

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Gemeinde Rorbas, Kanton Zürich

27. August 2025

Fassung für die öffentliche Auflage



**PLANE
RAUM.**

Verkehrsplanung
Raumentwicklung

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Planungsauftrag	7
2. Rahmenbedingungen	8
2.1 Übergeordnete Vorgaben	8
2.2 Kommunale Vorgaben	22
2.3 Historische Entwicklung	24
2.4 Vorhanden Grundlagen	26
3. Anpassung Zonenplan	36
3.1 Überprüfung Zonengrenzen	36
3.2 Arrondierungen	36
3.3 Informationsinhalt	42
4. Anpassung Bau- und Zonenordnung	43
4.1 Hinweise	43
4.2 Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen	45
4.3 Zonenordnung	51
4.4 Kernzone	52
4.5 Wohnzone	54
4.6 Wohn- und Gewerbezone	54
4.7 Gewerbezone	55
4.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	55
4.9 Erholungszone	56
4.10 Weitere Bestimmungen	56
5. Mehrwertausgleich	58
5.1 Ausgangslage	58
5.2 Kantonaler Mehrwertausgleich	59
5.3 Kommunaler Mehrwertausgleich	59
5.4 Höhe der Freifläche	61
5.5 Höhe des Abgabesatzes	63
6. Auswirkungen	64
6.1 Siedlung und Verkehr	64
6.2 Umwelt	66
6.3 Fazit	69
7. Mitwirkung	70
7.1 Kantonale Vorprüfung	70
7.2 Anhörung	76
7.3 Öffentliche Auflage	76

Beilagen

Änderung der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Zonenplan

Kernzonenplan

Provisorischer Zeitplan

Arbeitsgruppe Ortsplanung

Roger Bänziger, Gemeinderat, Vorsitz

Ivo Bürgin, Gemeinderat

Valentina Frione, Leiterin Bau (ab Juli 2025)

Michael Güttinger, Leiter Bau (bis März 2025)

Peter Hirner, Gemeindeingenieur

Bearbeitet durch

PLANE RAUM.

Badenerstrasse 18

CH-8004 Zürich

+41 44 291 04 04

www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, David Schmid

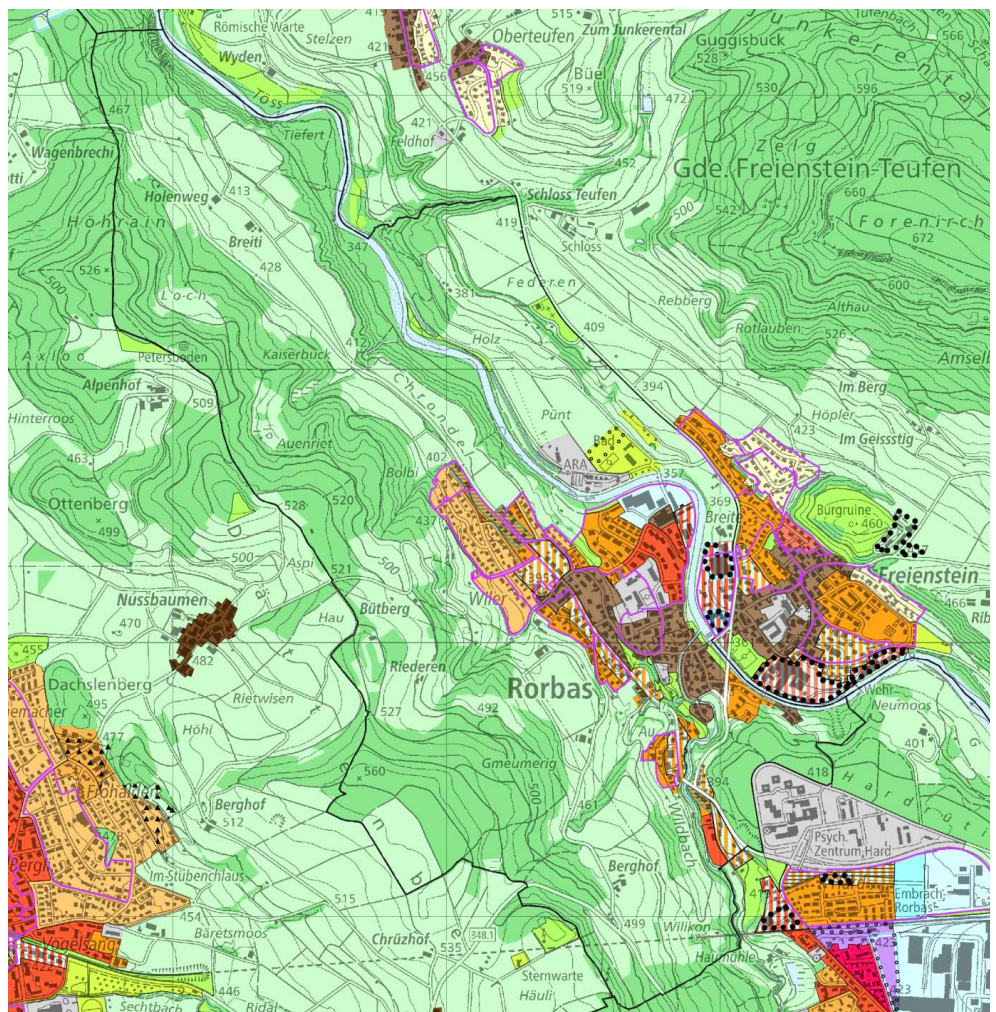
PRN 40051

1. Einleitung

1.1 Anlass

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde letztmals im 2016 teilrevidiert und ist seit dem 20. Oktober 2017 in Kraft. Die Überführung des Zonenplans in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) hat bereits stattgefunden. Der Darstellung im ÖREB Kataster kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.



Planausschnitt
ÖREB-Kataster
maps.zh.ch
vom 2.6.2023

Ausgehend von der übergeordneten Gesetzgebung (kantonale und regionale Richtplanung) und den kommunalen Planungsgrundlagen soll die Bau- und Zonenordnung erneut teilrevidiert werden. Zusätzlich soll der kommunale Richtplan aus den Jahren 1982/1995 revidiert werden.

Die Bau- und Zonenordnung ist zu den folgenden vier Themenpakete zu revidieren. Dabei wird zwischen redaktionellen Änderungen und Umsetzung IVHB sowie materiellen Änderungen und neuen Bestimmungen unterschieden.

vier Themenpakete mit Unterscheidung nach redaktionellen Änderungen und Umsetzung IVHB (grün) sowie materiellen Änderungen und neuen Bestimmungen (rot)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Rorbas			
Teilpaket 1	Teilpaket 2	Teilpaket 3	Teilpaket 4
Harmonisierung Baubegriffe Umsetzung IVHB gemäss PBG und ABV	Behebung Fehlwirkungen Vollzugsprobleme der aktuellen BZO	Regelung Mehrwertausgleich Kommunale Mehrwertabgabe	Überprüfung Naturgefahrenkarte Raumplanerische Massnahmen

Anlass Harmonisierung Baubegriffe

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Der Kanton Zürich tritt dem IVHB-Konkordat nicht bei, übernimmt jedoch 29 deren Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform und hat sich bewährt. Die Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Zurzeit wird im Kanton Zürich über eine Verlängerung dieser Frist diskutiert.

Die Revision der Nutzungsplanung hat nach den gesetzlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie in Abstimmung auf die kantonale und regionale Richtplanung zu erfolgen.

Anlass Behebung Fehlwirkungen

In den letzten Jahren erkannte Fehlwirkungen und Vollzugsprobleme der aktuellen BZO wurden von Bauamt und Gemeindeingenieur erfasst und werden mit dieser Teilrevision behoben.

Anlass Regelung Mehrwertausgleich

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. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis 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 erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Mit der angestrebten Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können. Dafür soll die Bau- und Zonenordnung mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erforderlichen Bestimmungen gemäss Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ergänzt werden. Die Einführung erfolgt gestützt auf den Mustervorlagen des Amtes für Raumentwicklung (ARE).

Anlass Umsetzung Naturgefahrenkarte

Gemäss Gefahrenkartierung Naturgefahren befindet sich das Gemeindegebiet Rorbas teilweise in einem Bereich mit einer mittleren und geringen Hochwassergefährdung. Zudem ist stellenweise mit Oberflächenabfluss bzw. Vernässung zu rechnen. Wer bei der Planung von Bauvorhaben die Naturgefahren frühzeitig einbezieht, kann den nötigen Schutz gestalterisch optimal integrieren – und Mehrkosten verhindern. Die Herstellung des Hochwasserschutzes hat in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen zu erfolgen. Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sind deshalb Hochwasserschutzmassnahmen verbindlich in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen.

Anlass Revision Verkehrsrichtplan

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist Anlass, die heutigen Inhalte der kommunalen Richtplanung zu überprüfen und sie auf die gewünschte Siedlungsentwicklung abzustimmen. Die Kommunale Richtplanung der Gemeinde Rorbas besteht aus 5 Teilrichtplänen und stammt aus dem Jahr 1982, der Verkehrsplan wurde 1995 revidiert. Seither wurden diverse übergeordnete Planungen revidiert. Basierend auf den Zielen und Grund-

sätzen der übergeordneten Planungsinstrumenten wird der Handlungsbedarf beim kommunalen Verkehrsplan aus dem Jahre 1995 aufgezeigt und an die geänderten übergeordneten Festlegungen angepasst. Die übrigen Planungsinstrumente der kommunalen Richtplanung sollen aufgehoben werden.

1.2 Planungsauftrag

Projektorganisation

Der Gemeinderat hat für die Teilrevision der BZO eine Arbeitsgruppe Ortsplanung zusammengestellt und diese mit der Bearbeitung beauftragt.



Projektorganisation
Teilrevision Bau- und
Zonenordnung und
kommunale Richtplanung

Zeitplan

Der beiliegende provisorische Zeitplan vermittelt eine Vorstellung des geplanten Ablaufs zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans (separate Vorlage).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Vorgaben

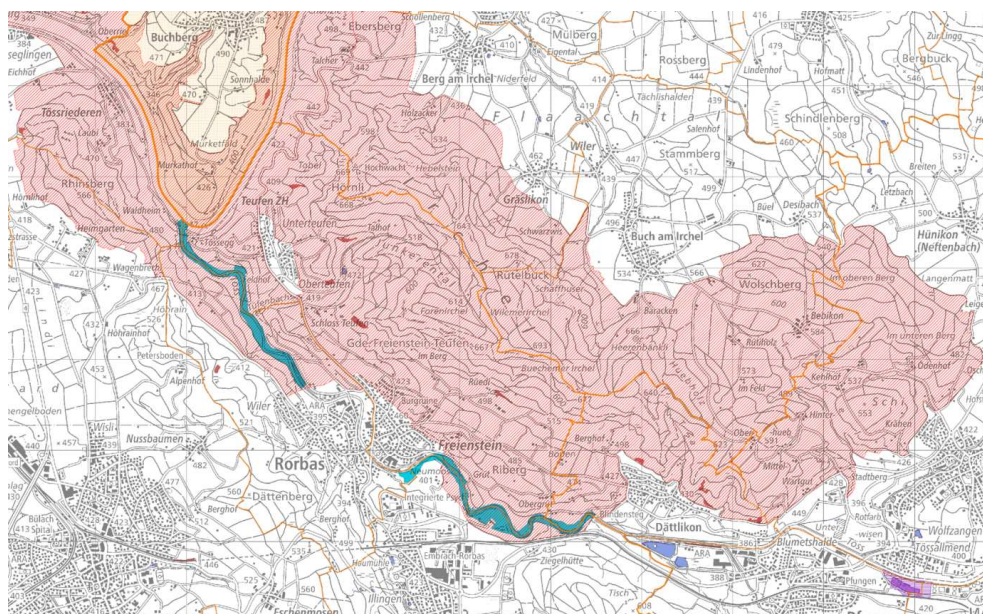
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Das BLN Gebiet Nr. 1410 Irchel befindet sich teilweise auf dem Gemeindegebiet von Rorbas, hat aber für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung keine direkte Bedeutung.

Der Irchel erhebt sich als bewaldeter Tafelberg schroff über dem engen Durchbruchstal des Rheins zwischen Rüdlingen und der Tössegg sowie über der tief eingeschnittenen Töss. Der Tafelcharakter ergibt sich durch die mächtigsten Deckenschotterablagerungen der Schweiz. Der ausgedehnte Wald des Irchels gehört zu den wenigen grossen, zusammenhängenden und nicht von Verkehrsachsen zerschnittenen Wäldern des Schweizer Mittelandes. Im Auengebiet von nationaler Bedeutung Dättlikon-Freienstein entlang der Töss sind auf kleinflächigen Kiesbänken Flusskies-Pionierflur sowie an den Gleithängen kleinflächig Ulmen-Eschenhartholzauenwald ausgebildet, zwei für das Mittelland seltene Lebensraumtypen. An den steilen Sandsteinwänden der Prallhänge baut der gefährdete Eisvogel seine Bruthöhlen. Zur Römerzeit war der Irchel Teil des rheinbegleitenden Limes. Über dem Dorf Freienstein ragt der markante Turm der gleichnamigen frühmittelalterlichen Burgruine auf, begleitet von einem bedeutenden Sodbrunnen. Am Talausgang des Junkerentals liegt, leicht erhöht und eingebettet in Rebberge, die Schlossanlage Teufen, die Mitte des 19. Jahrhunderts in neugotischem Stil erbaut wurde. Die Schlossanlage gehört zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung.

/// BLN-Gebiet

Ausdehnung des
BLN-Gebiets Nr. 1410



Kantonales Raumordnungskonzept

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Rorbas wird im kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum «Landschaft unter Druck» gezählt. Damit stehen folgende Themen im Vordergrund:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Handlungsräume

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

Handlungsräume im
Grossraum Zürich

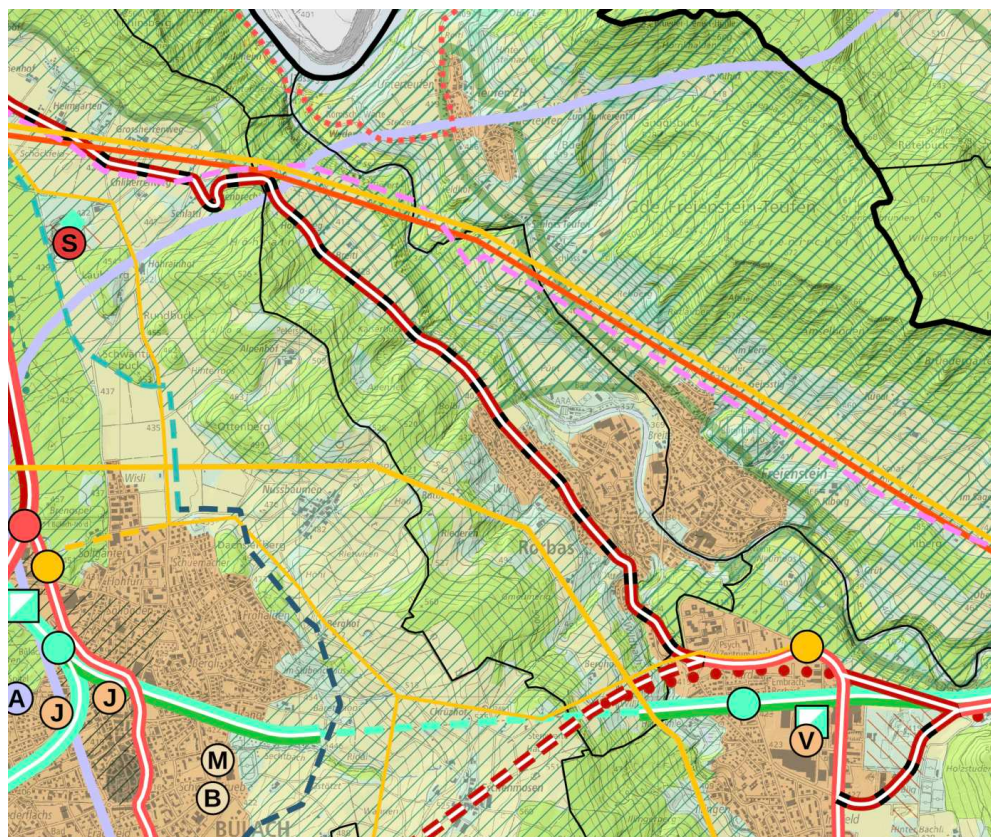


Kantonaler Richtplan

Rorbas befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet und grenzt an das Landschaftsschutz- und Landschaftsförderungsgebiet Unteres Tösstal. Im Siedlungsgebiet sind keine für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung relevanten Festlegungen vorhanden.

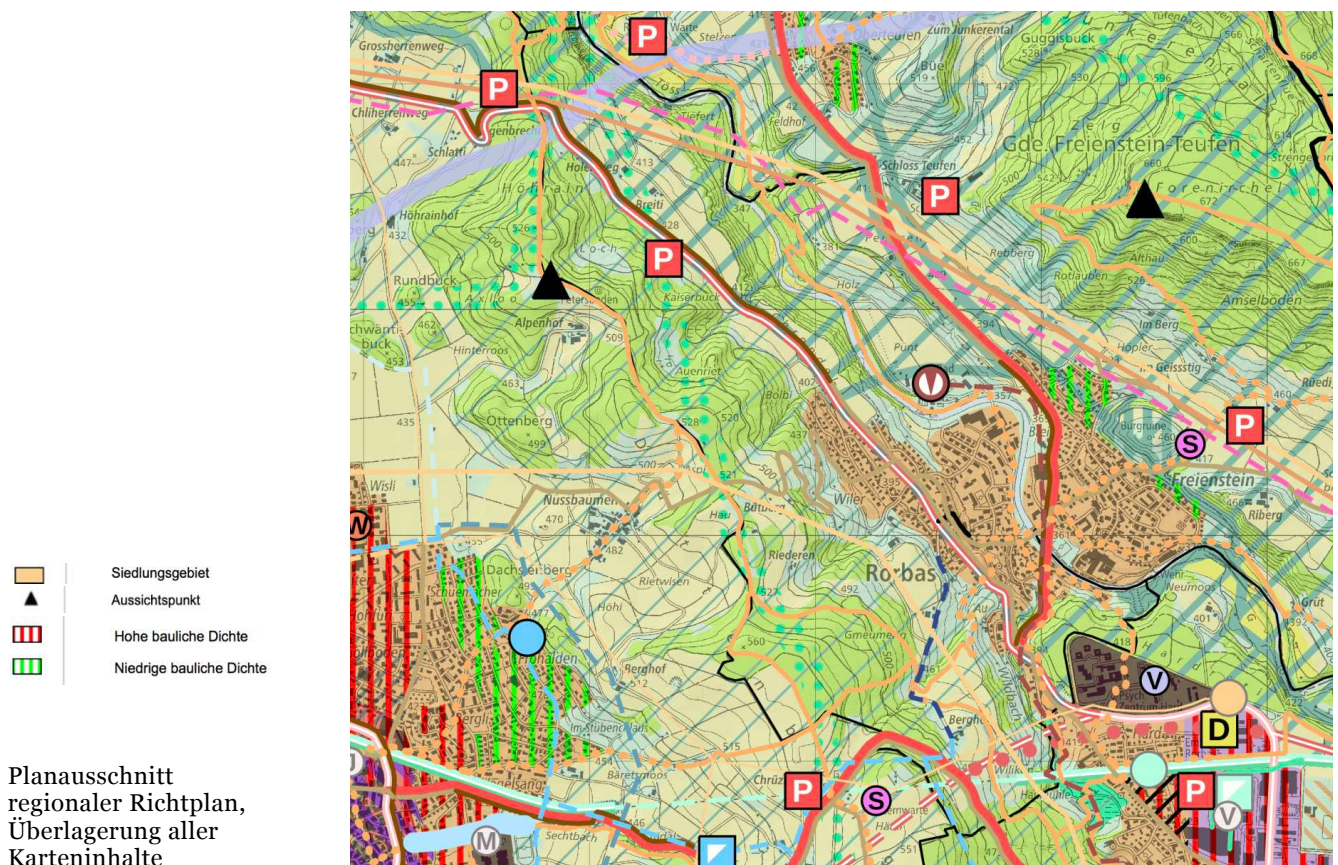
- Siedlungsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
- Erholungsgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturschutzgebiet (in Gewässern)
- Wald
- Gewässer
- Landschafts-Förderungsgebiet

Planausschnitt
kantonaler Richtplan



Regionaler Richtplan

Gemäss dem regionalen Richtplan wird die Gemeinde Rorbas im Zielbild 2030 dem Raumtyp «erneuerte ländliche Räume» bezeichnet. In den erneuerten ländlichen Räumen ermöglicht eine massvolle Nutzung innerer Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet eine bauliche Entwicklung. Die bestehenden dörflichen Strukturen bleiben erhalten. Die Gemeinde Rorbas soll sich mit verschiedenen Instrumenten insbesondere dafür einsetzen, dass gewachsene Strukturen erhalten und grosse Dichtesprünge vermieden werden.



Fluglärm

Das nördliche Gemeindegebiet von Rorbas befindet sich im Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten. Das Siedlungsgebiet ist jedoch nicht davon betroffen, weshalb die Belastungsgrenzwerte für den Lärm ziviler Flugplätze gemäss Anhang 5 der Lärmschutzverordnung nicht zur Anwendung kommen.



Naturgefahren

Im Kanton Zürich steht gemäss dem kantonalen Richtplan der Schutz vor Gefahren durch Hochwasser, Massenbewegungen und Störfälle im Vordergrund. Menschen, wirtschaftlich und kulturhistorisch wertvolle Sachgüter sowie die Umwelt und deren nachhaltige Nutzung sind vor schädigenden Einwirkungen so weit als möglich zu bewahren. Der Gefahrenschutz ist in erster Linie mit einer zweckmässigen räumlichen Anordnung der Nutzungen, mit einem zielgerichteten Unterhalt und mit organisatorischen Massnahmen sicherzustellen. Damit kann auf kostspielige, ökologisch sowie ästhetisch oftmals unbefriedigende Schutzbauten und Objektschutzmassnahmen weitgehend verzichtet werden. Für die Objektkategorie Industrieanlagen ist der Hochwasserschutz für ein Hochwasser, welches statisch einmal in 100 bis 300 Jahren auftritt (HQ_{100} bis HQ_{300}) zu gewährleisten. Zur Risikoverminderung erforderliche bauliche Eingriffe an Gewässern oder im Gelände sollen schonend für Natur und Landschaft erfolgen. Durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Eigenverantwortung) können Schäden verringert oder vermieden werden. Bei Sonderobjekten gelten Auflagen. Personen in Untergeschossen sind zu schützen.

Gemäss dem technischen Bericht zur Gefahrenkartierung Naturgefahren werden in Rorbas die Überflutungsflächen im Siedlungsgebiet durch den Wildbach, die Töss, den Wilerbach und den Bütberggraben verursacht. Grössere rote Gefahrenbereiche bestehen durch Überflutungen der Töss. In Rorbas ist davon das Landwirtschaftsland im Gebiet Pünt nördlich des Siedlungsgebiets am rechten Tössufer betroffen. Die blauen Gefahrenbereiche im Siedlungsgebiet durch den Bolbigraben (Nr. 1.6) und den Wilerbach (Nr. 2.0) sowie durch den Wildbach (Nr. 3.0) verursacht. Der blaue Gefahrenbereich durch den Wildbach entsteht einerseits durch Überflutungen bereits beim 30-jährlichen Hochwasser und andererseits durch grosse Wassertiefen beim 100-jährlichen Hochwasser. Der gelbe Gefahrenbereich erstreckt sich mehrheitlich entlang des Wildbachs und der Töss. Verursacht wird der Gefahrenbereich aber nicht nur durch diese beiden kantonalen Gewässer, sondern auch durch mehrere Nebengewässer. Oberflächenabfluss wurde im Gebiet Auhalden/Berghof bis auf die Mülihaldenstrasse/Auhaldenstrasse beobachtet.

Entlang der Weiacherstrasse und im bergseitigen Hang kam es wiederholt zu Bewegungen im Untergrund und zu Rutschereignissen (z.B. Rutschung Höhrain). Der Prozess Steinschlag tritt im Perimeter Massenbewegung nur an den Tössufern auf (Sandsteine der Oberen Meeresmolasse). Gefährdet sind Wege entlang der Töss (rote Gefahrenstufe). Gebäude werden keine tangiert. Die Siedlungsinfrastruktur (Bauzone) ist von Hangmuren lokal betroffen, insbesondere Wohngebäude liegen jedoch nur vereinzelt im blauen Gefahrenbereich. Mehrere Gebäude liegen in der gelben Gefahrenstufe. Teile der Verkehrsinfrastruktur sind von Hangmuren betroffen (gelbe

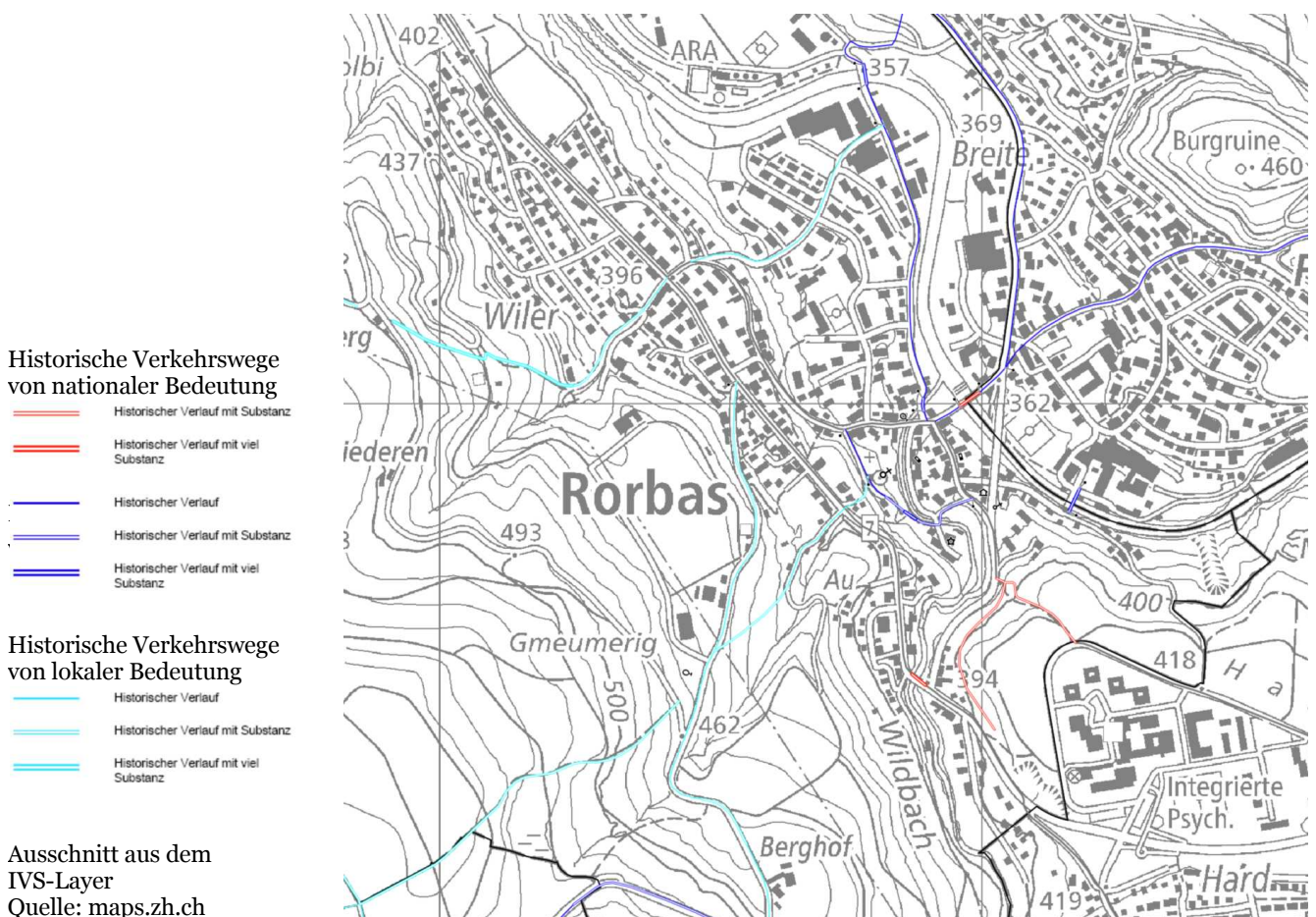
The map displays the Rorbas river system and its surrounding landscape. The river is shown in blue, with its tributaries like the Töfenbach and Rorbasbach. Yellow areas indicate flood-prone regions, while blue areas represent water bodies. The map includes numerous place names such as Rorbas, Teufen, Halden, Töfen, Nussbaumen, and various smaller villages. Contour lines and elevation points are also present, providing a detailed topographic view of the area.

PLANE RAUM.

Inventar der historischen Verkehrswerge der Schweiz (IVS)

Mehrere Verkehrswege (Brücken, Strassen Wege) im Gemeindegebiet sind Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) eingetragen. Im IVS erfasste Inventarobjekte nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Substanz stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte „mit viel Substanz“ sind ungeschmälert, solche „mit Substanz“ in ihren wesentlichen Elementen zu erhalten. Für Wege regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig.

Bei Bauvorhaben, die Objekte des IVS tangieren, müssen frühzeitig die kantonalen Fachstellen in der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege miteinbezogen werden.



Gewässerlandschaft Nr. 1515 (Tössegg)

Kurz vor ihrer Mündung in den Rhein durchfliesst die Töss eine attraktive Schlucht mit ausgeprägten Sandsteinfelsen und steilen, bewaldeten Flanken. Die charakteristischen, entblösten Felswände sind teilweise bis 50 m mächtig. Die grösste Felswand im Perimeter ist nebst ihrem eindrucklichen Erscheinungsbild auch erdgeschichtlich interessant. Sie zeigt drei verschiedene Gesteinsschichten auf einmal: Der Hauptteil wird von der Oberen

Meeresmolasse eingenommen, welche von der Oberen und Unteren Süsswassermolasse eingefasst ist. Der unterste Flusslauf der Töss ist eine wild anmutende Naturlandschaft. Der Fluss selbst ist naturnah und wird von Kiesbänken und schmalen Auenwaldstreifen gesäumt. Die steilen Talflanken sind teilweise mit seltenen Waldgesellschaften wie Eiben-Buchenwälder oder verschiedenen Eschenwaldgesellschaften bestockt, die ebenfalls naturnah ausgeprägt sind. Der Mündungsbereich wirkt hingegen parkartig.

Auf beiden Seiten der Tössmündung sind vollständig erhaltene würmeiszeit Schotterterrassen ausgebildet, welche insbesondere an der südexponierten Talflanke auf vielfältige Weise landwirtschaftlich genutzt sind. Dieses topografisch bedingte Nutzungsmosaik mit extensiv genutzten Böschungen und intensiver genutzten Flächen trägt zu einer reich strukturierten Kulturlandschaft mit Rebbergen und Obstbäumen bei. Der südwestlich exponierte ehemalige Prallhang zwischen dem Freibad von Rorbas und Holz ist ein besonders vielfältiges Mosaik von kleinen Wäldern und Feldgehölzen, Hecken, Baumgruppen, Hochstamm-Ostbäumen, Nutzgärten, sowie extensiv genutzten Wiesen und Weiden und einem Lehmgrübchen.

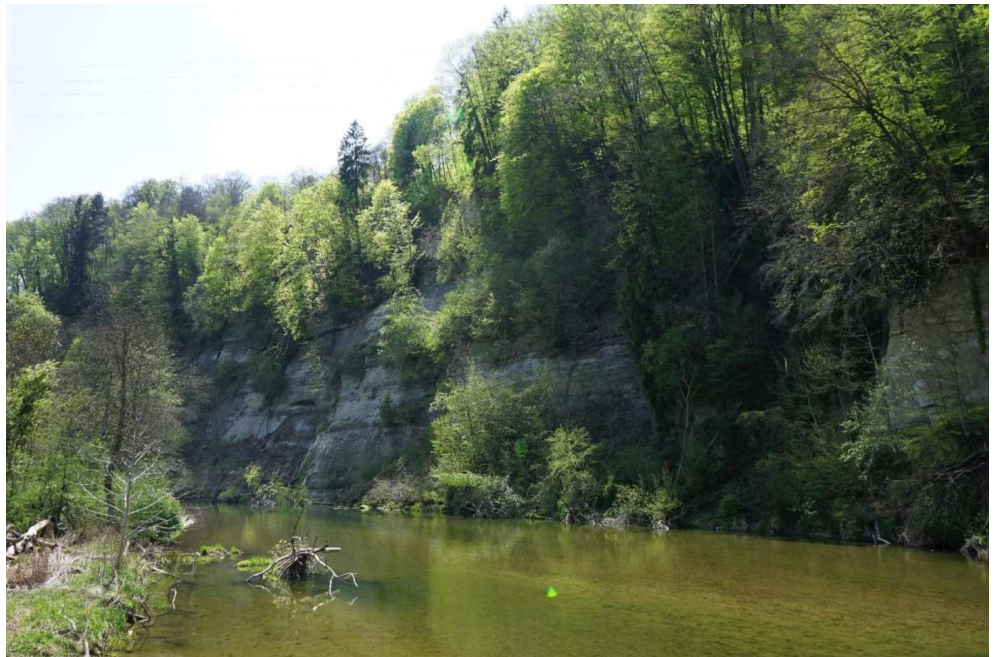


Abbildung aus dem
Objektblatt vom Amt für
Raumentwicklung

Allgemeine Schutzziele:

- Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere Schutz vor Beeinträchtigung / Zerstörung / Zerschneidung / Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts
- Ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente
- Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und

Lichteinflüssen, sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbaren Nähe

- Ungeschmälerter Erhalt von prägender Topografie und Relief

Spezifische Schutzziele:

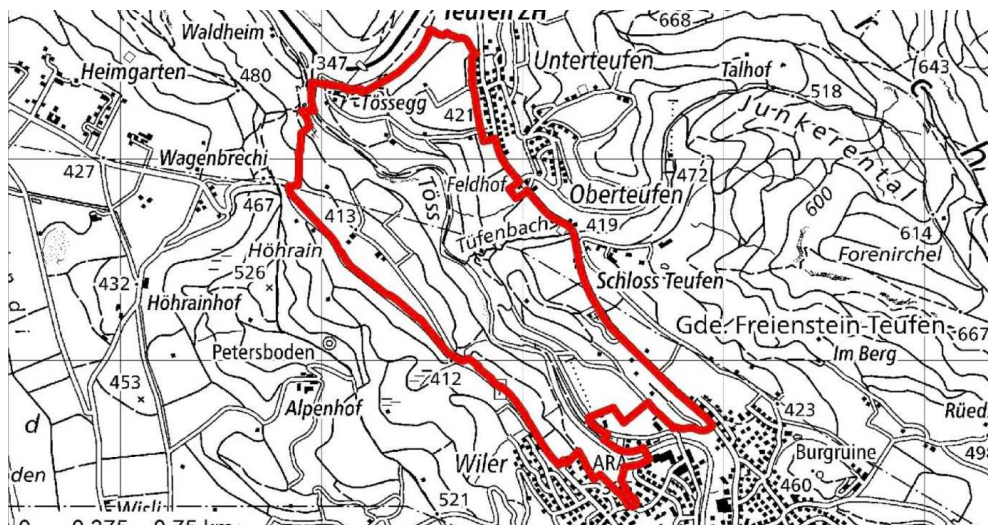
- Ermöglichung einer sanften und landschaftsverträglichen öffentlichen Erholungsnutzung
- Erhaltung und Ermöglichung von natürlichen dynamischen Prozessen der Gewässerentwicklung an geeigneten Stellen
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik
- Erhalt der naturnahen, unverbauten Gewässrläufe und -ufer
- Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten
- Erhalt der charakteristischen, kulturlandschaftlichen Strukturelemente und ihrer typischen Ausprägung ihrer Vielfalt, und ihrer ökologischen Funktion
- Erhalt der Hecken, standortgerechten Gehölze wie Obststbäume, Einzelbäume und Baumgruppen in ihrer landschaftlichen Ausprägung
- Erhalt von extensiv genutzten Bereichen wie Wiesen und Säume als typische Elemente einer Heckenlandschaft

Fazit:

Die Schutzziele der Gewässerlandschaft Nr. 1515 (Tössegg) werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Im Objektblatt vom Amt für Raumentwicklung werden aber die Abwasserreinigungsanlage, das Schwimmbad, die Boccia-Anlage und das Schützenhaus auf der flachen Schotterebene im oberen Teil der Landschaft am Siedlungsrand von Rorbas als Beeinträchtigung aufgeführt, weil diese von mehreren Infrastrukturanlagen beansprucht und somit teilweise überbaut ist. Diese Anlagen wurden jedoch vor der Aufnahme ins Inventar erstellt und werden im Sinne der Bestandesgarantie so belassen.

Perimeter aus dem
Objektblatt vom Amt für
Raumentwicklung



Gewässerlandschaft Nr. 1510 (Riberg und Tösslauf zwischen Dättlikon und Freienstein)

Zwischen Dättlikon und Freienstein erstreckt sich eine in vielerlei Hinsicht herausragende Landschaft. Zum einen ist sie geprägt durch Zeugen würmeiszeitlicher glazialer Prozesse. Zum andern hat die nacheiszeitliche Töss durch ihre Erosionskraft deutliche Spuren in der Landschaft hinterlassen. Der Abschnitt der Töss zwischen Dättlikon und Freienstein präsentiert sich als wildromantische und weitgehend naturnahe Flusslandschaft. Die Töss schlängelt sich in mehreren Windungen durch eine tief in die Obere Meeresmolasse eingeschnittene Schlucht. Der 20 bis 50 m breite Fluss ist weitgehend unverbaut und natürlich. Der Wechsel von Prall- und Gleithängen gibt der Landschaft ein einzigartiges Gepräge. Prallhangseitig tritt an mehreren Stellen der Sandstein in Form von markanten Felswänden in Erscheinung. Gleithangseitig ist der Hang gesäumt von charakteristischen Kiesbänken und schmalen Auenwaldstreifen. Die steilen Abhänge der Schlucht sind überwiegend bewaldet und weisen an der Nordseite seltene Eibenbestände auf. An den südexponierten Hängen sind ehemalige Prallhänge der Töss sichtbar. Insbesondere im Gebiet Obergrüt werden diese von einem reichhaltigen Nutzungsmosaik mit kleinen Wäldern und Feldgehölzen, Hecken und Gebüschgruppen, Obstbäumen sowie extensiven Wiesen und Weiden eingenommen. Diese Kulturlandschaft ist nicht nur landschaftlich, sondern auch ökologisch wertvoll. Über der Tösschlucht thronen zwei markante Erhebungen. Der weither sichtbare Riberg und der Freistenbuck mit der Burgruine Freienstein sind Rundhöcker. Ihre regelmässige runde Form rührt von der schleifenden Erosion her, die das Gletschereis auf den Molasseuntergrund ausgeübt hatte. Zwischen den Rundhöckern und dem ostwärts anschliessenden Irchel ist eine talartige Eintiefung sichtbar, die heute von keinem Gewässer mehr durchflossen wird. Das Tal ist ausserordentlich tief mit Schotter und Moränenmaterial aufgefüllt. Es handelt sich hierbei um eine Tössrinne, die während der

Eiszeit als Abflussrinne des Rheingletschers diente, der sowohl von der Ostseite wie von der Westseite des Irchels her in das untere Tösstal hineinragte. Das Tal ist geprägt von Ackerbau und mehreren Einzelhöfen. Es hat einen ruhigen und sehr ländlichen Charakter. An den Hängen des Irchelplateaus strukturieren einige Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume die Landschaft. Äusserst prägnant sind auch die Rebberge, die im Nordosten und Nordwesten das Kulturland gegen den bewaldeten Irchel hin abschliessen.



Abbildung aus dem
Objektblatt vom Amt für
Raumentwicklung

Allgemeine Schutzziele:

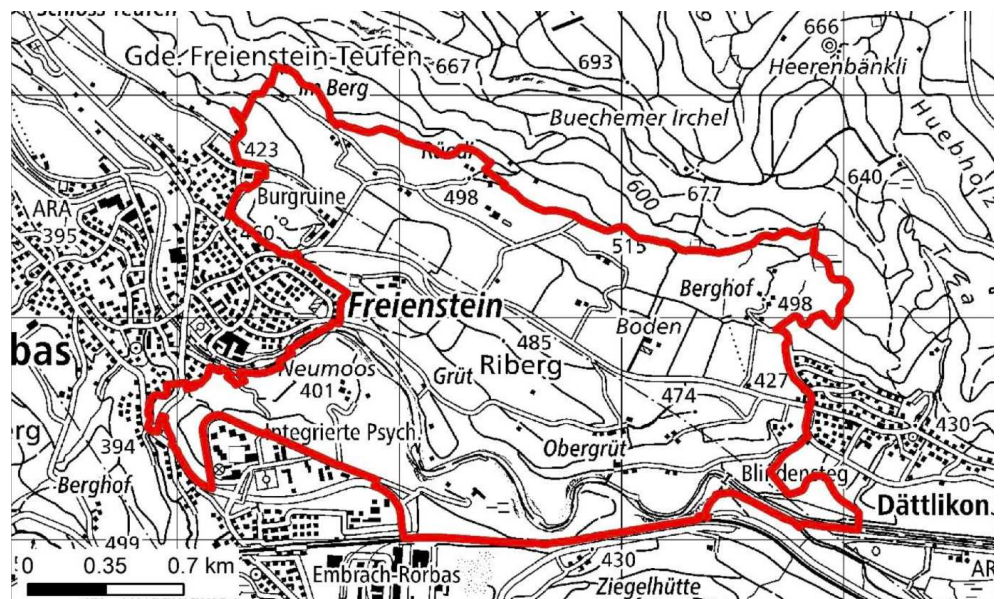
- Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere Schutz vor Beeinträchtigung / Zerstörung / Zerschneidung / Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts
- Ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente
- Erhalt auf der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen, sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbaren Nähe
- Ungeschmälerter Erhalt von prägender Topografie und Relief

Spezifische Schutzziele:

- Erhaltung und Ermöglichung von natürlichen dynamischen Prozessen der Gewässerentwicklung an geeigneten Stellen
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik
- Erhalt der naturnahen, unverbauten Gewässerläufe und -ufer
- Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten
- Erhalt der charakteristischen, kulturlandschaftlichen Strukturelemente und ihrer typischen Ausprägung ihrer Vielfalt, und ihrer ökologischen Funktion

Fazit:

Die Schutzziele der Gewässerlandschaft (Riberg und Tösslauf zwischen Dättlikon und Freienstein) werden mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.



Perimeter aus dem Objektblatt vom Amt für Raumentwicklung

Quellhorizont Hardrüti Nr. 7174

Nördlich von Embrach hat die Töss seit der letzten Eiszeit eine rund 50 Meter tiefe Schlucht erodiert. In der Hardrüti hat sie sowohl den Niederterrassen-Schotter des Embracher Hardes als auch die darunter anstehende Obere Meeresmolasse freigelegt. Die angeschnittene Schichtgrenze äussert sich heute als ausgeprägter Quellhorizont, an dem alles aus dem Schotter des Embracher Hardes zuströmende Grundwasser austritt, im Durchschnitt mehr als 1000 Liter pro Minute. Hier treten entlang eines etwa 800 Meter langen Gebietsstreifens zahlreiche Quellen auf, die in der Vergangenheit mächtige Quelltuffablagerungen entstehen liessen. Heute sind die meisten dieser Quellen gefasst. An einer Stelle treten allerdings noch mehr als 100

Liter pro Minute ungefasst aus. Dieses Wasser hat in der Vergangenheit terrassenförmige Quelltuffrasen entstehen lassen. Die Vegetation ist typisch für Nassstandorte, mit Schachtelhalmen und Schlinggewächsen. Ausserdem ist an einer Stelle der Hang, bedingt durch die Jahrtausende dauernden Wasseraustritte, abgerutscht, und das Wasser fliesst kaskadenartig den Rutschhang hinunter. Der Hang präsentiert sich ungeordnet, aber sehr naturnah und von eindrucklicher landschaftlicher Schönheit.

Von industriehistorischem Interesse ist, dass das Quellwasser einst für die Energiegewinnung der unterliegenden Spinnerei gefasst worden ist. Überwucherte und zerstörte Betonbecken zeugen noch von der damaligen Nutzung des Quellwassers.

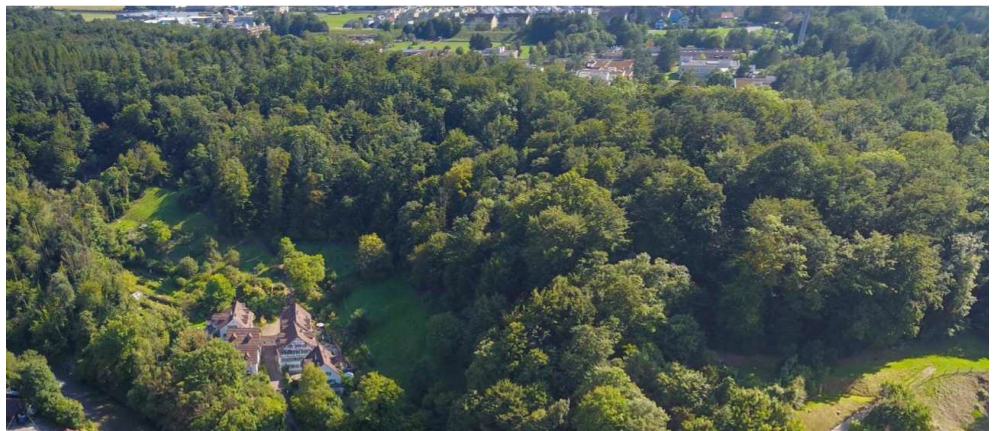


Abbildung aus dem
Objektblatt vom Amt für
Raumentwicklung

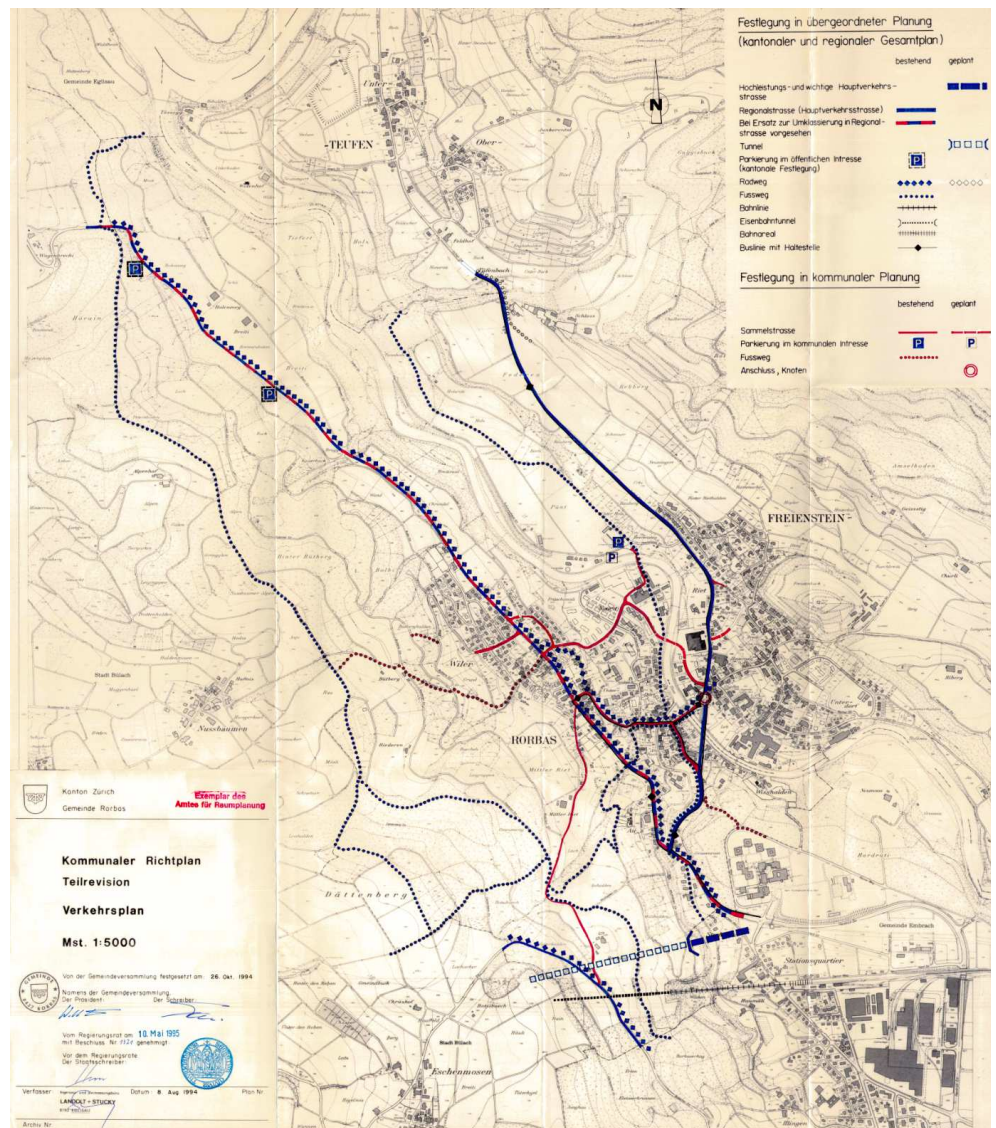
Allgemeine Schutzziele:

- Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere Schutz vor Beeinträchtigung / Zerstörung / Zerschneidung / Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts
- Ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente
- Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen, sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbaren Nähe
- Ungeschmälerter Erhalt von prägender Topographie und Relief der geomorphologischen Objekte

2.2 Kommunale Vorgaben

Kommunaler Richtplan

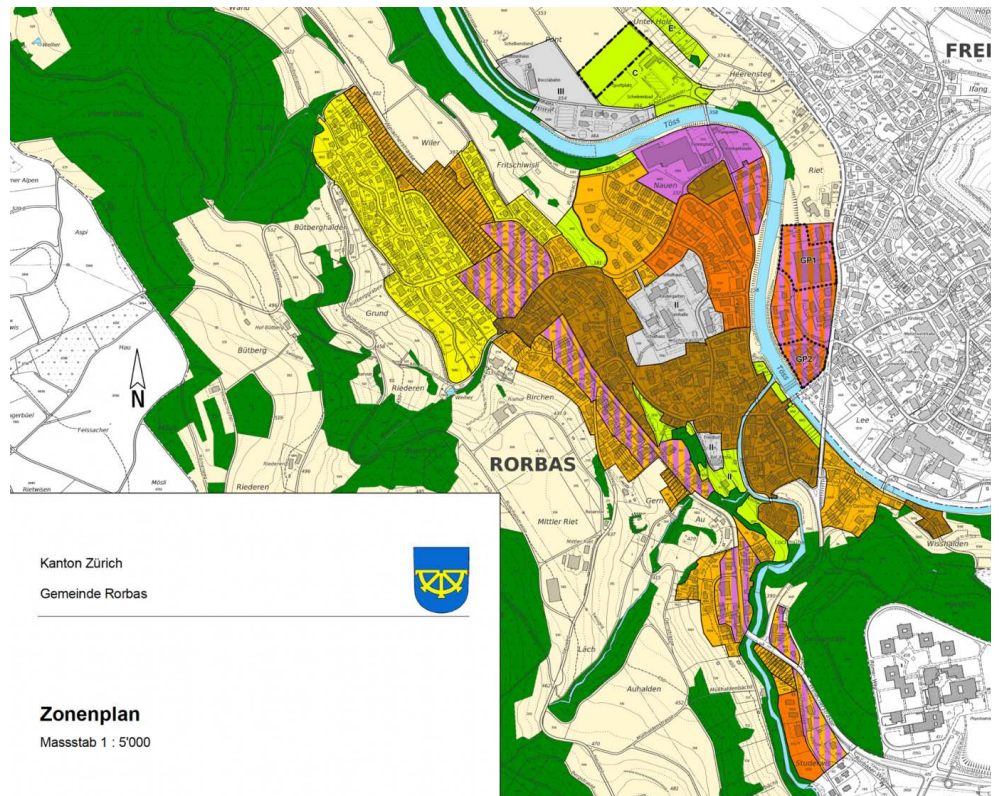
Am 26. Oktober 1994 setzte die Gemeindeversammlung Rorbas den revidierten kommunalen Verkehrsrichtplan zusammen mit der revidierten Nutzungsplanung fest. Die Revision diente im Wesentlichen der Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991.



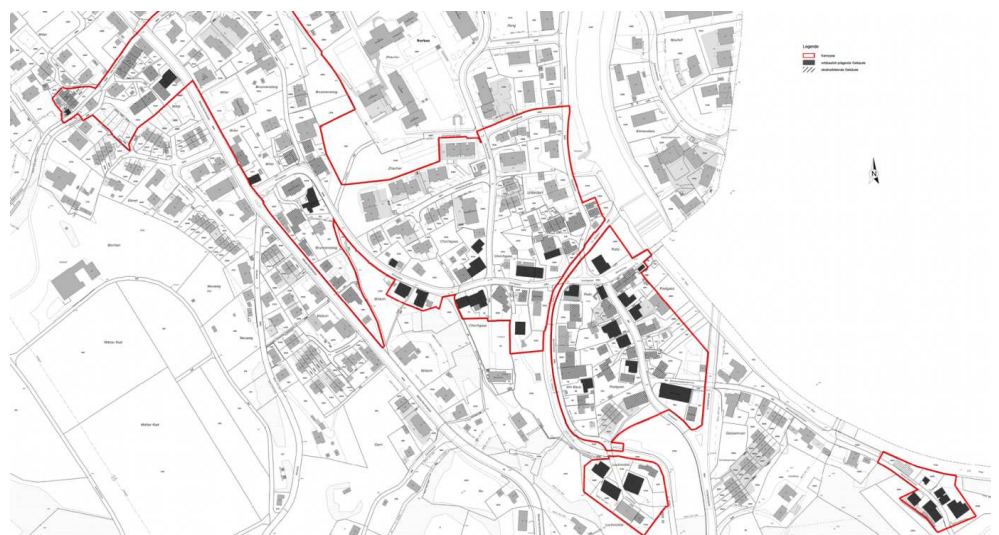
Kommunaler Richtplan,
Verkehrsplan der
Gemeinde Rorbas

Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde letztmals im November 2016 teilrevidiert und festgesetzt. Die Themenfelder der Teilrevision waren insbesondere die generelle Lockerung und klarere Regelungen der Vorschriften in der Kernzone und einzelne Umzonungen im Zonenplan.



Ausschnitt Zonenplan
der Gemeinde Rorbas



Ausschnitt Kernzonenplan
der Gemeinde Rorbas

2.3 Historische Entwicklung

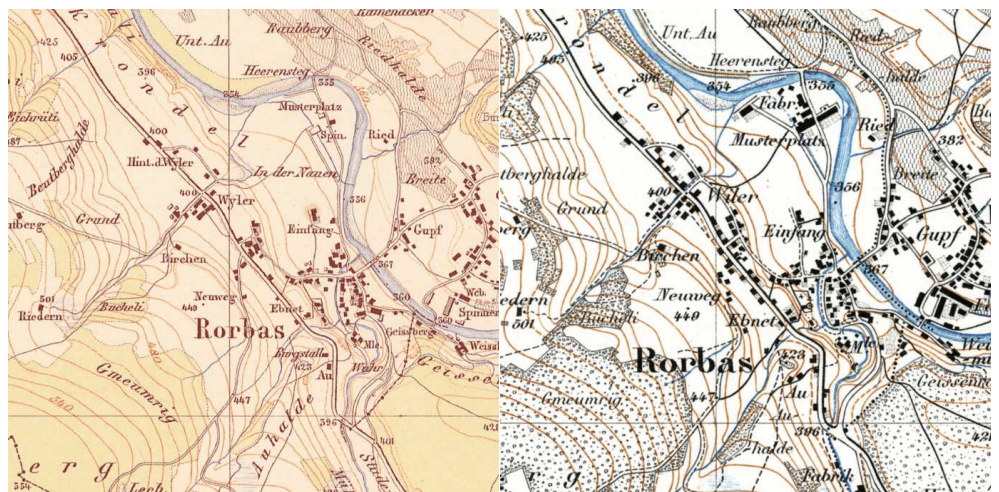
Zeitreise

Textquelle ISOS

Erstmals urkundlich erwähnt wurde "Rorbach" um 1044. Aus der alemanischen Hofniederlassung entwickelte sich eine Gemeinde freier Bauern. Mit der Grafschaft Kyburg kam auch Rorbach an die Stadt Zürich. Die ältesten noch vorhandenen Bauten sind die Kirche und das alte Schulhaus sowie der Gasthof "Zum Adler". Die meisten Häuser stammen aus dem 18./19. Jahrhundert. So wurde im 18. Jahrhundert eine Mühle samt Magazin und Wohnhaus in eine Schleife des Lochbachs gebaut. 1835 entstand in einer Schleife der Töss nördlich des Ortskerns ein grosser Baumwollspinnereikomplex mit Nebenbauten und Arbeiterwohnungen. Die Wohnbauten der Baugruppe wurden vermutlich in der letzten Hälfte des 19. Jahrhunderts erstellt. Die Siegfriedkarte von 1881 zeigt die unteren und oberen Ortsteile in der heutigen baulichen Struktur und Ausdehnung. Um die Jahrhundertwende kam ein Schulhaus dazu.

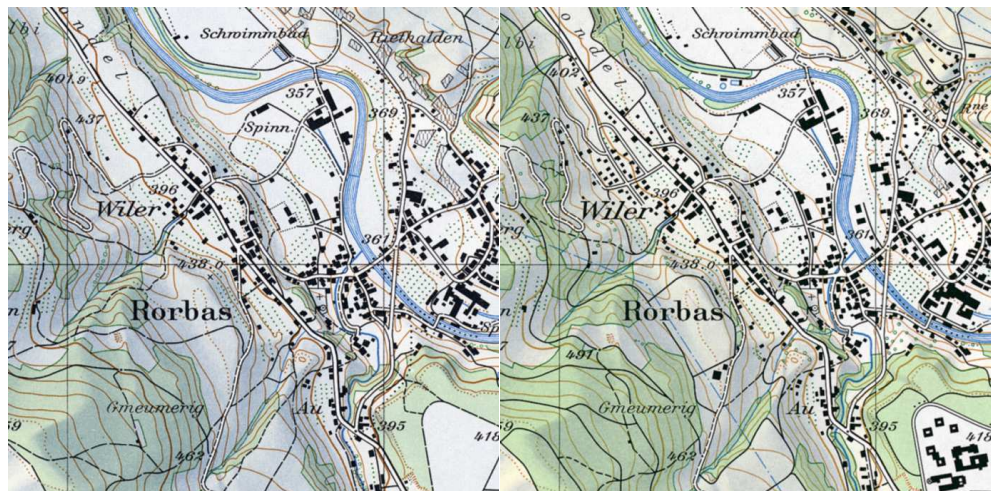
Im 19. Jahrhundert bestand das Siedlungsgebiet Rorbach aus dem Unter- und dem Oberdorf. Das Unterdorf entwickelte sich vorwiegend entlang der Kirchgasse und zwischen der Bachstrasse und Postgasse sowie im südlichen Bereich der Tössstrasse. Die Tössschleife war damals noch hauptsächlich unbebaut. Das Oberdorf entwickelte sich im 19. Jahrhundert entlang der Weiacherstrasse und um den Knoten Kirchgasse – Weiacherstrasse sowie dem Knoten Nauengasse – Alte Bütbergstrasse. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts sind die beiden Ortsteile zusammengewachsen und bildeten eine zusammenhängende Siedlungsstruktur. Anfangs des 21. Jahrhunderts setzte ein Bauboom ein und das Siedlungsgebiet breitete sich stark aus. Die Tössschleife und der Hang im Osten wurden mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut.

In den folgenden Abbildungen ist die bauliche Entwicklung von Rorbach in den letzten 170 Jahren ersichtlich.

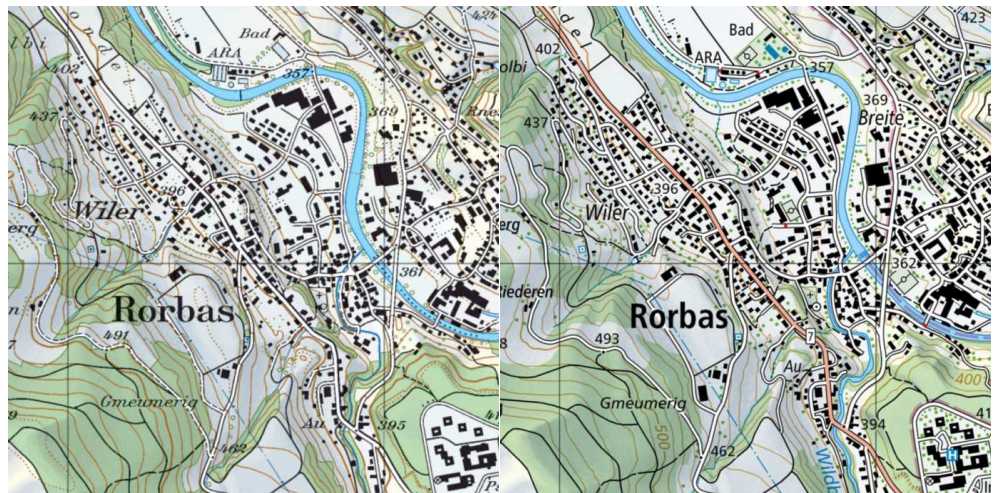


1850 und 1880

1960 und 1980



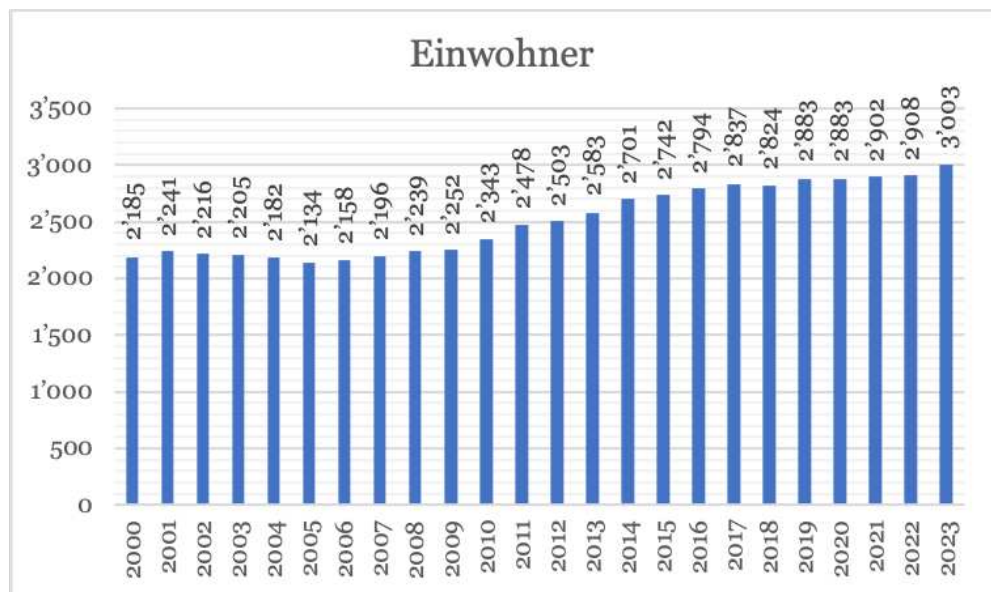
2000 und 2020



2.4 Vorhanden Grundlagen

Bevölkerungsentwicklung

Anfangs der 2000er Jahren schrumpfte die Bevölkerung in Rorbas leicht. Dieser Trend hielt aber nicht lange an. Seit dem Jahr 2005 stieg die Bevölkerung in Rorbas stetig an. Zwischen 2009 und 2017 war ein Wachstumsschub von ca. 580 Einwohnern zu verzeichnen. Seither ist die Zunahme etwas schwächer und mit minimalen Schwankungen gleichgeblieben. Ende 2023 lebten in Rorbas 3'003 Einwohner (Stand: 2023). Im Jahr 2008 waren es 2'293 Einwohner, was ein Zuwachs von insgesamt 764 Einwohner entspricht.

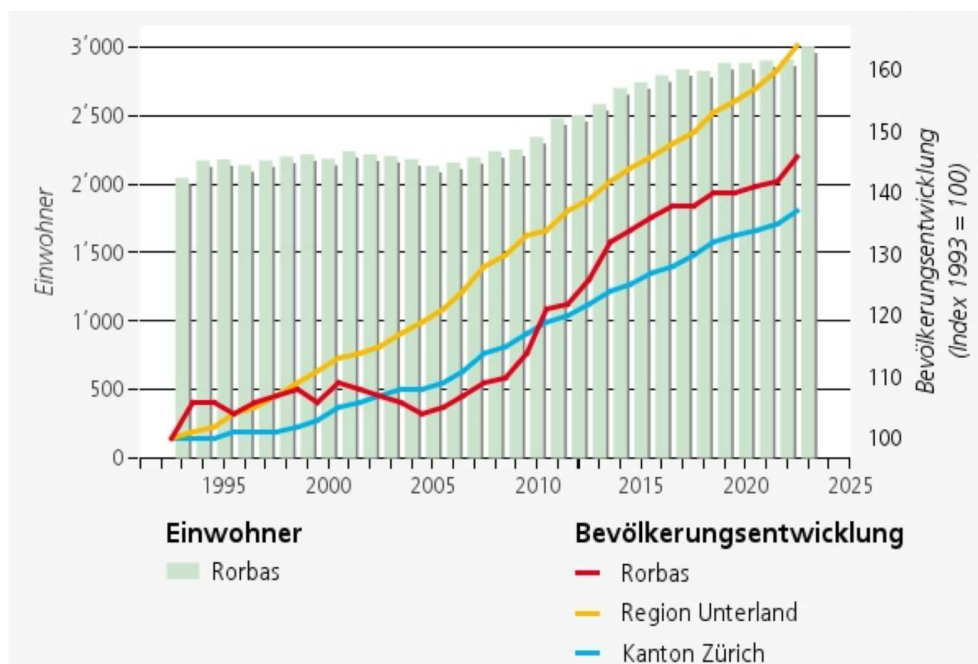


Bevölkerungsentwicklung in
den letzten 23 Jahren in der
Gemeinde Rorbas,
Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton
Zürich, Stand 2023

Durchschnittlich stieg die Bevölkerungszahl in den vergangenen 15 Jahren um ca. 51 Einwohner oder ca. 1.8 % pro Jahr. Das durchschnittliche Wachstum für den gleichen Zeitraum beträgt im Kanton rund 1.3 % und bei der Region Unterland rund 1.6 % pro Jahr. Im Vergleich zum Kanton sowie zur Region Unterland weist die Gemeinde Rorbas ein überdurchschnittliches Wachstum auf.

Abgeleitet vom prozentualen Wachstum und den aktuellen Bevölkerungszahlen mit Stand 31.12.2023 ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Rorbas in den nächsten 15 Jahren eine Bevölkerungszahl von ca. 3'933 Einwohner aufweisen wird, wenn das durchschnittliche Wachstum von rund 51 Einwohnern beibehalten wird.

Bevölkerungsentwicklung
1993-2023 in der
Gemeinde Rorbas,
Datengrundlage: Amt für
Raumentwicklung Kanton
Zürich, Stand 2023



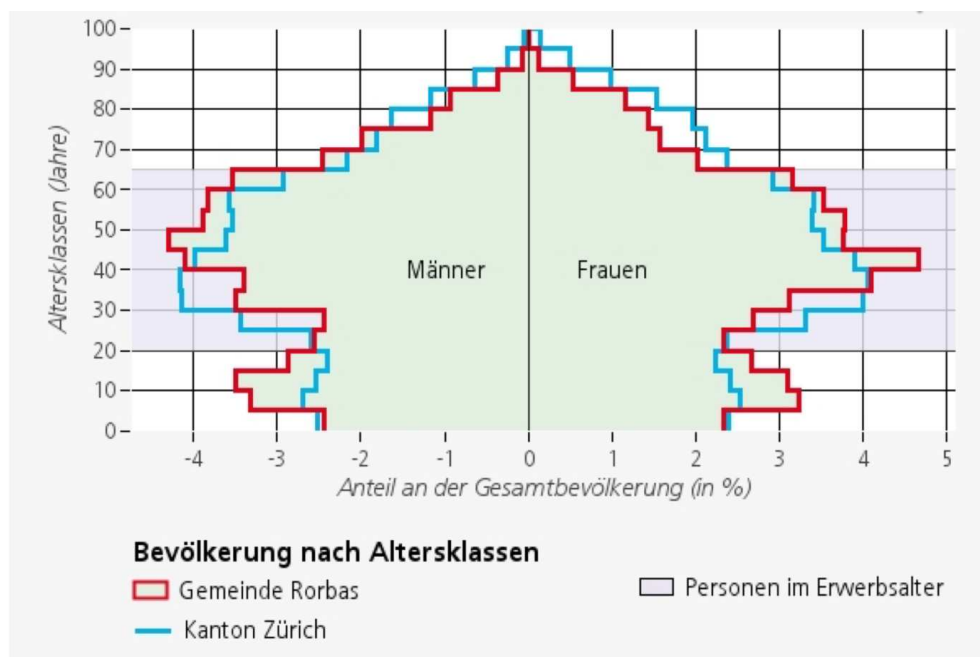
Altersstrukturen

In der Gemeinde Rorbas sind – gemäss der Bevölkerungsstatistik von 31.12.2023 - derzeit 3'003 Personen ansässig. Die 40- bis 64- Jährigen stellen mit 38.6 % den grössten Bevölkerungsanteil der Gemeinde dar und liegt damit über dem Durchschnitt des Kantons Zürich (34.8 %). Dabei sind besonders viele Einwohner im Alter zwischen 50 und 65 Jahren in der Gemeinde ansässig, welches – mit Blick auf die nächsten Jahre – zu künftigen Engpässen bei Pflegeplätzen / Pflegedienste sowie altersgerechte Infrastruktur führen kann. Das regionale Alterszentrum Embrachertal in Embrach weist derzeit ca. 77 Einzelzimmer für Kurz- und Langzeitaufenthalte auf. Zusätzliche Pflegeplätze und die damit verbundene Erweiterung / Aufstockung des Alterszentrums sind demnach regional zu regeln. Der Anteil der 65- bis 79- Jährigen liegt in Rorbas mit 10.7 % (Kanton 12.1%) unter dem kantonalen Durchschnitt. Der Anteil der 15- bis 19-Jährigen liegt mit 5.5 % (Kanton 4.6 %) über dem Durchschnitt des Kantons.

In der Gemeinde leben also eine deutlich überdurchschnittliche Anzahl an Pensionierten und Jugendlichen. Für die Beurteilung des Bedarfs an Pflegeplätzen ist die Altersgruppe ab 80- und mehr Jährige entscheidend. Dieser Anteil liegt mit 3.2 % unter dem kantonalen Durchschnitt von 5.3 %.

Der Anteil der 20- bis 39-Jährigen (Familiengründungsalter) mit 24.1 % liegt unter dem kantonalen Durchschnitt mit 28.1 %. Der Anteil der in der Gemeinde ansässigen Kinder im Alter bis 14 Jahre beträgt 17.9 % (Kanton 15.1%) und gibt einen Aufschluss, über die Belastung der Infrastruktur v.a. der Schulen in den nächsten Jahren.

Altersstruktur 2023 in der Gemeinde Rorbas,
Datengrundlage: Amt für
Raumentwicklung Kanton
Zürich, Stand 2023

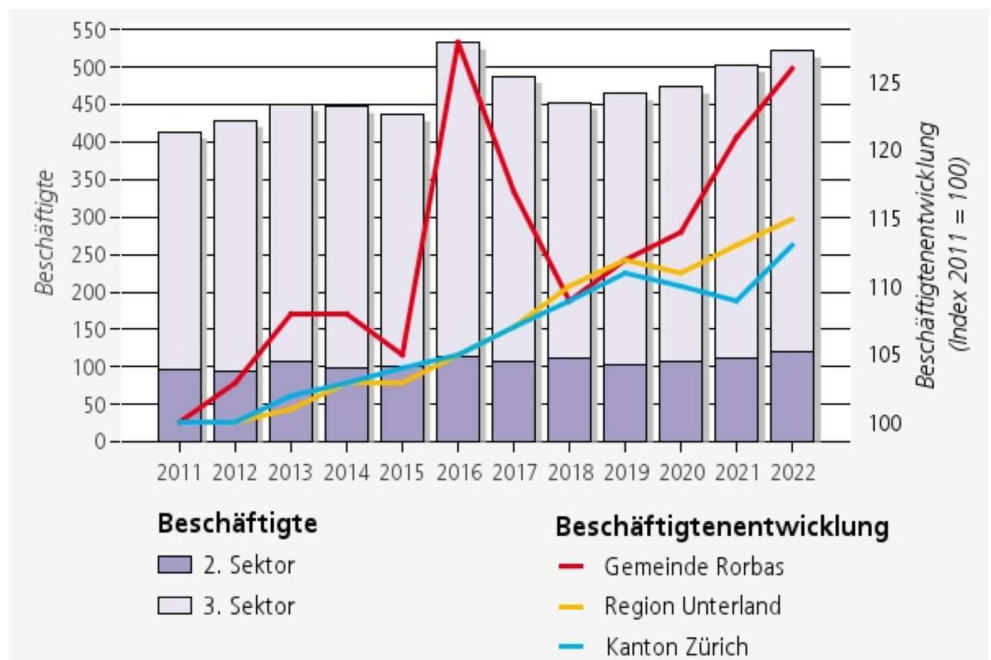


Arbeitsplatzentwicklung

Das Thema Arbeitsplätze ist sehr vielschichtig. Die verschiedenen Arbeitsplätze haben unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an ihre Umwelt. Der Platzbedarf variiert sehr stark. Das Einteilen der verschiedenen Branchen in Sektoren ist eine gängige Methode, um sich einen Überblick der Auswirkungen auf den Raum zu verschaffen. Dabei wird in landwirtschaftliche Betriebe (Primärsektor), Betriebe im Produktionsbereich (Sekundarsektor) und in den Dienstleistungsbetrieben (Tertiärsektor) unterteilt.

Derzeit weist die Gemeinde Rorbas insgesamt 177 Arbeitsstätten auf (Quelle: Gemeindeportraits des statistischen Amtes Kanton Zürich von 2022) und rund 532 Beschäftigte (Stand: 2022) auf. Der Tertiärsektor stellt mit 133 Arbeitsstätten den grössten Anteil dar, gefolgt vom Sekundarsektor mit 38 Arbeitsstätten und dem Primärsektor mit 6 Arbeitsstätten. Von den 177 Arbeitsstätten werden 170 als Mikrobetriebe (Betriebe mit einer Beschäftigung von weniger als 10 Vollzeitäquivalenten) ausgewiesen. Die Gemeinde Rorbas weist 7 Kleinbetriebe auf (Betriebe mit einer Beschäftigung zwischen 10 und 49 Vollzeitäquivalenten). Ein mittlerer bzw. ein Grossbetrieb sind in der Gemeinde nicht ansässig. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 8 Beschäftigten (resp. 1.6 %) in 10 Jahren sind in 15 Jahren mit rund 140 zusätzlichen Beschäftigten zu rechnen. Vorausgesetzt sind adäquate Entwicklungsmöglichkeiten und genügend Mischzonenflächen für ansässige sowie neue Firmen. Die Gemeinde weist eine Arbeitszone von insgesamt 2.6 ha aus.

Beschäftigtenentwicklung
2011-2022 in der
Gemeinde Rorbas,
Datengrundlage: Amt für
Raumentwicklung Kanton
Zürich, Stand 2022



Bauzonenentwicklung

Die Gesamtfläche der Bauzonen beträgt 60.9 ha. In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Rorbas 5.3 ha verbraucht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch 0.35 ha. Davon wurden 3.1 ha in der Wohnzone, 1.4 ha in Mischzonen, 0.4 ha in der Arbeitszone mit Dienstleistung verbraucht.

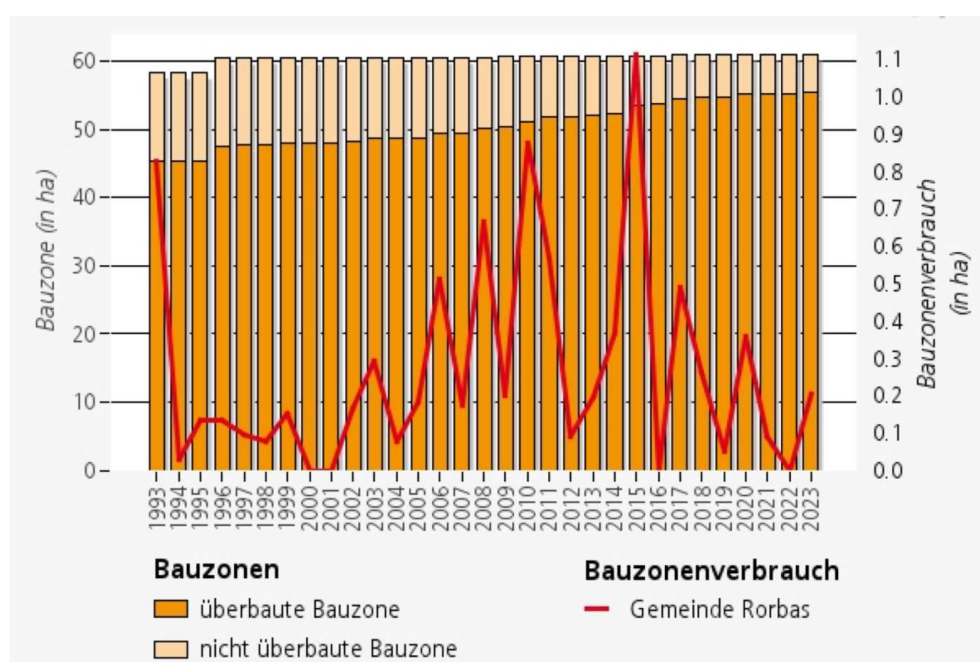
Das Siedlungsgebiet von Rorbas ist ein mehrheitlich überbautes Gebiet. Bei den Parzellen Kat. Nrn. 1095 (Schützenhaus) und 1342 (Schulhausstrasse) handelt es sich um die grössten Baulücken mit insgesamt 17'505 m². Beide Parzellen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Weitere Baulücken sind vereinzelt in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.7 und WG 2.0, in der Gewerbezone G, in der Kernzone K sowie in den Wohnzonen W 1.8, W 2.0, W 2.7 vorhanden.

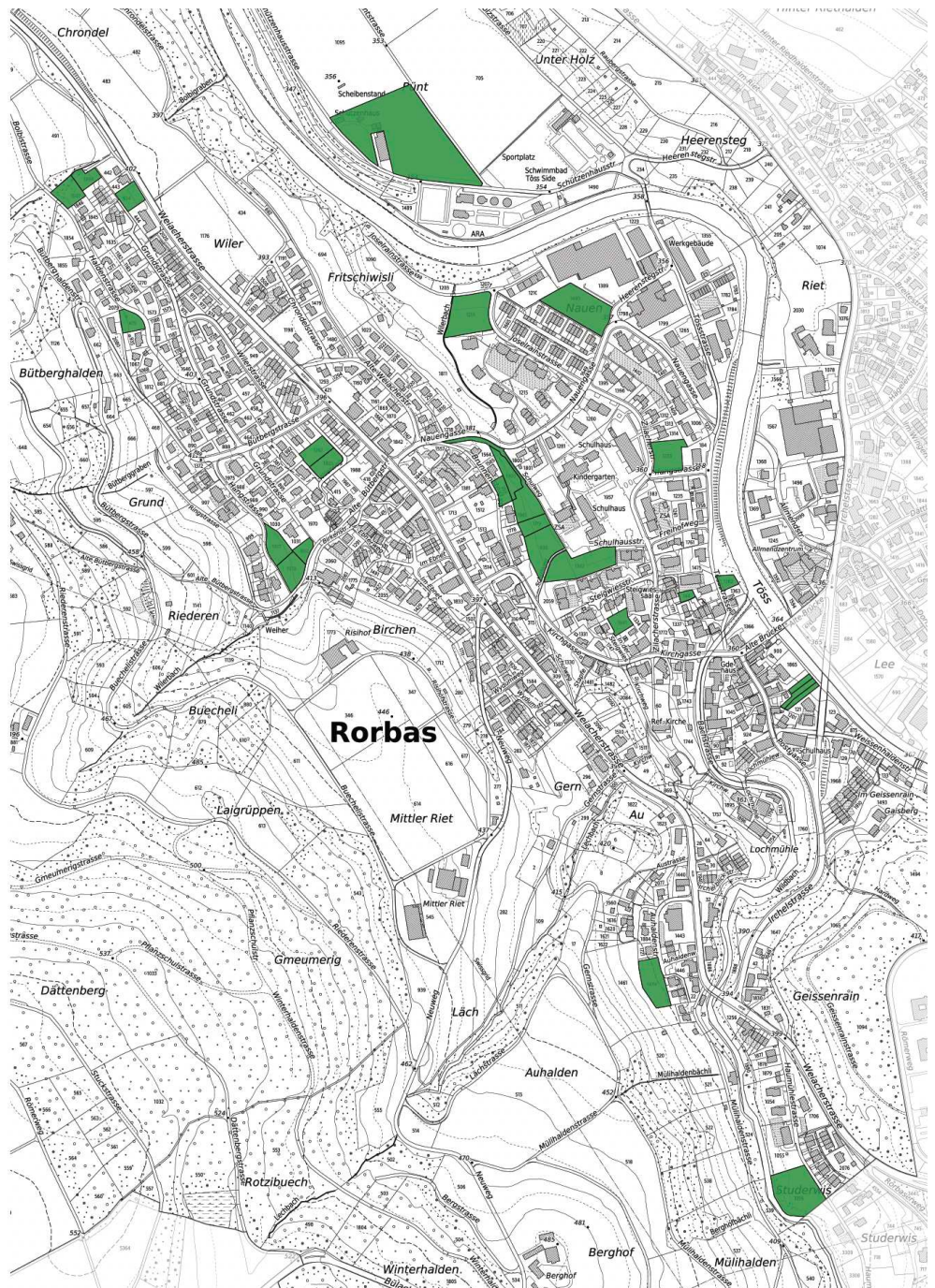
Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für die Gemeinde Rorbas folgende Baulandreserven aus. Bei gleichbleibendem durchschnittlichen Baulandverbrauch auf der Basis des jeweiligen 15-Jahres-Mittels würden somit die nicht überbauten Flächen noch für rund 15.7 Jahre (5.5 ha/ 0.35 ha) genügen.

Datengrundlage:
Bauzonenstatistik, Amt
für Raumentwicklung,
Stand 2023

Bauzonen	Total in ha	überbaut in ha	nicht überbaut in ha
Wohnzonen	27.0	25.3	1.7
Mischzonen	24.7	23.0	1.7
Arbeitszone mit Dienstl.	2.6	2.2	0.4
Zone für öffentliche Bauten	6.7	4.9	1.8
Total	61.0	55.4	5.6

Bauzonenentwicklung
2011-2023 in der
Gemeinde Rorbas,
Datengrundlage: Amt für
Raumentwicklung Kanton
Zürich, Stand 2023





 Baulücke

unbebaute Parzellen
innerhalb der Bauzone,
eigene Darstellung,
Datengrundlage: Amt
für Raumentwicklung

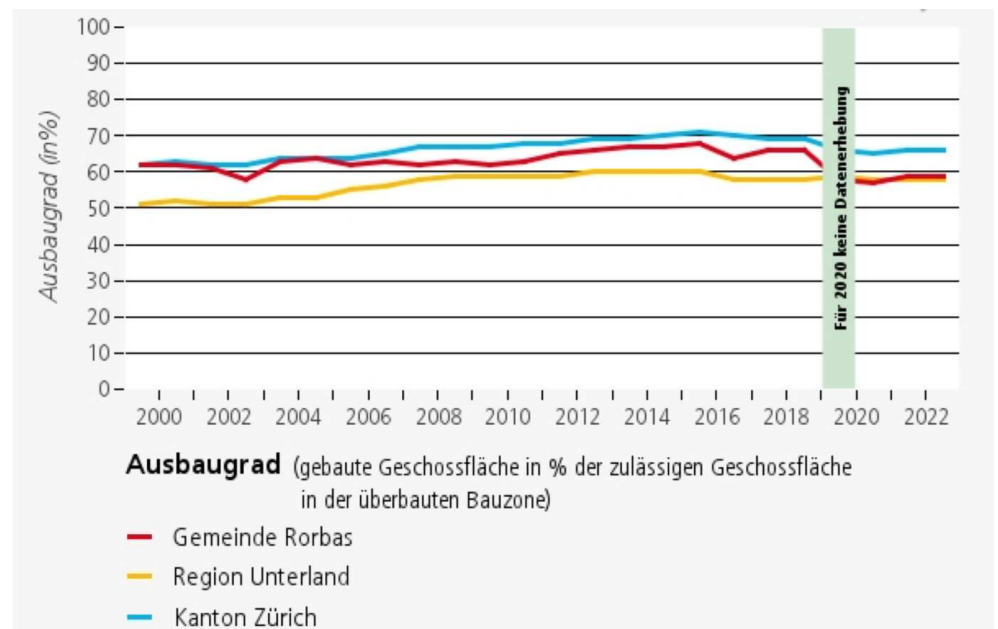
Ausbaugrad

Der Ausbaugrad, d.h. der Quotient aus gebauten Geschossflächen zu zulässigen Geschossflächen, liegt in der Gemeinde Rorbas mit 59.2 % über alle Bauzonen knapp über dem Wert der Region Unterland (58.7 %) aber unter dem des Kantons (66.2 %). Der Ausbauwert der Wohnzone beträgt 48.5 % und liegt unter dem Wert der Region (56.3 %) und des Kantons Zürichs (62.3 %). In den Mischzonen liegt der Ausbaugrad mit 72.7 % unter den Werten der Region und des Kantons. Der Ausbaugrad in der

Arbeitszone beträgt 48.9 % und liegt über dem regionalen Wert (44.3 %) jedoch unter dem kantonalen (66.2 %). Dies weist darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten in der Bau- und Zonenordnung in den Mischzonen verhältnismässig gut ausgeschöpft werden und in den Wohn- und Arbeitszonen noch ein gewisses Ausbaupotential besteht.

Ausbaugrad in % verglichen mit Region Unterland und Kanton Zürich,
Quelle: ARE, Stand 2022

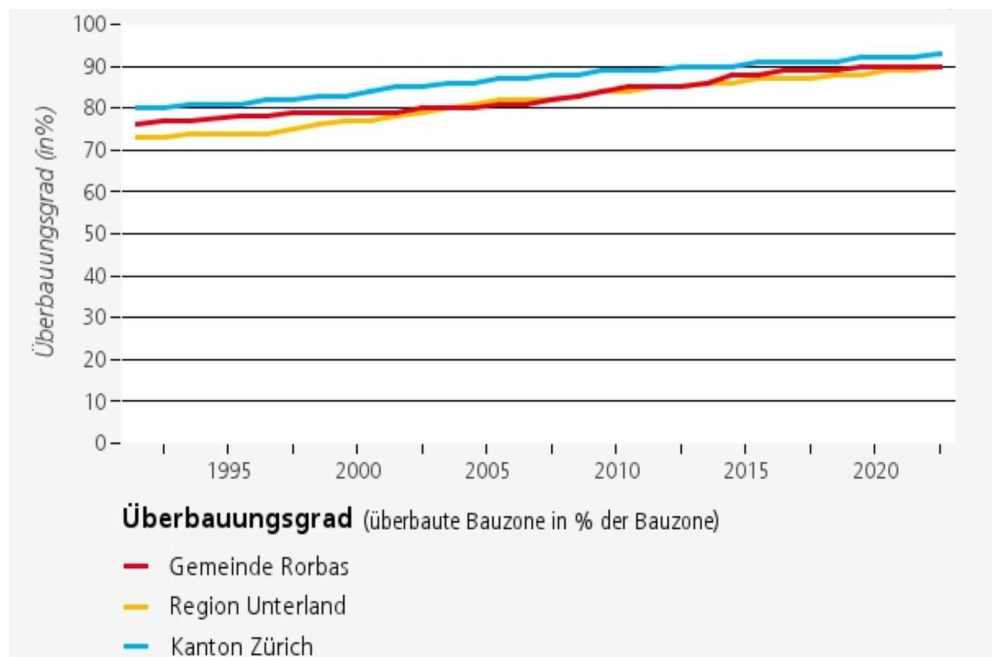
	Wohnzone in %	Mischzone in %	Arbeitszone in %	Total in %
Rorbas	48.5	72.7	48.9	59.2
Region Unterland	56.3	75.7	44.3	58.7
Kanton Zürich	62.3	79.3	55.9	66.2



Ausbaugrad 2000-2022 in der Gemeinde Rorbas,
Datengrundlage: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Stand 2022

Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad – überbaute Bauzone in Prozent der Bauzone - der Gemeinde Rorbas beträgt insgesamt 91.0 %. Die Wohnzonen sind mit 93.8 %, die Mischzonen mit 93.2 %, die Arbeitszone mit 85.7 %, sowie die Zonen für die öffentlichen Bauten und Anlagen mit 73.5 % überbaut. Der Überbauungsgrad liegt unter dem Werten des Kanton Zürichs (97.6 %) aber über dem von der Region (90.1 %).



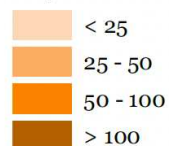
Nutzungsichte

Die Übersetzung der angestrebten Nutzungsdichten in bauliche Dichten erfolgt im Rahmen der Richt- oder Nutzungsplanung. Die Gemeinden stellen in ihren Nutzungsplänen sicher, dass diese minimalen Nutzungsdichten (EB/ha) mit der Grundzonierung erreicht werden können.

Die Gemeinde Rorbas weist gemäss dem Zielbild Nutzungsdichten bis 2030 des regionalen Richtplanes mehrheitlich eine geringere Dichte von 50 bis 100 Einwohner und Beschäftigten pro Hektar Bauzone aus. Die Töss-schlaufe im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgebietes ist gemäss dem Zielbild 2030 einer mittleren Nutzungsdichte (100-150 EB/ ha) zugewiesen und das nordöstliche Siedlungsgebiet ist im Zielbild 2030 der sehr geringen Dichte (<50 EB/ ha) zugewiesen.

Heute werden die erstrebten Nutzungsdichten bis 2030 gemäss regionalem Richtplan in etwa gut erreicht.

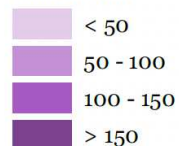
Wohnzone W1/W2



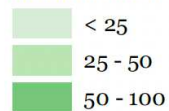
Wohnzone W3 und höher



Mischzone



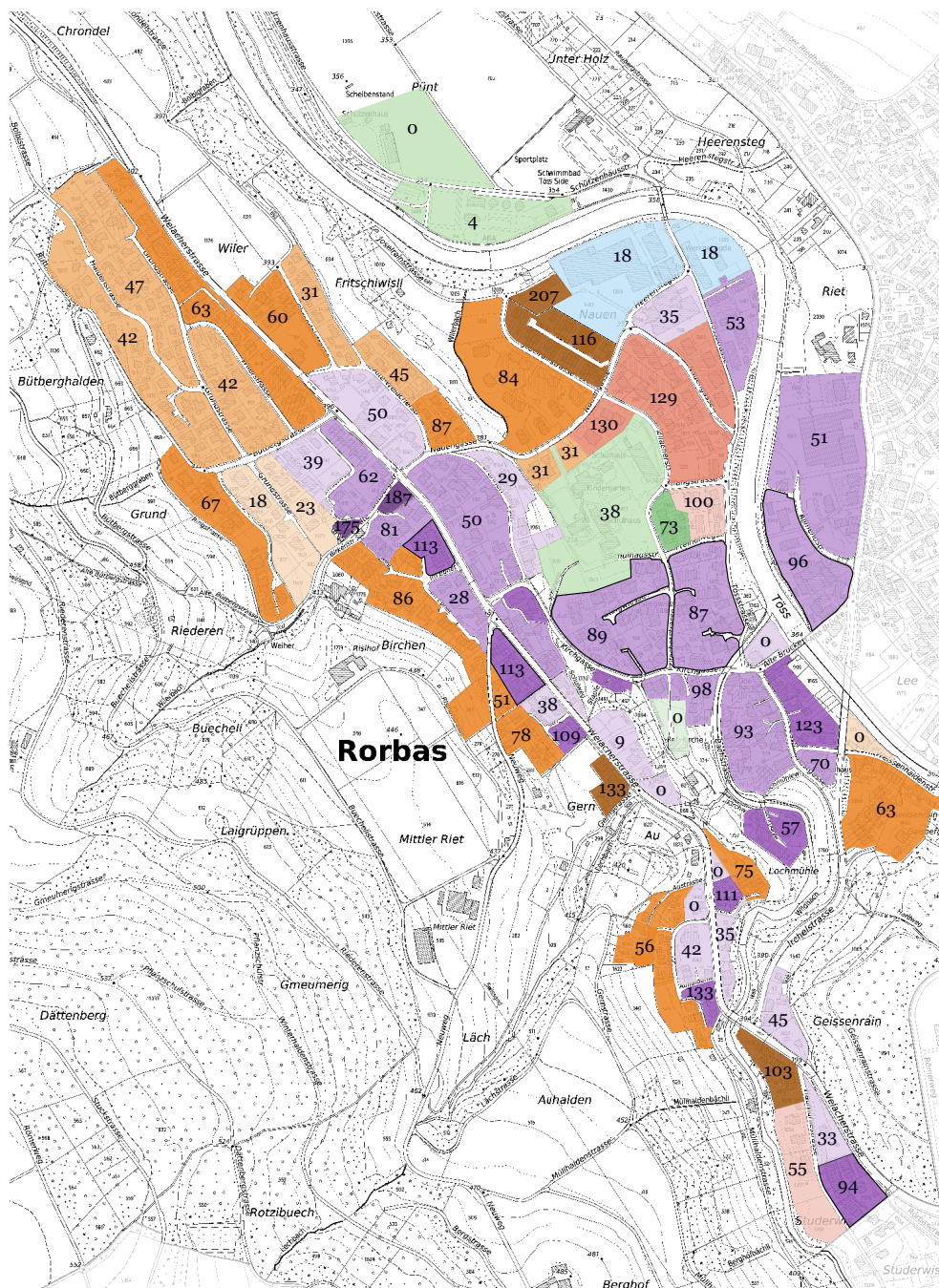
Zone für öffentliche Bauten

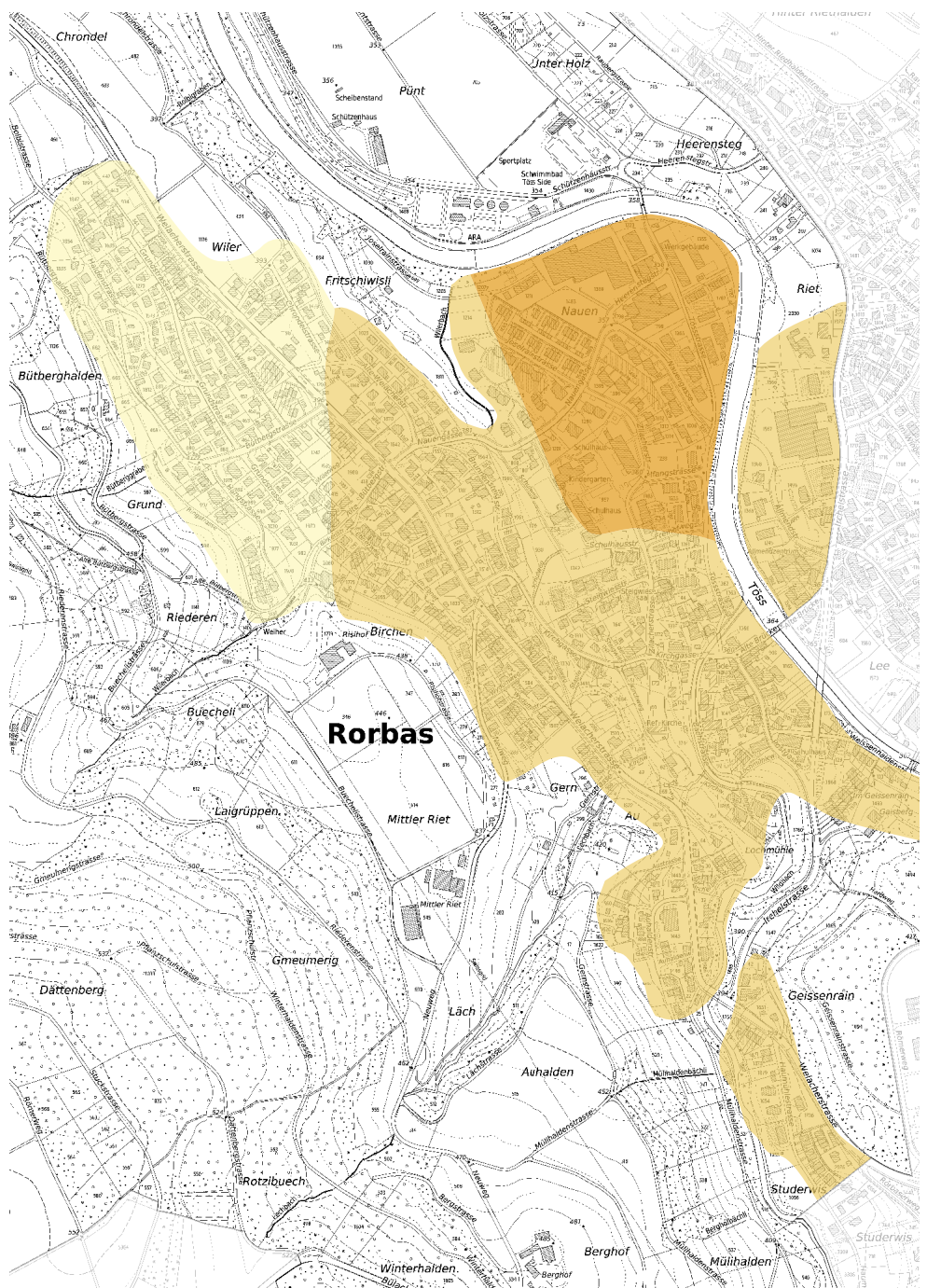


Industriezonen



Nutzungsichte
Datengrundlage:
Quartieranalyse ARE,
eigene Darstellung





 Mittlere Dichte	100-150
 Geringe Dichte	50-100
 Sehr geringe Dichte	<50

Zielbild, Nutzungsdichte
(Einwohner+Beschäftigte/
ha Bauzone) bis 2030,
gemäss regionalem
Richtplan, eigene
Darstellung

3. Anpassung Zonenplan

3.1 Überprüfung Zonengrenzen

Vergleich ÖREB

Der rechtsgültige Zonenplan vom 7. November 2016 wurde im Rahmen der Aufnahme in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) digitalisiert. Die Darstellung im ÖREB hat jedoch keine Rechtswirkung. In der Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung wurde der rechtsgültige Zonenplan mit der Darstellung des ÖREB verglichen. Es sind Abweichungen zwischen dem ÖREB-Kataster und dem rechtsgültigen Zonenplan vorhanden. Die Strassenparzelle der Irchelstrasse, zwischen dem Wildbach und Hardrütli ist im ÖREB-Kataster als Landwirtschaftszone (Lk) und im Zonenplan als Wald (W) eingetragen. Die Zonengrenzen werden auf der Grundlage des ÖREB gesamthaft neu festgesetzt.

Datengrundlage Zonenplan

Durch die Zuteilung gemäss ÖREB entsteht keine Mehrnutzung oder zusätzliches Siedlungsgebiet. Für die Darstellung des neuen Zonenplans wurden die Zonengrenzen des ÖREB eingesetzt.

Plandarstellung Zonenplan

Die Darstellung des Zonenplanes (und auch des Kernzonenplans) wurden an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst.

3.2 Arrondierungen

Mit der Revision des Zonenplans wurde auch überprüft, ob die Zufahrten zu den Grundstücken am Bauzonenrand über Strassenflächen erfolgen, die ebenfalls in Bauzonen liegen. Andernfalls wäre die rechtmässige Baureife nicht gegeben. In diesem Zusammenhang wurden diverse bestehende Strassenabschnitte einer Bauzone zugeteilt. Diese Einzonungen erfolgen im Sinne einer Bereinigung und zugunsten der Rechtssicherheit der betroffenen Liegenschaften. Es entsteht dadurch weder neues «Bauland» noch eine Mehrnutzung. Die Arrondierungen umfassen Landwirtschaftszonen, die als Strassenflächen eingezont werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die bereits heute als Verkehrsflächen genutzt werden.

Die Verkehrsflächen werden dort einzont, wo sie innerhalb des Siedlungsgebietes zu liegen kommen. Weiter werden die Verkehrsflächen, die teilweise in der Landwirtschaftszone liegen und zur verkehrstechnischen Erschliessung dienen, vollständig der Bauzone zugeordnet.

Die Einzonungen von Verkehrsflächen fallen unter den Abgabetatbestand von § 2 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Für die Bemessung der massgebenden Überbaumöglichkeit verweist § 7 Abs. 2 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Die insgesamt sieben Arrondierungen erfolgen nach diesen Grundsätzen und sind nachfolgend aufgeführt.

Haldenstrasse (Planänderung Nr. 1):

Die Haldenstrasse ist eine Quartierstrasse und erschliesst den nördlichen Teilbereich des Quartiers Grund. Die für die verkehrstechnische Erschliessung der Bauzone erforderliche Teilfläche wird einzont.

Chrondelstrasse (Planänderung Nr. 2):

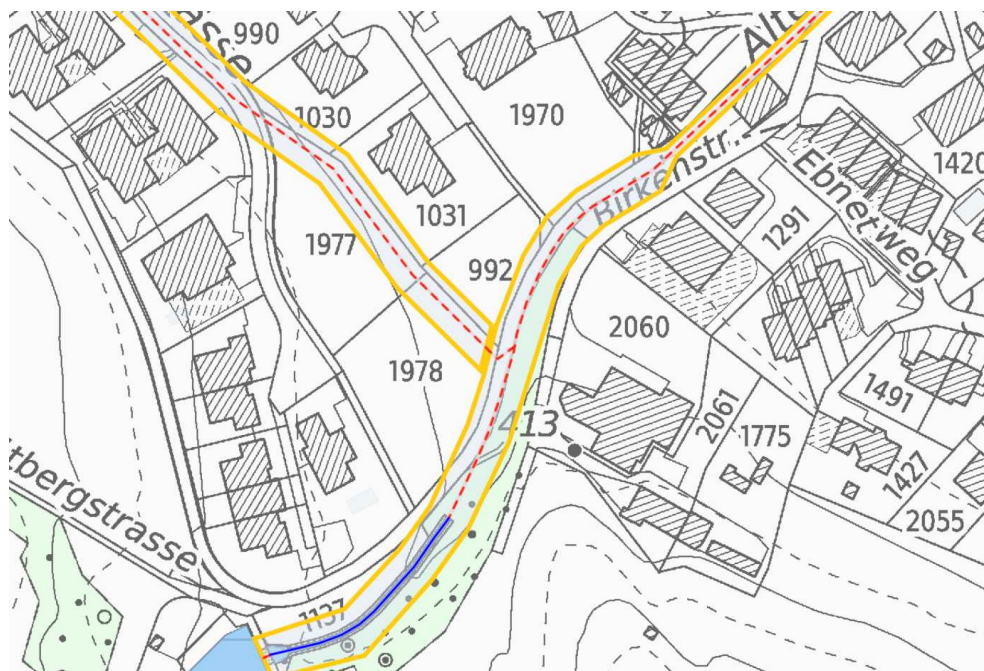
Die Chrondelstrasse ist eine Quartierstrasse und erschliesst den nördlichen Teilbereich des Quartiers Birchen. Die für die verkehrstechnische Erschliessung der Bauzone erforderliche Teilfläche wird einzont.

Alte Bütbergstrasse (Planänderung Nr. 3):

Die Alte Bütbergstrasse ist ein Zufahrtsweg und erschliesst den südlichen Teil des Quartiers Grund. Die für die verkehrsmässige Erschliessung der Bauzone erforderliche Teilfläche wird einzont. Mit dem nachfolgenden Erschliessungsnachweis soll geprüft werden, ob die südwestlich gelegene Wohnzone W 1.8 über bestehende Bauzonen erschlossen werden kann oder ob eine Einzonung der Alten Bütbergstrasse, die im Gewässerraum des Wilerbachs liegt, erforderlich ist.

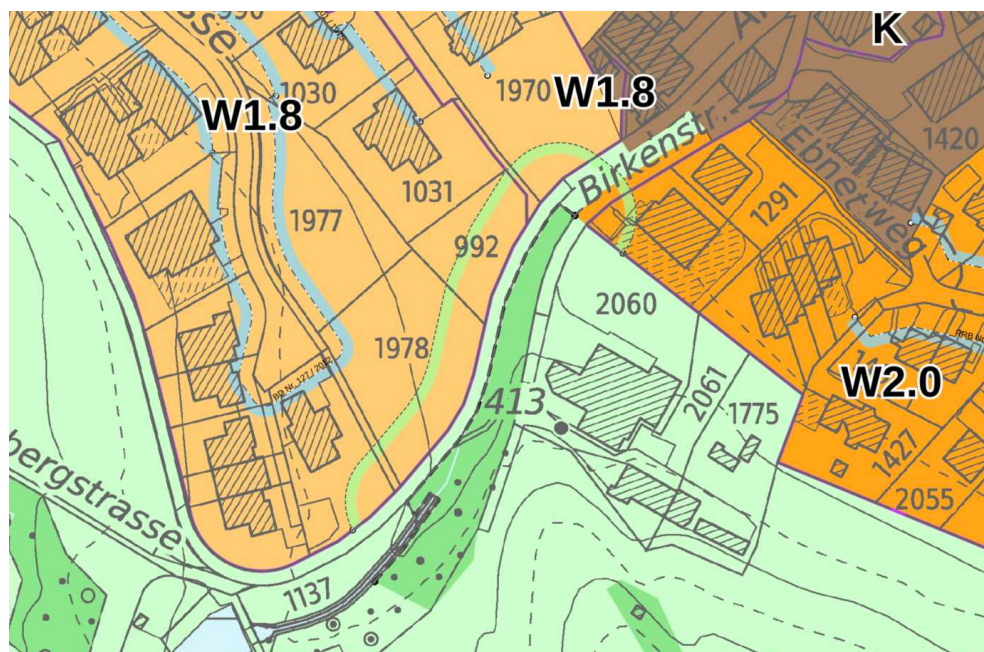
Die Grundstücke mit Kat.-Nrn. 1977 und 1978 werden gemäss Quartierplan Nr. 10 «Hangstrasse» über die Hangstrasse erschlossen. Die Parzelle Kat.-Nr. 992 kann gemäss technischem Bericht vom 26. März 2012 keinen Nutzen aus diesem Quartierplan ziehen. Für alle drei Grundstücke (Kat.-Nrn. 1977, 1978 und 992) bestehen keine Fahrwegrechte. Zudem verunmöglicht der rechtskräftig ausgeschiedene Gewässerraum des Bütberggrabens eine Erschliessung der Kat.-Nr. 992 über die Hangstrasse.

Ausschnitt aus der
Gewässerkarte mit dem
Verlauf des Bütberggrabens
und des Wilerbachs (inkl.
Wasserrechte und
Gewässerraum)
GIS-ZH vom 15.7.2025

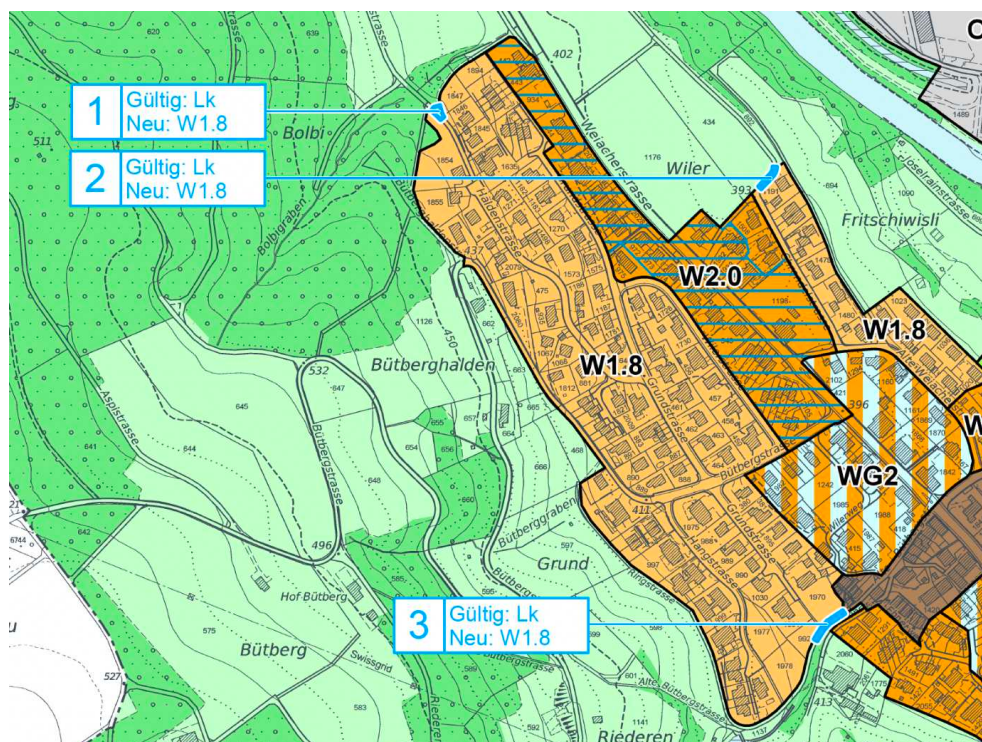


Die Grundstücke mit Kat.-Nr. 1978 und 992 werden von einer Waldabstandslinie überlagert. Da die Parzelle Kat.-Nr. 992 aus dem Quartierplan Nr. 10 «Hangstrasse» keinen Nutzen ziehen kann und mangels Fahrwegrecht keine Erschliessung über die Grundstrasse möglich ist, muss sie über die Alte Bütbergstrasse erschlossen werden. Auf Grundlage der vorstehenden Überlegungen wird die Alte Bütbergstrasse bis zur Parzelle Kat.-Nr. 992 eingezont.

Ausschnitt aus dem
ÖREB-Kataster
GIS-ZH vom 15.7.2025



Arrondierungen Nrn. 1-3
Ausschnitt aus dem
Zonenplan mit Änderungen



Postgasse (Planänderung Nr. 4):

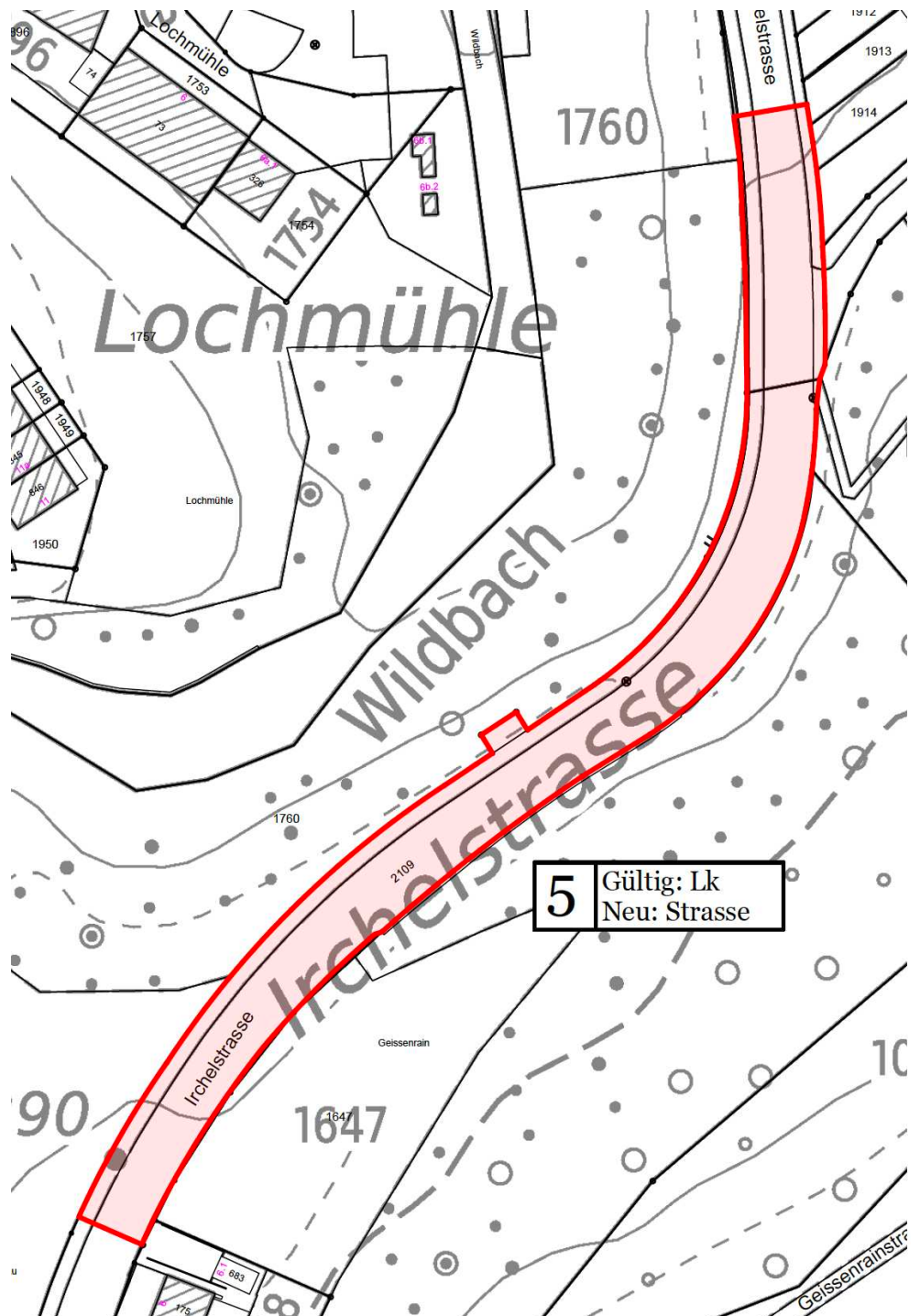
Die Postgasse bildet eine wichtige Sammelstrasse und erschliesst den nördlichen Teilbereich der Kernzone. Die für die verkehrstechnische Erschliessung der Bauzone erforderliche Teilfläche wird eingezont.

Irchelstrasse (Planänderung Nr. 5):

Die Irchelstrasse führt durch den Wald Hardrüti und über die Gemeindegrenze nach Freienstein-Teufen. Diese Verkehrsfläche innerhalb des Waldes war ebenfalls dem Wald zugewiesen. Die nicht für die verkehrstechnische Erschliessung der Bauzonen erforderliche Teilfläche wird der Strasse zugewiesen.

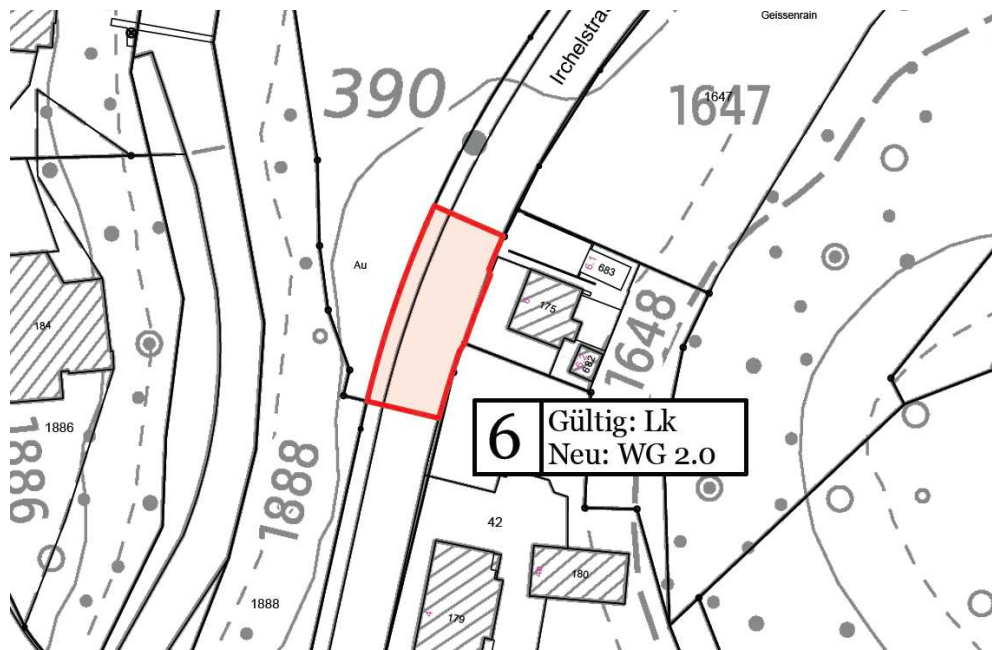
Weiacherstrasse/ Irchelstrasse (Planänderungen Nrn. 6 und 7):

Die Irchelstrasse ist eine Verbindungsstrasse und die Weiacherstrasse eine Hauptverkehrsstrasse. Im Mündungsbereich erschliessen sie die Wohn- und Gewerbezone Geissenrein. Die für die verkehrstechnische Erschliessung der Bauzone erforderliche Teilfläche wird eingezont.

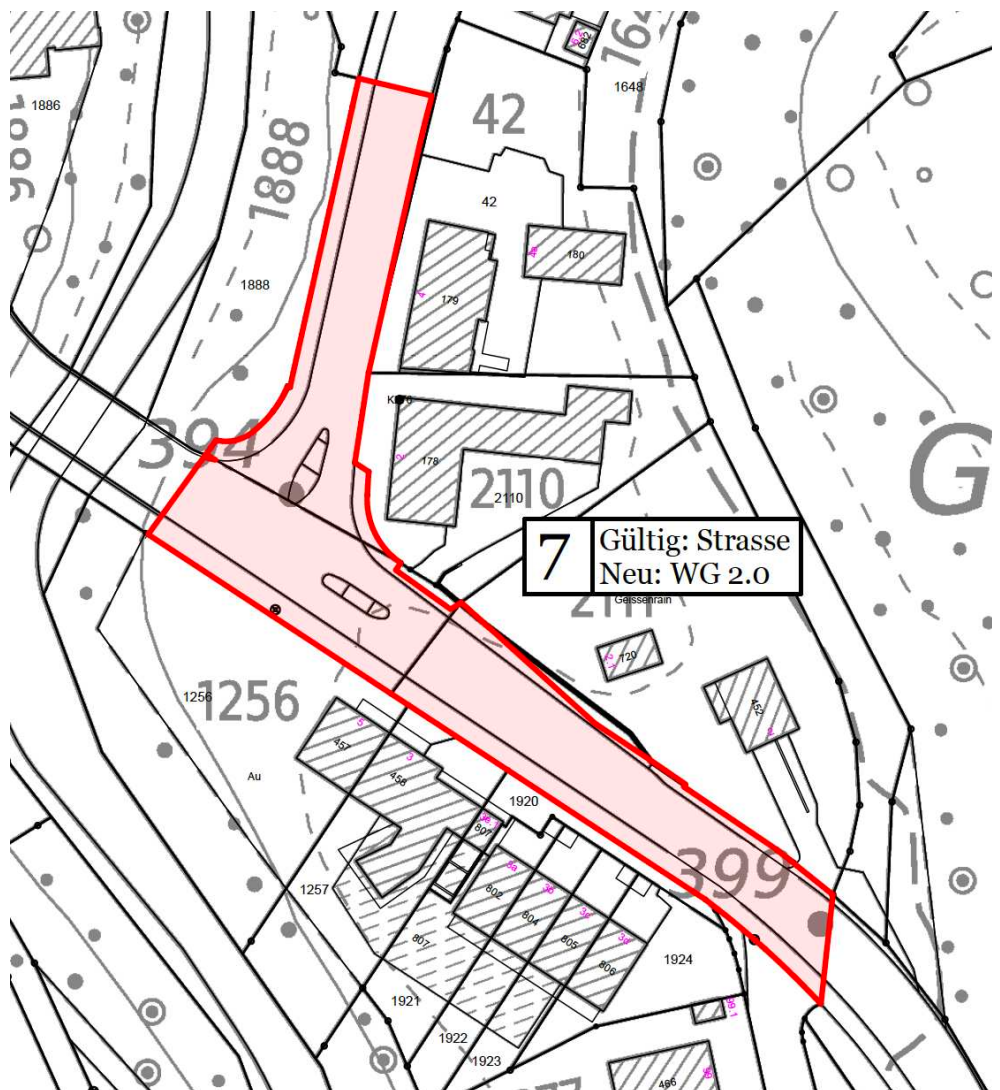


Exakte Abgrenzung
Einzonung Nr. 5,
eigene Darstellung
Mst. 1:1000

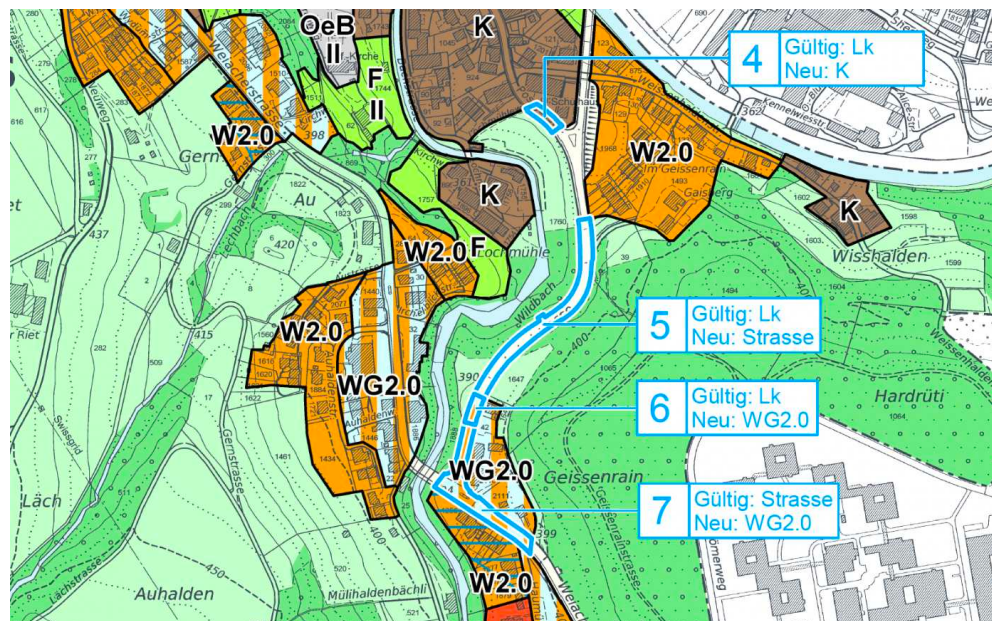
Exakte Abgrenzung
Einzonung Nr. 6,
eigene Darstellung
Mst. 1:1000



Exakte Abgrenzung
Einzonung Nr. 7,
eigene Darstellung,
Mst. 1:1000



Arrondierungen Nrn. 4-7
Ausschnitt aus dem
Zonenplan mit Änderungen



3.3 Informationsinhalt

Gestaltungsplanpflicht (Planänderung Nr. 8):

Die Gestaltungsplanpflicht in der Erholungszone C wird aufgehoben.

Weitere Informationen sind im Kapitel 4.3 aufgeführt.

4. Anpassung Bau- und Zonenordnung

4.1 Hinweise

Grundstruktur

Für eine bessere Lesbarkeit und Handhabung der Bau- und Zonenordnung werden die einzelnen Ziffern mit Artikeln ersetzt.

Erläuterungen

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

Zonenbezeichnung

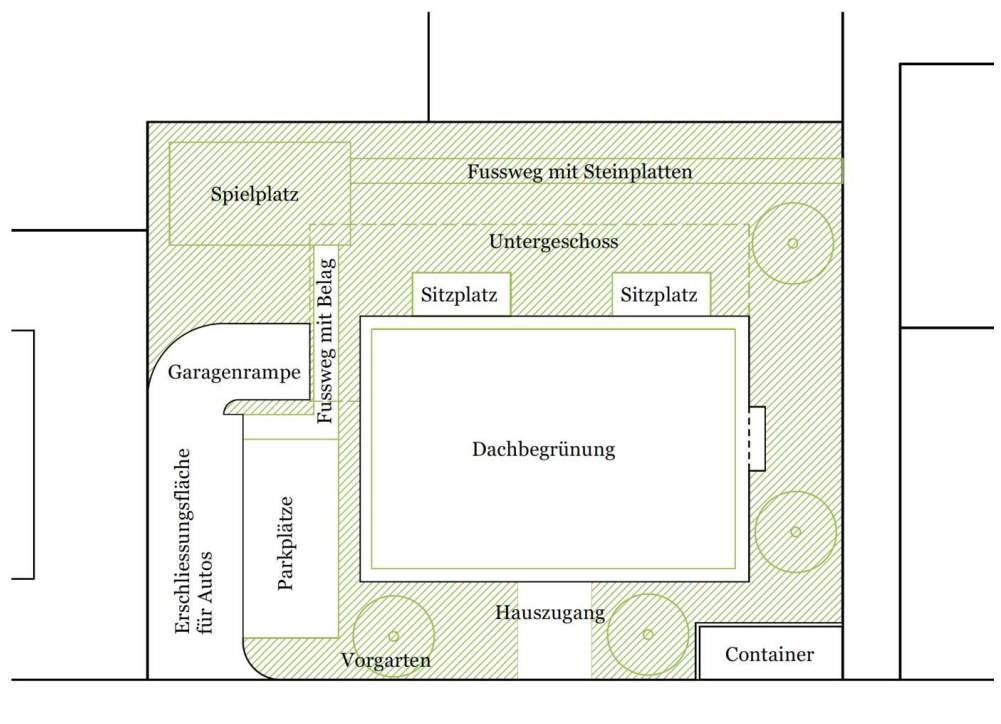
Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Nutzungspläne darzustellen sind, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Neu ist jeweils die Baumassenziffer (BMZ) anzufügen. Beispielsweise wird die 1-geschossige Wohnzone (W1.8) neu zur Wohnzone 1.8 (W1.8).

Einführung Grünflächenziffer

Der Gemeinderat von Rorbas hat sich dazu entschieden neu eine Grünflächenziffer in der Bau- und Zonenordnung einzuführen. Mit der Grünflächenziffer werden mehrere Ziele verfolgt:

- natürliche Freiraumgestaltung
- Beeinflussung der mikroklimatischen Situation in den Quartieren
- Wahrung der ökologischen Funktion des Bodens
- Erhalt von versickerungsfähigen und Wasserspeichernden Freiflächen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- etc.

Schemaplan bezüglich der Anrechenbarkeit von Grundstücksflächen (grün) an die Grünflächenziffer



Flächen welche an die Grünflächenziffer angerechnet werden können sind:

- natürliche und bepflanzte Flächen;
als natürlicher Boden gelten Flächen, die einem natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen (§ 12 Abs. 1 ABV). Solche Flächen ermöglichen einen intakten Stoffhaushalt und – je nach Bodenbeschaffenheit – die Versickerung von Regenwasser bis ins Grundwasser. Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet (§ 12 Abs. 2 ABV).
- Flächen mit siedlungsgestalterischer und – in beschränktem Umfang – ökologischer Funktion
- Genügend gedeckte und bepflanzte Unterniveaubauten sowie Unterirdische Bauten
- Steingarten mit Bepflanzung
- Begrünte Rabatten
- Gartenflächen mit normalen Steinplattenwegen
- etc.

Flächen die nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden können sind in diesem Sinne:

- Unbebaute, versiegelte Flächen
- übliche Dachbegrünungen
- Pflanzentröge, da keine natürliche Bodenfläche
- Terrasse mit Steinplatten
- Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen
- Flächen mit geringen ökologischen Eigenschaften oder geringer Sickerfähigkeit
- Spielplätze und Freizeitanlagen, welche einen nicht natürlichen Belag aufweisen, z.B. Sportplätze
- etc.

4.2 Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen

Neue Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Entsprechend wurden massgebende kantonale Gesetze und Verordnung 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. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Zurzeit wird im Kanton Zürich über eine Verlängerung dieser Frist diskutiert.

Übersicht

Mit der vorliegenden Revision werden die Begriffe der IVHB in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung sind insbesondere folgende Änderungen in der bestehenden Bauordnung vorzunehmen:

Bisherige Baubegriffe	Neue Baubegriffe
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	- (wird im PBG nicht mehr verwendet)
Grösste Höhe	Gesamthöhe
gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
Grundabstand	Grenzabstand

Gebäudehöhe

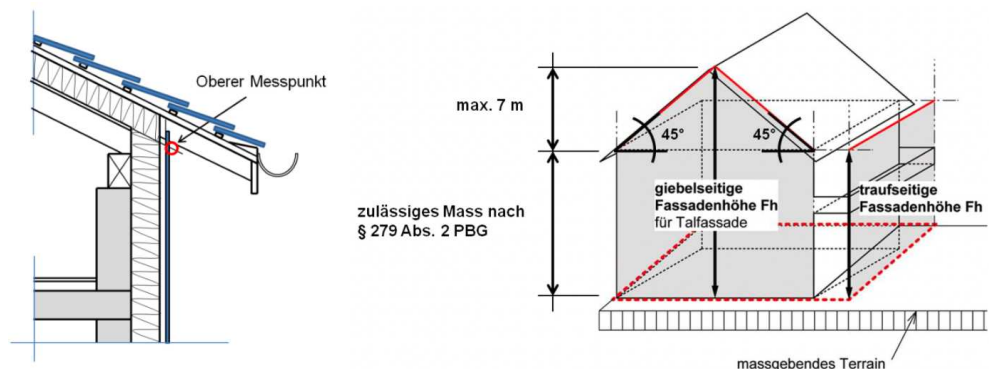
neu Fassadenhöhe

(betrifft altBZO Ziffern: 2.1.3.1/ 2.2.1.1/ 2.2.3.1/ 2.3.1.1/ 2.4.1/ 2.6.3)

Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Der Begriff der Firsthöhe ist mit den Vorgaben der IVHB nicht zu vereinbaren und wird deshalb in der neuen Fassung des PBG nicht mehr verwendet.

Messweisen der
Fassadenhöhe



Grösste Höhe

> neu Gesamthöhe
(betrifft altBZO Ziffer: 2.6.4)

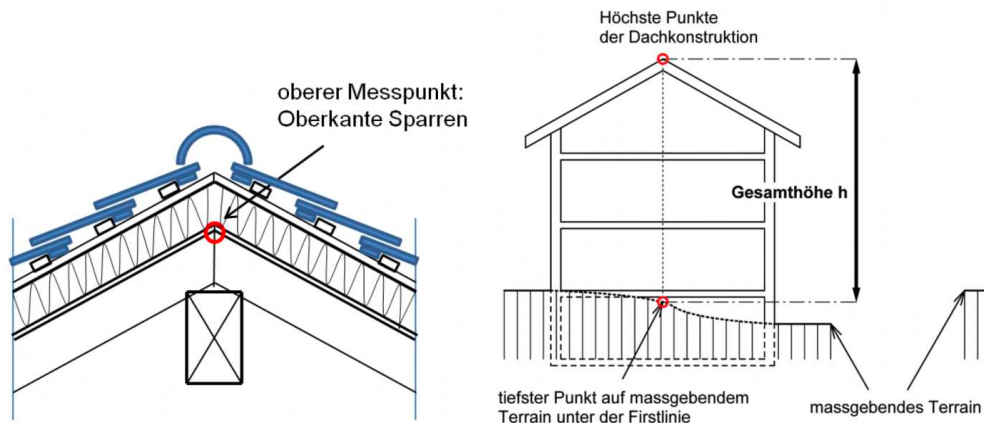
Die Gesamthöhe bzw. «grösste Höhe» gemäss dem bisherigen Recht ist inhaltlich vergleichbar mit dem neuen Begriff der Gesamthöhe. Die Messweise unterscheidet sich leicht. Bisher war als oberer Messpunkt der höchste Punkt der Dachfläche massgebend. Neu ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion massgebend.

Der obere Messpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren fallen für die Messung ausser Betracht. Solche Dachaufbauten dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten. Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion – beispielsweise bei einem Flachdach oder einem Dachfirst – so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

Der untere Messpunkt – der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegt – bezieht sich auf die Definition des massgebenden Terrains. Liegt das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Bei Gebäudeensembles, die in der Höhe (Beispiel: Terrassenhäuser) oder im Grundriss (Beispiel: Reihenhäuser) gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe bei jeder Einheit einzeln gemessen.

Messweise des
höchsten Punktes der
Dachkonstruktion und
der Gesamthöhe



Gewachsenes Terrain

> neu massgebendes Terrain
(betrifft altBZO Ziffer: 2.1.6.15)

Anstelle des Begriffs «gewachsener Boden» ist in der Bau- und Zonenordnung neu der Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden.

Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen.

Besondere Gebäude

> neu Kleinbauten/Anbauten
(betrifft altBZO Ziffern: 2.1.6.1/ 2.2.1.1/ 2.2.1.2/ 2.3.1.1/ 3.1.1/ 3.1.2)

Anstelle des Begriffs «besondere Gebäude» sind neu die Begriffe Kleinbauten und Anbauten zu verwenden. Regelungen der Bau- und Zonenordnung, welche den neuen Definitionen nicht entsprechen, sind anzupassen.

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Unterirdische Gebäude

> neu unterirdische Bauten
(betrifft altBZO Ziffer: 3.1.3)

Unterirdische Bauten wurden bisher sinngemäss als «unterirdische Bauten und Anlagen» in § 262 Abs. 3 PBG bzw. als «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» in § 269 PBG geregelt.

Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten unter dem massgebenden bzw. tiefer gelegten Terrain liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war eine Baute bzw. ein Gebäude oder ein Teil davon unterirdisch, wenn es sich unter dem gewachsenen Boden befand. Abgrabungen machten ein unterirdisches Gebäude gemäss bisherigem Recht nicht zu einem oberirdischen. Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, an keiner Stelle mehr als 0,5 m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude (oder ein Teil davon) eine Unterniveaubaute, wenn es den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragte. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegen, waren gemäss bisheriger Regelung zulässig. Nebst diesen Verschärfungen gibt es kein weiterer Regelungsbedarf.

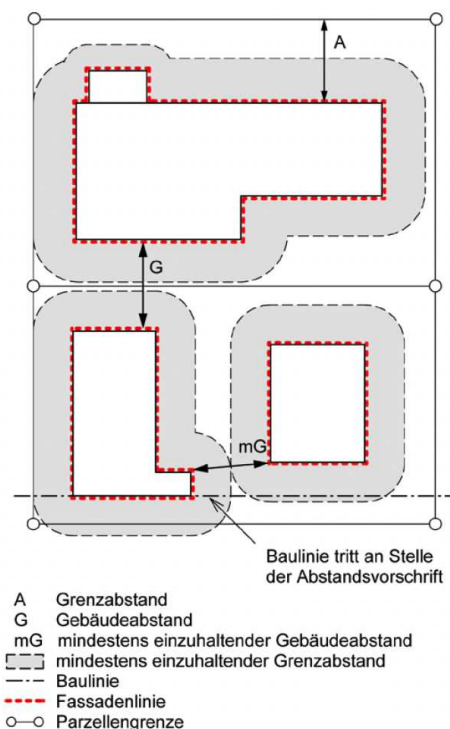
Grundabstand

> neu Grenzabstand

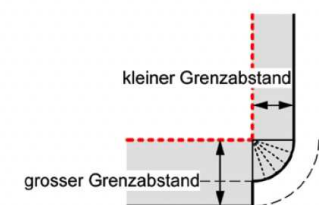
(betrifft altBZO Ziffern: 2.1.3.1/ 2.1.3.2/ 2.2.1.1/ 2.2.1.5/ 2.3.1.1/ 2.3.1.2/ 2.5.2)

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

Der Grenzabstand ist eingehalten, wenn das Abstandsmass an jedem Punkt eingehalten ist. Vorspringende Gebäudeteile ragen über die Fassadenlinie hinaus und dürfen folglich in den Grenzabstand hineinragen. Beim Gebäudeabstand handelt es sich um die kürzeste Entfernung zwischen den Fassadenlinien zweier benachbarten Gebäude. Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Gebäudeabstand hineinragen.

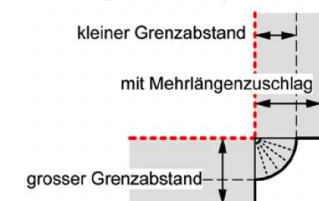


Kleiner und grosser Grenzabstand



mindestens einzuhaltender Grenzabstand
Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



mindestens einzuhaltender Grenzabstand
Fassadenlinie

Dachaufbauten

> weiterhin Dachaufbauten

(betrifft altBZO Ziffern: 2.1.6.7 / 2.1.6.8)

Der bereits in der bisherigen Regelung vorgesehene Vorbehalt der Bau- und Zonenordnung wurde präzisiert. In der neuen Fassung wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinde – abweichend von der kantonalen Regelung – ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen kann.

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts Abweichendes vorsieht dürfen Dachaufbauten, (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als die Hälfte – bisher nicht mehr als ein Drittel – der betreffenden Fassadenlänge sein.

Die Formulierung in § 292 lit. b wurde an die neue Definition des Attikageschosses angepasst. Dachaufbauten auf Flachdächern werden gemäss der neuen Regelung nur dann an das Regelmass angerechnet, wenn sie das bei Flachdächern bzw. Attikageschossen vorgeschriebene Mass der Rückversetzung unterschreiten.

Baumassenziffer

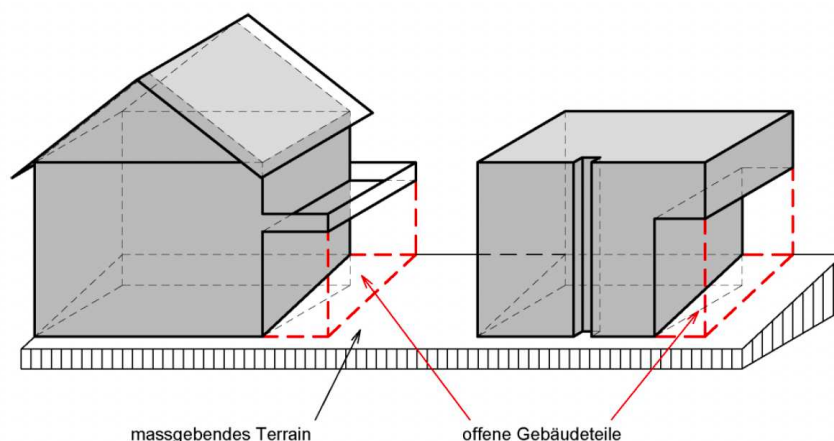
> weiterhin Baumassenziffer

(betrifft altBZO Ziffern: 2.2.1.1 / 2.2.1.3 / 2.3.1.1 / 2.4.1)

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach (vgl. § 12 Abs. 2 ABV in der bisherigen Fassung). Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet. Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonomer Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden (§ 13 Abs. 2 ABV).

Messweisen der
Baumassenziffer



4.3 Zonenordnung

Art. 1 neuBZO

Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe wurde auf 40% und die Freifläche auf 2000 m² festgelegt. Die Artikel wurden gemäss den Musterbestimmungen des Kantons Zürich formuliert und neu in die Bau- und Zonenordnung eingeführt. Die Erläuterungen zu dieser Anpassung sind im nachfolgenden Kapitel 5 aufgeführt.

Art 2 neuBZO

Erträge

Dieser Artikel verweist gemäss den kantonalen Musterbestimmungen darauf, dass die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Art 3 neuBZO

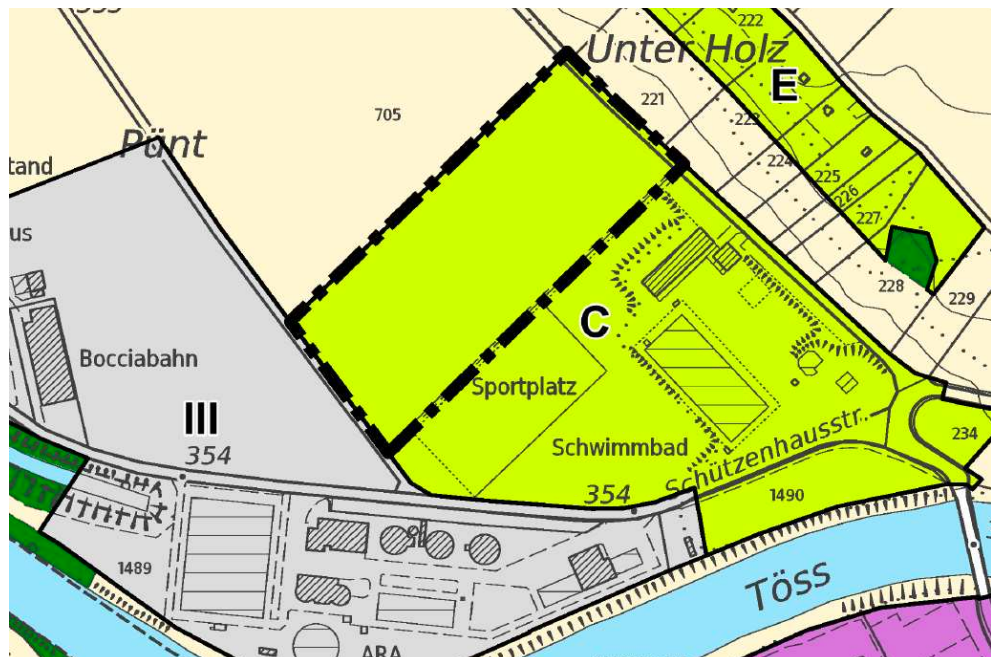
Zoneneinteilung/ Lärmempfindlichkeit

Die Überschrift des Artikels wurde im Sinne einer Präzisierung zu Zoneneinteilung und Lärmempfindlichkeit geändert.

Die erste Spalte in der Tabelle war mit Kernzone beschrieben. Die Überschrift der Spalte wurde korrigiert und heisst neu Zone.

In der Erholungszone C ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Grund für die Gestaltungsplanpflicht konnte auch nach einer Recherche im kommunalen Archiv nicht mehr rekonstruiert werden. Aus heutiger Sicht macht die Gestaltungsplanpflicht keinen Sinn, weshalb die Gestaltungsplanpflicht in der Erholungszone C aufgehoben wird. Grund dafür ist das heute fehlende öffentliche Interesse einer solchen GP-Pflicht sowie den Zustand, dass die Gemeinde Rorbas Grundeigentümerin ist, wodurch eine Planung von der Gemeindeversammlung zugestimmt werden muss und somit die Bevölkerung ausreichend einbezogen werden kann.

die bestehende
Gestaltungsplanpflicht
in einem Teilgebiet der
Erholungszone C wird
aufgehoben



Art. 4 neuBZO

Massgebende Pläne

Die Formulierung war unverständlich und wurde umformuliert.

4.4 Kernzone

Art. 5 neuBZO

Zweck

Der Zweckartikel wurde umformuliert und den Musterbestimmungen für Kernzonen des Kantons Zürich angepasst.

Art. 6 neuBZO

Allgemeine Bauvorschriften

Um zu verhindern, dass über die BZO die erwähnten Interessen stärker gewichtet werden als andere, und um eine umfassende Interessensabwägung zu ermöglichen werden im Absatz 1 nichtmehr auf einzelne Interessen, sondern auf das Ergebnis der Interessensabwägung hingewiesen.

Die Verweise in Absatz 2 und 3 wurden entsprechend der neuen Artikelbezeichnung angepasst.

Gestaltung

Im Absatz 6 dürfen Balkone neu nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Zudem wird neu von Laubengängen anstelle von Lauben gesprochen, da es sich in der Praxis um Laubengänge und nicht um Lauben handelt.

Im Absatz 7 wurde die Fronthöhe für Schleppgauben von 1.0 m auf 1.25 m erhöht. Der letzte Satz im Absatz 7 wird zudem ersatzlos aufgehoben da er dem Absatz 8 widerspricht. Nach kantonalem Recht sind Dachaufbauten bis maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig. In der Kernzone von Rorbas sind jedoch Dachaufbauten weiterhin bis max. 1/3 zulässig. Im Anhang der BZO sind Schematische Mass-Skizzen der Fronthöhe für Schleppgaben und der Frontflächen von Gibellukarnen dargestellt.

Der Absatz 9 mit der Bestimmung für Kaminbauten und der Absatz 12 mit Bestimmungen für Aussenantennen sind nicht mehr zeitgemäss und werden im Sinne einer Vereinfachung ersatzlos aufgehoben.

Der Absatz 17 wird ebenfalls aufgehoben. Eine Abweichung von der Regelbauweise wird nicht für nötig erachtet, da die Bestimmungen in der Kernzone bereits einen grossen Spielraum zulassen. Zudem war bisher die Umsetzung dieses Absatzes schwierig und sorgte dauernd für Diskussionen im Baubewilligungsverfahren.

Neu wird in der BZO auf Bestimmungen zu Solaranlagen verzichtet. Die Rechtsgrundlage zu den Solaranlagen ist auf Kantons- und Bundesebene geregelt. Das ARE empfiehlt, keine Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen in der BZO zu verankern und über die Bewilligungspraxis zu regeln. Der neue Leitfaden für Solaranlagen des Kantons Zürich gibt weiterführende Informationen dazu.

Mit dieser Revision wird in der Gemeinde Rorbas ein Verbot für Steingärten und Steinkörbe eingeführt (Art. 10 Abs. 17 neu BZO). Aus ökologischer Sicht bieten Schottergärten kaum Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Tiere und verdrängen blühende Pflanzen, die als Nahrungsquelle für Bienen und Schmetterlinge dienen. Zudem wird der natürliche Boden durch Steinschichten isoliert und kann sich nicht regenerieren, wodurch die Bodenqualität langfristig leidet. Steingärten verdichten den Boden, was den Wasserhaushalt negativ beeinflusst. Dies kann zu einem erhöhten Hochwasserrisiko führen. Ausserdem sind Steingärten und Steinkörbe schlecht für das Siedlungsklima. Sie speichern Wärme und können sich im Sommer stark aufheizen. Dadurch erhöhen sie die Umgebungstemperatur und bilden Hitzeinseln. Begrünte Flächen filtern Feinstaub und verbessern die Luftqualität, während Steingärten diesen Effekt nicht bieten.



Leitfaden für Solaranlagen
der Baudirektion des
Kantons Zürich

4.5 Wohnzone

Art. 13 neuBZO

Grundmasse

Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst.

Die Baumassenziffer für Wintergärten wird aufgehoben da dies bereits übergeordnet geregelt wird. Folgerichtig wird deshalb auch der Absatz 3 aufgehoben.

Neu wird in den Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt. In der W1.8 und W2.0 beträgt sie 35% und in der W2.7 liegt die Grünflächenziffer bei 30%. Die Grünflächenziffer schafft Klarheit über den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG. Sie dient dem Siedlungsklima sowie der Siedlungsökologie und sichert einen Mindestanteil an Grünflächen. Eine Kompensationsmöglichkeit für die Grünflächenziffer gemäss PBG ist gemäss Art. 32 neuBZO möglich.

Art. 15 neuBZO

Bauweisen

Der Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben. Deshalb werden die Absätze 2 bis 6 ersatzlos aufgehoben. Diese Anpassung wird mit einem grösseren Anordnungsspielraum der Bauten und Anlagen auf dem Grundstück begründet.

4.6 Wohn- und Gewerbezone

Art. 17 neuBZO

Grundmasse

Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst.

Auch in der Wohn- und Gewerbezone wird neu eine Grünflächenziffer eingeführt. In der Zone WG2.0 beträgt sie 30% und in der Zone WG2.7 beträgt die Grünflächenziffer 25%. Die Grünflächenziffer schafft Klarheit über den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG. Sie dient dem Siedlungsklima sowie der Siedlungsökologie und sichert einen Mindestanteil an Grünflächen. Eine Kompensationsmöglichkeit für die Grünflächenziffer gemäss PBG ist gemäss Art. 32 neuBZO möglich.

Art. 19 neuBZO

Bauweise

Der Mehrlängenzuschlag wird im Sinne einer Vereinfachung aufgehoben. Deshalb werden die zwei letzten Absätze in diesem Artikel gestrichen. Diese Anpassung wird wie bei der Wohnzone mit einem grösseren Anordnungsspielraum der Bauten und Anlagen auf dem Grundstück begründet.

4.7 Gewerbezone

Art. 20 neuBZO

Grundmasse

Die Grundmasse in der Gewerbezone wurden entsprechend der IVHB umformuliert. Die Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach von 8.0 m wird als zu niedrig erachtet und wird zu Gunsten von mehr Raumhöhe neu auf max. 10.5 m festgelegt. Dies entspricht der ehemaligen Gebäudehöhe bei Schräg- oder Sheddächern. Für Schräg- oder Sheddach bleibt die traufseitige Fasadenhöhe bei max. 10.5 m und die Gesamthöhe bei max. 15.5 m.

Auch in der Gewerbezone wird neu eine Grünflächenziffer eingeführt. Da in Gewerbezonon ein gewisser Anlieferungsverkehr mit grossen Fahrzeugen besteht, liegt Grünflächenziffer mit 20% etwas tiefer als in den Wohn- und Gewerbezonon.

Flachdächer in der Gewerbezone sind neu zu begrünen, soweit die Dachfläche nicht für Solaranlagen genutzt wird.

4.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 21 neuBZO

Grundmasse

Im Absatz 1 wurde der zweite Satz gestrichen, weil er dem Absatz 2 widersprochen hat.

Zu den öffentlichen Aufgaben gehört auch der Bau von Alterswohnungen, der somit in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gestattet ist.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird eine Grünflächenziffer von 20% eingeführt. Die Kompensationsmöglichkeit gilt auch für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Gemeinde möchte damit das Siedlungsklima positiv beeinflussen und eine Vorbildrolle einnehmen. Die Grünflächenziffer schafft Klarheit über den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG. Sie dient dem Siedlungsklima sowie der Siedlungsökologie und sichert einen Mindestanteil an Grünflächen. Eine Kompensationsmöglichkeit für die Grünflächenziffer gemäss PBG ist gemäss Art. 32 neuBZO möglich.

4.9 Erholungszone

Art. 22 neuBZO

Nutzweise

Da die Gestaltungsplanpflicht beim Schwimmbad Töss Side aufgehoben wird und dieses an die Landschaftsschutzverordnung grenzt werden neue Bestimmungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes bei der Erholungszone aufgeführt. Wegen der Landschaftsschutzverordnung kommt einem harmonischen Übergang zur Landwirtschaftszone eine besondere Bedeutung zu. Gemäss der neuen Bestimmung müssen Bauten und Anlagen am Siedlungsrand in der Erholungszone EC und EE eine diskrete Farbgestaltung aufweisen. Zudem ist der Siedlungsrand in den Erholungszone EC und EE mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Somit soll ein Harmonischer Übergang zwischen der Erholungszone und dem Landschaftsschutzgebiet erreicht werden. Die Zuweisung der ES in den Erholungszonen wird aufgehoben.

4.10 Weitere Bestimmungen

Art. 26 neuBZO

Fahrzeugabstellplätze

Der letzte Satz im Absatz 1 «Jeder Abstellplatz muss für die Fahrzeuge direkt zugänglich sein» wird gestrichen. Damit können neu auch die Vorplätze von Einzelgaragen als Parkplatz zu den Pflichtparkplätzen angerechnet werden.

Die Formulierung für die Mindestzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen für die Wohnnutzung in der Tabelle wird präzisiert.

Im Absatz 5 wird neu die Mindestanzahl der erforderlichen Veloabstellplätzen definiert. In Mehrfamilienhäusern müssen bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zwecksänderungen, in der Nähe des Hauseinganges, pro 80 m² Wohnfläche mindestens zwei Veloabstellplätze erstellt werden.

Art. 28 neu BZO

Spiel- und Ruheflächen

Aufgrund des Klimawandels und der zunehmenden Anzahl an Hitzetagen wird vorgeschrieben, Spiel- und Ruheflächen in beschatteten Lagen zu erstellen. In der Umsetzung heisst das, dass in den Sommermonaten zu jedem Zeitpunkt eine Teilfläche der Spiel- und Ruheflächen beschattet sein muss. Eine komplette Beschattung über den gesamten Tagesverlauf ist nicht zielführend und deshalb auch nicht nötig. Zu gewissen Jahres- und Tageszeiten ist weiterhin auch eine Besonnung erwünscht.

Art. 29 neuBZO

Besondere Abstellflächen

Die Formulierung der Bestimmung wurde vereinfacht.

Art. 3.6 altBZO

Energie

Die Bestimmungen zur Einordnung von Solaranlagen werden aufgehoben. Die Rechtsgrundlage zu den Solaranlagen ist auf Kantons- und Bundesebene geregelt. Das ARE empfiehlt, keine Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen in der BZO zu verankern und über die Bewilligungspraxis zu regeln. Der neue Leitfaden für Solaranlagen des Kantons Zürich gibt weiterführende Informationen dazu.

Art. 30 neuBZO

Naturgefahren

Einige Gebiete in der Gemeinde Rorbas sind gemäss Gefahrenkarte (siehe Kapitel 2.1 und 7.2) einer Gefährdung durch Naturgefahren, in erster Linie durch Hochwasser und Hangmuren, ausgesetzt. In der Bau- und Zonenordnung wird deshalb neu darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren ist.

Art. 31 neuBZO

Kompensation Grünflächenziffer

Um die Multifunktionalität des Gebäudeumschwungs zu stärken und den planerischen Spielraum zu verbessern wird eine Kompensationsmöglichkeit für die Grünflächenziffer eingeführt. Als Kompensation gelten; begrünte Dachflächen, Fassadenbegrünung, Pergolen mit Begrünung sowie eine Kompensation durch Baumpflanzung auf eigenem oder öffentlichem Land.

5. Mehrwertausgleich

5.1 Ausgangslage

Mehrwertausgleichsgesetz

Mit dem revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) von 2014 wird den Kantonen vorgeschrieben, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG wurde im Oktober 2019 vom Zürcher Kantonsrat und die MAV im September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Beide Vorlagen, Gesetz und Verordnung, sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Gemäss dem MAG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese eingefordert werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

Mehrwerte durch Planungsmassnahmen

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 grundeigentümerverbindlich 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 (kommunaler Mehrwertausgleich)
- Aufzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)

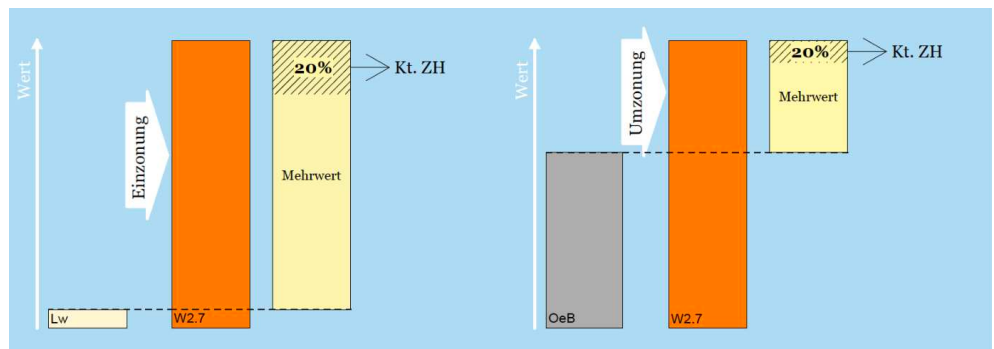
Als «Aufzonung» wird gemäss Weisung zum MAG jede Planungsmassnahme verstanden, die unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart, zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt.

5.2. Kantonaler Mehrwertausgleich

Einzonungen und Umzonungen ÖBA

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz, also der Anteil des Grundstücksmehrwerts, der abgeschöpft wird, beträgt 20 %. Von der Abgabe befreit sind Mehrwerte unter CHF 30'000.-. Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Der Erlös, der für den Kanton durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde eine kommunale Abgabe eingeführt hat.



Kantonaler
Mehwertausgleich

5.3 Kommunaler Mehrwertausgleich

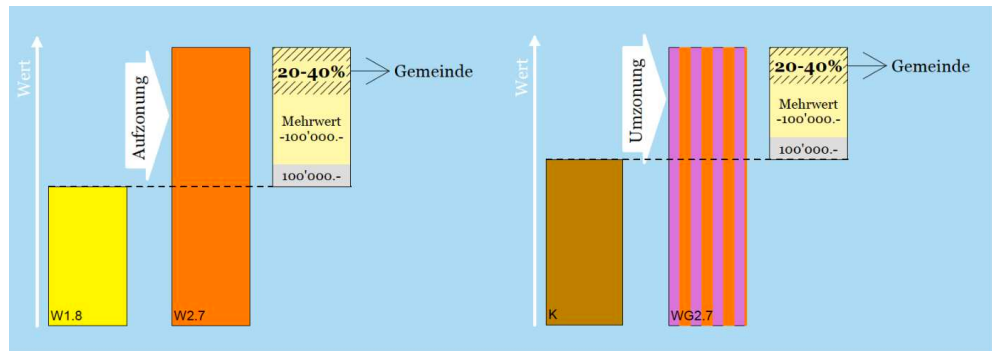
Aufzonungen und Umzonungen (ausser ÖBA)

Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Aufzonungen und Umzonungen, welche nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden. Das MAG gewährt Städten und Gemeinden die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einzuführen.

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 Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten wird auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen 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.

Um die kommunale Mehrwertabgabe einzuführen, muss die Gemeinde eine minimale Grundstücksgrösse (Schwellenwert) zwischen 1'200 m² und 2000 m² festlegen, ab der die Mehrwertabgabe erhoben wird. Die Befreiung von der Mehrwertabgabe für Grundstücke unterhalb der minimalen Grundstücksfläche gilt allerdings nur, wenn der Mehrwert geringer ist als Fr. 250'000.-.

Kommunaler
Mehrwertausgleich



Städtebauliche Verträge

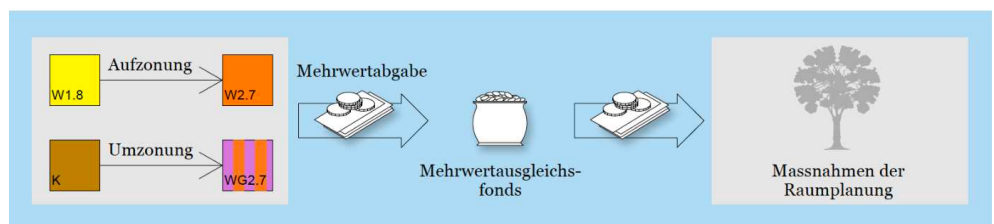
Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung 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).

Verwendung der Einnahmen

Der Erlös, der für die Gemeinden durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. 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.

Verwendung
der Einnahmen



Die Erarbeitung und der Erlass des kommunalen Fondsreglements erfolgen in Abstimmung 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.

5.4 Höhe der Freifläche

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausch anfällt sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

Es ist somit zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

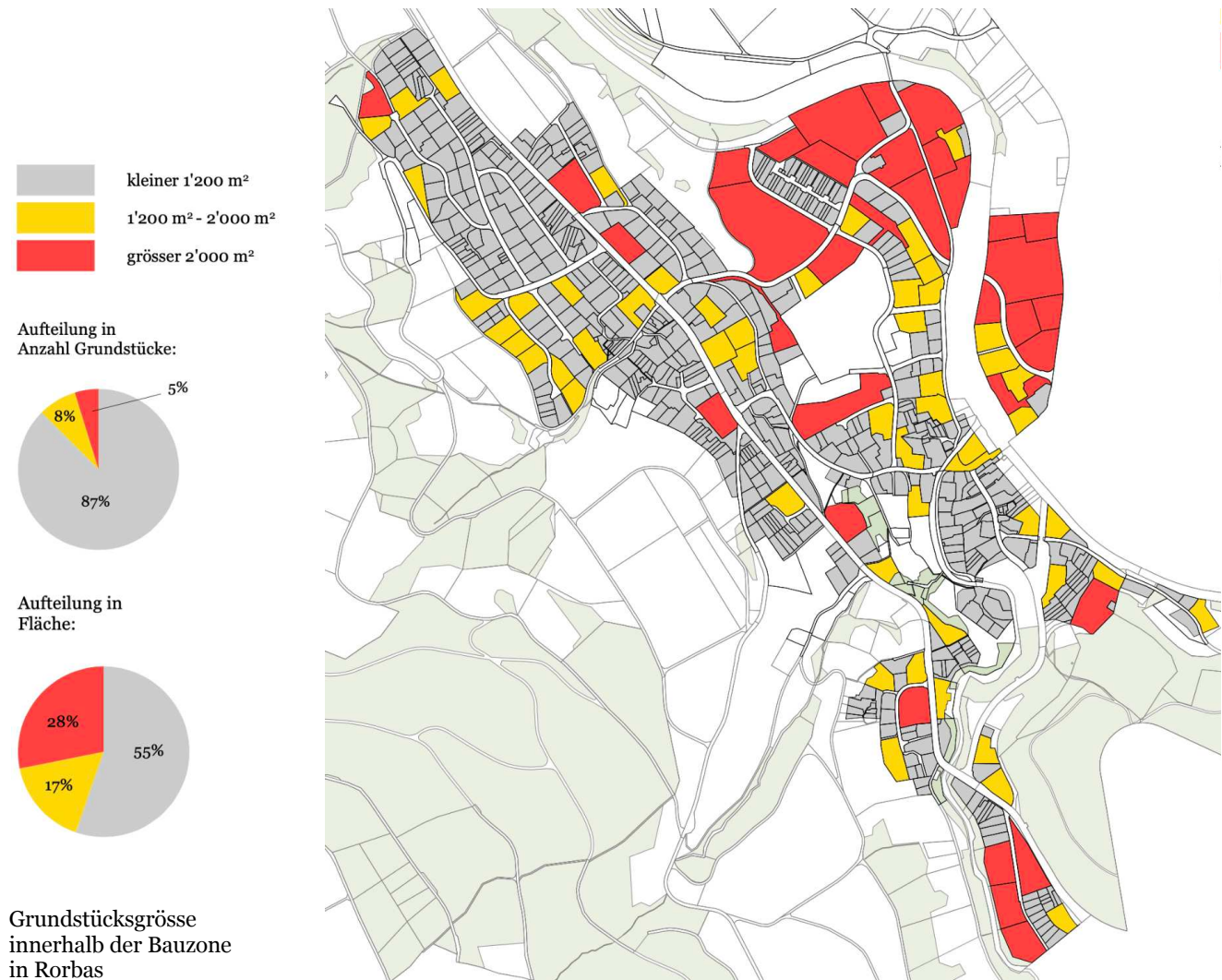
Fallbeispiele

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'200 m² muss pro m² ein Mehrwert von rund Fr. 208.- generiert werden, damit der Schwellenwert von Fr. 250'000 erreicht wird.

Wertsteigerung Differenz Landwert alt/neu in Fr. pro m ²	Massgebliche Grundstücksfläche m ² (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
Fr. 208.-	1'200 m ²	Fr. 250'000.-
Fr. 156.-	1'600 m ²	Fr. 250'000.-
Fr. 125.-	2'000 m ²	Fr. 250'000.-

Grössenverteilung der Baulandgrundstücke

Für die Festlegung der Freifläche ist von Bedeutung, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die nachstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in der Gemeinde Rorbas.



Mit welcher Abgabehöhe Eigentümerinnen und Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert.

Freifläche bei 2'000 m²

Die Freifläche, unterhalb derer Grundstücke von einer Mehrwertabgabe befreit sind, soll bei 2'000 m² festgesetzt werden. Die meisten Einfamilienhaus-Parzellen sind kleiner als 1'200 m² und es gibt vergleichsweise wenige Grundstücke zwischen 1'200 und 2'000 m². Zudem zeigen Beispielrechnungen, dass z.B. bei einer Aufzoning um ein Geschoss die Freifläche kaum

eine Rolle spielt, da mit der gegenwärtigen Marktlage auch bei kleinen Parzellen fast immer ein Mehrwert von mehr als CHF 250'000.- generiert wird. Aufgrund dieser Erkenntnis, wonach die Grösse der Freifläche für den Mehrwert gesamthaft eine untergeordnete Rolle spielt, wurde vom Gemeinderat eine Freifläche bis 2000 m² festgelegt.

5.5 Höhe des Abgabesatzes

Alle profitieren

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümerinnen und Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümerinnen/Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung profitieren.

Abgabesatz von 40%

Weil der Beitrag des Einzelnen zu seinem Glück sehr gering ist und der Betrag der Allgemeinheit zugutekommt, wird der Abgabesatz in Rorbas bei 40% festgesetzt. Der Betrag wird erst dann fällig, wenn das Land verkauft oder überbaut wird - also, wenn der Mehrwert realisiert wird.

6. Auswirkungen

Grundsatz

Die Zonierung ist im Rahmen der BZO-Revision so auszugestalten, dass die Siedlungskapazität unter Berücksichtigung der inneren Reserven dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entspricht (Art. 15 RPG). Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen der Revision Bau- und Zonenordnung dargestellt. Dabei wird die Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre abgeschätzt.

6.1 Siedlung und Verkehr

Orts- und Landschaftsbild

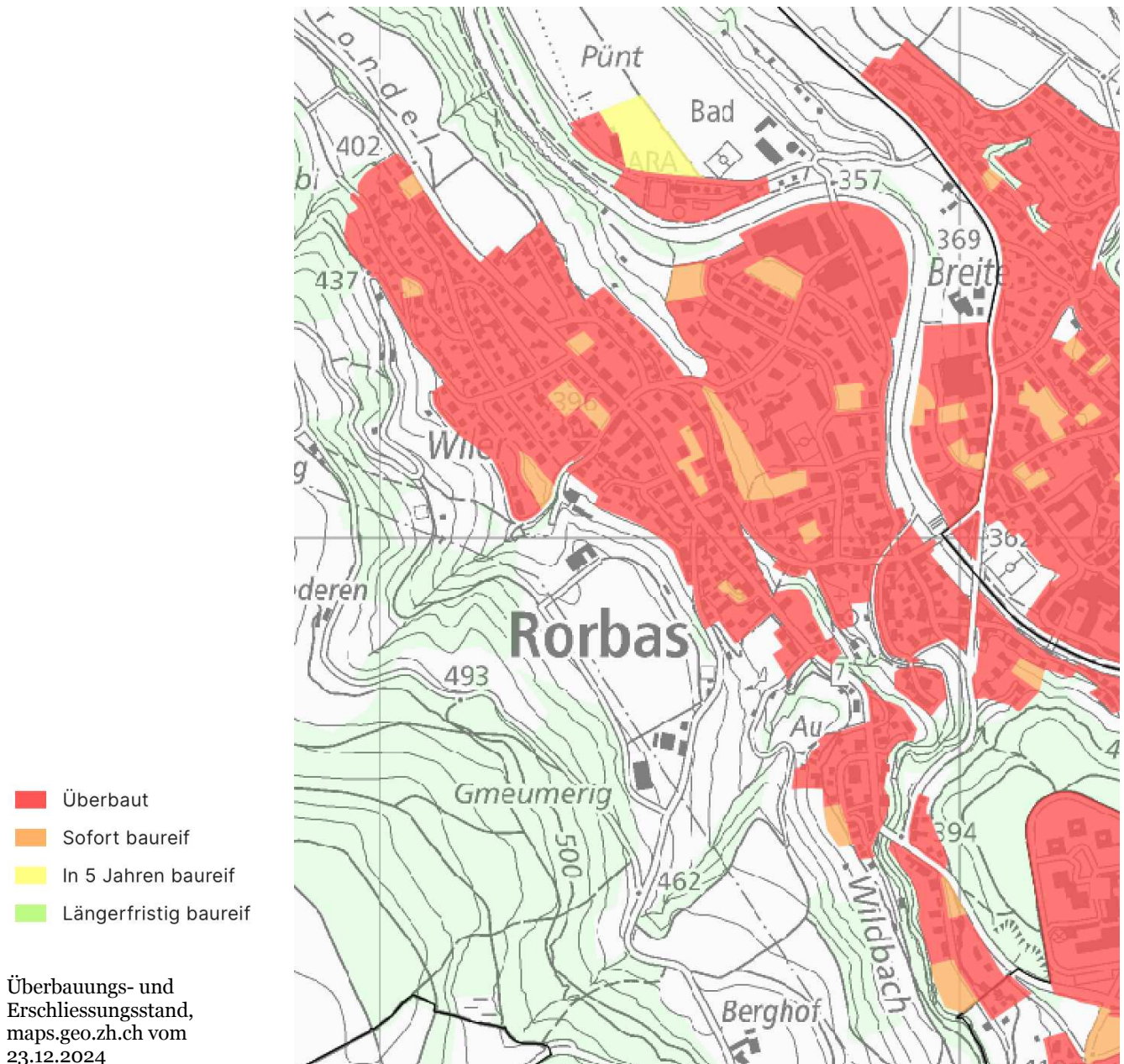
Die bisherigen Orts- und Landschaftsbilder von Rorbas bleiben erhalten und werden durch die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht beeinträchtigt.



Flugfoto Rorbas um 2011,
Quelle: ETH-Bildarchiv

Erschliessung und Parkierung

Innerhalb des Siedlungsgebiets wird eine genügende Erschliessung für den Bestand und die vorhandenen Potenziale festgestellt. Die für die Groberschliessung der Baugrundstücke erforderlichen Anlagen sind vollständig erstellt. Alle Grundstücke in den Bauzonen von Rorbas sind mit Ausnahme der Parzellen bei der ARA baureif.



Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden die übergeordneten Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe vollständig umgesetzt.

6.2 Umwelt

Naturgefahren

Mit Überschwemmungen ist in der ganzen Schweiz zu rechnen, auch in der Gemeinde Rorbas. Wer bei der Planung von Bauvorhaben die Naturgefahren frühzeitig einbezieht, kann den nötigen Schutz gestalterisch optimal integrieren – und Mehrkosten verhindern. Die Herstellung des Hochwasserschutzes hat in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen zu erfolgen.

Zu beachten ist, dass Naturgefahren Daten aus dem GIS-Browser als Basisinformationen zu verstehen sind welche im Detail einer Interpretation durch Fachpersonen bedürfen. In gelben Gefahrenbereichen sowie bei Oberflächenabfluss gilt für Bauvorhaben die «Selbstdeklaration» (Eigenverantwortung Bauherrschaft). Bei dieser Ausgangslage ist im Rahmen eines späteren Baugesuches keine Genehmigung auf Stufe Kanton/AWEL nötig. Die Gemeinde verlangt in diesem Fall eine Selbstdeklaration und nimmt entsprechend Kenntnis. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ bietet in gelben Gefahrenbereichen eine Gebäudeschutzberatung an.

In gelben Gefahrenbereichen ist jedoch im Zusammenhang mit dem Baugesuch ein Gebäudeschutznachweis erforderlich (Behandlung auf Stufe Kanton/AWEL) wenn es sich beim Vorhaben um ein Sonderrisiko-Objekt handelt (z.B. Gebäudevolumen Einzelobjekt grösser als 10'000 m³ etc.). Bei Sonderrisiko-Objekten muss das Schutzziel EHQ (Restgefährdung durch Extremhochwasser) geprüft werden. Die entsprechende Kriterienliste für Sonderrisiko-Objekte ist im AWEL-Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser auf Seiten 15 und 16 ersichtlich.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass bei grösseren hydrostatischen oder hydrodynamischen Hochwassereinwirkungen auf das Bauwerk bzw. wenn die Gebrauchstauglichkeit und Tragsicherheit des Bauwerks relevant betroffen ist, gemäss SIA-Norm 261/1 bei der massgebenden Wirkungshöhe (Schutzhöhe) ein Höhenzuschlag zu berücksichtigen ist. Die Anwendung der SIA-Norm 261/1 liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft und deren Planer.

In Rorbas verursacht der Wildbach, der Lechbach und der Bütberggraben die grössten Überflutungsflächen. Oberflächenwasser kann über die Kirch- und Nauengasse ins Siedlungsgebiet fliessen.

Legende

Schwachstellen

- keine Schwachstelle
- Schwachstelle ab HQ300
- Schwachstelle ab HQ100
- Schwachstelle ab HQ300
- Schwachstelle ab EHQ
- hydraulischer Engpass
- Verkläusung
- BH, 1.8_A Schwachstellen-Nummer

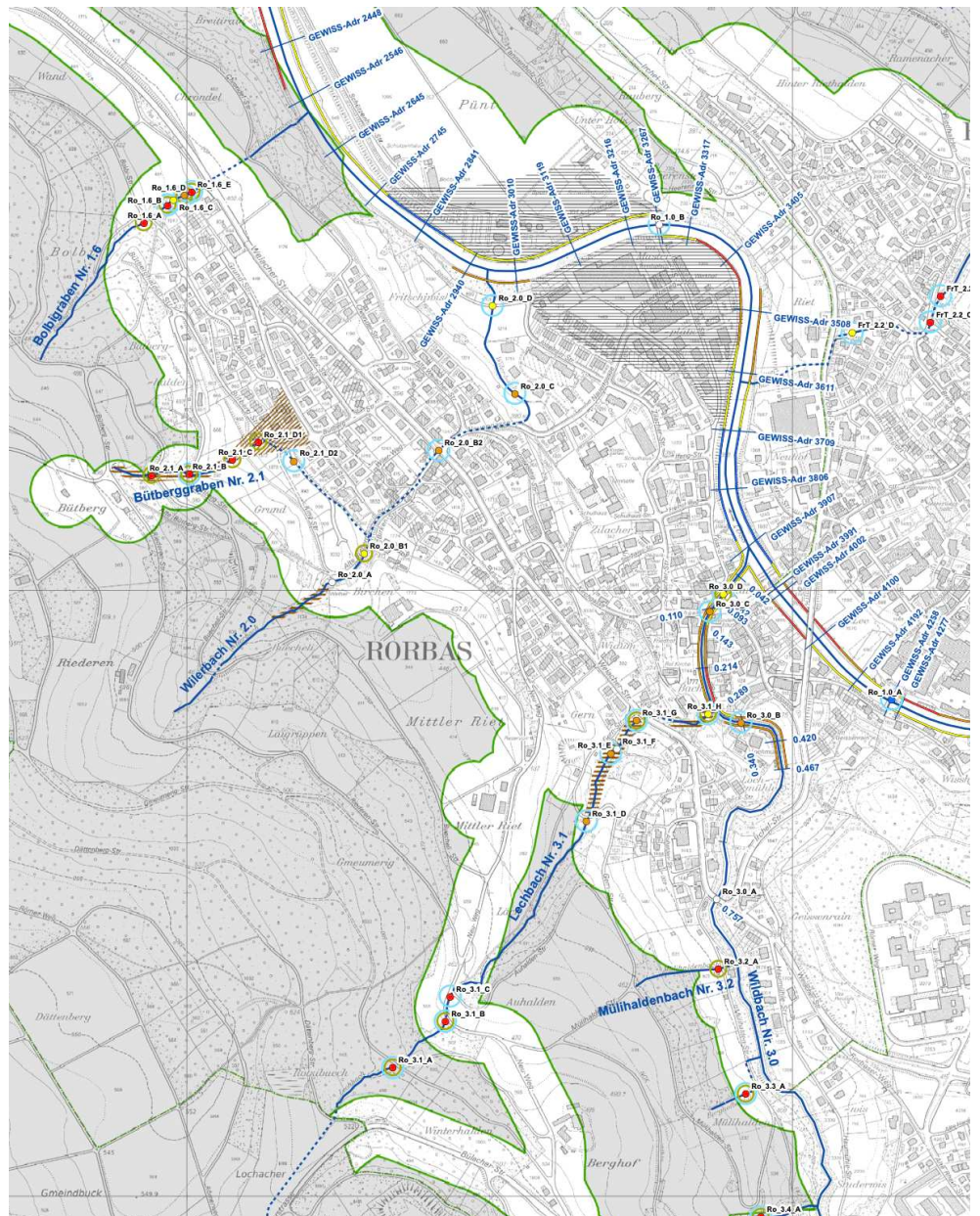
Hinweisbereiche

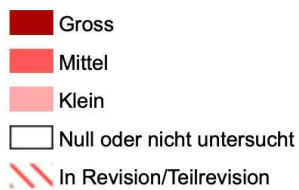
- Oberflächenabfluss / Vernässung
- Ufererosion
- Übersandung
- Rückstau in Kanalisation

Grundlagen

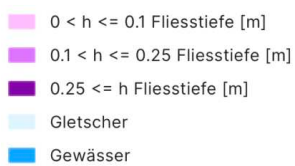
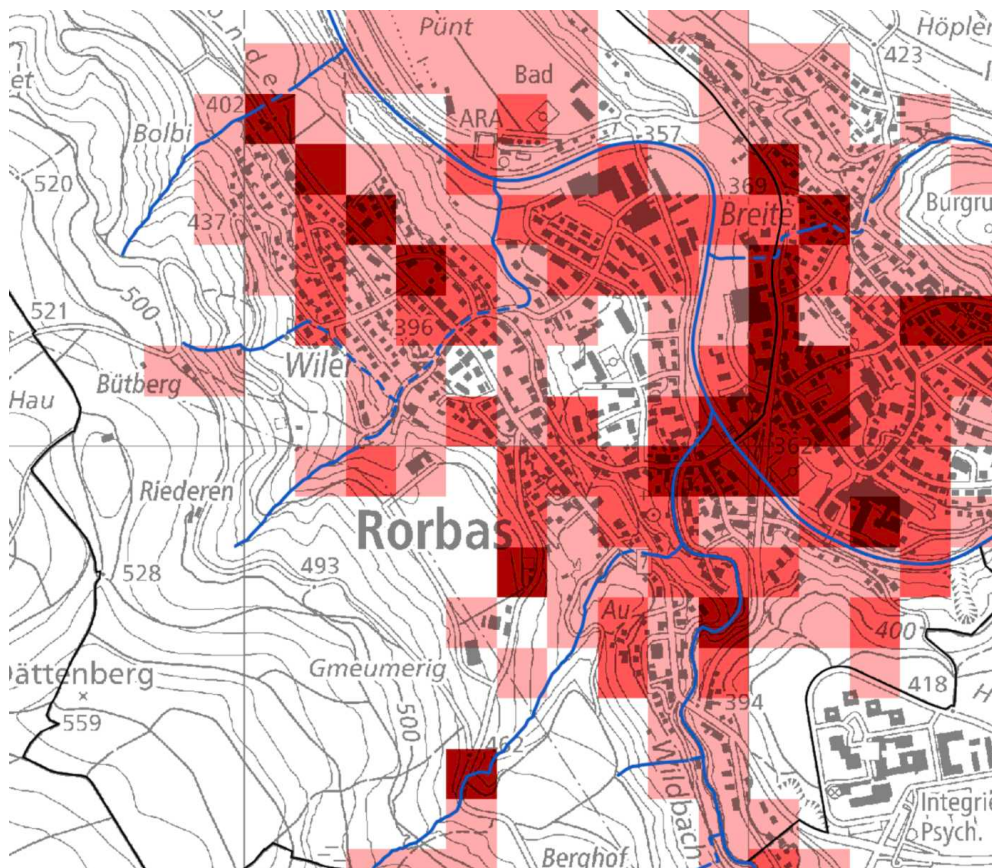
- Untersuchte Gewässer eingedolt
- Untersuchte Gewässer offen
- Übrige Gewässer
- Gemeindegrenze
- Untersuchungsperimeter
- Ausserhalb Untersuchungsperimeter
- 0.757 Wildbach GEWISS
- GEWISS-Adr 3405 Töss GEWISS

Planausschnitt Rorbas
Gefahrenkartierung
Naturgefahren
Embrach/Irchel (2016),
Basler&Hofmann AG/geo7

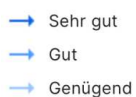




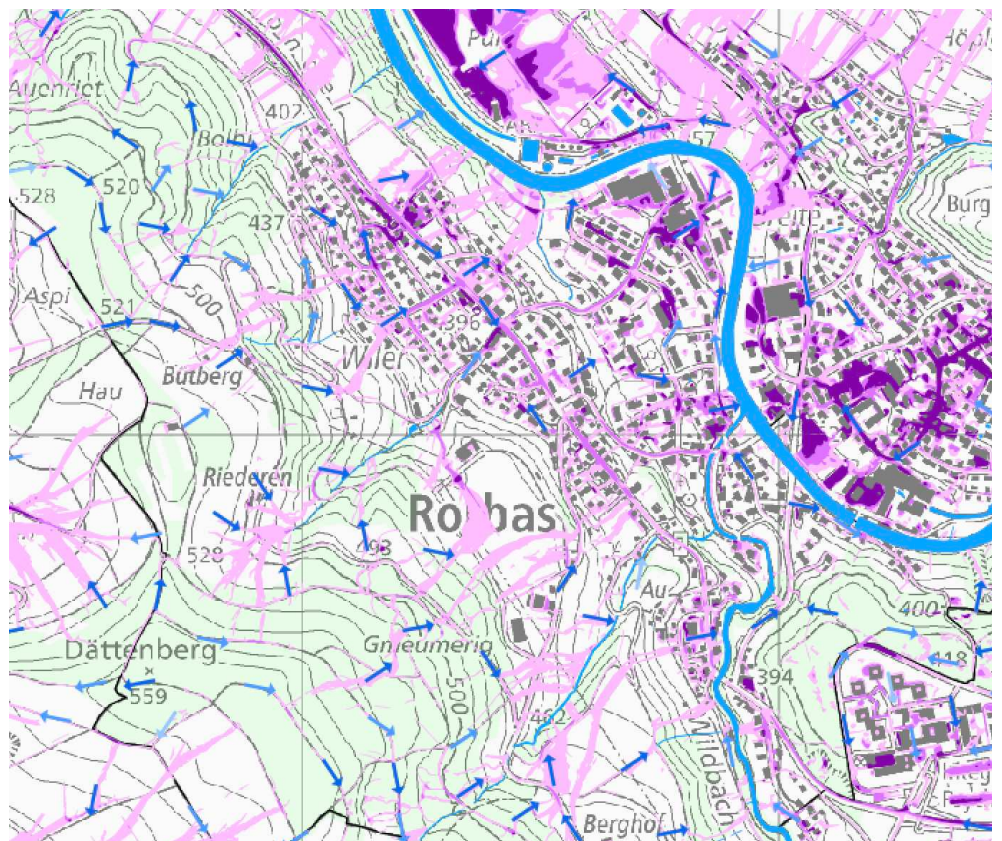
Risikokarte
Naturgefahren,
Hochwasser,
maps.zh.ch vom
8.1.2025



Fließrichtung Zuverlässigkeit



Oberflächenabfluss
geo.zh.ch vom 8.1.2025



Luft

Hinsichtlich der Luftbelastung ergibt sich durch die Teilrevision der Nutzungsplanung keine Veränderung.

Gewässerräume

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Energie

Bei Neubauten und Umbauten strebt die Gemeinde Rorbas ein tiefer Energieverbrauch sowie eine nachhaltige Energieversorgung mit grösstenteils erneuerbaren Energieträgern an. Die Gemeinde Rorbas wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Einfluss auf die Anforderungen bezüglich Energieversorgung nehmen.

Die Gemeinde Rorbas orientiert sich bei der Beurteilung am kantonalen Leitfaden für Solaranlagen.

6.3 Fazit

Die Revision der Nutzungsplanung entspricht den strategischen Zielen des Gemeinderates Rorbas.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt. Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Landschaft unter Druck» vorgegebene Handlungsbedarf wird berücksichtigt.

Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

7. Mitwirkung

7.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 18. Juni 2025 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung von Rorbas durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich vorgeprüft. Im Folgenden werden die Anträge des Kantons aufgeführt und erläutert wie bei der Überarbeitung der Vorlage auf die Anträge reagiert wurde. Die Empfehlungen wurden mehrheitlich in die überarbeitete Vorlage eingearbeitet.

Antrag Nr. 1

In der Beschriftung der Gewerbezone ist die Zonenbezeichnung mit der Nutzungsziffer zu ergänzen.

Anpassung der Vorlage

Der Gewerbezone wurde in der Legende des Zonenplans neu mit der Nutzungsziffer ergänzt.

Antrag Nr. 2

Die Einzonung Nr. 3 ist nur genehmigungsfähig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine andere Erschliessung der Bauzone möglich ist. Es sind Erschliessungsvarianten innerhalb der bestehenden Bauzone zu prüfen und darzulegen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist die Erschliessung innerhalb der bestehenden Bauzone zu erstellen, d.h. die Einzonung Nr. 3 ist derart anzupassen, dass der Gewässerraum des Wilerbachs ausserhalb der Bauzone verbleibt. Zudem ist die Abgrenzung der Bauzone gegenüber dem Gewässerraum im Bericht nach art. 47 RPV eindeutig darzustellen (Vermassung).

Anpassung der Vorlage

Im Bericht nach Art. 47 RPV wird ein Erschliessungsnachweis für die Einzonung an der Alten Bütbergstrasse erbracht. Die Parzelle mit Kat.-Nr. 992 kann weder über die Hang- noch die Grundstrasse erschlossen werden. Die Parzelle mit Kat.-Nr. 992 wird über die Alte Bütbergstrasse erschlossen, dazu wird die Alte Bütbergstrasse auf einer Anstosslänge von ca. 10 Metern eingezont.

Antrag Nr. 3

Die exakte Abgrenzung der Einzonungsflächen der Irchelstrasse und der Weiacherstrasse ist im Bericht nach Art. 47 RPV mittels Planausschnitt aufzuzeigen.

Anpassung der Vorlage

Bei der Einzonungen Nrn. 5, 6 und 7 handelt es sich ausschliesslich um bestehende Strassen und Trottoirflächen. Die exakte Abgrenzung wird im Bericht nach Art. 47 RPV im Kapitel 3.2 „Arrondierungen“ dargestellt.

Antrag Nr. 4

Die Umzonung Nr. 8 (Strassenfläche zu Landwirtschaftszone) ist zu streichen.

Anpassung der Vorlage

Die Umzonung Nr. 8 (Strassenfläche zu Landwirtschaftszone) wird ersatzlos gestrichen.

Antrag Nr. 5

Die Zuweisung der ES in den Erholungs- und Freihaltezonen ist zu überprüfen und es ist eher darauf zu verzichten.

Anpassung der Vorlage

Die Zuweisung der ES in der Erholungs- und Freihaltezone wurde aufgehoben, da kein einfaches oder spezielles Lärmschutzbedürfnis besteht. Dazu wurde die ES Stufe in der Legende des Zonenplans gestrichen.

Antrag Nr. 6

Sofern an der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht festgehalten wird, ist in der BZO für die Erholungszone C Vorschriften zur Gestaltung des Siedlungsrandes zu erlassen, damit ein harmonischer Übergang sichergestellt wird.

Anpassung der Vorlage

An der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht wird weiterhin festgehalten. Für einen harmonischen Übergang zwischen der Erholungszone und dem Landwirtschaftsgebiet wird eine neue Bestimmung für die Erholungszone in die BZO aufgenommen. Diese definiert die Gestaltung und Begrünung des Siedlungsrandes im Bereich der Erholungszone EC und EE.

Antrag Nr. 7

Auf dem Titelblatt zur BZO ist der Erlassvermerk zu ergänzen.

Anpassung der Vorlage

Auf dem Titelblatt zur BZO wurde der Erlassvermerk ergänzt. Zudem wurde die BZO-Vorbemerkung auf die vorgeschlagene Formulierung angepasst.

Antrag Nr. 8

Art. 6 Abs. 1 letzter Satz BZO ist gemäss Erwägungen anzupassen. Wir empfehlen eine Formulierung sinngemäss den Musterbestimmungen Kernzone (Kap- II Um- oder Ersatzbaute, Ziffer 6 Abweichungen):

“Geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen können bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.“

Anpassung der Vorlage

Der letzte Satz des Artikels 6 Abs. 1 wurde entsprechend der Formulierung aus der Musterbestimmungen Kernzone angepasst.

Antrag Nr. 9

Die Nennung einzelner öffentlicher Interessen im letzten Satz von Art. 6 Abs. 2 BZO ist zu streichen.

Anpassung der Vorlage

Die Nennung einzelner öffentlicher Interessen im letzten Satz von Artikel 6 Abs. 1 wurde aufgehoben und mit der Formulierung aus den Musterbestimmungen Kernzone ersetzt.

Antrag Nr. 10

Die Systematik der Kernzonenvorschriften ist gemäss den aufgeworfenen Fragen in der Erwägung zu klären.

Anpassung der Vorlage

Die Gliederung der Kernzonenvorschriften hat sich in der Praxis bewährt und wird deshalb weiterhin beibehalten. Auch die Kernzonenvorschriften haben sich in der Praxis grösstenteils bewährt. Deshalb soll auf einen komplett neuen Aufbau der Kernzonenvorschriften verzichtet werden. Die im Kernzonenplan grau dargestellten Gebäude (bestehende Gebäude) werden in der Kernzonenplanlegende als Festlegung dargestellt und der Artikel 6 Abs. 3 wird mit einer Präzisierung beibehalten. Des weiteren wird nicht mehr nur auf Artikel 7 Abs. 1 sondern auf Artikel 7 bis Artikel 12

verwiesen. Zudem wurde Artikel 7 Abs. 1 so angepasst, dass er neu für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten gilt.

Antrag Nr. 11

In der BZO ist zu regeln, welche Bauvorschriften für An-, Um- und Ersatzneubauten bei den übrigen Gebäuden (grau bezeichnete im Kernzonenplan) zur Anwendung kommen.

Anpassung der Vorlage

Für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten an den bestehenden Gebäuden, die im Kernzonenplan grau bezeichnet sind, gelten die Grundmasse von Artikel 7 Abs. 1. Im Artikel 1 Abs. 1 wird erwähnt, dass die Grundmasse für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten gelten und nicht mehr nur für Neubauten.

Antrag Nr. 12

Art. 6 Abs. 3 BZO ist zu streichen. Andernfalls ist die Vorschrift zu überprüfen und darzulegen, welche konkrete Absicht mit ihr verfolgt wird und inwiefern sie über die bereits bestehenden Regelungen der BZO hinausgehende Bestimmung enthält.

Anpassung der Vorlage

Artikel 6 Abs. 3 nBZO wird weiterhin beibehalten. Im Sinne der Vollständigkeit sollen alle Bezeichnungen die im Kernzonenplan aufgeführt sind in der BZO widerspiegelt werden. Zudem werden die bestehenden Gebäude (grau) in der Kernzonenplanlegende nicht mehr als Informationsinhalt, sondern als Festlegung aufgeführt. Der Verweis auf Artikel 7 Abs. 1 wurde angepasst. Es wird neu auf Artikel 7 bis Artikel 12 verwiesen. Weil alle Kernzonenvorschriften berücksichtigt werden müssen.

Antrag Nr. 13

Art. 21 Abs. 1 BZO ist zu streichen.

Anpassung der Vorlage

Artikel 21 Abs. 1 wurde ersatzlos gestrichen.

Antrag Nr. 14

Art. 21 Abs. 2 BZO ist zu streichen und bei Bedarf im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern, dass der Bau von Alterswohnungen als öffentliche Aufgabe gilt.

Anpassung der Vorlage

Der Artikel 21 Abs. 2 BZO wurde gestrichen und im Bericht nach Art. 47 RPV wird erläutert, dass der Bau von Alterswohnungen als öffentliche Aufgabe gilt.

Antrag Nr. 15

Art. 31 BZO ist zu streichen.

Anpassung der Vorlage

Art. 31 BZO wurde gestrichen

Antrag Nr. 16

In Art. 32 Abs. 1 BZO ist der zweite Satz gemäss Erwägung verpflichtend aufzuführen.

Anpassung der Vorlage

In Art. 32 Abs. 1 BZO ist der zweite Satz verpflichtend formuliert worden. Zudem wurde die Empfehlung den Satz zu präzisieren in die Bau- und Zonenordnung übernommen.

Antrag Nr. 17

Im Bereich gemäss Art. 47 RPV ist Kapitel 2.1 „Übergeordnete Vorgaben“ um den folgenden Text oder sinngemässe Formulierung zum IVS zu ergänzen:

„Mehrere Verkehrswege (Brücken, Strassen Wege) im Gemeindegebiet sind Inventar der Historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) eingetragen. Im IVS erfasste Inventarobjekte nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Substanz stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte „mit viel Substanz“ sind ungeschmälert, solche „mit Substanz“ in ihren wesentlichen Elementen zu erhalten. Für Wege regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig.

Anpassung der Vorlage

Im Bericht gemäss Art. 47 RPV wurde im Kapitel 2.1 „Übergeordnete Vorgaben“ der Abschnitt „Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)“ ergänzt. Der Text aus der Vorprüfung wurde übernommen.

Antrag Nr. 18

Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzverordnung sind als Grundlage im Bericht nach Art. 47 RPV aufzunehmen. Die Schutzzielverträglichkeit des Planungsvorhabens ist zu prüfen.

Anpassung der Vorlage

Im Bericht nach Art. 47 RPV werden im Kapitel 2.1 „Übergeordnete Vorgaben“ die Eigenschaften der Gewässerlandschaft Nr. 1515 (Tössegg), der Gewässerlandschaft Nr. 1510 (Riberg und Tösslauf zwischen Dättlikon und Freienstein) sowie der geologische Zeitzeuge Quellhorizont Hardrütli aufgeführt sowie die Schutzverträglichkeit mit dem Planungsvorhaben geprüft.

Antrag Nr. 19

Die Abbildung zu Abgrenzungslinie im Kapitel Fluglärm des Erläuterungsberichts ist zu aktualisieren.

Anpassung der Vorlage

Die Abbildung der Abgrenzungslinie im Kapitel Fluglärm wurde aktualisiert.

Antrag Nr. 20

Der Bericht gemäss Art. 47 RPV ist um Erläuterungen zum kantonalen Mehrwertausgleich im Zusammenhang mit den Einzonungen der Strassenflächen zu ergänzen.

Anpassung der Vorlage

Im Kapitel Arrondierungen werden Erläuterungen zum kantonalen Mehrwertausgleich im Zusammenhang mit den Einzonungen der Strassenflächen gemacht. Die betroffenen Parzellen müssen von der Gemeinde über die Online-Plattform eMWA erfasst werden. Die daraus folgende Mehrwertprognose muss in die öffentliche Auflage aufgenommen werden.

Empfehlung

Die Bestimmung zu den Spiel- und Ruheflächen bleiben in Rahmen der vorliegenden Teilrevision unverändert. Angesichts der zunehmenden Anzahl an Hitzetagen und den damit verbundenen Bedarf an schattigen Aufenthaltsbereichen empfehlen wir, in Art. 29 Abs. 1 BZO das Wort «besonnte» zu streichen und durch «beschattete» zu ersetzen.

Anpassung der Vorlage

Im Artikel 29 Abs. 1 wurde das Wort „besonnte“ gestrichen und durch «beschattete» ersetzt.

7.2 Anhörung

Die Stellungnahme der Nachbargemeinden sowie der Regionalplanung Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) werden nach Erhalt aufgeführt.

7.3 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG). Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Allfällige Einwendungen werden nach der öffentlichen Auflage behandelt.