

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeindeverwaltung Rafz
Dorfstrasse 7
Postfach 113
8197 Rafz

Unser Zeichen: joh/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 28. September 2022

Gemeinde Rafz – Anhörung zum 2. Planentwurf der Teilrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Beschluss Nr. 2022-167 des Gemeinderats Rafz vom 2. August 2022 wurde die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) eingeladen, sich zum 2. Planentwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rafz zu äussern. Die PZU stand im Zusammenhang mit dem Geschäft bereits in engem Kontakt mit der Gemeinde und konnte sich zu den bisherigen Entwürfen melden. Für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns bestens. Der Vorstand der PZU hat sich an der Sitzung vom 28. September 2022 mit dem Geschäft auseinandergesetzt und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Am 1. Juni 2021 verabschiedete der Gemeinderat den 1. Planentwurf der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung zur kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger nach § 7 PBG. Während der öffentlichen Auflage sind aus der Bevölkerung keine Einwendungen eingegangen. Sowohl der Kanton als auch die PZU haben eine Stellungnahme abgegeben und verschiedene Anträge gestellt. Dies bewog die Gemeinde dazu, die Teilrevision gestützt auf die verschiedenen Anträge umfassend zu überarbeiten und mit einem überarbeiteten 2. Planentwurf nochmals eine Anhörung und öffentliche Auflage durchzuführen.

Am 22. März 2022 unterbreitete der Gemeinderat der PZU den 2. Planentwurf in einer vorgezogenen Anhörung. Die PZU hat sich dazu an der Sitzung vom 11. April 2022 in einer umfassenden Stellungnahme geäussert.

Am 13. April 2022 teilte der beim Kanton zuständige Gebietsbetreuer der Gemeinde mit, dass seitens des Amtes für Raumentwicklung Bedenken hinsichtlich der geplanten Einzonung RafzSüd bestünden. Darauf folgten verschiedene Gespräche, unter anderem mit Baudirektor Martin Neukom. Nach erneuter Prüfung kam der Baudirektor zum Schluss, dass die geplante Einzonung zwar weiterverfolgt werden kann, jedoch nicht im laufenden Revisionsverfahren, sondern als separate Teilrevision «Einzonung mit Gestaltungsplanpflicht». Aus diesem Grund wurde der von der PZU bereits geprüfte 2. Planentwurf nochmals überarbeitet. Aufgrund der nochmaligen Überarbeitung erhält auch die PZU nochmals die Möglichkeit für eine Stellungnahme.

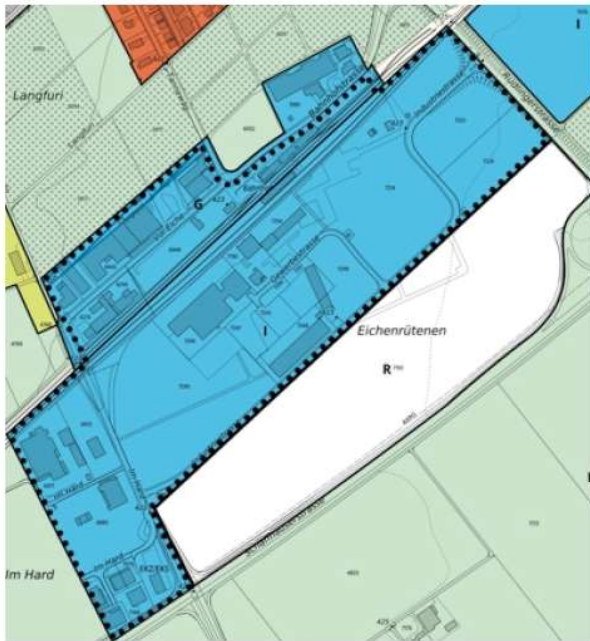
Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

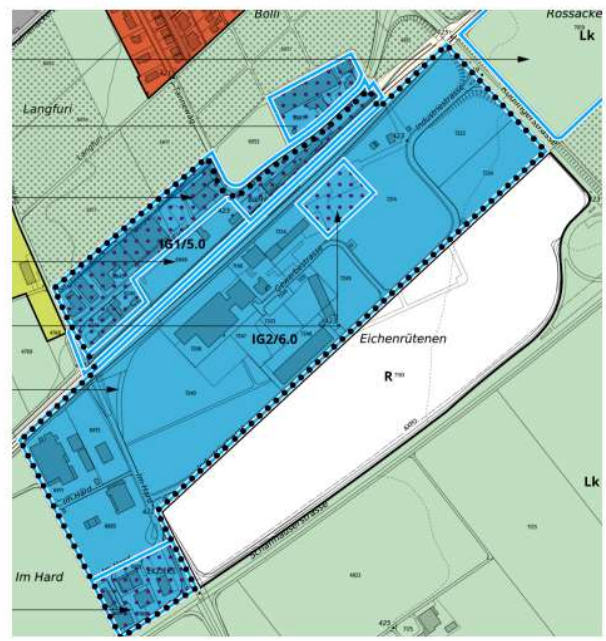
www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Inhalt der Vorlage

Im Gegensatz zum 2. Planentwurf zu dem sich die PZU bereits im April 2022 geäussert hat, haben sich einige Änderungen ergeben. Die grösste davon ist die geplante Einzonung RafzSüd, welche nicht mehr Teil der Vorlage ist, sondern in einer separaten Teilrevision behandelt werden soll. Die einzigen weiteren für die PZU relevanten Änderungen betreffen die Nutzweise der Industrie- und Gewerbebezonen (Gebiet mit Bezeichnung «Betriebsart erleichternd»). Folgende Anpassungen am Zonenplan sind im 2. Planentwurf vorgesehen:



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

In der Zonenplanänderung werden mehrere Gebiete mit «Betriebsart erleichternd» bezeichnet (gepunktete Fläche). In diesen Gebieten sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen (sowie Gastronomiebetriebe, gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen zulässig). Im Gegensatz zur 1. Version des 2. Planentwurfs wird das Gebiet südlich des Bahnhofs, in dem Dienstleistungsnutzungen zulässig sind und das sich direkt angrenzend an die Bahnlinie befindet, verkleinert. Im Gegenzug wird das Gebiet nördlich des Bahnhofs vergrössert. Zusätzlich zur 1. Version des 2. Planentwurf wird im südlichsten Teil des Arbeitsplatzgebiet eine neue Fläche bezeichnet, in der Dienstleistungen zulässig sind.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die vorliegende Stellungnahme äussert sich nur zu den oben genannten Inhalten der Vorlage. Die übrigen Inhalte der BZO-Revision wurden bereits in der ersten Stellungnahme vom 23. November 2021 beurteilt.

Einzonung RafzSüd

Die PZU wurde in die erwähnten Gespräche bezüglich die Einzonung des Arbeitsplatzgebiets involviert. Sie begrüsst, dass die Planung voranschreiten kann, und wird sich zu gegebenem Zeitpunkt zu einer neuen Vorlage wieder äussern.

Anpassung des Gebiets mit Überlagerung «Betriebsart erleichternd»

Die PZU begrüsst wie bereits in der Stellungnahme vom 11. April 2022 geäussert, dass das Gebiet, in dem Dienstleistungsnutzungen zulässig sind, gegenüber dem ersten Entwurf substantziell verkleinert wurde. Der regionale Richtplan fordert, dass Dienstleistungsnutzungen im gesamten Gebiet südlich der Bahnlinie ausgeschlossen werden. Diese Anforderung wird umgesetzt:

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- Die Gebiete, in denen südlich der Bahnlinie Dienstleistungen zulässig sind, werden kompensiert, indem ein Gebiet nördlich der Bahnlinie mit einem Dienstleistungsausschluss belegt werden.
- Im Gebiet, das direkt südlich an die Bahnlinie angrenzt, ist gemäss Auskunft der Gemeinde bereits eine Ansiedlung eines Dienstleistungsbetriebs vorgesehen.

Die PZU weist allerdings darauf hin, dass die Ergänzung des Gebiets mit Dienstleistungen im Süden der Industriezone materiell nicht nachvollziehbar ist. Es ist korrekt, dass dieser Teil nicht als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet wird. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Bereich nicht im kantonalen Siedlungsgebiet liegt. Die PZU vermisst allerdings eine materielle Begründung, wieso in diesem Gebiet Dienstleistungen zugelassen werden sollen und regt an, dass diese im Planungsbericht ergänzt wird. Sie weist zudem darauf hin, dass Dienstleistungsnutzungen aufgrund der höheren Beschäftigtendichte möglichst in der Nähe des Bahnhofs angeordnet werden sollten.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung ihrer Hinweise und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Teilrevision.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Lienhart

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch