

Herzlich willkommen

Informationsveranstaltung 28. Juni 2021

Teilrevision Bau- und Zonenordnung



Teilrevision Bau- und Zonenordnung



Inhalt

1. Begrüssung und Vorstellung
2. Einleitung, Ziele und Ablauf der Revision
3. Planungsgrundlagen
4. Kernthemen der Revision
5. Nächste Schritte
6. Fragen & Diskussionen



Teilrevision Bau- und Zonenordnung



Arbeitsgruppe | Team

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Olaf Wolter
Anita Brechbühl



Peter Hirner
Gemeindeingenieur

PEK Rafz

Planungs- und Energiekommission

Roman Neukom
Markus Berger
Urs Schmidli
Franz Hänseler

Hans Ulrich Maag
Bruno Lötscher
Mathias Neukom



Teilrevision Bau- und Zonenordnung



Einleitung

1. IVHB Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
2. Anpassungen und Bereinigungen aufgrund Praxis
3. Entwicklung Arbeitsplatzgebiet
4. MAG Mehrwertausgleichsgesetz



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Ablauf der Ortsplanung

- Phase 1: Grundlagen und Festlegung Revisionsbedarf
- Phase 2: Entwurf Revisionsvorlage
- Phase 3: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase 4: Festsetzung und Genehmigung



Teilrevision Bau- und Zonenordnung



Unterlagen öffentliche Auflage

1. GRB vom 1. Juni 2021
2. Erläuternder Bericht
3. BZO-Synopse
4. Zonenplan und Kernzonenplan

Gemeinderat Rafz
Auszug aus dem Protokoll
 Sitzung vom 1. Juni 2021

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

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

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

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

Mit GRB Nr. 113 vom 26. Mai 2020 hat deshalb der Gemeinderat beschlossen, die Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Rafz zu überarbeiten und auf die geänderten übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen abzustimmen. Zur fachlichen Unterstützung und Begleitung wurde im Inhabenden Verfahren unter Konkurrenz das Büro Suter von Känel Wild Pinner und Architekten AG (SWP), Forstbuckstrasse 30, 8002 Zürich, mit der Teilrevision der BZO beauftragt und die eingesetzte «Arbeitsgruppe BZO-Revision» mit der Weiterführung der Vorarbeiten betraut. Am 30. September 2020 fand zudem ein Ortspartnersprache mit dem Gebietsbetreiber des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) statt, wo die Kernthemen der Revision als auch die Anliegen der Entwicklung des regionalen Arbeitsplatzgebiets «RafzStäd» vorbesprochen wurden.

GEMEINDE RAFZ
 Kanton Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

**ERLÄUTERNDER BERICHT
 GEMÄSS ART. 47 RPV**

Stand öffentliche Auflage und Vorprüfung

Rafz, Teilrevision Bau- und Zonenordnung Bau- und Zonenordnung; synoptische Darstellung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
5 INDUSTRIEZONE I UND GWERBEZONE G		5 INDUSTRIE- UND GWERBEZONEN (IG)			
5.1 Grundmasse		5.1 Grundmasse			
Zone		Zone			
Baumassenziffer	max. m ² /m ² 6,00 5,00	Baumassenziffer	max. m ² /m ² 6,00 5,00		
Gebäudehöhe	max. m 12,00 9,50	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m 12,00 9,50		
FSZhöhe	max. m 4,00 4,00	Freisichthöhe	max. m 4,00 4,00		
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	min. m 60,00	Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m 110,00		keine Beschränkung der Gebäudehöhen in der IG. In der Praxis wird die Gebäudehöhe durch die Grundstücksform begrenzt.
Grundabstand allseitig	min. m 3,50 3,50	Grundabstand allseitig	min. m 3,50 3,50		
Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.		Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.			
In der Industriezone I steht die in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet entlang der westlichen Zonenlinie ein Grundabstand von 15 m.		In der Industriezone I steht die in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet entlang der westlichen Zonenlinie ein Grundabstand von 15 m.			
In der Gewerbezone zwischen Tanneholz und Chüewäg gilt entlang der nordwestlichen Zonenlinie ein Grundabstand von 14 m.		In der Gewerbezone zwischen Tanneholz und Chüewäg gilt entlang der nordwestlichen Zonenlinie ein Grundabstand von 14 m.			
5.2 Geschlossene Überbauung		5.2 Geschlossene Überbauung			Regierung ist überflüssig
In der Industrie- und in der Gewerbezone ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Gesamtlänge die geschlossene Überbauung gestattet.		In der Industrie- und in der Gewerbezone ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Gesamtlänge die geschlossene Überbauung gestattet.			
5.3 Nutzweise		5.3 Nutzweise			Differenzierung der Nutzweise in Abhängigkeit mit den Handlungsanweisungen gemäss BOP siehe Erläuternder Bericht
Es sind höchstens mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, Handels- und Dienstleistungsbetriebs, Abfahrs- und Pflanz-, Sport- und Freizeitanlagen, Restaurants und Motels, respektive vergleichbare Nutzungen gestattet.		Es sind höchstens mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, Handels- und Dienstleistungsbetriebs, Abfahrs- und Pflanz-, Sport- und Freizeitanlagen, Restaurants und Motels, respektive vergleichbare Nutzungen gestattet.			



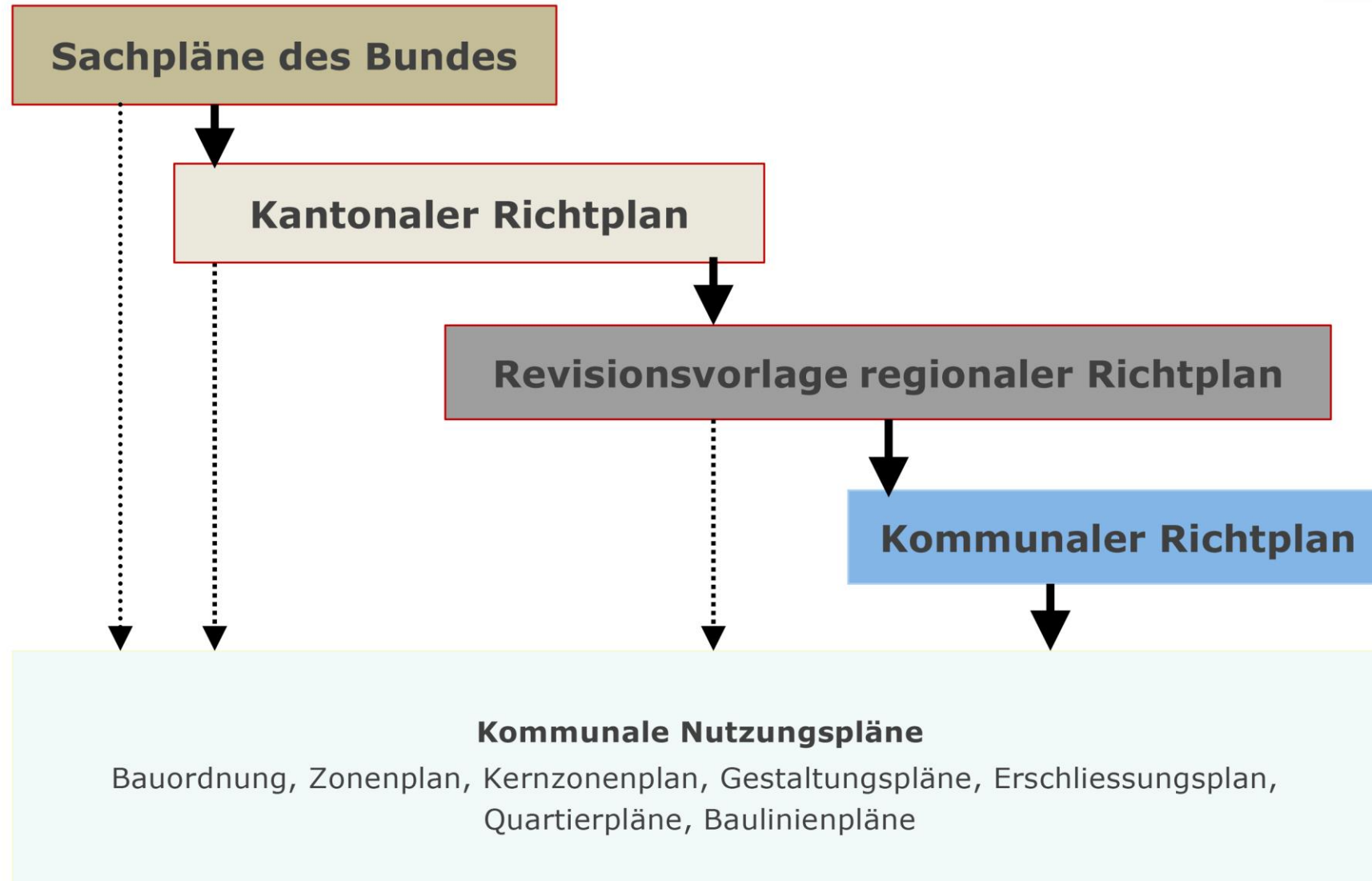
Planungsgrundlagen



Referent > Olaf Wolter



Planungssystem - was ist zu beachten?



Entwicklungsvorstellungen Kanton

Ziele im Handlungsraum Kulturlandschaft

- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- 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



Handlungsräume

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

Kernthemen der Revision



Referent > Olaf Wolter



Revisionsziele

- 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 / Dienstleistungen)
- Regelungen wo möglich vereinfachen und auf die Erfahrungen aus dem Vollzug abstimmen



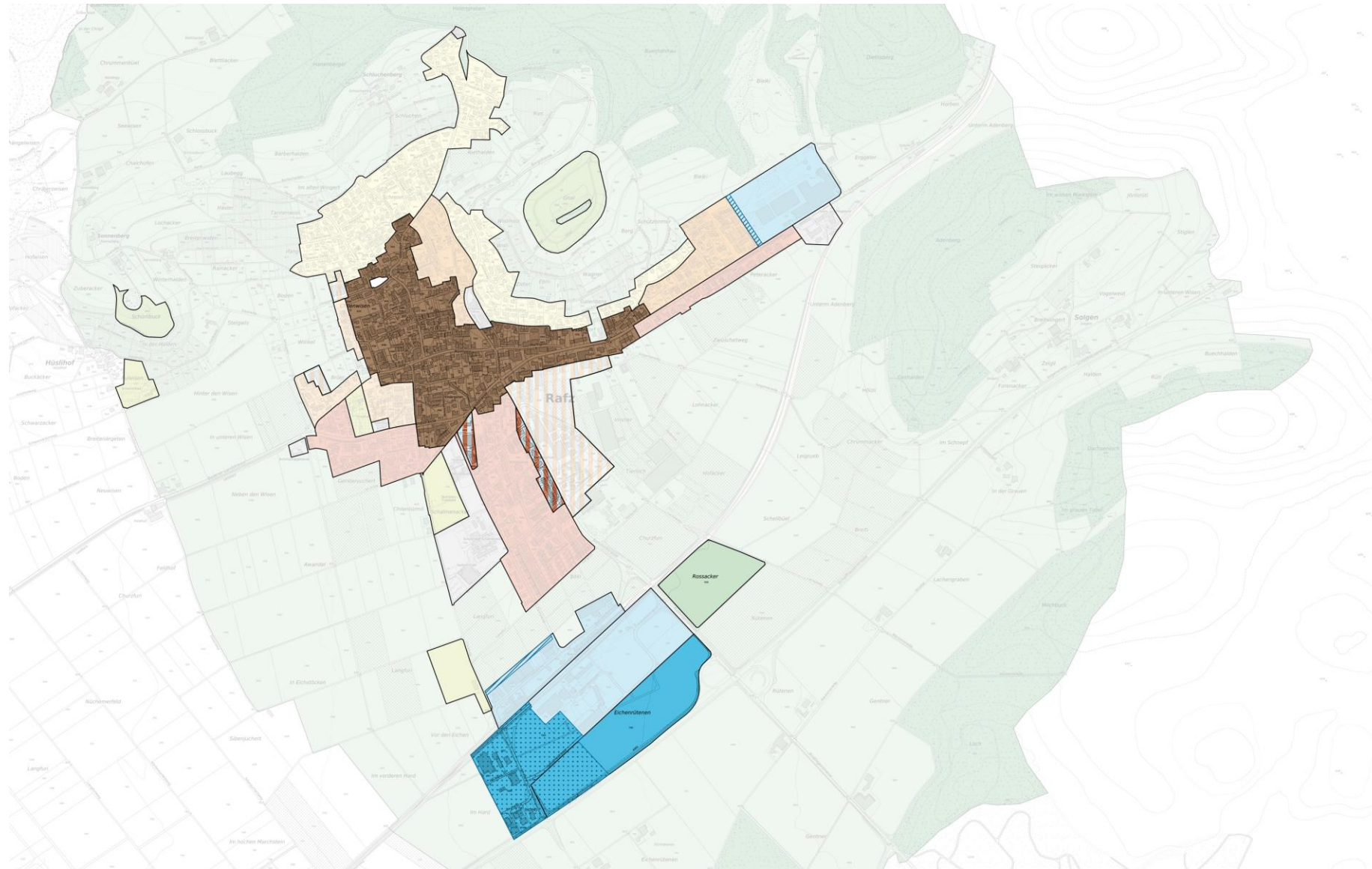
Revisionsinhalte



- IVHB Harmonisierung der Baubegriffe und Bereinigung aus Praxis
- Zonenplan
 - Kernzonenplan
 - Industrie- und Gewerbebezonen
 - Auszonung Gebiet «Rossacker» (Umsetzung kantonale Vorgaben)
 - Einzonung Gebiet «rafzSüd»
 - Festlegung Nutzungsschwerpunkte (Dienstleistungen / Gewerbe)
- MAG / Fondsreglement - Ausgleich von Planungsmehrwerten



Wo ändert sich was?



IVHB & Bereinigung aufgrund Praxis



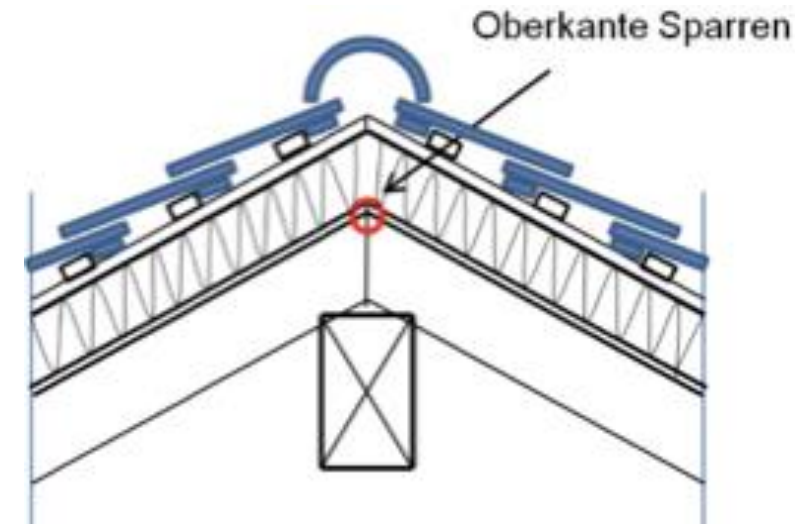
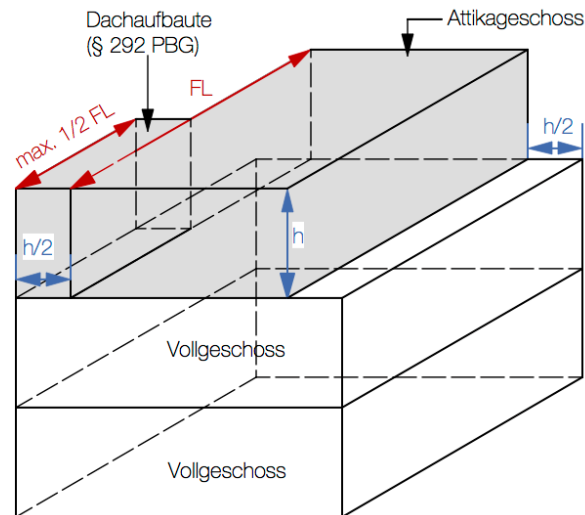
Referenten > Olaf Wolter & Roman Neukom



Harmonisierung der Baubegriffe

Grundsatz

Die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach dem Grundsatz, dass diese ohne Anpassung der bisherigen Grundmasse 1:1 übernommen werden. Bei der Umsetzung in der BZO führt dies aufgrund teilweise geänderter Messweisen zu kleineren Veränderungen im Erscheinungsbild.



Harmonisierung der Baubegriffe



Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss



Zusammenfassung IVHB

- Gemeinden müssen die Bau- und Zonenordnung (BZO) an neues Planungs- und Baugesetz (PBG) anpassen
- Mehrere PBG-Änderungen finden direkte Anwendung (keine Kompetenz der Gemeinde) z.B.:
 - Neudefinition massgebliches Terrain
 - Abmessungen Attikageschoss
 - Abstandsprivilegierung vorspringender Bauteile
- Neuland für Alle!
Eine Rechtspraxis wird sich erst mit der Zeit einstellen.



Bereinigung aufgrund Praxis

- Präzisierung der Bezugsgrößen bei der Berechnung von Abstellplätzen (Art. 11.1 und 11.3)
- Neu sind ab vier (bisher 6) Wohnungen Spiel- und Ruheflächen zu erstellen (Art. 11.2)
- Neuer Grundsatz zur Terraingestaltung und Anpassung der Bestimmung auf die bisherige kommunale Praxis (Art. 11.6)
- Streichung von Artikeln, welche durch übergeordnetes Recht vorgegeben werden, bisher nicht beansprucht wurden oder durch neue Bestimmungen übersteuert werden (Art. 11.7 bis 11.13)



Verständnisfragen?



Kernzone



Referenten > Olaf Wolter & Roman Neukom



Grundhaltung



Charakter und Charme des Ortskerns erhalten

> Neuer Zweckartikel (Art. 2.1)

«Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns und seiner charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten»

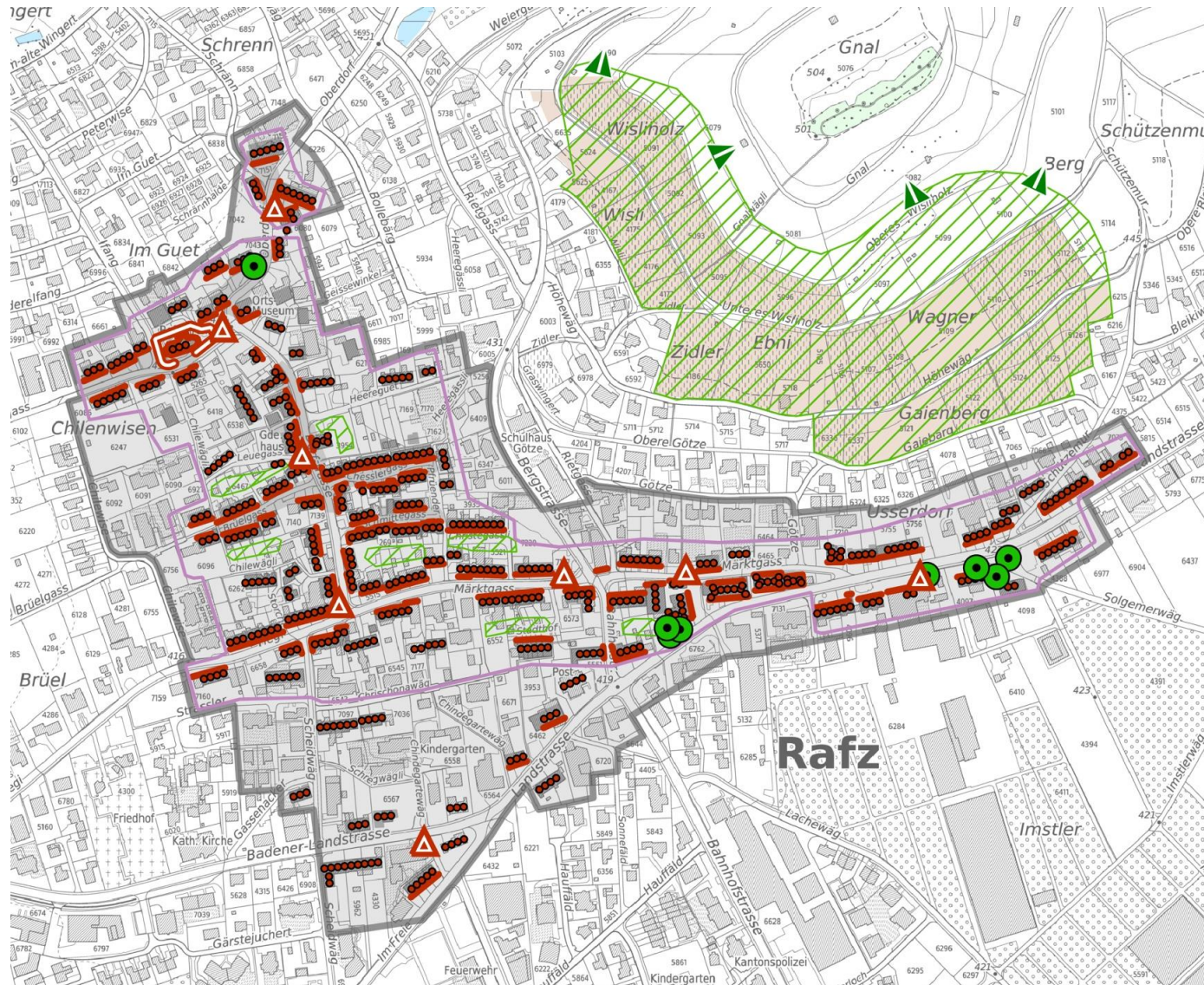


Was ändert sich?

- Kernzonenplan wird aktualisiert und mit wichtigen Freiräumen ergänzt (Abgleich mit kantonalem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, KOBI)
- Kernzonenbestimmungen werden präzisiert und flexibilisiert
 - Neue qualitative Anforderungen an die Terraingestaltung [Art. 2.6]
 - Streichung der Nutzungsvorschriften und Geschossregelungen [Art. 2.7, 2.8 sowie 2.10]
 - Neue Bestimmung zur Fassaden- und Fenstergestaltung [Art. 2.12]
 - Zeitgemässe Lösungen werden ermöglicht [Art. 2.14]



Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder



Bebauungsstruktur

- Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
- Prägende oder strukturbildende Gebäude
- Prägende Firstrichtungen

Frei- und Aussenraumstruktur

- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
- Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
- Raumwirksame Mauern
- Ortsbildprägende Stadtmauer
- Ehemalige Kanäle
- Markante Bäume / Baumgruppen
- Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlrad, Hocheinfahrt, etc.)

→ Firstrichtungen

→ Freiräume

→ Wichtige Begrenzungen

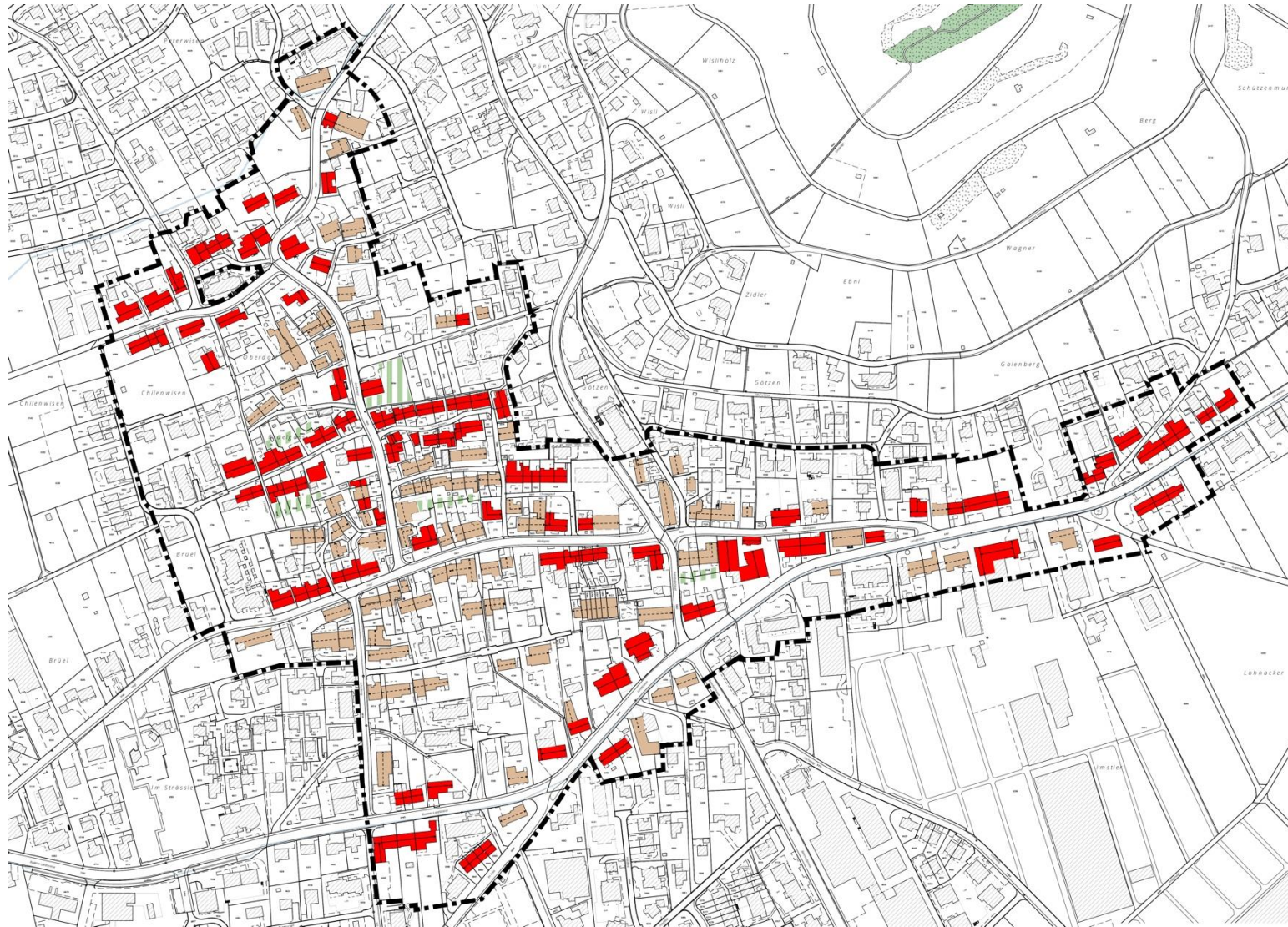
→ Raumwirksame Mauern

→ Ortstypische Elemente

→ Markante Bäume



Aktualisierter Kernzonenplan



Festlegungen



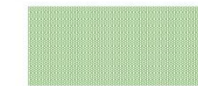
Kernzonengrenze K



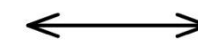
Rot bezeichnetes Gebäude



Braun bezeichnetes Gebäude



wichtige Freiräume



Hauptfirstrichtung



Neufestlegung wichtige Freiräume

Leuegass / Brüelgass



Dorfstrasse



Neufestlegung wichtige Freiräume

Schmittegass



Bahnhofstrasse



Verständnisfragen?



Gewerbe- und Industriezonen



Referenten > Olaf Wolter & Roman Neukom

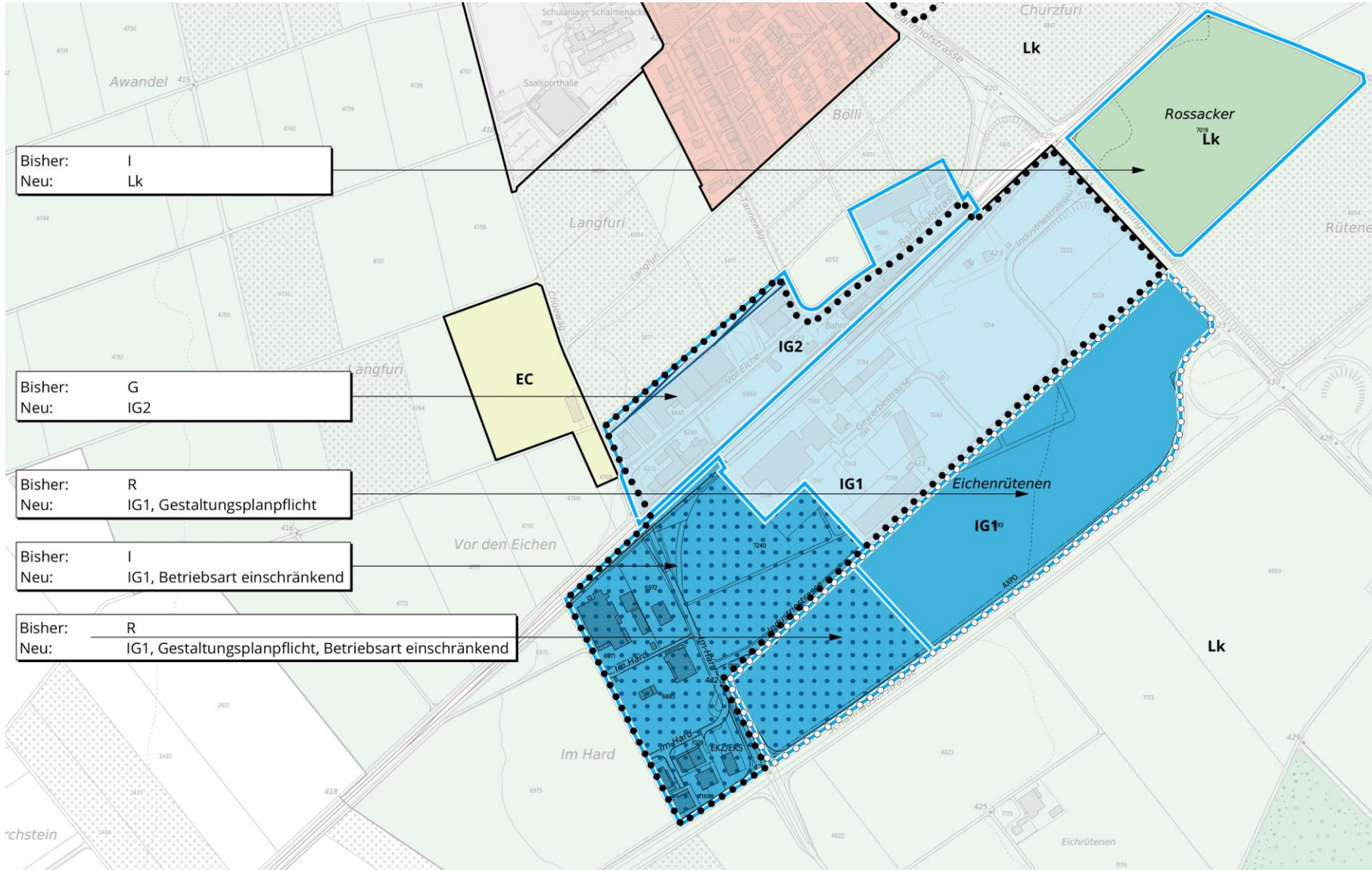


Was ändert sich?

- Neue Bezeichnung (IG1 und IG2)
- Differenzierung der Nutzweise
(Umsetzung Handlungsanweisung aus dem regionalen Richtplan)
> *Ausschluss von Dienstleistungen in Teilgebieten der Industriezone*
- Auszonung Gebiet «Rossacker» (kein Siedlungsgebiet)
- Einzonung Reservezone «rafzSüd», gleichzeitig Erlass einer Gestaltungsplanpflicht mit folgenden Zielen:
 - ❑ 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.



Was ändert sich?



Verständnisfragen?



MAG & Fondsreglement



Referenten > Olaf Wolter & Roman Neukom



Worum geht es?



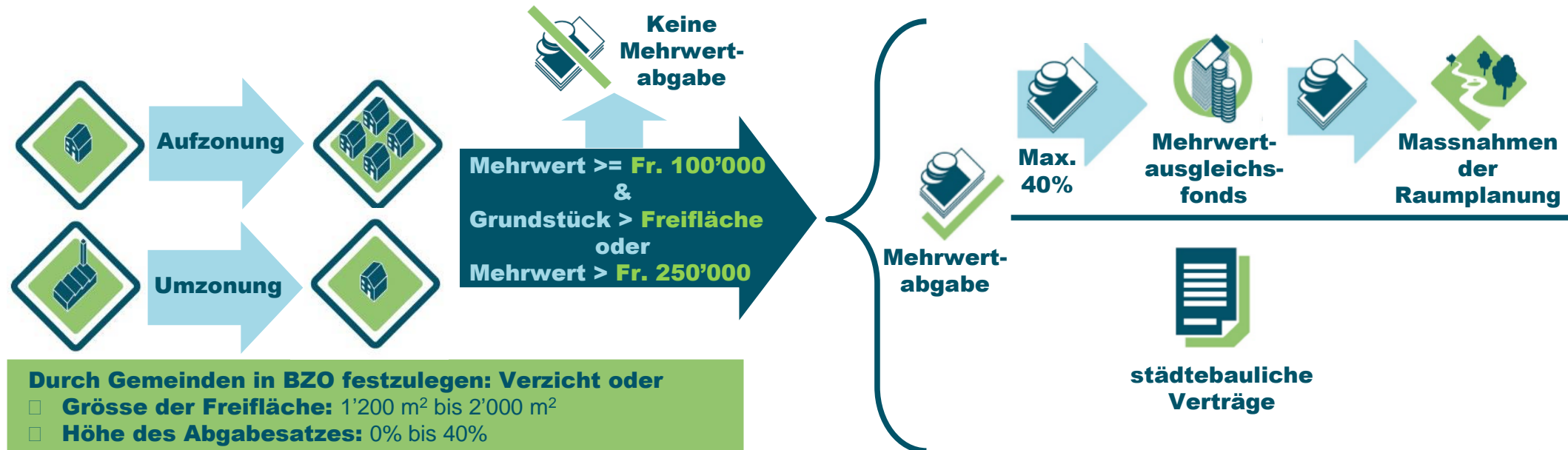
- Die **Gemeinden** können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine **Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40%** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts erheben.
- Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so kann sie eine **Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m²** festlegen. Grundstücke unter dieser Freifläche sind unter dem Vorbehalt, dass der **Mehrwert kleiner als Fr. 250'000** ist, von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.
- Statt einer Geldzahlung kann der Mehrwertausgleich auch mit **städtebaulichen Verträgen** erfolgen, z.B. in Form einer Landabtretung oder einer Realleistung (z.B. Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes etc.).
- 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.



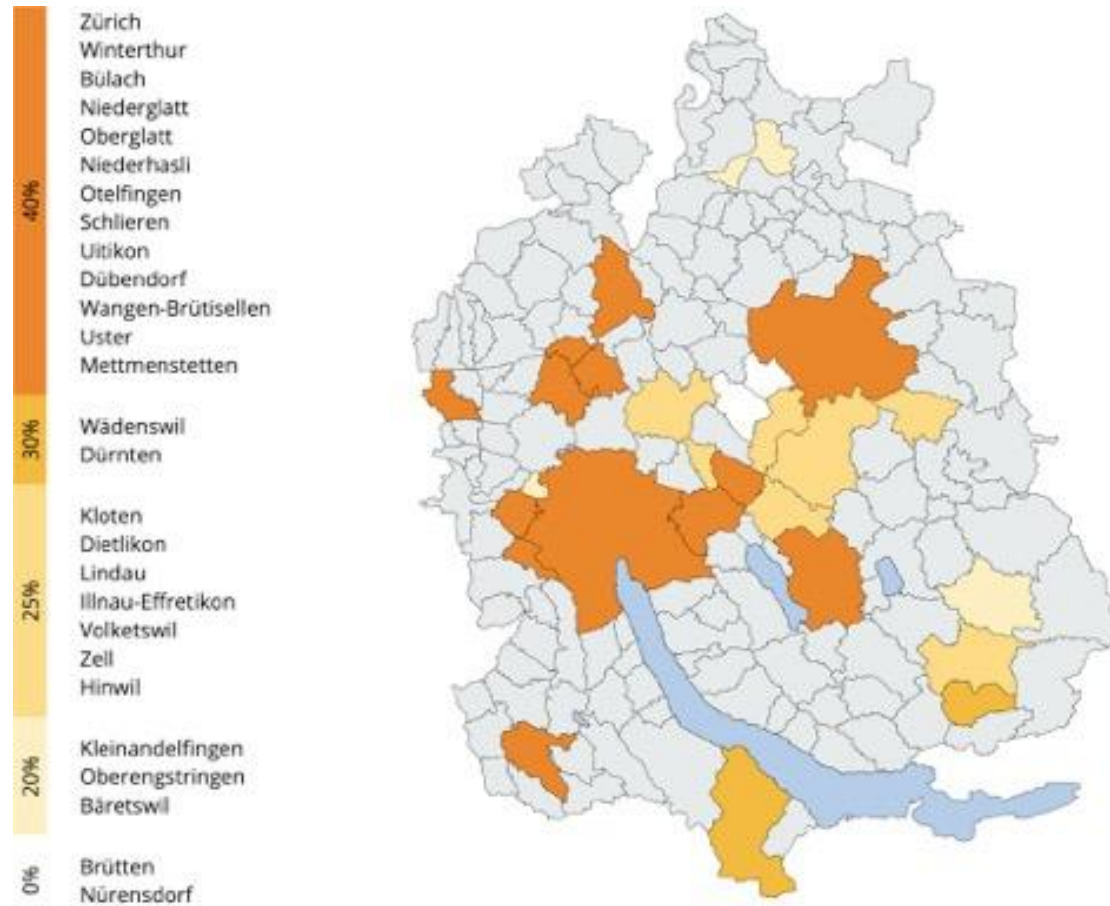
Worum geht es?

Mechanismus kommunaler Mehrwertausgleich (Grafik: ARE ZH)

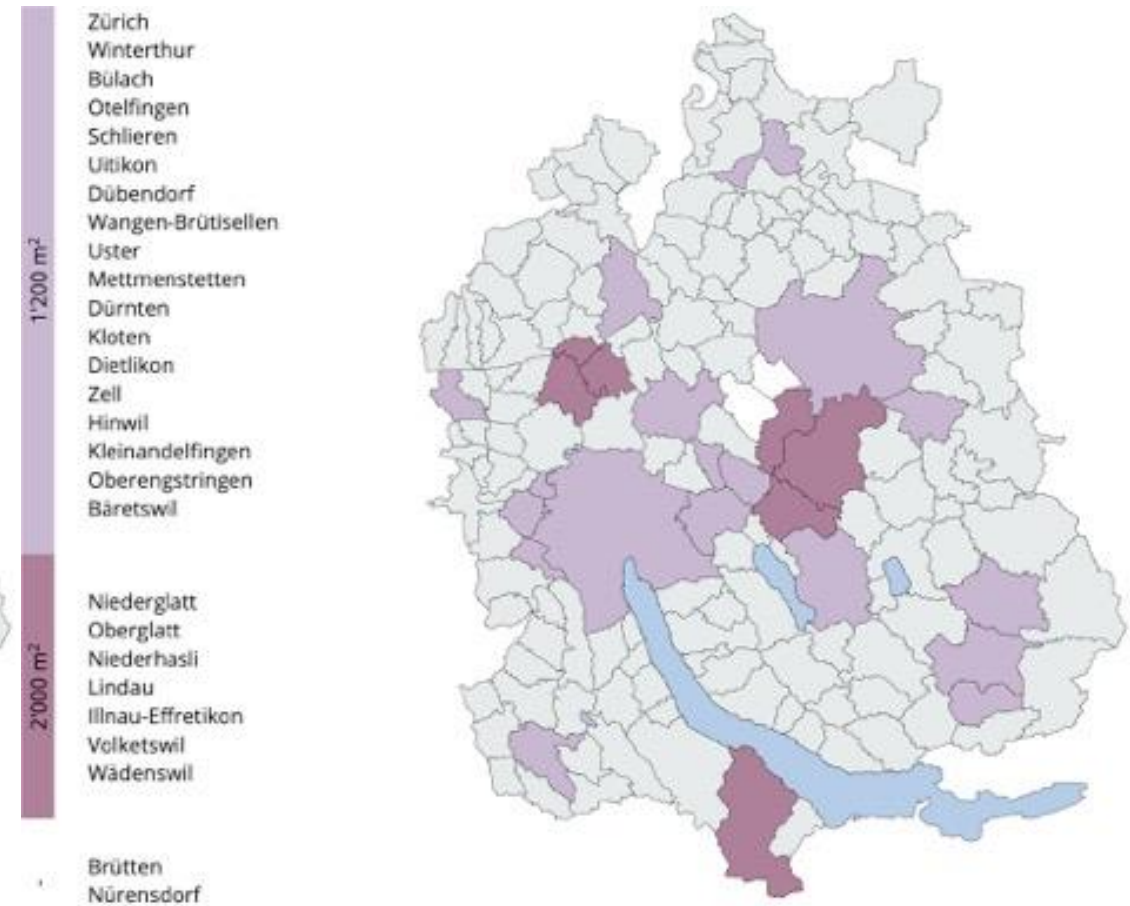
Kommunaler Mehrwertausgleich



MAG und MAV – kantonaler Vergleich



Abgabesatz



Freifläche



Umsetzung in BZO



14 → MEHRWERTAUSGLEICH

14.1 → Mehrwertabgabe

1. Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ¶

2. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². ¶

3. Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzter Mehrwerts. ¶

¶

14.2 → Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. ¶



Kanton Zürich

Mehrwertausgleich

REGLEMENT ZUM KOMMUNALEN MEHRWERT- AUSGLEICHSFONDS

Entwurf vom 30. April 2021

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.xx.xxxx

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Lesehilfe

Schwarz: Bestimmungen, die in einem Fondsreglement enthalten sein müssen. Unveränderte Übernahme von der kantonalen Vorlage.

Grün: Fakultative Bestimmungen für das Fondsreglement

Rot: Anpassungen für Rafz



Verständnisfragen?



Wie geht es weiter?



Referenten > Roman Neukom



Wie geht es weiter?



Nächste Schritte

- Revisionsvorlage liegt bis **17. August 2021** öffentlich auf:
siehe www.rafz.ch
- Kantonale Vorprüfung und Anhörung der Nachbargemeinden
- Auswertung Mitwirkungsverfahren
- Bereinigung der Revision
- Antrag und Weisung zuhanden Gemeindeversammlung
- Beschlussfassung **Gemeindeversammlung 11.2021** oder **03.2022**
- Genehmigungsverfahren



Fragen & Diskussionen



Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit und ...

... HOPP SCHWIIZ

