



VERFÜGUNG

vom 16. Mai 2008

Rafz. Festsetzung einer Planungszone im Gebiet zwischen der Rüdlingerstrasse, der Schaffhauserstrasse, dem Chüewäg und der Bahnlinie (SIG-Areal)

Mit Begehren vom 15. April 2008 ersucht der Gemeinderat Rafz die Baudirektion, für das Gebiet zwischen der Rüdlingerstrasse, der Schaffhauserstrasse, dem Chüewäg und der Bahnlinie (genannt SIG-Areal) eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamttrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rafz (RRB Nr. 3988/1993) liegt der westliche Teil des Gebiets in der Industriezone I ES III, der östliche Teil in der Reservezone. In der Industriezone sind mässig störende, industrielle und gewerbliche Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Das Areal ist teilweise überbaut und an verschiedene Firmen vermietet. Aufgrund der vorhandenen Bau-substanz ist in absehbarer Zeit mit baulichen Veränderungen zu rechnen. Die geltenden Nutzungsbestimmungen lassen jedoch Entwicklungen zu, welche den Zielsetzungen des Gemeinderates widersprechen. Für ihn sind verschiedene Entwicklungsrichtungen des Areals denkbar. Reine Lagerflächen oder anderweitige wenig produktive Nutzungen sind jedoch nicht erwünscht. Zudem soll auch der Erhalt von einzelnen markanten Gebäuden auf dem SIG-Areal geprüft werden.

Die Konkretisierung der Zielvorstellungen für das Areal, die Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen und die zweckmässigerweise zu ergreifenden planungsrechtlichen Massnahmen werden geraume Zeit beanspruchen. Der Gemeinderat Rafz beantragt deshalb für das im Plan Mst. 1:5000 vom 27. März 2008 rot umrandete Gebiet eine Planungs-

zone im Sinne von § 346 PBG festzusetzen. Diese soll für alle baulichen Veränderungen und sonstige Vorkehrungen, welche den formulierten Zielsetzungen der Planung widersprechen, gelten. Der im SIG-Areal ansässigen Holzwärmegenossenschaft Rafz (HWG), welche das Industrie- und Gewerbegebiet von Rafz sowie den südlichen Dorfteil versorgt, soll mit der Festsetzung der Planungszone die bestehende Nutzung und damit auch die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung eingeräumt werden.

Der Bedarf für eine Überprüfung der Bau- und Zonenordnung im betreffenden Gebiet ist ausgewiesen. Für die Planung ist der Betrachtungsperimeter jedoch auf die angrenzenden Areale der Industrie- bzw. der Gewerbezone in der Gemeinde Rafz auszudehnen. Um während der Planungszeit ungünstige Präjudizen zu verhindern, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr dafür, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht widersprechen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Für die im Plan Mst. 1:5000 vom 27. März 2008 bezeichneten Gebiete der Gemeinde Rafz wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Planungszone gilt für alle baulichen Veränderungen und sonstige Vorkehren, welche den Zielsetzungen der Planung im Sinne der Erwägungen widersprechen würden. Der Betrieb und allfällige bauliche Erweiterungen der auf dem Areal ansässigen Holzwärmegenossenschaft Rafz sind von der Planungszone nicht betroffen.
- III. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten in der Gemeindeverwaltung Rafz, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz, sowie beim Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437) zur Einsichtnahme offen.

- IV. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
- V. Dispositiv Ziffern I bis IV werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Rafz sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (je zweifach).

Zürich, den 16. Mai 2008
080463/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:

