### Siedlungsentwicklung

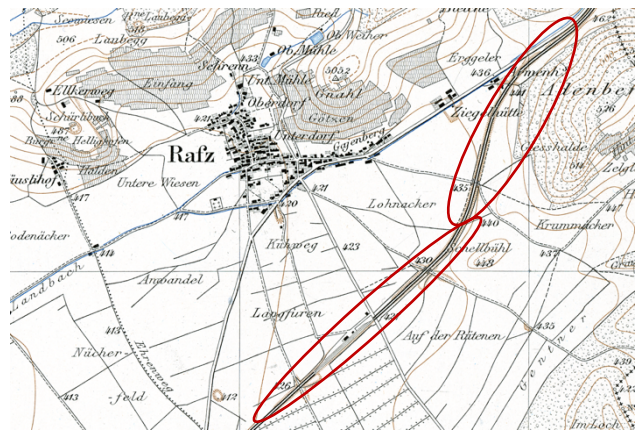
Rafz liegt an der alten Verbindungsstrasse zwischen Eglisau und Lottstetten. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts findet nur wenig Entwicklung statt. Die grösste Änderung stellt der Bau der Bahnlinie und die darauf folgende Errichtung eines Sägewerks im Bereich Eichenrütten dar.

Die Entwicklung setzt in den 1960er-Jahren ein, als die als Umfahrungsstrasse dienende Schaffhauserstrasse gebaut wird und im Bereich des Bahnhofs und der Ziegelei weitere industriell/gewerblich genutzte Bauten entstehen. Weiter werden die nördlich von Rafz liegenden Hanglagen langsam erschlossen und bebaut.

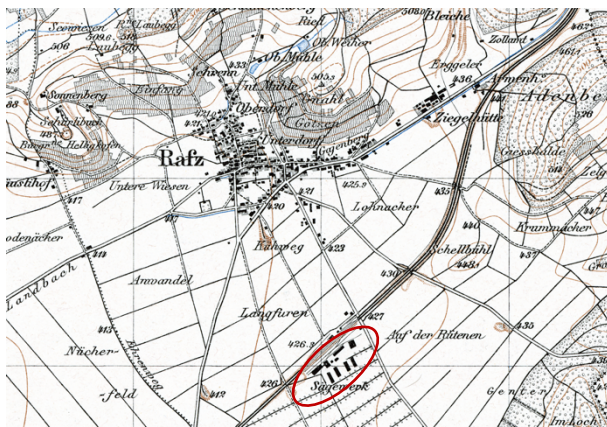
Ab den 1980er-Jahren werden die östlich und westlich, anschliessend auch die südlich des Dorfkerns liegenden Gebiete bebaut. Ab dem Jahr 2000 sind neben der Bebauung im Gebiet Bölli keine bedeutenden Siedlungserweiterungen mehr feststellbar, jedoch werden die vorhandenen Baulücken schrittweise gefüllt.



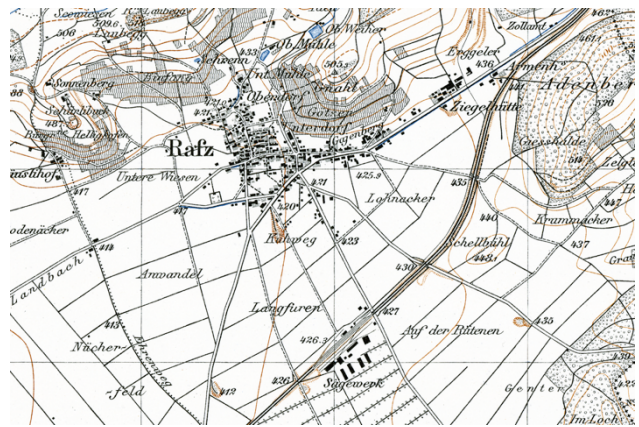
1883



1897



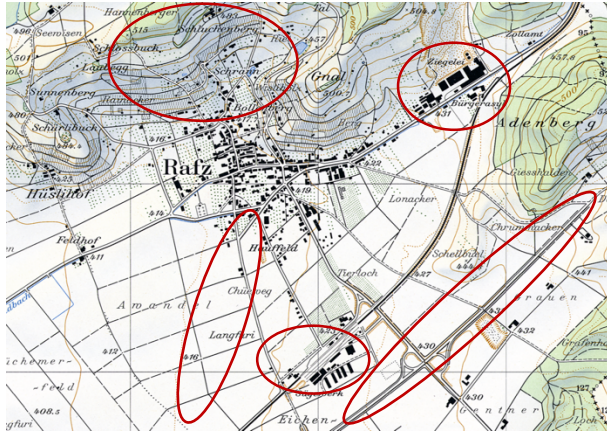
1932



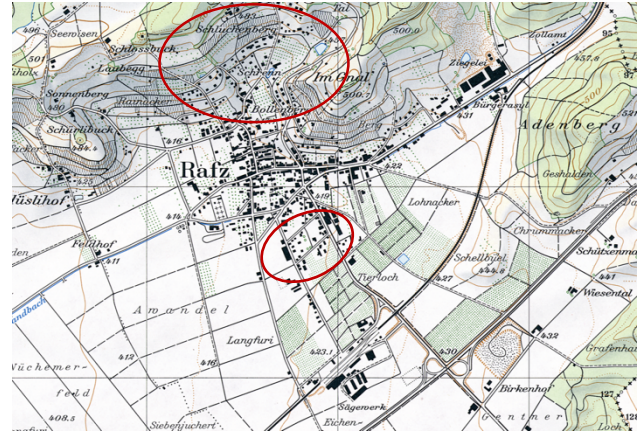
1945



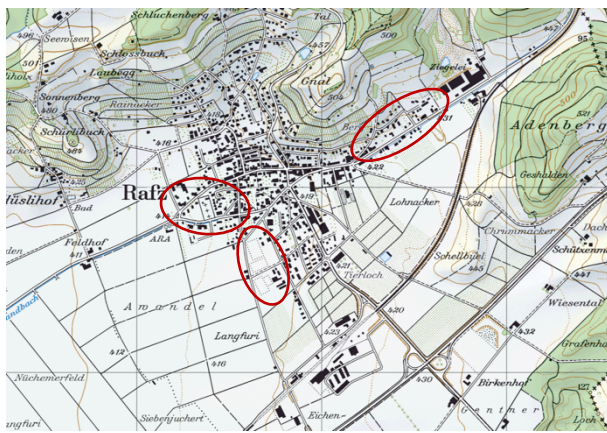
Rafz, Teilrevision Bau- und Zonenordnung  
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



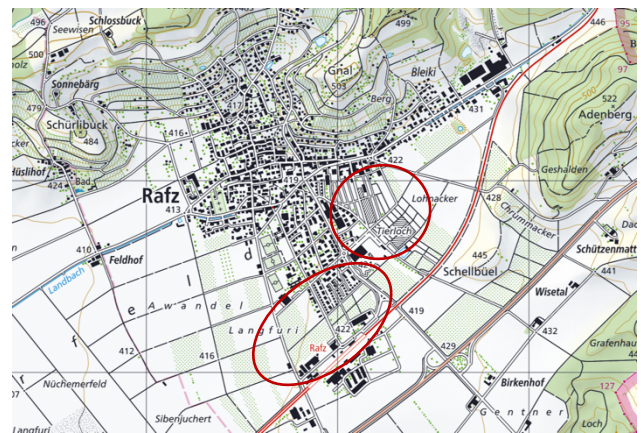
1966



1983



2000



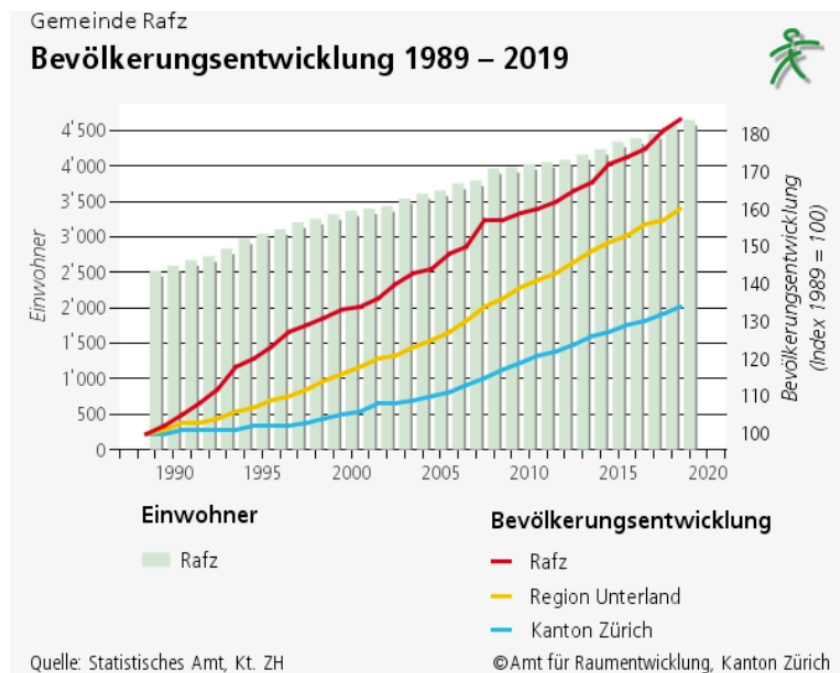
2018

## 3.2 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

### Einwohnerentwicklung

Die Zahl der Einwohner in Rafz steigt seit 1984 überdurchschnittlich stark an. In den vergangenen 34 Jahren nahm die Bevölkerung von Rafz um 80 % zu, was einem jährlichen Wachstum von rund 50 Personen oder 2 % entspricht. Die Gemeinde Rafz liegt somit deutlich über den Wachstumsraten des Kantons Zürich (+30 %) und der Region Unterland (+60 %). 2020 lebten 4'624 Einwohner in Rafz. 2020 ist das erste Jahr seit den 1970er-Jahren, in welchem die Bevölkerungszahl leicht geschrumpft ist (-26 Personen bzw. -0.6 %).

Einwohnerentwicklung  
1989 bis 2019  
Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH



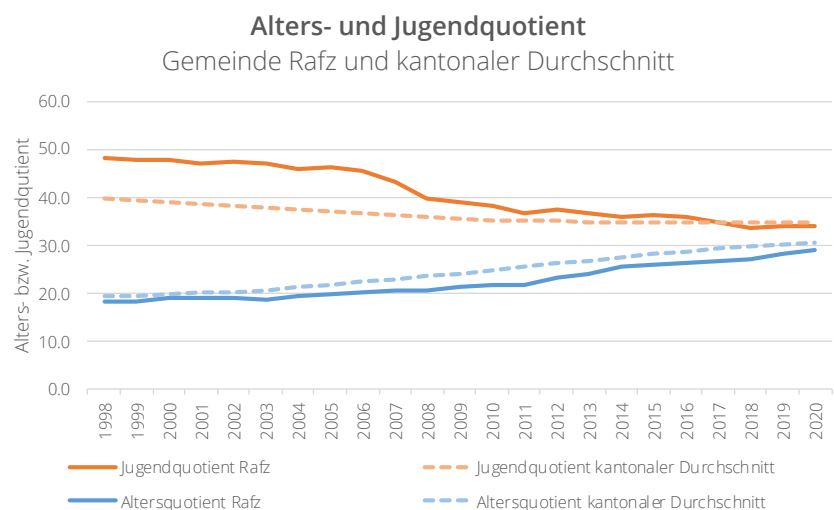
### Bevölkerungsstruktur

Sowohl der Jugend- wie auch der Altersquotient folgen im Generellen der kantonalen Tendenz. Demgemäss sinkt der Anteil der Kinder und Jugendlichen stetig, während der Anteil der über 64-Jährigen stetig zunimmt. Die schweizweit sichtbaren demografischen Veränderungen sind also auch in Rafz zu beobachten.

Alters- und Jugendquotient von Rafz im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt  
Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH

Jugendquotient: Quantitatives Verhältnis zwischen den 0- bis 19-Jährigen und den 20- bis 64-Jährigen.

Altersquotient: Quantitatives Verhältnis zwischen den über 64-Jährigen und den 20- bis 64-Jährigen.



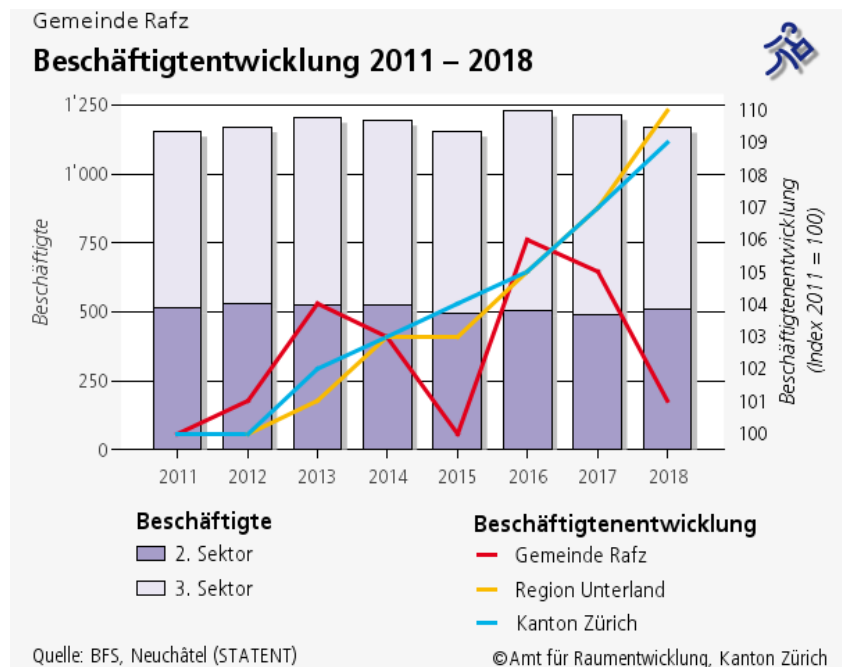
## Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten stagnierte in Rafz in den letzten Jahren bei rund 1'400 Beschäftigten. Im regionalen und kantonalen Vergleich weist Rafz damit ein unterdurchschnittliches Wachstum auf, wobei der volatile Verlauf der Beschäftigtenzahlen in Rafz auch darauf hinweist, dass die Entwicklung branchenbedingt grösseren Schwankungen ausgesetzt ist.

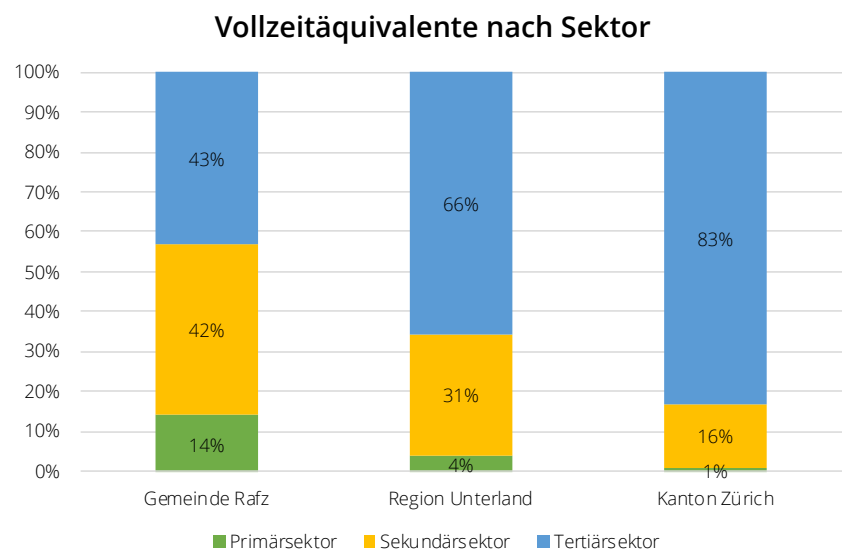
Im selben Zeitraum wuchs die kantonale und regionale Beschäftigung um 10 %, in erster Linie im Tertiärsektor.

Je rund 500–600 Beschäftigte in Rafz arbeiten im Sekundär- und Tertiärsektor. Der Primärsektor beschäftigt rund 200 Personen. Der Primär- und der Sekundärsektor sind in Rafz somit deutlich stärker als im regionalen und kantonalen Mittel.

Beschäftigtenentwicklung  
2011 bis 2018  
Quelle: BFS, Neuchâtel



Vollzeitäquivalente nach Sektor 2018  
Quelle: BFS, STATENT, Neuchâtel



## Fazit Einwohner und Beschäftigte

Bezogen auf die letzten 15 Jahre liegt das Bevölkerungswachstum von Rafz deutlich über jenem der kantonalen und regionalen Entwicklung. Die Beschäftigtenentwicklung kann mit der Bevölkerungsentwicklung nicht mithalten und stagniert. Dies führt in der Tendenz zu mehr Wegpendlern.

In Rafz wohnen unterdurchschnittlich viele Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren. Der Altersquotient hat in den letzten Jahren indes stetig zugenommen und ist wie in allen Gemeinden im Kanton Zürich eine wichtige, zu berücksichtigende Tatsache. Für die Schulinfrastruktur von Belang ist, dass der Anteil der unter 20-Jährigen stetig zurückgeht.

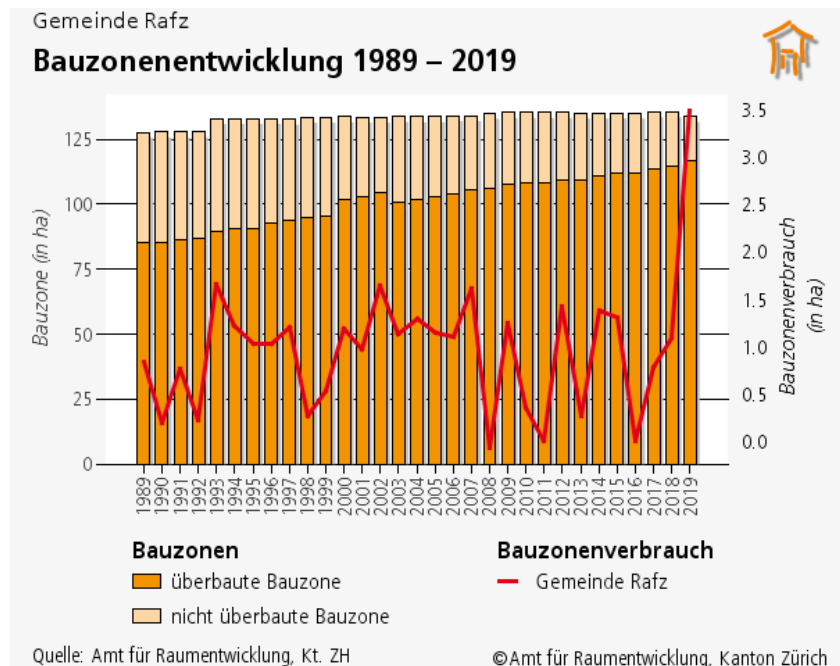
## 3.3 Bauzonenentwicklung

### Bauzonen Verbrauch

Die totale Fläche der überbauten Bauzonen hat sich in den vergangenen 15 Jahren von 102 ha (2004) auf 116.5 ha (2019) erhöht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch somit ca. 1.0 ha (0.6 ha in Wohn- und Mischzonen und 0.4 ha in Arbeitszonen). Insgesamt sind 87.1 % der Bauzonen (2019) überbaut.

### Bauzonenentwicklung 1989 bis 2019

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



### Bauzonenstatistik

Bauzonenreserven in ha  
Quelle: ARE, Stand 2019

Die Bauzonenstatistik weist für Rafz folgende Baulandreserven aus:

	Total vorhanden	überbaut	nicht überbaut
Wohnzone	57.0 ha	53.6 ha	3.4 ha
Mischzone	35.4 ha	32.4 ha	3.0 ha
Arbeitszonen	33.3 ha	23.2 ha	10.2 ha
öff. Bauten + Anlagen	7.9 ha	7.2 ha	0.7 ha
Total Wohn- und Mischz.	94.5 ha	89.9 ha	6.4 ha

Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad in Rafz liegt mit 87 % ca. 4 Prozentpunkte unter dem kantonalen Mittel.

### Fazit Bauzonenentwicklung

Die Reserven in den unbebauten Wohn- und Mischzonen betragen in Rafz 6.4 ha. Beträgt der durchschnittliche Bauzonenverbrauch in Wohn- und Mischzonen weiterhin rund 0.6 ha pro Jahr, so reichen die Bauzonenreserven für weitere 10 Jahre. Hinzu kommen ungenutzte Potenziale in den überbauten Wohn- und Mischzonen (siehe Grafik zum Ausbaugrad im folgenden Kapitel).

Die Arbeitszonen würden rein rechnerisch für über 20 Jahre reichen. Allerdings ist zu bemerken, dass die jährlichen Schwankungen beim Verbrauch von Arbeitszonen hoch sind. Bei Ansiedlung eines neuen Betriebes kann in kurzer Zeit eine grosse Fläche überbaut werden. In den letzten Jahren hat mit der Erschliessung und Vermarktung des Gebiets «RafzSüd» südlich des Bahnhofs (siehe [www.rafz-sued.ch](http://www.rafz-sued.ch)) die Bautätigkeit in den Arbeitszonen deutlich zugenommen.

## 3.4 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

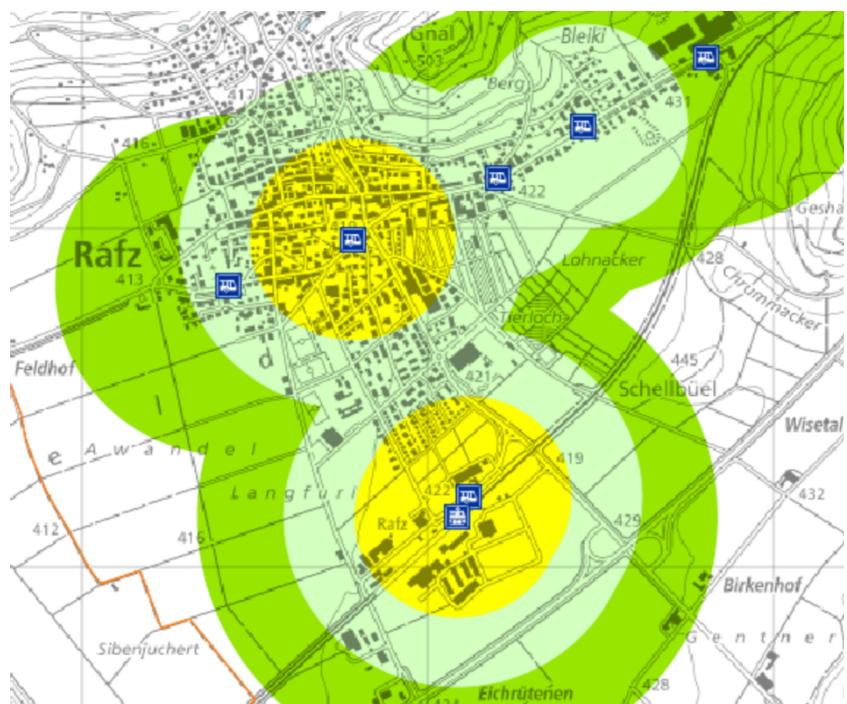
### ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. In Rafz trifft dies für die Gebiete um den Bahnhof und die Post zu. Die übrigen Teile des Siedlungsgebiets liegen mehrheitlich in der Güteklasse D. Das Wohngebiet nördlich des Dorfkerns verfügt über keine ÖV-Erschliessung. Dicht genutzte Gebiete sollen hauptsächlich in Zentrumsnähe und in Bereichen vorkommen, welche über eine verhältnismässig gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen.

ÖV-Güteklassen

(Quelle: GIS ZH, Fahrplanjahr 2019/20)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



### 3.5 Strukturanalyse

#### Quartierstatistik

Die zur Verfügung stehenden Grundlagen des kantonalen Amtes für Statistik erlauben gewisse Aussagen zur räumlichen Verteilung von Merkmalen der Bebauung und Bevölkerung. Bestimmte Eigenschaften weisen auf eine mögliche strukturelle Veränderung hin.

Die wesentlichen Merkmale sind:

- Indikator Altersstruktur: Umbrüche zeichnen sich bei Haushalten in einer späten Familienphase oder späten Pensionierungsphase ab, Haushalte mit Schulkindern sind dagegen tendenziell stabil.
- Indikator Gebäudealter: Bei Bauten, die nach 1945 und vor 1980 erstellt wurden, stehen Erneuerungen an.
- Indikator bauliche Dichte: Der Ausbaugrad zeigt, in welchem Mass die zulässige Dichte ausgeschöpft wird. In deutlich unternutzten Gebieten ist eine Erhöhung der Dichte ökonomisch attraktiv.

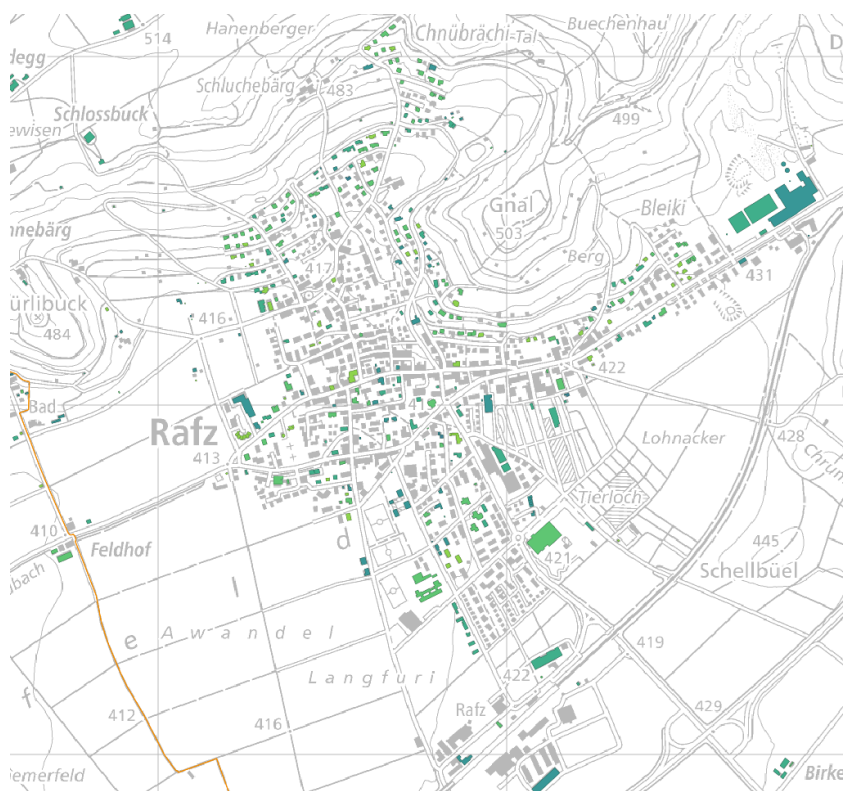
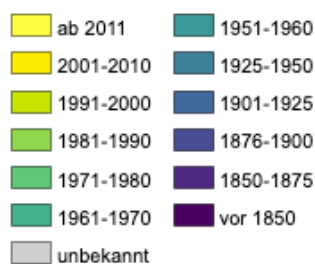
Es ist zu beachten, dass die statistisch ermittelten Potenziale immer im Zusammenhang mit den übergeordneten und kommunalen räumlichen Entwicklungsvorstellungen beurteilt werden müssen.

#### Altersstruktur

Erneuerungsprozesse im Siedlungsgebiet setzen oftmals dort ein, wo sich aus der Bevölkerungsstruktur heraus ein Umbruch ergibt. Dies sind Haushalte in der späten Familien- oder Pensionierungsphase.

In Rafz sind weite Teile des Siedlungsgebiets in einem stabilen Zustand. Es zeichnen sich aus struktureller Sicht einzig punktuelle Veränderungsprozesse ab.

Gebäudealter 1950 – 1985  
Quelle: GWR / GVZ / AV (maps.zh.ch)



## Ausbaugrad

Insgesamt liegt der Ausbaugrad in Rafz bei ca. 45 %. In den Wohnzonen liegt der Ausbaugrad bei ca. 50 %, in den Mischzonen bei ca. 55 %. Der Ausbaugrad liegt somit deutlich unter dem kantonalen (ca. 69 %) und dem regionalen (ca. 68 %) Durchschnitt.

Ausbaugrad nach Zonentyp der Gemeinde Rafz

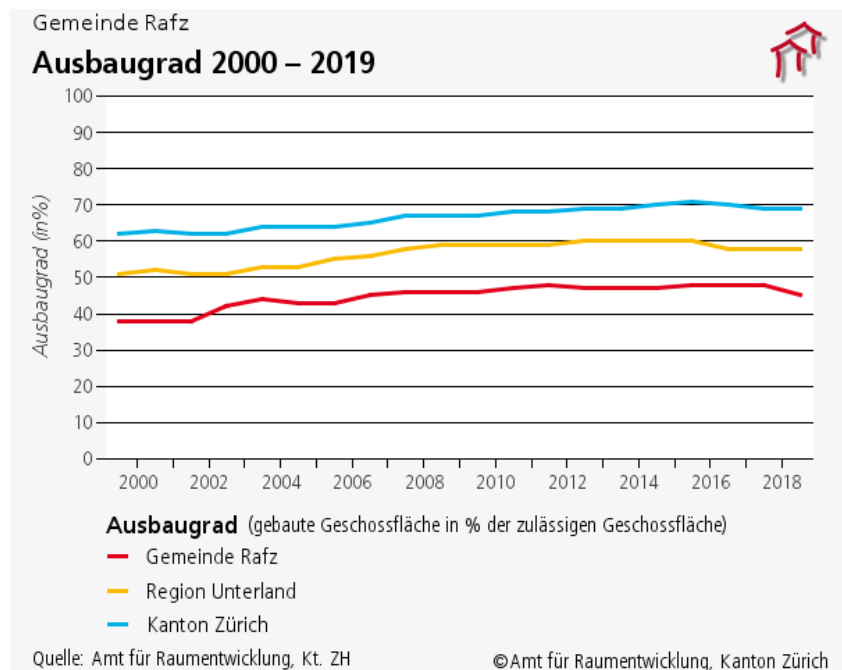
Quelle: Quartieranalyse Statistik ZH

Deutlich unterdurchschnittliche Ausbaugrade sind fett markiert. Tiefe Ausbaugrade weisen insbesondere die von Einfamilienhäusern geprägten ein- und zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen sowie die Arbeitszonen mit zulässiger Dienstleistungsnutzung IH2H und IH3H auf. Die höhergeschossigen Wohn- und Mischzonen weisen einen höheren Ausbaugrad auf.

Zonentyp (kantonal harmonisiert)	Ausbaugrad (%)
I3H	76.0
<b>IH2H</b>	<b>8.3</b>
<b>IH3H</b>	<b>16.9</b>
K2	58.9
<b>W1</b>	<b>37.6</b>
W2	71.0
W2H	49.0
W3	62.1
W3N	100.0
WG2	59.7
<b>WG2H</b>	<b>26.4</b>
WG3	59.0
WV3	78.3
<b>Durchschnitt Gemeinde</b>	<b>44.7</b>

Ausbaugrad 2000 bis 2019

Quelle: Amt für Raumentwicklung ZH



Folgerung Ausbaugrad

Der unterdurchschnittliche Ausbaugrad lässt sich hauptsächlich durch die weitflächigen Einfamilienhausquartiere in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen sowie durch die (noch) unternutzten Industriezonen im Bereich des Bahnhofs (Zone IH3H nach ARE) erklären.

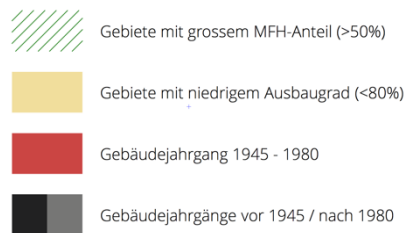
Der mittlere Ausbaugrad in den Mischzonen bildet den mehrheitlich historischen Ortskern ab. Ein Potenzial liegt demgegenüber in den Wohnzonen, wo der niedrige Ausbaugrad die (eher hypothetischen) Verdichtungspotenziale in den Einfamilienhausquartieren widerspiegelt.

## Zusammenfassung Strukturanalyse

Die nachfolgende Karte zeigt verschiedene Aspekte der Strukturanalyse überlagert auf.

- Grün schraffiert sind diejenigen Gebiete mit einem hohem Mehrfamilienhausanteil (>50%), welche sich für Veränderungsprozesse tendenziell eher eignen.
- Orange hinterlegt sind diejenigen Gebiete, welche einen tiefen Ausbaugrad aufweisen und somit innerhalb der bestehenden Zonierung bereits massgeblich verdichtet werden könnten.
- Die rot markierten Gebäude befinden sich aufgrund ihres Alters tendenziell an einem kritischen Punkt im Sanierungszyklus und könnten in den nächsten Jahren Sanierungen oder einen Abbruch erfahren.

Es zeigt sich, dass in Rafz keine grösseren Gebiete vorhanden sind, in denen alle drei Kriterien zutreffen. Es gibt also keine Gebiete, in welchen in den nächsten Jahren grössere strukturelle Veränderungen zu erwarten sind.





### 3.6 Kapazitätsabschätzung

#### Kapazitätsabschätzung 2019

Die Gemeinde Rafz hat 2019 eine Kapazitätsabschätzung für die überbauten und ungebauten Teile der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) durch die Firma Planar AG durchführen lassen (siehe Beilage).

Es zeigt sich, dass die als überbaut zu qualifizierenden Bauzonen eine theoretische zusätzliche Einwohnerkapazität von 2'255 Personen aufweisen. Unter der Annahme, dass dieses Potenzial nur zu 15 % ausgeschöpft wird, ergibt das ein Potenzial für rund 340 Personen.

In den noch ungebauten Bauzonen zeigt sich bei einem Ausbaugrad von 60 %, dass noch Wohnraum für rund 310 Personen geschaffen werden kann. In der Summe könnten somit, realistisch gesehen, mit der heutigen Bau- und Zonenordnung noch rund 650 zusätzliche Personen angesiedelt werden, was einem Wachstum von 14 % entspricht.

Das kantonale statistische Amt geht in der Bevölkerungsprognose von 2019 von einem Bevölkerungswachstum für die Region Zürcher Unterland von 15.1 % bzw. rund 17'600 Personen zwischen 2018 und 2040 aus. Mit rund 4'600 Einwohnern hat Rafz aktuell einen Anteil von rund 4 % der Bevölkerung der Zürcher Unterlandes. Bei einem gleichverteilten Wachstum in der ganzen Region würde ein Anteil von 4 % an der Zunahme von 17'600 Einwohnern einem Bevölkerungszuwachs in Rafz von rund 700 Personen entsprechen.

Das zusätzliche Einwohnerpotenzial von Rafz reicht somit annähernd bis 2040. Die Bauzonen sind demnach genügend gross dimensioniert.

### 3.7 Fazit

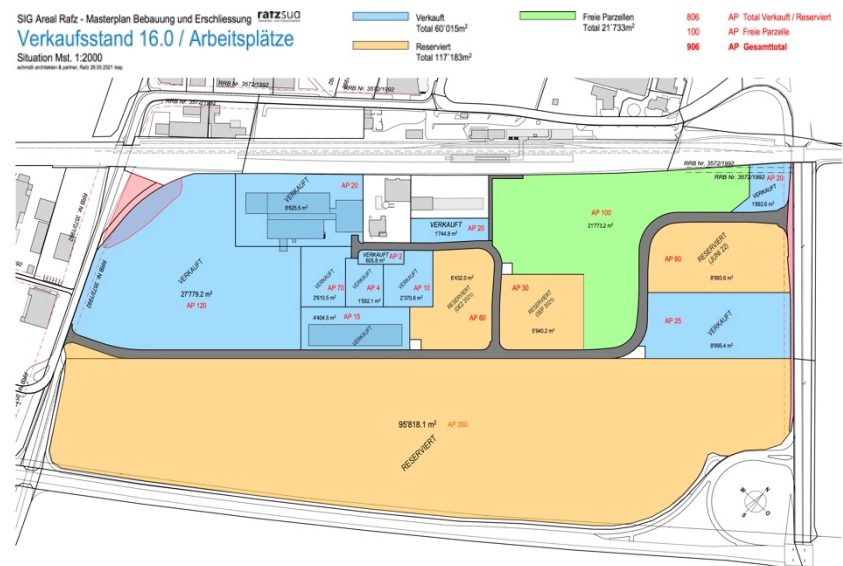
#### Fokus auf Arbeitsplatz- entwicklung

Die durch die Planar AG durchgeführte Kapazitätsabschätzung als auch die als Grundlage für diese Teilrevision durchgeführte Strukturanalyse zeigen, dass in Rafz genügend Kapazitäten in den bestehenden Wohn- und Mischzonen vorhanden sind, um für das prognostizierte Wachstum über den Zeithorizont dieser Teilrevision hinaus Wohnraum bereitstellen zu können.

Dementsprechend steht eine Ein- oder Aufzoning im Bereich der Wohn- und Mischzonen nicht im Fokus dieser Teilrevision.

Die Analyse der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung zeigt aber auch, dass die Arbeitsplätze in Rafz stagnieren. Gleichzeitig ist das Gebiet rund um den Bahnhof Rafz ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Im Rahmen der Gebietsentwicklung «RafzSüd» ist seit der Erstellung der Erschliessungsanlagen im Jahr 2018 eine rege Entwicklungsdynamik entstanden. Einige Projekte sind bereits umgesetzt, andere befinden sich in Entwicklung und für einen grossen Teil der noch unüberbauten Grundstücke sind Interessenten vorhanden. Für die Reservezone bestehen zudem konkrete Ansiedlungspläne eines namhaften Unternehmens (siehe Kap. 6.3). In Kenntnis der vorhandenen Nachfrage nach Bauland für Gewerbebauten möchte Rafz diese Teilrevision dazu nutzen, die Rahmenbedingungen auf die aktuelle Nachfrage abzustimmen und das Potenzial des regionalen Arbeitsplatzgebiets komplett ausschöpfen.

Verkaufsstand Arbeitsplatzgebiet  
 «RafzSüd», Stand Mai 2021 mit geschätzten  
 Arbeitsplätzen (rot)



## 4 ZIELE

### Ziele der Teilrevision

Die Teilrevision legt den Fokus auf die Umsetzung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben, punktuelle Zonenplanänderungen sowie eine Bereinigung und Aktualisierung 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 schaffen (Gewerbe/Dienstleistung)
- Regelungen wo möglich vereinfachen und auf die Erfahrungen aus dem Vollzug abstimmen

## 5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### 5.1 Allgemeines und IVHB

#### Hinweise zur Lesart

Die Änderungen in der vorliegenden Teilrevision der BZO ergeben sich im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Quellen:

- Änderungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben (IVHB)
- Weitere Änderungen

Um die Änderungen nachvollziehbar zu machen, werden in der BZO-Synopse die Änderungen in den entsprechenden Farben dargestellt.

Im vorliegenden Bericht wird auf die Farbcodierung verzichtet und einleitend auf die wichtigsten Änderungen aufgrund der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingegangen.

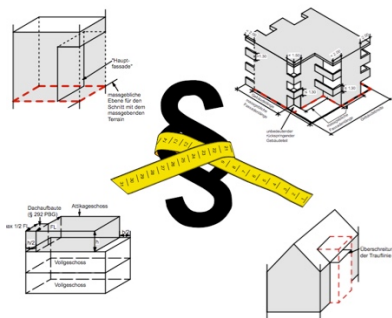
Wird auf die rechtsgültige BZO verwiesen, wird der Begriff aBZO verwendet. Bei Verweisen auf die neue BZO wird der Begriff nBZO verwendet.

Die Artikel der neuen BZO werden komplett neu durchnummeriert.

#### Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

#### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

## Grundhaltung

Die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach dem Grundsatz, dass diese ohne Anpassung der bisherigen Grundmasse unverändert übernommen werden. Bei der Umsetzung in der BZO führt dies aufgrund teilweise geänderter Messweisen zu kleineren Veränderungen im Erscheinungsbild.

## Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- überbaubare Fläche > anrechenbare Gebäudefläche
- grösste Höhe > Gesamthöhe
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

## Fassadenhöhe

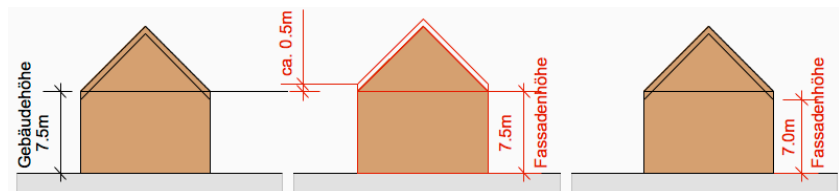
IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach

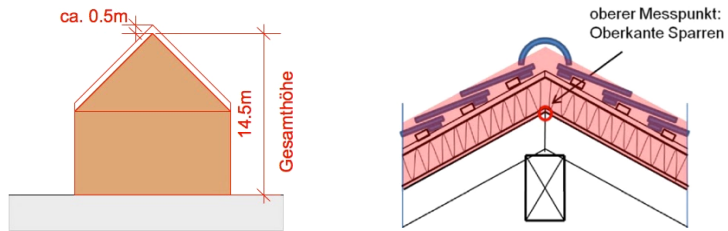


## Gesamthöhe

IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14,5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.



Wird keine Gesamthöhe festgelegt, so bemisst sich die Gesamthöhe nach § 280 Abs. 2 PBG:

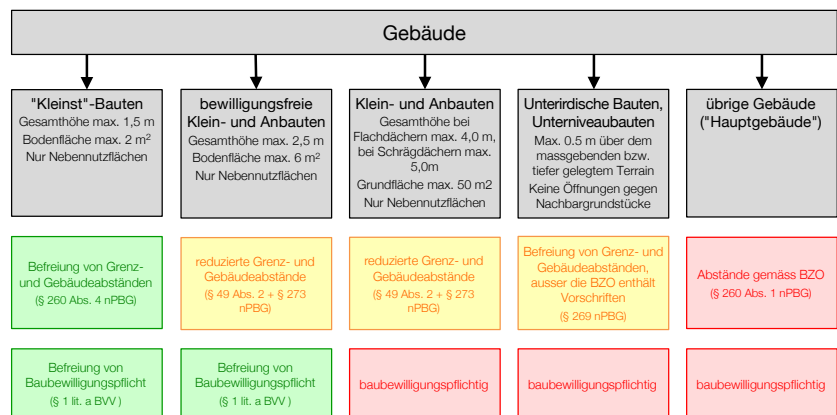
§ 280 Abs. 2 PBG

*Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

## Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV (Quelle: SKW)



## Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, gelten neu baurechtlich als «Hauptgebäude».

Die bisherige Vorschrift in Art. 10.2 Abs. 2 aBZO, dass besondere Gebäude bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche erlaubt sind, wird im Sinne der Angleichung und Vereinheitlichung aufgehoben.

## 5.2 Kernzonen

### Grundhaltung

Der Charakter und Charme des Dorfkerns von Rafz soll erhalten bleiben und gleichzeitig möchte Rafz für zeitgemässe, qualitativ hochwertige Lösungen entsprechende Spielräume ermöglichen. Diese Grundhaltung findet in einem neuen Zweckartikel ihren Niederschlag.

### Zweck

Art. 2.1 nBZO

In Artikel 2.1 nBZO wird neu der Zweck der Kernzonenvorschriften beschrieben. Es geht darum, das historische Ortsbild in seiner Gesamtheit zu betrachten und die charakteristischen Bauten und Strassenräume mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten.

### Gestaltung und Einordnung

Art. 2.4 nBZO

Die Einordnungsanforderungen werden breiter gefasst und zielorientiert formuliert, indem als generelle Anforderung aufgestellt wird, dass Um-, Ersatz- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Orts- und Strassenbilds beitragen sollen.

Die neu gefassten Vorschriften zur Gestaltung und Einordnung konkretisieren die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Im Gegenzug können verschiedene Detailvorschriften (z.B. die Geschosshöhen für Neubauten in Art. 2.8 nBZO) gestrichen werden.

### Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten

Art. 2.5 nBZO

Im Kernzonenplan werden rot eingetragene (bisher schwarz eingetragene) Bauten definiert. Diese entsprechen bis auf wenige Ausnahmen denjenigen Gebäuden, die im kantonalen Ortsbildinventar als «prägend oder strukturbildend» bezeichnet sind. Der Kernzonenplan sichert lediglich die «Hülle» der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage, den Grundriss, die kubische Gestaltung, die Dachform und die Firstrichtung. Dabei geht es darum, die ortsbauliche Wirkung der Bauten zu wahren. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu im Sinne des Substanzschutzes einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestands sichern.

Braun eingetragene (bisher schraffiert eingetragene) Bauten dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden oder durch zonengemässe Neubauten nach Art. 2.8 ersetzt werden, wobei die Firstrichtung der Altbauten zu übernehmen ist.

Für die übrigen bestehenden Gebäude gelten unter Berücksichtigung von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten.

## **Umgebungsgestaltung**

Art. 2.7 nBZO

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität bezüglich Umgebungsgestaltung gefordert, da diese wesentlich zur Siedlungsqualität beiträgt. Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z. B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc.

Terrainveränderungen sind generell zurückhaltend vorzunehmen. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen.

## **Grundmasse**

Art. 2.8 nBZO

Die Geschosshöhen für Neubauten werden gestrichen. Einzig eine maximale Fassadenhöhe (bisher Gebäudehöhe) von 7.50 m ist einzuhalten. Mit der Freigabe der Geschossigkeit soll mehr Gestaltungsspielraum für eine gute Einordnung und Gestaltung im Sinne von Art. 2.4 geschaffen werden.

Mit dem Verzicht auf die Festlegung von Geschosshöhen erübrigen sich auch die Artikel 2.7 sowie 2.10 aBZO.

## **Dachform, Dacheindeckung**

Art. 2.9 nBZO

Hauptgebäude in den Kernzonen haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 45° alter Teilung aufzuweisen. Bei Klein- und Anbauten sowie landwirtschaftlichen Gebäuden, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen zulässig.

Als Bedachungsmaterial sind in der Kernzone im Sinne der Erhaltung des Gesamteindrucks der Dachlandschaft unglasierte Tonziegel in ortsüblicher Form und Farbe zu verwenden.

## **Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren**

Art. 2.10 nBZO

Die Vorschriften zu Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Sonnenkollektoren werden generell neu formuliert und übersichtlicher gegliedert. Masszahlen werden einzig für die maximal zulässige Breite der Dachaufbauten und für die maximal zulässige Glaslichtfläche von Dachflächenfenstern festgelegt. Die weiteren Abmessungen sind in konkreten Einzelfall im Sinne der Vorgaben von Art. 2.4 nBZO festzulegen.



### **Fassaden- und Fenstergestaltung**

Art. 2.11 nBZO

Für Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen wird als neuer Grundsatz festgelegt, dass die ortstypischen Merkmale der Fassaden in zeitgemässer Form zu berücksichtigen sind. Als herkömmliche Kernzonenbauten gelten dabei insbesondere inventarisierte Bauten. Zahlreiche traditionelle Bauten weisen eine Gliederung mit zwei, drei oder vier Gebäudeteilen (Wohnteil, Stall und Tenn) auf, die häufig durch Materialwechsel gekennzeichnet sind (Riegelwerk, Verputz, Holzverschalung). Der Wechsel zwischen hellen verputzten und dunklen, mit Holz verschalten Fassadenteilen ist für den ländlichen Raum typisch. Diese Gliederung entspricht der ursprünglichen Nutzungsstruktur und trägt wesentlich zum Charakter des Dorfkerns bei. Sie ist auch bei baulichen Veränderungen beizubehalten, etwa bei der Umnutzung von Ökonomiebauten.

### **Abstände gegenüber Strassen und Wegen**

Art. 2.12 nBZO

Herkömmliche Kernzonenbauten halten die gesetzlichen Abstände gegenüber Strassen und Wegen oftmals nicht ein. Es wird daher eine generelle Möglichkeit für Abweichungen von den gesetzlichen Strassen- und Wegabständen geschaffen, sofern dies im Interesse des Ortsbilds liegt. Die Kompetenz, solche Abweichungen zu bewilligen, beschränkt sich dabei auf kommunale Strassen und Wege. Bei kantonalen Strassen und Wegen muss der Kanton zustimmen.

### **Erleichterungen**

Art. 2.13 nBZO

Bei zeitgemässen Projekten, die im Einklang mit dem Ortsbildschutz stehen, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Damit wird ein grösserer Spielraum geschaffen für Projekte, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, sind solche Projekte rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen.

### **Detailbestimmungen Kernzonenplan**

Art. 2.14 nBZO

Wichtige Freiräume

Im Art. 2.14 nBZO werden neu Detailbestimmungen zum Kernzonenplan geregelt.

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur «wichtige Freiräume» gemäss Ortsbildinventar, wobei deren Ausdehnung den örtlichen Verhältnissen angepasst wurde (siehe Kap. 6.4). Die wichtigen Freiräume sind in den Kernzonenplänen bewusst als Schraffur und nicht parzellenscharf dargestellt. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Unterirdische Bauten sind indes zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung (Substratmächtigkeit mindestens 50 cm) möglich ist.

## 5.3 Wohnzonen

### Weitgehend unveränderter Inhalt

Die bisherigen Vorschriften zu den Wohnzonen haben sich bewährt und werden grossmehrheitlich belassen. Folgende Änderungen werden aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug vorgenommen:

- Die bisherige Bonusregelung für Einliegerwohnungen wird gestrichen, da diese im Vollzug zu Problemen führte. Zur Kompensation wird die Ausnützungsziffer um 5 Prozentpunkte in der Wohnzone W1 sowie um je 2 Prozentpunkte in den übrigen Zonen angehoben.
- Die bisherigen Festlegungen zur Nutzweise erwiesen sich in der Praxis als unzweckmässig und werden gestrichen. Die Nutzweise richtet sich nach den Vorgaben des PBG.
- Die bisherige Wohnzone W3 mit der überlagernden Festlegung zur Nutzweise (mässig störende Betriebe zulässig) wird neu den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (als WG3) zugeordnet.

## 5.4 Industrie- und Gewerbebezonen

### Bezeichnung

Die bisherige Unterscheidung in Industriezone (I) und Gewerbezone (G) wird aufgehoben und die beiden Zonentypen werden unter dem Titel «Industrie- und Gewerbebezonen (IG)» zusammengefasst. An der Zoneneinteilung, der Fassadenhöhe und den Dichtmassen wird festgehalten. Auf die bisherigen Festlegungen zur Gebäudelänge und zur Firsthöhe wird verzichtet.

### Nutzweise

Art. 5.2 nBZO

Wie bisher sind in den Industrie- und Gewerbebezonen Betriebe für Handel, Produktion und Dienstleistung gestattet. Darin eingeschlossen sind Hotellerie- und Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen. Damit gewährt die BZO weiterhin einen grossen Spielraum für unterschiedliche Nutzungsarten.

### Aufhebung der Nutzungsbeschränkung für Läden

Art. 5.3 Abs. 2 aBZO

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet «RafzSüd» sollen auch entsprechende Verpflegungs-/Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Der bisherige Absatz verhindert von vorneherein die Ansiedlung eines Detaillisten.

Wocheneinkäufe werden grösstenteils in Hüntwangen, Bülach oder im nahen Ausland getätigt. Es soll nicht verhindert werden, dass künftig auch der Wocheneinkauf in Rafz getätigt werden könnte. Eine Weiterführung der Nutzungsbeschränkung wird aus diesen Gründen nicht mehr als zielführend betrachtet.

### **Nutzungseinschränkungen**

Abs. 3

In den speziell im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotellerie- und Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen nicht zulässig. Damit soll ein Teil des Arbeitsplatzgebiets «RafzSüd» Produktions- und Gewerbebetrieben vorbehalten werden. Siehe dazu auch die Erläuterungen zur Einzonung «RafzSüd» in Kap. 6.3.

### **Zuordnung der Nutzungen**

Abs. 4 und Anhang

Die genaue Bezeichnung der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen ist im Anhang zur BZO aufgeführt. Dieser Anhang soll verhindern, dass bei möglichen Baugesuchen ein Rekurs droht, wenn die Nutzung bzw. die Zugehörigkeit nicht klar geregelt wird.

Als Vorlage für die Zuordnung zu den Nutzungsgruppen «Produktion und Gewerbe» sowie «Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotellerie- und Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen» diene die Praxisrichtlinie der Stadt Zürich zu zulässigen Betrieben bzw. Nutzungen in den Industrie- und Dienstleistungszonen.

### **Verkehrsintensive Einrichtungen**

Art. 5.3 nBZO

Im Sinne der Vorgaben des kantonalen Richtplans wird festgelegt, dass Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) zwingend einen Eintrag im regionalen Richtplan erfordern. Eine solcher Eintrag liegt in Rafz derzeit nicht vor. Mit der verpflichtenden Vorgabe, dass Verkehrsintensive Einrichtungen zwingend einen Eintrag im regionalen Richtplan erfordern, werden hohe Hürden für VE errichtet, diese aber nicht gänzlich von vorneherein ausgeschlossen.

## **5.5 Weitere Zonenvorschriften**

### **Zone für öffentliche Bauten, Freihaltezonen, Erholungszonen**

Die bestehenden Bestimmungen werden gestrafft und einheitlicher formuliert. Einzelne unnötige oder unzweckmässige Bestimmungen werden gestrichen.

## 5.6 Abstände, weitere Bauvorschriften

### **Fahrzeugabstellplätze**

Art. 10.1 nBZO

Bei den Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen wird präzisiert, dass die aufgeführten Zahlen die Anzahl der verpflichtend zu erstellenden Abstellplätze festlegen.

Bei Wohnungen wird neu ein Maximum der Pflichtabstellplätze festgelegt, das verhindern soll, dass bei grossen Wohnungen übermässig viele Abstellplätze erstellt werden müssen.

Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Besucher wird aufgrund Erfahrungen aus der Praxis auf einen Abstellplatz pro 400 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche verdoppelt. Dies entspricht im Regelfall einem Abstellplatz für Besucher pro fünf Abstellplätze für Bewohner.

Als Bezugsgrösse wird bei Wohnnutzungen neu die Wohnungsfläche entsprechend der Definition aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) verwendet.

Die Bezeichnungen der weiteren Nutzungen werden den in der VSS-Norm 40 281 verwendeten Begriffen angeglichen.

Grosse Parkieranlagen (Abs. 5)

In der Praxis hat sich gezeigt, dass bei grösseren Überbauungen mit entsprechend grösseren Parkieranlagen die Nachfrage nach Parkplätzen sinkt. Daher kann bei Parkieranlagen ab 30 Plätzen die Zahl der Pflichtparkplätze je nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs angemessen herabgesetzt werden.

### **Spiel- und Ruheflächen**

Art. 10.2 nBZO

Um auch bei kleineren Mehrfamilienhäusern eine ausreichende Versorgung mit Spiel- und Ruheflächen gewährleisten zu können, sind neu bereits ab vier Wohnungen (bisher sechs Wohnungen) verpflichtend Spiel- und Ruheflächen zu erstellen.

Können die Spiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang und/oder in der angestrebten Qualität auf der eigenen Parzelle realisiert werden, so erhält die Gemeinde neu die Kompetenz, im Rahmen der Baubewilligung die Zahlung einer zweckgebundenen Ersatzabgabe zu verfügen.

### **Begrünung und Siedlungsrandgestaltung**

Art. 10.5 nBZO

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht bewilligungspflichtig. Mit dem Baurecht kann einzig im Rahmen von Umgebungsgestaltungsplänen bei einer Überbauung auf Bepflanzungen Einfluss genommen werden. Dementsprechend wird der erste Satz von Abs. 1 gestrichen.

Die Bestimmung zur Gestaltung des Siedlungsrandes wird auf die wesentlichen Punkte beschränkt.

### **Umgebungsgestaltung**

Art. 10.6 nBZO

Als Grundsatz wird in Abs. 1 neu festgehalten, dass Terrainveränderungen zurückhaltend einzusetzen sind. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.

Die Regelung zu den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen hat sich grundsätzlich bewährt. Sie wird präzisiert. Bei steileren Hanglagen werden zudem die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen neu in Abhängigkeit von der Hangneigung ermittelt.

Die Regelung in Abs. 5 und 6 zur Sichtbarkeit des Untergeschosses hat sich in der Praxis nicht bewährt und wird gestrichen.

### **Aussenantennen**

Art. 11.7 aBZO

In der Kernzone gilt neu Art. 2.10 Abs. 9 nBZO, ansonsten wird die Bestimmung, da kaum mehr Aussenantennen errichtet werden, ersatzlos gestrichen.

### **Dachformen, Dachgestaltung**

Art. 11.9 und 11.10 aBZO

Die Bestimmungen sind nicht mehr zeitgemäss und zu einschränkend. Sie werden daher gestrichen. Für die Kernzone gelten indes weiterhin Vorgaben zu den Dachformen und zur Dachgestaltung (Art. 2.9 und 2.10 nBZO).

### **Bau- und Fachberatung**

Art. 11.12 aBZO

Die Bau- und Fachberatung wurde in dieser Form nie in Anspruch genommen und wird daher gestrichen.

## 5.7 Gestaltungsplanpflicht

**Lachewäg**  
Art. 12.1 nBZO

Die bisherigen Vorgaben sind sehr weitgehend. Es wird eine Straffung vorgenommen und die Vorgaben werden auf die wesentlichen qualitativen Anforderungen beschränkt.

**RafzSüd**  
Art. 12.2 nBZO

Das neu von der Reservezone in die Industrie- und Gewerbezone IG1 eingezonte Areal wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Mit dem Gestaltungsplan sind im Sinne einer hochwertigen Siedlungsgestaltung, die im öffentlichen Interesse liegt, folgende Zielsetzungen zu verfolgen:

- Gute Gestaltung des Siedlungsrandes durch entsprechende Anordnung der Bauten und eine angemessene Bepflanzung,
- Flächensparende Parkierung,
- Mindestens 10 % der Fläche sind als ökologische Ausgleichsflächen ausgestaltet,
- Vorbildlich geringer Wärmebedarf und ein hoher Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch.

## 5.8 Mehrwertausgleich

**Verankerung Mehrwertausgleich  
in der BZO**

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz in der BZO verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Auf Um- und Aufzonungen, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, findet der kommunale Mehrwertausgleich noch keine Anwendung.

**Kommunaler Mehrwertausgleich**  
Art. 13.1 nBZO  
Abs. 1 Freifläche

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Flächenanalyse

Für die Festlegung der Freifläche wurde die Grösse der Grundstücke in der Bauzone analysiert. Die nachstehende Abbildung zeigt, dass die überwiegende Zahl der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m<sup>2</sup> aufweist und somit von einem allfälligen Mehrwertausgleich nicht betroffen ist, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt.



## Fondsreglement

Die Gemeinden müssen mit der Einführung des Mehrwertausgleichs auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen.

Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zur Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Die Erarbeitung und der Erlass des kommunalen Fondsreglements erfolgen gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.



## 6 ANPASSUNG ZONENPLAN

Der Zonenplan wurde überprüft und punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet.

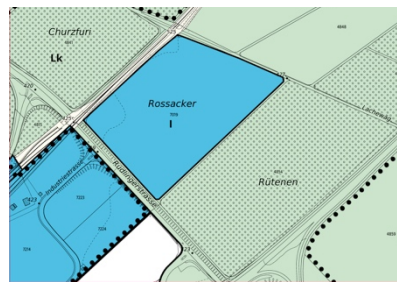
### 6.1 Auszonungen

#### Gebiet Rossacker

Das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück Rossacker ist rechtskräftig als Industriezone eingezont, befindet sich aber seit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2014 ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Da das Industriegebiet Rossacker nicht erschlossen ist, handelt es sich bei der Auszonung um keine materielle Enteignung. Demnach darf nicht mit einer Entschädigung aus dem kantonalen Mehrwertfonds gerechnet werden.

Industriezone I zu Landwirtschaftszone (Lk)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

#### Anpassung Lk durch Baudirektion

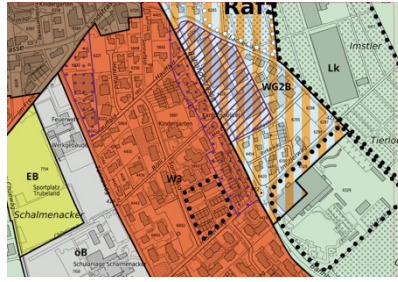
Die Landwirtschaftszone ist eine kantonale und regionale Nutzungszone. Die Gemeinde kann grundsätzlich keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen, da dies nicht in ihrer Kompetenz liegt. Daher wird der Baudirektion beantragt, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen entsprechend anzupassen.

### 6.2 Umzonungen

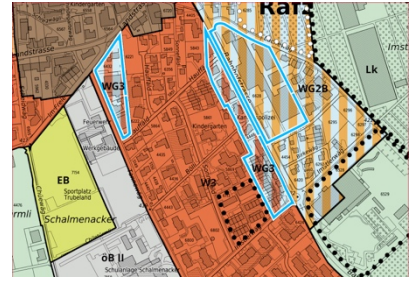
#### Umzonung W3, Betriebsart erleichternd, in WG3

Anstelle der bisherigen überlagernden Festlegung «Betriebsart erleichternd», werden diejenigen Bereiche der Wohnzone W3, in denen entsprechend der Festlegung «Betriebsart erleichternd» mässig störende Betriebe zulässig sind, dem neu geschaffenen Zonentyp «Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3» zugewiesen. Die Grundmasse und Nutzungsbestimmungen ändern sich dabei nicht.

Wohnzone W3 in Wohnzone W3 mit  
Gewerbeerleichterung (WG3)



Zonenplan rechtskräftig

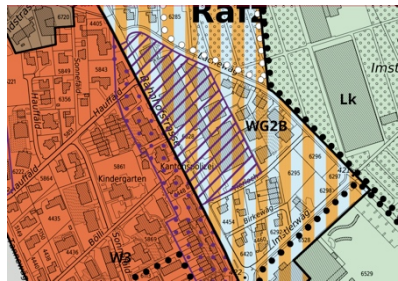


Zonenplanänderung

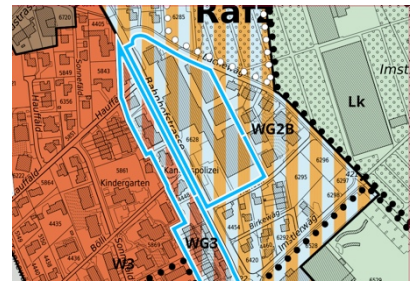
**Umzonung WG2B, Gebäudeab-  
messung erleichternd, in WG2B**

Der auf dem Areal ansässige Holzbaubetrieb wird in absehbarer Zeit einen neuen Standort im Arbeitsplatzgebiet RafzSüd beziehen. Die Erleichterung bezüglich Gebäudeabmessung ist nicht mehr erforderlich.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung  
WG2B, Gebäudeabmessung erleichternd,  
in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung  
WG2B



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

### 6.3 Einzonung «RafzSüd»

**Erweiterung des Arbeitsplatzge-  
biets «RafzSüd»:  
Einzonung Reservezone in  
Industrie- und Gewerbezone IG1  
mit Gestaltungsplanpflicht**

Die Grundeigentümerin des in der Reservezone liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 7235 mit einer Fläche von 95'341 m<sup>2</sup> hat für das Areal eine schriftliche Absichtserklärung eingereicht, wonach ein grosses schweizerisches Unternehmen beabsichtigt, sich auf dem Areal anzusiedeln. Geplant ist der Aufbau eines Betriebs aus dem Bereich Produktion mit 300 bis 400 Arbeitsplätzen.

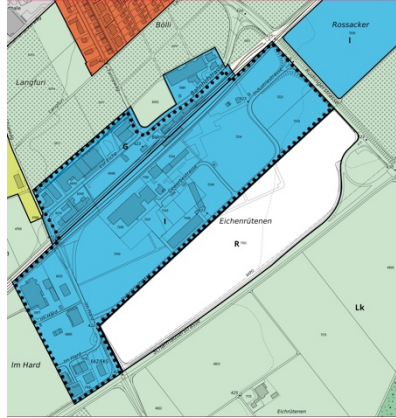
Ein weiterer Ausbau ist möglich, wofür sich das interessierte Unternehmen entsprechende Reserven sichern möchte. Daher ist der Erwerb des gesamten Grundstücks geplant, was die Einzonung der gesamten Reservezone erfordert.

Umfang der Einzonung

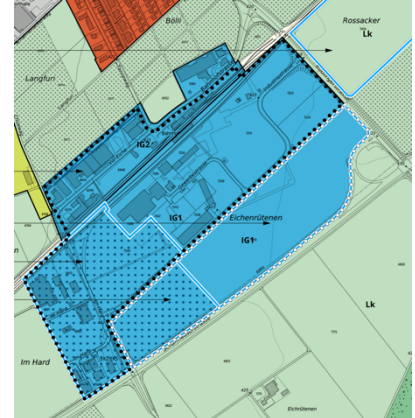
Die gesamte Reservezone im Umfang von 102'316 m<sup>2</sup> soll von der Reservezone in die Industrie- und Gewerbezone IG1 mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht umgezont werden. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand im Sinne einer hochwertigen Siedlungsgestaltung festgelegt. Die Zielsetzungen des zu erstellenden Gestaltungsplans sind in Art. 12.2 nBZO festgelegt.

Die Reservezone umfasst dabei neben einem Flurweg parallel zur Schaffhauserstrasse auch Strassenböschungen zur Schaffhauserstrasse und zur Rüdlingerstrasse, was die Differenz zur Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. 7235 erklärt.

Reservezone zu Industrie- und Gewerbezone



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Bereinigung der Zonengrenzen angestrebt

Die Strassenböschungen werden für die geplante Ansiedlung nicht benötigt. Es wird daher angestrebt, in einem nächsten Schritt zusammen mit dem ARE eine Bereinigung der Zonengrenzen zu den kantonalen Nutzungszonen vorzunehmen und die Teilflächen, welche nicht benötigt werden, in die kantonale Landwirtschaftszone umzuzonen. In diesem Zusammenhang sollten auch die Zonengrenzen der bestehenden Industrie- und Gewerbezone zur kantonalen Landwirtschaftszone überprüft werden.

Erschliessung

Die Reservezone wird über die Industriestrasse erschlossen. Bei der Dimensionierung aller Erschliessungsanlagen im Gebiet «RafzSüd» wurde die mögliche Einzonung der Reservezone bereits berücksichtigt, so dass keine weiteren Erschliessungsaufwendungen mehr zu tätigen sind.

Nutzungsdichte

Im Gebiet RafzSüd wird gemäss dem regionalen Richtplan eine Nutzungsdichte von 50-100 (Einwohner+Beschäftigte) pro ha Bauzonenfläche angestrebt. Bei einer standardmässigen, angenommenen Nutzungsverteilung von je einem Drittel Dienstleistung, Produktion und Lager/Abstellflächen ergeben sich bei einer baulichen Dichte vom  $6 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$  (maximale Dichte gemäss Art. 5.1 nBZO) knapp 700 Beschäftigte. Dies entspricht rund 73 Beschäftigten pro ha Bauzonenfläche, was gut mit der angestrebten Nutzungsdichte korrespondiert.

Fahrzeug-Abstellplätze

Der Pflichtbedarf bezüglich Fahrzeug-Abstellplätzen für Beschäftigte und Kunden wird ausgehend von den entsprechenden Bedarfswerten in Art. 10.1 nBZO für den angenommenen Nutzungsmix ermittelt und mit rund 985 Abstellplätzen veranschlagt.

Das Areal befindet sich bezüglich ÖV-Erschliessung mehrheitlich in der Güteklasse D. Gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 können in diesem Fall die Abstellplätze für Beschäftigte auf 60 % und für Besucher auf 70 % der ermittelten Werte reduziert werden. Vorliegend würde sich eine Zahl von rund 530 Abstellplätzen ergeben.

Die Überbauung untersteht somit in jedem Fall der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Es ist beabsichtigt, die UVP im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens durchzuführen.

## Überlagerung «Betriebsart einschränkend»

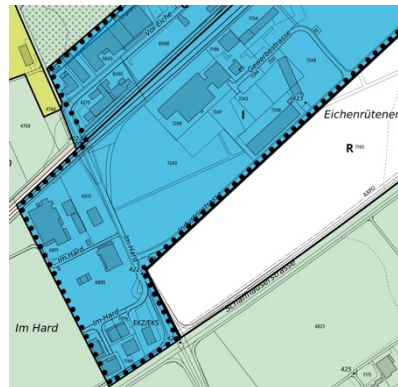
Wie in Kap. 2.2 dargelegt, sollen in den regionalen Arbeitsplatzgebieten ausreichend Flächen für Produktions- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Bisher sind in den rechtskräftig ausgewiesenen Industrie- und Gewerbezone Betriebe für Handel, Produktion und Dienstleistung, einschliesslich Hotellerie- und Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen gestattet (Art. 5.2 nBZO).

Gemäss Auskunft des ARE im Gemeindeggespräch vom 16.9.2020 ist die Reservezone grundsätzlich für Produktions- und Handwerksbetriebe vorbehalten. Für die Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebiets RafzSüd ist gemäss ARE somit der Ausschluss von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben in der Grössenordnung der einzuzonenden Fläche der Reservezone) einzuhalten.

Im Zonenplan werden dementsprechend auf einem Teil der rechtskräftigen Industrie- und Gewerbezone sowie auf einem Teil des einzuzonenden Areals Handels- und Dienstleistungsnutzungen ebenso wie Hotellerie- und Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen ausgeschlossen. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche umfasst rund 95'000 m<sup>2</sup> und entspricht somit der Grösse des einzuzonenden Grundstücks Kat.-Nr. 7235.

Die Nutzungseinschränkung umfasst das gesamte Gebiet südwestlich der Erschliessungsstrasse «Im Hard», das Areal des neuen Rechenzentrums (Kat.-Nr. 7240) sowie rund ein Drittel des neu einzuzonenden Areals. Alle bestehenden Betriebe auf den betroffenen Arealen erfüllen aktuell die Vorgaben für Produktions- und Gewerbebetriebe gemäss Anhang zur nBZO.

Industrie- und Gewerbezone IG1,  
Betriebsart einschränkend



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

## 6.4 Kernzonenplan

### Umsetzung kantonale Vorgaben

Im rechtskräftigen Kernzonenplan von Rafz sind keine Freiräume bezeichnet. Im Sinne der Abstimmung wurden die im KOBİ aufgeführten wichtigen Freiräume geprüft und grossmehrheitlich in den Kernzonenplan überführt.

Für die vom Kanton vorgegebene Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOBİ im Kernzonenplan werden dabei folgende Zielsetzungen verfolgt

- 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.

Nachfolgend sind alle neu festgesetzten Freiräume illustriert.

### Gebiet Leuegass/Brüelgass



Orthofoto Gebiet Leuegass/Brüelgass



AV-Daten Gebiet Leuegass/Brüelgass



Umsetzung Kernzonenplan

**Freiraum Gebiet Dorfstrasse**



Orthofoto Gebiet Dorfstrasse



AV-Daten Gebiet Dorfstrasse



Umsetzung Dorfstrasse

**Freiraum Gebiet Christegässli**



Orthofoto Gebiet Christegässli



AV-Daten Gebiet Christegässli



Umsetzung Christegässli

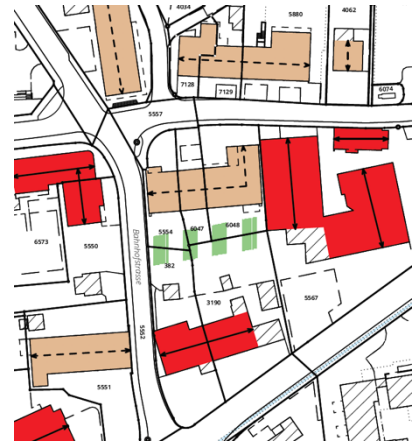
**Freiraum Gebiet Bahnhofstrasse**



Orthofoto Gebiet Bahnhofstrasse



AV-Daten Gebiet Bahnhofstrasse



Umsetzung Bahnhofstrasse

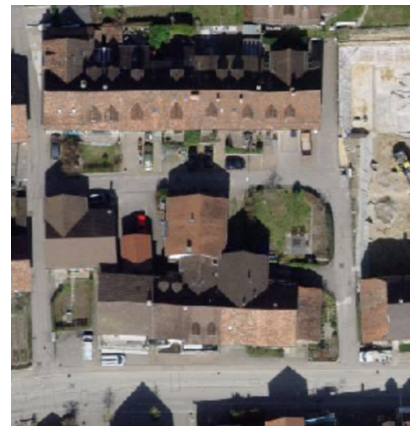
## Nicht umgesetzte Freiräume

Im KOB sind weitere Freiräume bezeichnet. Die nachfolgenden zwei Freiräume wurden aufgrund der Bestandesanalyse nicht in den Kernzonenplan überführt.

### Christegässli

Beim im KOB bezeichneten Freiraum im östlichen Bereich des Christegässli handelt es sich um einen ausparzellierten Zufahrtsweg (befestigte Fläche/Fahrbahn/Parkplätze). Der Freiraum weist keine besonderen Qualitäten auf.

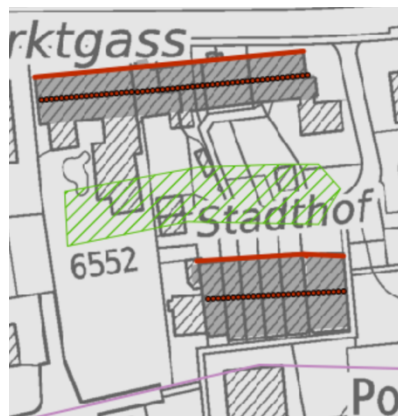
Christegässli



### Stadthof

Im Bereich Stadthof überschneidet sich die Bezeichnung «wichtiger Freiraum» gemäss KOB ebenfalls grösstenteils mit einem befestigten Zufahrtsweg. Ebenso bestehen entlang des Zufahrtswegs mehrere Kleinbauten sowie Abstellplätze. Der Freiraum weist keine besonderen Qualitäten auf.

Stadthof



## 7 AUSWIRKUNGEN

### 7.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Erhöhung der Arbeitsplatzkapazität

Mit der Einzonung der Reservezone «RafzSüd» kann die Arbeitsplatzkapazität um rund 700 Beschäftigte erhöht werden.

### 7.2 Ortsbild

#### Umsetzung kantonaales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Die relevanten Aussagen des kantonalen Ortsbildinventars sind im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Dies betrifft namentlich die Freiräume.

### 7.3 Umwelt

#### Siedlungsfläche

Das Baugebiet vergrössert sich einzig durch die Einzonung «RafzSüd» um 10.2 ha, wobei rund 0.7 ha davon den bestehenden Flurweg sowie Teile der Böschung entlang der Kantonsstrasse umfassen.

Das Baugebiet wird ferner mit der Auszonung des Gebiets Rossacker um rund 4.8 ha reduziert.

In der Gesamtbilanz vergrössert sich das Baugebiet um 5.4 ha, wobei das effektiv nutzbare Baugebiet sich nur um 4.7 ha vergrössert.

#### Lufthygiene/Lärm

Im Rahmen des Gestaltungsplans für die Einzonung «RafzSüd» wird ein UVB zu erstellen sein. Dort sind die Themen Lufthygiene und Lärm sowie die weiteren umweltrelevanten Themen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen.

Ansonsten hat die Teilrevision keine Auswirkungen auf die Bereiche Lufthygiene und Lärm.

#### Altlasten

Im Siedlungsgebiet von Rafz existieren an verschiedenen Stellen Prüfperimeter für Bodenverschiebungsverfahren sowie Flächen, die dem kantonalen Altlastenverfahren zugewiesen sind – darunter auch ein Teilbereich des Gebiets Rossacker, das ausgezont wird.

#### Fruchtfolgefleichen

Die Einzonung des Gebiets «RafzSüd» tangiert keine Fruchtfolgefleichen. Die weiteren Vorhaben der Teilrevision haben ebenfalls keine Auswirkungen auf die bestehenden Fruchtfolgefleichen.

Das ausgezonte Gebiet Rossacker weist grundsätzlich Fruchtfolgequalität auf. Es kann für allfällige zukünftige Kompensationen in Anrechnung gebracht werden.



## Hochwasserschutz

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf den Hochwasserschutz und auf allfällige Gewässerrenaturierungen.

## Grundwasser



Die Einzonung «RafzSüd» liegt im östlichen Randbereich des Rhein-Grundwasserstroms und befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub>. Im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> sind Bauten bis auf den mittleren Grundwasserspiegel zulässig. Bauten, welche unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, benötigen eine Bewilligung zur Erstellung von Bauten im Grundwasserträger und zur temporären Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauzeit.

## 7.4 Mobilität

### Verkehrsintensive Einrichtungen

Verkehrsintensive Einrichtungen sind künftig nur noch in im regionalen Richtplan festgelegten Gebieten zulässig.

## 7.5 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

### Nachbargemeinden

Mit der Einzonung «RafzSüd» wird das im regionalen Richtplan festgelegte Arbeitsgebiet vergrössert, indem die Reservefläche aktiviert wird. Die verkehrlichen Auswirkungen werden im Rahmen des UVB untersucht werden.

Im Übrigen hat die Teilrevision keine übermässigen Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

## 8 MITWIRKUNG

### 8.1 Allgemeines

#### Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 1. Juni 2021 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 18. Juni bis 17. August 2021. Zudem wurde am 28. Juni 2021 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind insgesamt **x** Schreiben mit insgesamt **y** schriftlichen Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

#### Anhörung

Die Nachbargemeinden, Wil ZH, Eglisau ZH, Rüdlingen SH und Buchberg SH sowie die Zürcher Planungsgruppe Unterland (PZU) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden **xxx** äusserten sich mit Schreiben positiv zu den Revisionsinhalten. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom **xxx**

#### 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 sowie die Anliegen der PZU sind im «Bericht zu den Einwendungen» aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

### 8.2 Vorprüfung

#### Stellungnahme ARE

Die Teilrevision, bestehend aus dem Zonenplan, dem Kernzonenplan, der Bau- und Zonenordnung und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom **xxx** zur Teilrevision Stellung genommen.

#### Ergebnisse der Vorprüfung

Der Umgang mit den Hinweisen des ARE ist im Bericht zu den Einwendungen dokumentiert.

## 9 FAZIT

### Zielerfüllung

Die vorliegende Teilrevision entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem die Siedlungsqualität gesichert und ausreichende Flächen für Arbeitsgebiete zur Verfügung gestellt werden. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.