



# Gemeinde Boppelsen

## Kanton Zürich

---

Auftrags Nr. 23060

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	zin	brm	brm	06.02.2024
Revision	zin	brm	zin	27.09.2024
Revision	zin	brm	zin	20.02.2025



Ingenieure Planer Geometer

---

---

# Revision der Nutzungsplanung

## Planungsbericht

### Fassung für die öffentliche Auflage

An der Urnenabstimmung festgesetzt am:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegeschreiberin:

.....

Thomas Weber

.....

Michaela Egloff

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:





## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>7</b>
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung.....	7
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>8</b>
2.1	Bund / Kanton.....	8
2.2	Gemeinde.....	15
<b>3</b>	<b>Demografie und Kapazität</b> .....	<b>19</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	19
3.2	Bauzonenentwicklung.....	20
3.3	Ausbaugrad.....	22
3.4	Fazit.....	23
<b>4</b>	<b>Strategie</b> .....	<b>24</b>
4.1	Zukunftskonferenz.....	24
4.2	Strategie.....	24
4.3	Konzept.....	26
<b>5</b>	<b>Revision Bau- und Zonenordnung</b> .....	<b>27</b>
5.1	Hinweis.....	27
5.2	Harmonisierung der Baubegriffe.....	27
5.3	Kernzonen.....	29
5.4	Wohnzonen.....	31
<b>6</b>	<b>Revision Zonenplan</b> .....	<b>32</b>
6.1	Arrondierung Siedlungsgebiet.....	32
6.2	Umzonungen.....	34
6.3	Übrige Änderungen.....	36
<b>7</b>	<b>Revision Kernzonenplan</b> .....	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>Revision Wald- und Gewässerabstandslinien</b> .....	<b>39</b>
8.1	Anpassung Waldabstandslinien.....	39
8.2	Anpassung Gewässerabstandslinien.....	42
<b>9</b>	<b>Mehrwertausgleich</b> .....	<b>44</b>
<b>10</b>	<b>Nachweise (Einhaltung übergeordnetes Recht)</b> .....	<b>46</b>
10.1	Siedlung.....	46
10.2	Natur und Landschaft.....	49
10.3	Wasser und Boden.....	50
<b>11</b>	<b>Geschlechtsneutrale Formulierung</b> .....	<b>54</b>
<b>Anhang 1</b>	.....	<b>58</b>



# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Boppelsen wurden 1995 genehmigt und 1999 und 2001 teilweise revidiert. Die Konzeption der Planung reicht auf den Anfang der 80-er Jahre zurück. Mit einer Lebensdauer von ca. 15 Jahren gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) hat die Nutzungsplanung ihr vorgesehenes Alter erreicht und muss grundsätzlich überarbeitet werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden, die Bau- und Zonenordnung den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.

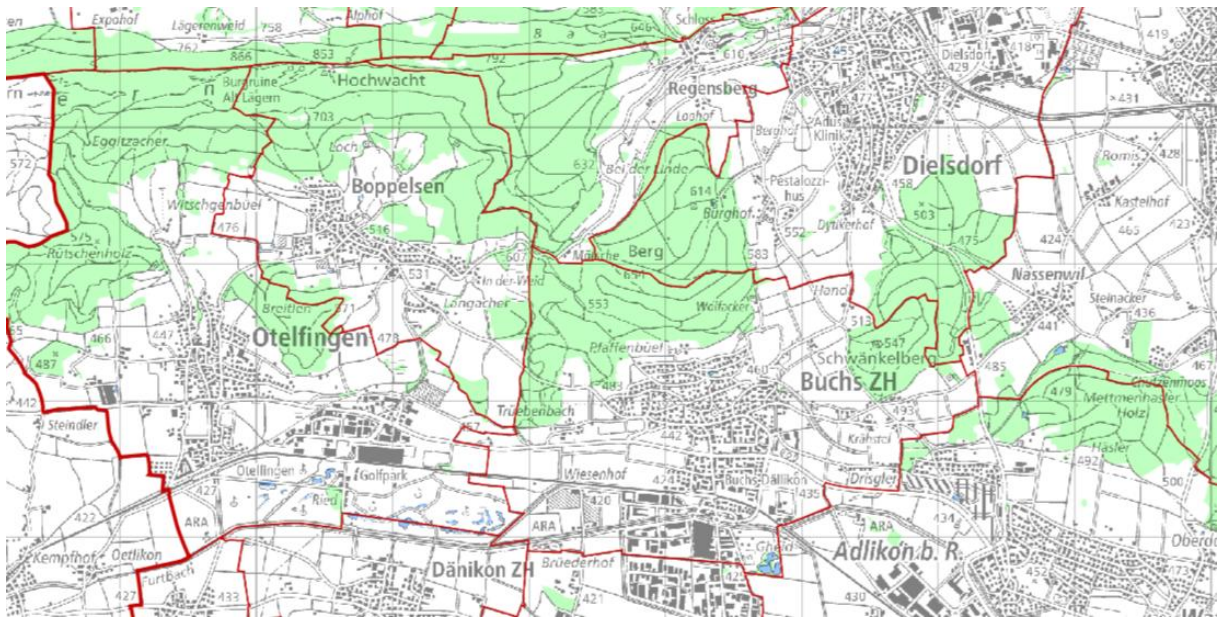


Abb.1 Ausschnitt amtliche Vermessung, <https://maps.zh.ch>, Oktober 2023

### Bestandteile der Revision

Die Revision der Nutzungsplanung besteht aus verschiedenen Elementen. Die Änderungen folgender Dokumente sind mit der Urnenabstimmung festzusetzen:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:2'500
- Wald- und Gewässerabstandslinien 1:2'500
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

### Erläuternder Bericht

Die verschiedenen Änderungen werden im vorliegenden erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV kommentiert. Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung, sondern dient einzig dem besseren Verständnis und der Nachvollziehbarkeit.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Bund / Kanton

#### Kantonales Raumordnungskonzept

Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH) gelten in der Gemeinde Boppelsen für die Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze:

- Mit dem Boden haushälterisch umgehen;
- Siedlungen nach innen entwickeln;
- Siedlungsqualität erhöhen und
- lokales Gewerbe stärken.

Boppelsen ist den Handlungsräumen „Landschaft unter Druck“ und „Naturlandschaft“ zugeteilt. Aus dem Konzept sind für die zukünftige Raumentwicklung bzw. für die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Handlungsschwerpunkte von Bedeutung:

#### *Landschaft unter Druck – stabilisieren und aufwerten*

- 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 koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

#### *Naturlandschaft – schützen und bewahren*

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten inwertsetzen
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen





Abb.2 Raumordnungskonzept, Handlungsräume, Richtplan Kanton Zürich, Sept. 2015

### Kantonaler Richtplan

Mit der Festlegung Aussichtspunkt Hochwacht besteht eine spezifische Festlegung auf dem Gemeindegebiet. Folgende Festlegungen sind im Übrigen für die Gemeinde Boppelsen von Bedeutung:

#### *Siedlung*

- Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet für die regionale und kommunale Stufe bindend festgelegt. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte verbleibt jedoch ein Anordnungsspielraum.
- Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen.
- Sie achten auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen.
- Sie achten auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst.
- Die Gemeinden sichern durch die Ausscheidung von Erholungs- und Freizeitzonen die Freiraumversorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Sie beziehen die Gestaltung des Siedlungsrandes in ihre Nutzungsplanung ein und sorgen für die Vernetzung der Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets und mit der Landschaft.

#### *Landschaft*

- In Landschaftsfördergebieten soll eine nachhaltige Kulturlandpflege gewährleistet werden und deshalb die Voraussetzungen für eine auch in wirtschaftlicher Hinsicht attraktive Bewirtschaftung der betreffenden Flächen geschaffen werden.



## Verkehr

- Für die geplante Hochleistungsstrasse „äussere Nordumfahrung“ soll die Linienführung geklärt und Trasseesicherungen vorgenommen werden. Durch die Linienführung von Bülach nach Wettingen wird das Gemeindegebiet von Boppelsen voraussichtlich untertunnelt. Es besteht im Rahmen der Nutzungsplanung kein Koordinationsbedarf.

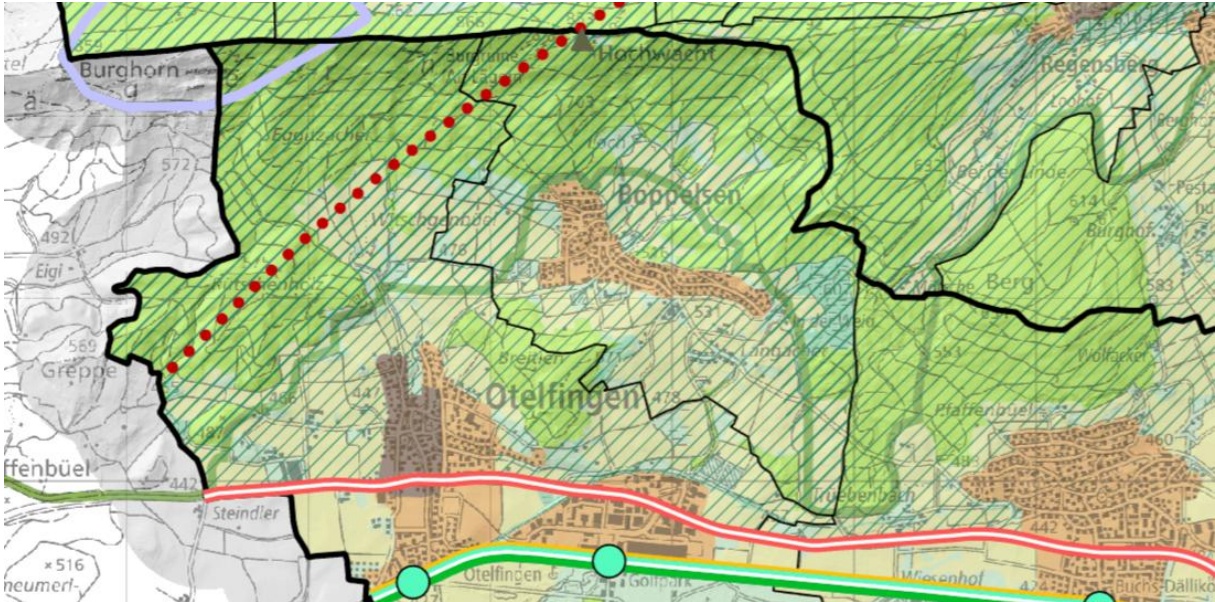


Abb.3 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Stand: 06.02.2023, <http://maps.zh.ch>

## Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Furttal ZPF wurde am 3. Februar 2021 vom Regierungsrat festgesetzt. Teilgebiete des Siedlungsgebiets im Norden und Nordosten der Gemeinde sind darin als Gebiete mit niedriger baulicher Dichte ausgewiesen.

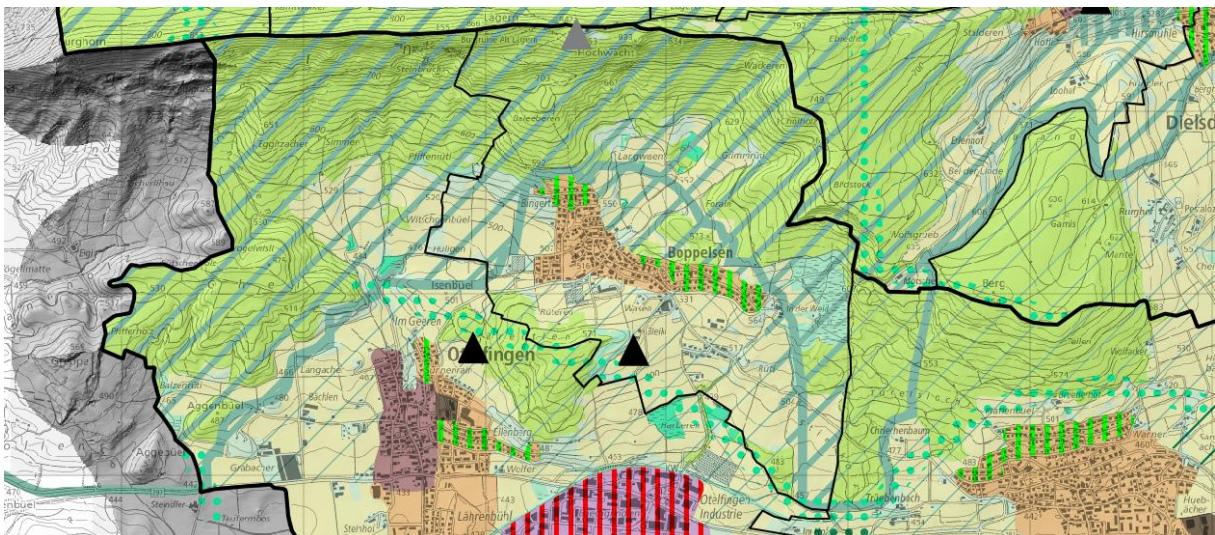


Abb.4 Ausschnitt regionaler Richtplan, Stand: 15.12.2023, <http://maps.zh.ch>

## Regio-ROK Furttal

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert die kantonalen Entwicklungsvorstellungen. Das Furttal ist flächenmässig die kleinste (Planungs-)Region des Kantons und umfasst unter anderem auch Boppelsen. Die Gemeinde Boppelsen liegt im Unteren Furttal,

sowie die Gemeinden Otelfingen, Dänikon und Hüttikon. Rund ein Viertel der Bevölkerung des Furttals (ca. 7'000 Einwohner) verteilen sich auf diese vier Gemeinden. Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerung im Furttal kontinuierlich gewachsen ist. Im Regio-ROK werden zu verschiedenen Themen folgende Ziele definiert, welche die Gemeinde Boppelsen betreffen:

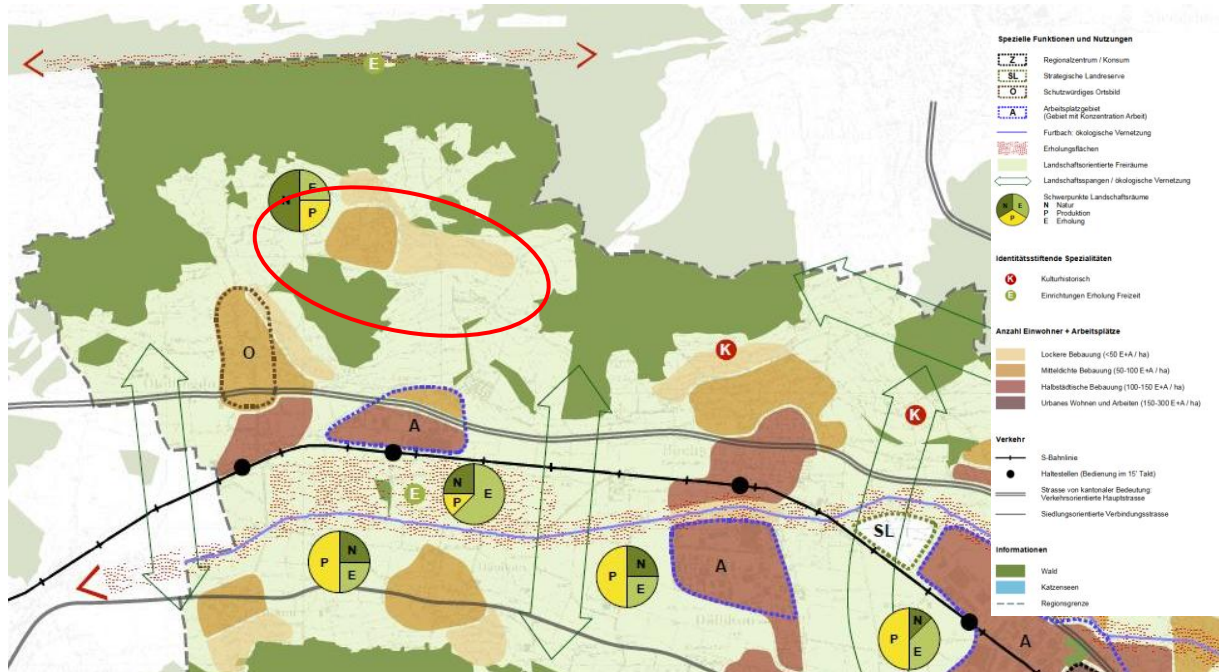


Abb.5 Ausschnitt Regio-ROK, 19. Oktober 2011

#### Siedlung – Wohnen und Arbeiten:

- Die Entwicklung nach Innen ist unter der Wahrung einer hohen Wohnqualität zu bewerkstelligen
- Die historischen Ortskerne wahren und in geeigneter Form weiterentwickeln



Landschaft – Landwirtschaft, Natur und Erholung:

- Natur und Landschaft werden erhalten und weiter aufgewertet (Lägern auf dem Gemeindegebiet von Boppelsen)
- Die Längsstruktur der Landschaft ist in Querrichtung zu vernetzen
- Rebberge und Obstgärten erhalten, ergänzen und pflegen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen werden qualitativ und quantitativ erhalten

Für Boppelsen gilt gemäss Regio-ROK eine lockere bis mitteldichte Bebauung mit einer Nutzerdichte von weniger als 50 bis rund 100 Einwohnern und Arbeitsplätzen.

Verkehr

- Die Verkehrszunahme soll hauptsächlich durch die S-Bahn aufgenommen werden
- Es ist ein dichtes, attraktives und sicheres Wegenetz für den Langsamverkehr mit einem guten Infrastrukturangebot bei Bahnhöfen und Schulen zu realisieren

Versorgung

- Die Versorgung mit Trinkwasser von hoher Qualität ist langfristig zu sichern
- Es wird eine rationelle regionale Abwasserentsorgung mit hoher Reinigungswirkung erreicht
- Für Bewässerungen steht ausreichend Brauchwasser in der nötigen Qualität zur Verfügung
- Bei Bedarf wird die Zusammenarbeit über die Region hinaus sichergestellt

#### Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Schutzobjekt aus dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Es handelt sich um das Objekt „Lägerengebiet“ (Objektnr. 1011).

Die Fläche des BLN-Gebiets grenzt nördlich an das Siedlungsgebiet der Gemeinde. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Boppelsen ist jedoch nicht direkt davon betroffen.

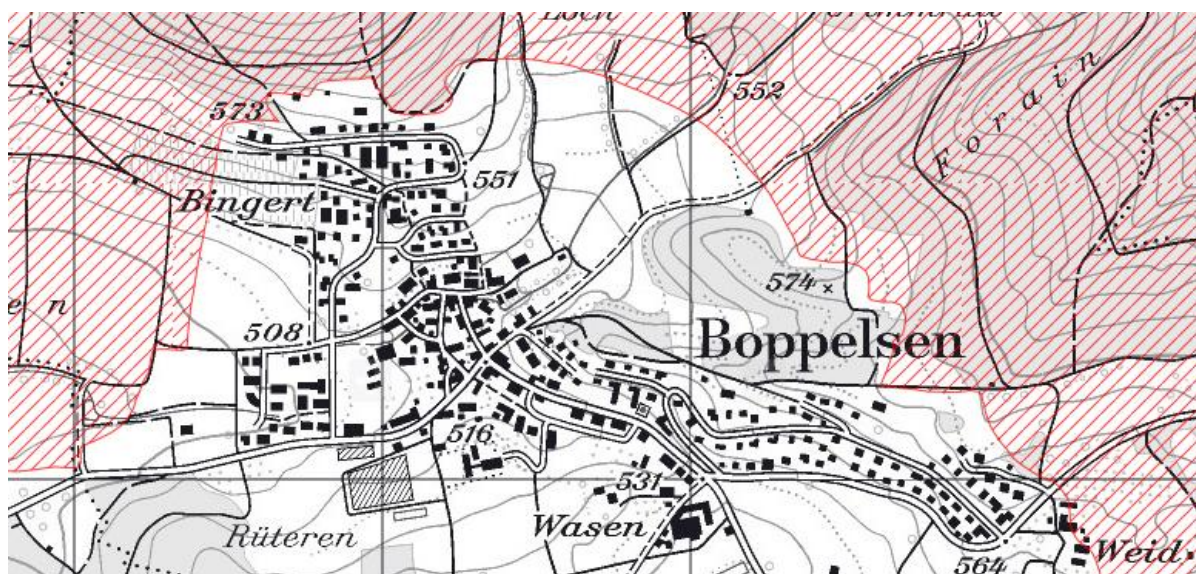


Abb.6 BLN „Lägerengebiet“, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

## Natur- und Landschaftsschutz

Das Natur- und Landschaftsschutzinventar des Kantons Zürich stammt aus dem Jahr 1980 und wurde 2020 neu festgesetzt. Das 2020 neu festgesetzte "Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler (regionaler/kantonal) Bedeutung" ist behördenverbindlich, hat jedoch keine öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zur Folge.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist nicht direkt von einer Zone des Natur- und Landschaftsschutzes betroffen. Waldschutz- und Landschaftsschutzzonen reichen jedoch an gewissen Orten direkt bis an das Siedlungsgebiet.

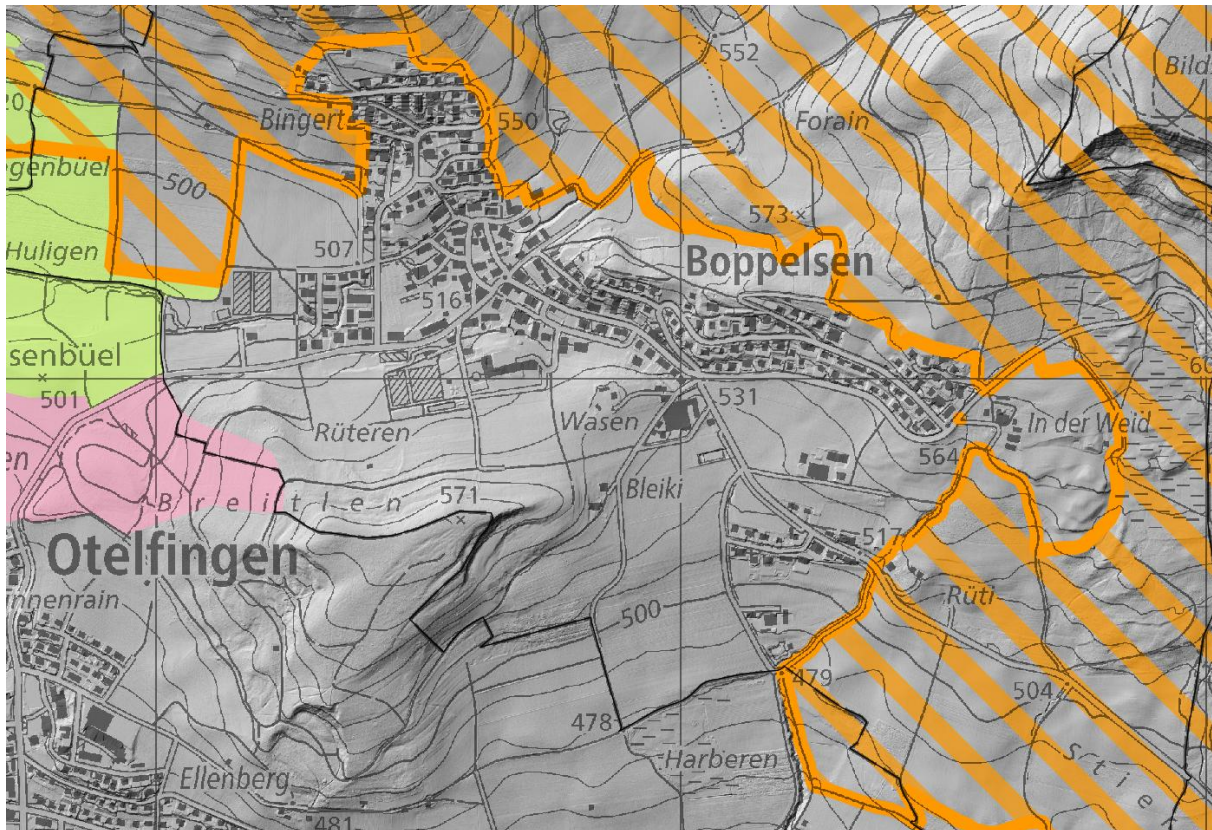


Abb.7 Ausschnitt Natur- und Landschaftsschutzinventar, <http://maps.zh.ch>, September 2020



## Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

In Boppelsen sind verschiedene Objekte im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Regionale und Kantonale Bedeutung) verzeichnet. Dieses beinhaltet Bauten, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Die langfristige Erhaltung der historisch überlieferten Bausubstanz dieser Objekte liegt im öffentlichen Interesse. Die Zuständigkeit liegt bei der kantonalen Denkmalpflege.

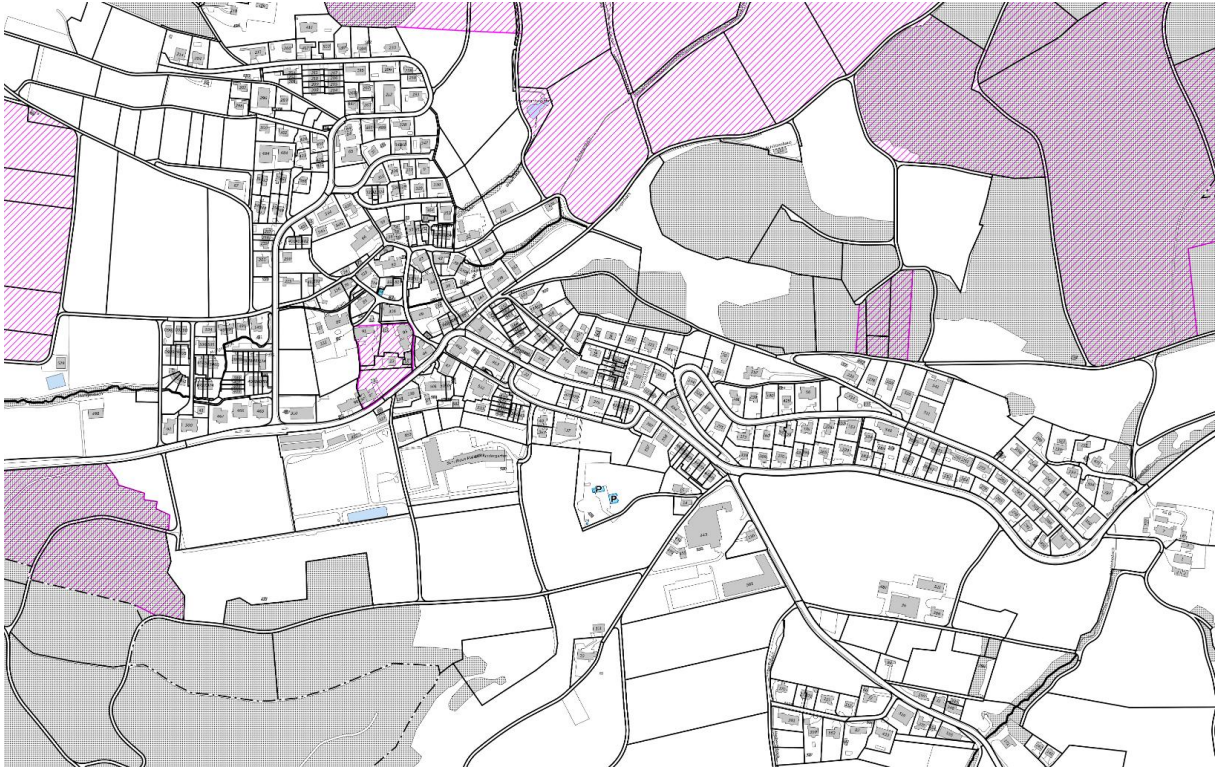


Abb.8 Ausschnitt Archäologische Zonen, <http://maps.zh.ch>, Januar 2025

## 2.2 Gemeinde

### Kommunaler Gesamtplan

Der erste kommunale Gesamtplan der Gemeinde Boppelsen wurde an der Gemeindeversammlung am 18. Nov. 1981 beschlossen und am 07. Juli 1982 mit dem Beschluss Nr. 2531 vom Regierungsrat genehmigt. Der Gesamtplan bestand aus folgenden Teilrichtplänen: Siedlungsplan, Landschaftsplan, Verkehrsplan und Versorgungsplan.

Am 08. Dez. 1989 hat die Gemeindeversammlung beschlossen im Zusammenhang mit einer Revision der Nutzungsplanung die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft aufzuheben und den Teilrichtplan Versorgung zu ändern (Streichung „Gemeinschaftsantennenanlage“). Damit haben bis heute die Teilrichtpläne Versorgung (abgesehen von der Gemeinschaftsantennenanlage) und Verkehr Gültigkeit.

Im kommunalen Verkehrsplan sind das Verkehrsnetz (Hauptverkehrs- und Sammelstrassen), Fuss- und Radwegverbindungen, Buslinien, öffentliche Parkieranlagen sowie der Werkhof festgelegt. Der Versorgungsplan stellt die damals bestehende und in Zukunft benötigte Basis-Infrastruktur für die Versorgung und Entsorgung dar. Dazu gehören Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung. Aufgrund des Alters der Teilrichtpläne sind jedoch diverse Inhalte nicht mehr aktuell.

### Bau- und Zonenordnung

Der rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde Boppelsen stammt aus dem Jahr 1995.

Die Nutzungsplanung wurde bereits im Jahr 1990 zusammen mit dem kommunalen Gesamtplan revidiert. Die Änderung umfasste die Umzonung zweier Gebiete von der Einfamilienhauszone E2 in die Wohnzone W2, kleine Anpassungen an der Bauordnung sowie die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen.

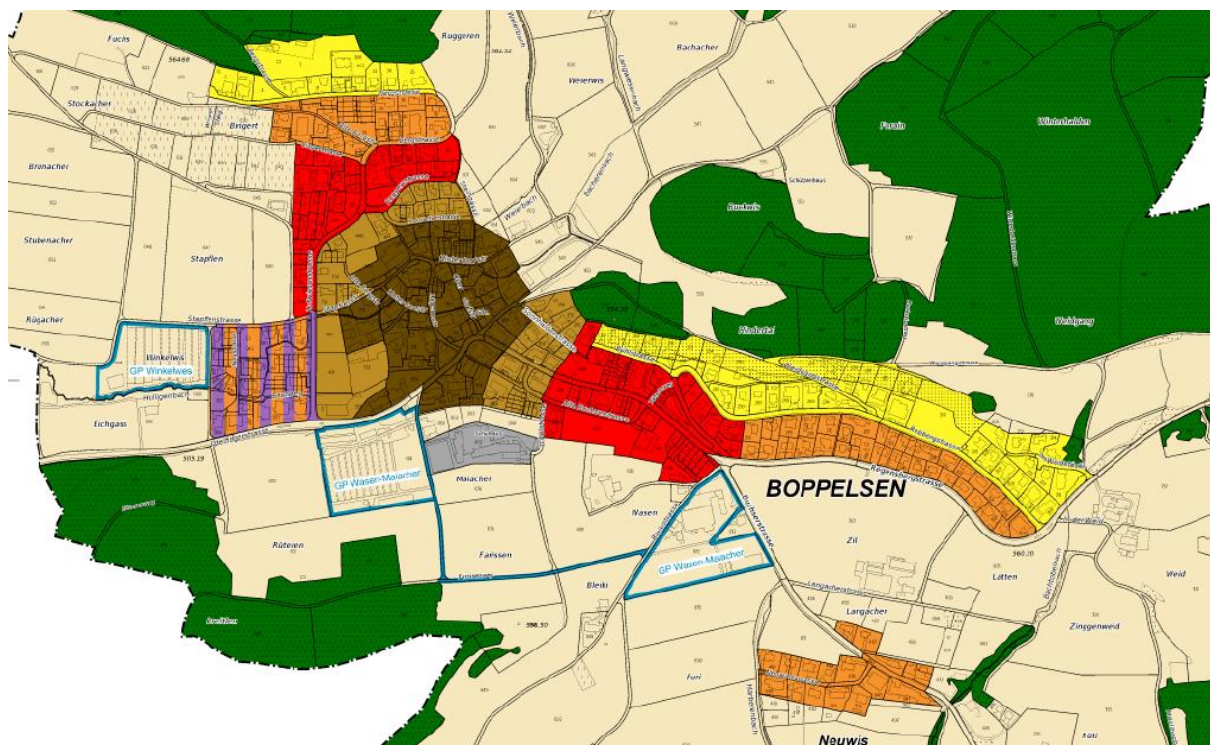


Abb.9 Ausschnitt Zonenplan, Müller Ingenieure AG, genehmigt 1995, Nachführungsstand AV 2013



## Gestaltungspläne

Es bestehen auf dem Gemeindegebiet insgesamt zwei rechtsgültige Gestaltungspläne. Beide betreffen zwei Landwirtschaftsbetriebe bzw. die Regelung von Betriebsgebäude, Treibhauseanlagen, etc. für Kräutergärtnereien in der Landwirtschaftszone. Namentlich sind dies:

- Privater Gestaltungsplan „Winkelwies“ vom 20. Sept. 2006 (BDV Nr. 138 / 06)
- Privater Gestaltungsplan „Wasen – Maiacher“ vom 6. Sept. 2017 (BDV Nr. 1119/17)

## Gewässerabstands- und Gewässerbaulinienpläne

Der Abstand von Bauten und Anlagen zu den öffentlichen Gewässern im Dorf wird mittels den festgesetzten Gewässerabstandslinien vom Gemeindebeschluss vom 05.12.1985 mit der Regierungsrat-Nr. 785/1986 gesichert. Durch einen weiteren Gemeindebeschluss von 29.03.2011 mit der Regierungsrat-Nr. 1558/2011 wurden die Gewässerbaulinien festgesetzt. Diese dienen der Raumsicherung einer alternativen Linienführung des Baches.

## Waldabstandslinienpläne

Waldabstandslinien / Waldfeststellungen wurden an diversen Lagen in der Gemeinde festgesetzt. Diese sind in Daten der amtlichen Vermessung (Mehranforderungen) erfasst. Der Waldabstandslinienplan wurde mit dem Gemeindebeschluss vom 5.12.1985 mit der Regierungsrat-Nr. 785/1986 festgesetzt.

## Kulturschutz

Die Gemeinde Boppelsen besitzt kein schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung. Die Gemeinde verfügt über ein einstweiliges Inventar gemäss § 209 PBG. Das „Inventar der die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägenden möglichen Schutzobjekte“ wurde 1987 von Herrn Pit Wyss erarbeitet. Das sogenannte Inventar möglicher Schutzobjekte wird bis heute von Behörden und Verwaltung als Grundlage verwendet. Auf der Basis der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung ist keine Überprüfung des bestehenden Inventars geplant.

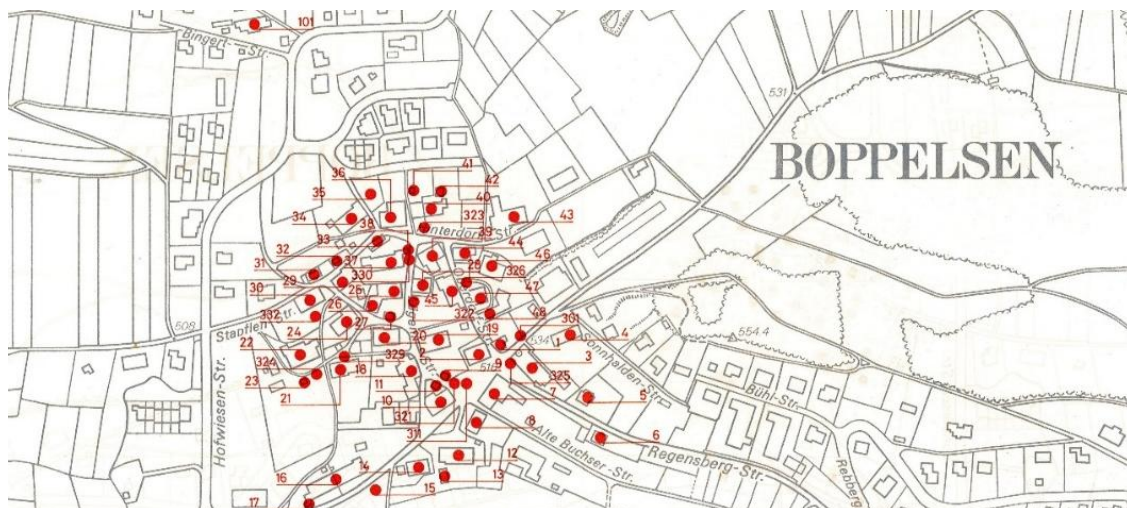


Abb.10 Ausschnitt Inventar möglicher Schutzobjekte, Pit Wyss, Dielsdorf, 1987 (ohne Masstab)



## Lokalklima

Das Lokalklima der Gemeinde Boppelsen zeichnet sich im Siedlungsgebiet durch eine schwache Hitzeentwicklung aus. Lediglich im Dorfzentrum und im Gebiet Neuwis ist eine mässige Überwärmung zu beobachten. Die Hitzebelastung im Strassenraum liegt im Bereich mässig bis sehr stark. Boppelsen profitiert von seiner topographischen Lage, eingebettet in das Lägernggebiet. Kalt- und Frischluftströme kommen so aus den nahe gelegenen Wäldern die Hügel hinab in das Siedlungsgebiet. Dies sorgt auch im Sommer für ein angenehmes Klima. Es besteht daher kein dringender Handlungsbedarf.

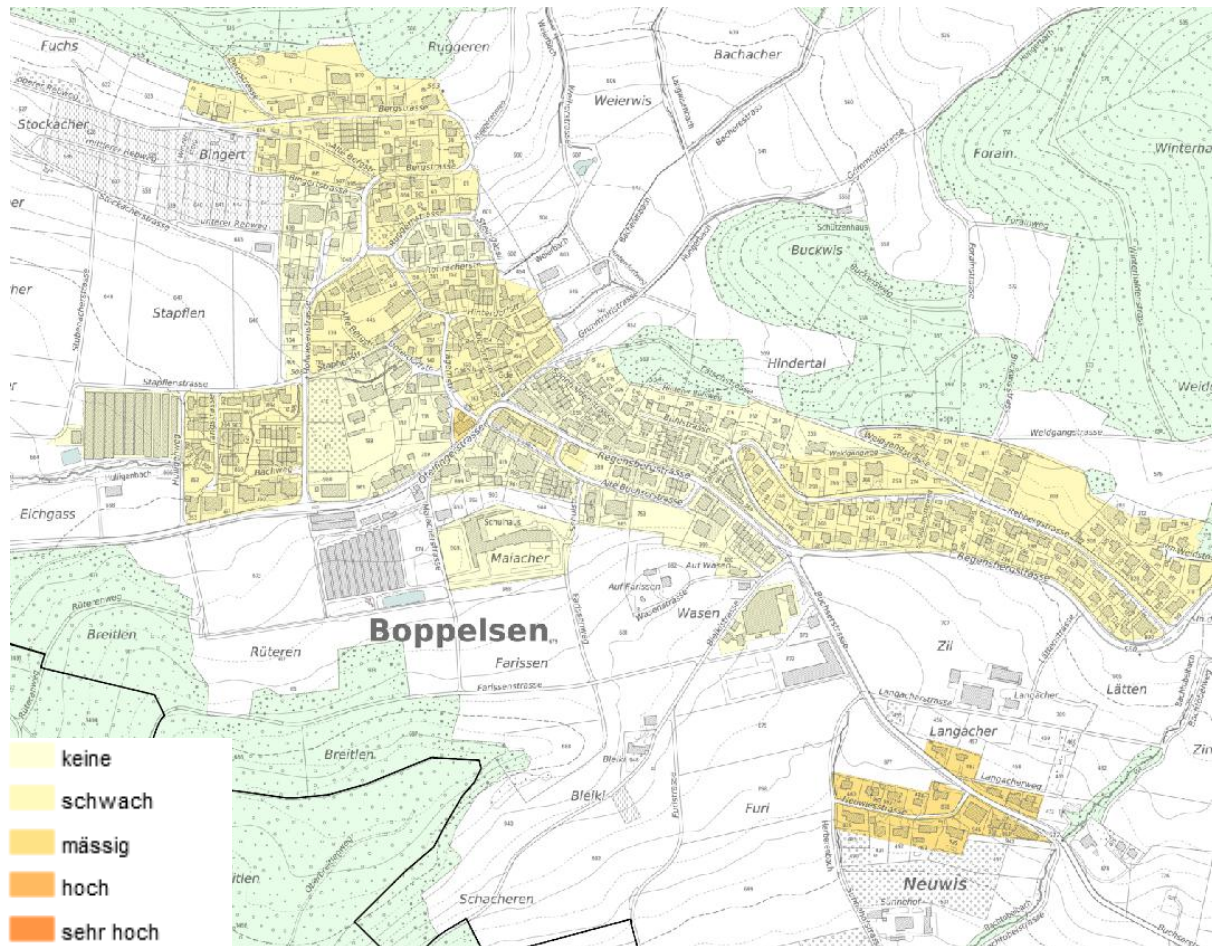


Abb.11 Hitzebelastung Siedlungsraum, <http://maps.zh.ch>

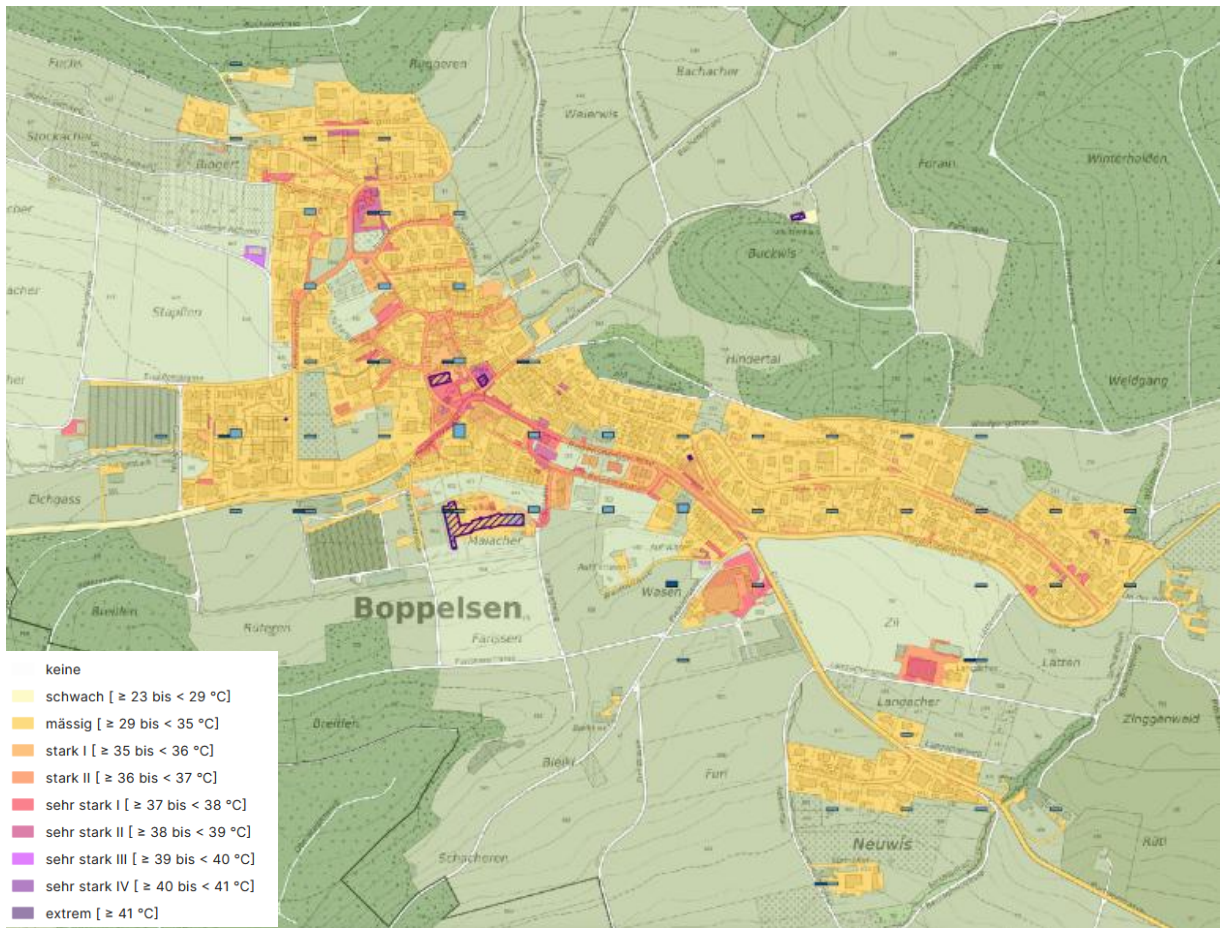


Abb.12 Hitzebelastung Strassenraum, <http://maps.zh.ch>

### 3 Demografie und Kapazität

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

##### Konstantes Wachstum

Ende 2022 zählte die Gemeinde Boppelsen insgesamt 1'454 Einwohner (Ew). Die Bevölkerung ist seit 1960 (300 Ew) in zwei ausgeprägte Wachstumsschüben zwischen 1972 – 1980 (+ 339 Ew) und 1995 – 2005 (+ 393 Ew) stark gewachsen. In den vergangenen 42 Jahren seit 1980 (729 Ew) bis 2022 (1'454 Ew) ist die Einwohnerzahl im Durchschnitt jährlich um 1.7 % gewachsen. Dies entspricht in etwa dem durchschnittlichen Wachstum im regionalen Vergleich und liegt – üblich für kleinere Landgemeinden – deutlich über dem kantonalen Durchschnitt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese positive Entwicklung der Einwohnerzahl auch in Zukunft – insofern die Gesamtzahl der Bevölkerung im Kanton weiterwächst und genügend Wohnflächen in der Gemeinde angeboten werden können – fortsetzen wird.

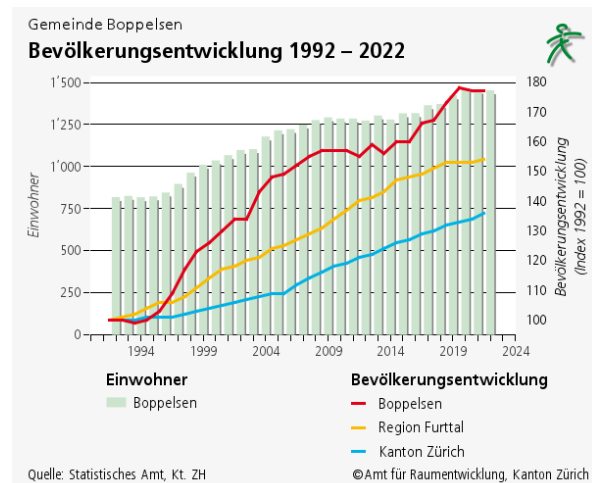
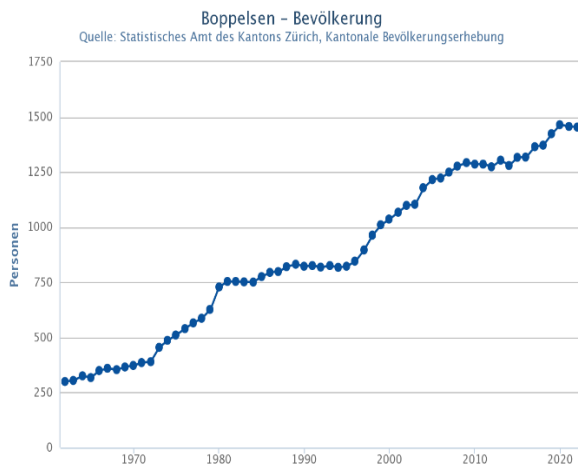


Abb.13 Links Bevölkerungsentwicklung Boppelsen 1960 – 2022, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Abb.14 Rechts Bevölkerungsentwicklung 1992 – 2022, Faktenblatt, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

##### Demografie

Für die Planung der Zukunft ist die aktuelle Zusammensetzung der Bevölkerung (Alter, Nationalität und Geschlecht) von grossem Interesse.

In Boppelsen leben heute auffallend viele Personen zwischen 45 – 65 Jahre und gleichzeitig unterdurchschnittlich viele zwischen 25 – 44 Jahre – im kantonalen Vergleich und prozentual zu anderen Altersgruppen. Der Altersquotient liegt noch im kantonalen Schnitt und der Jugendquotient ist sogar deutlich überdurchschnittlich hoch, sprich aktuell besteht bezüglich der Durchmischung der Bevölkerung kein Problem. Die Personen zwischen 45 – 65 Jahre sind arbeitstätig und sehr gute Steuerzahler. Aber bei einer Abwanderung der Jungen, ohne Zuwachs von jungen Erwachsenen (zwischen 25 – 44 Jahre) könnte bezüglich einer gesunden Demografie innert wenigen Jahren ein Ungleichgewicht entstehen.



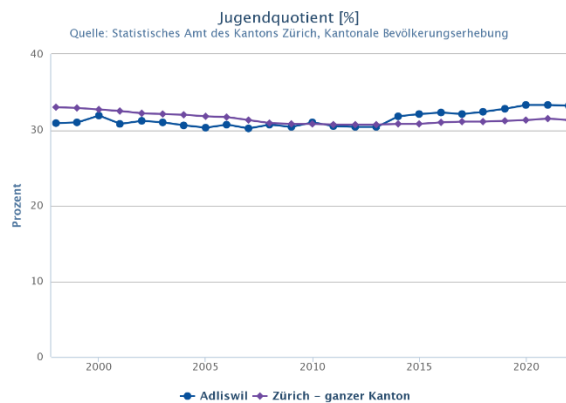
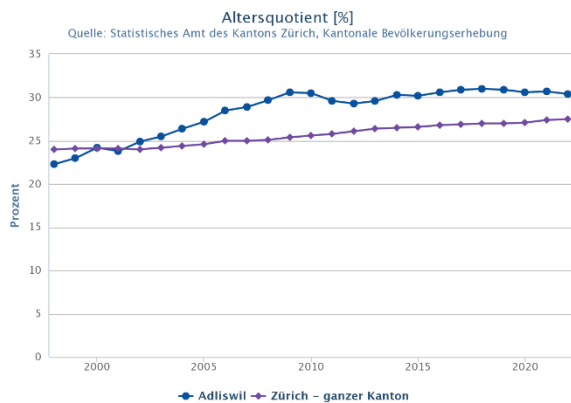


Abb.15 Links Altersquotient, Vergleich Boppelsen und Kanton, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Abb.16 Rechts Jugendquotient, Vergleich Boppelsen und Kanton, Statistisches Amt des Kanton Zürich

### 3.2 Bauzonenentwicklung

#### Aktueller Bestand Bauzonen

Die totale Fläche der Bauzonen hat sich seit 1980 jeweils mit den durchgeführten BZO Revision verändert. Die Gemeinde Boppelsen weist rund 35.2 ha Bauzonen auf. Wie das untenstehende Diagramm zeigt, sind rund 90 % der vorhandenen Bauzonen überbaut. Flächenmässig bergen die Wohn- und Mischzone (Kernzone) die bedeutendsten Reserven.

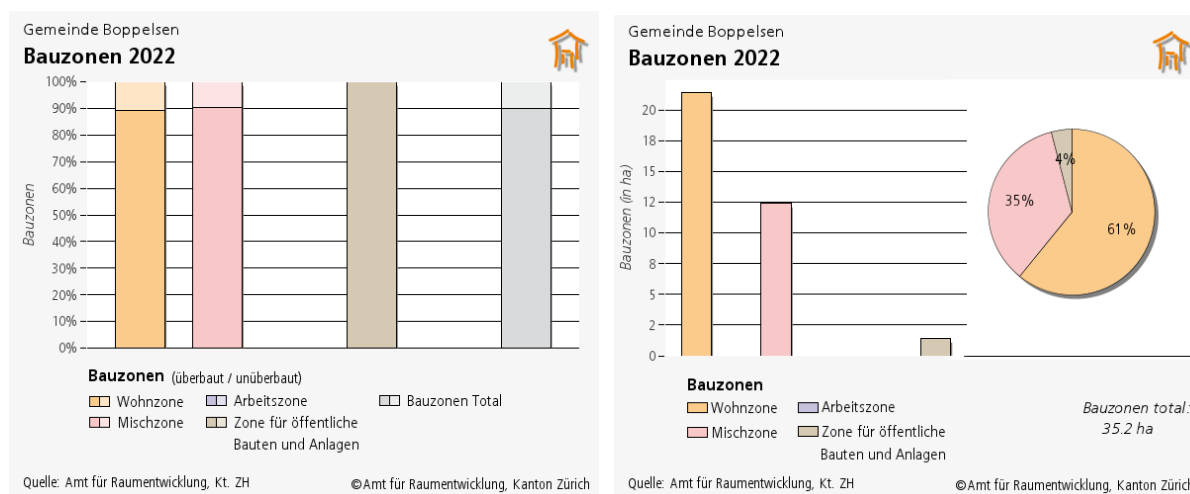


Abb.17 Bauzonen 2022, Faktenblatt, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

#### Bauzonenentwicklung

Bei der Bauzonenentwicklung widerspiegelt sich die Entwicklung der Bevölkerung und umgekehrt. Zu Beginn der 90er Jahren sowie der 0er Jahren wurden nur sehr wenige Bauzonen überbaut. Dazwischen war der Bauzonenverbrauch stetig.

Heute beträgt der Überbauungsgrad sprich der Anteil der überbauten Bauzone an der gesamten Fläche der Bauzone 90 %. Dieser Wert entspricht exakt dem regionalen Durchschnitt.

In den vergangenen Jahren hat der Bauzonenverbrauch wieder stark abgenommen. Mögliche Gründe für diese Abnahme sind u.a. die Verfügbarkeit und die Bebaubarkeit der unbebauten Bauzonen. Zudem kann die grösste zusammenhängende und unbebaute Bauzone in der Gemeinde aufgrund eines laufenden Quartierplanverfahrens noch nicht erschlossen und überbaut werden.

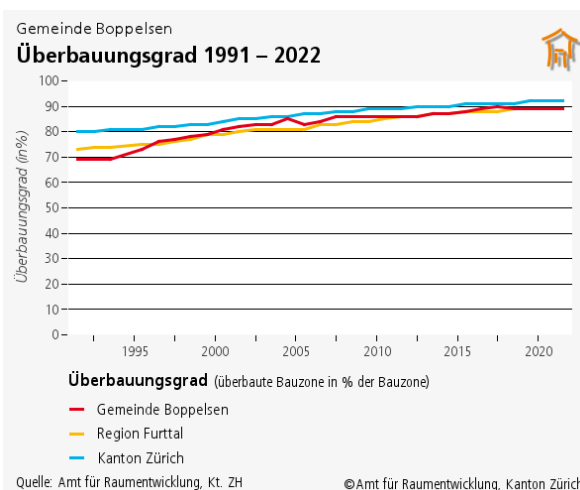
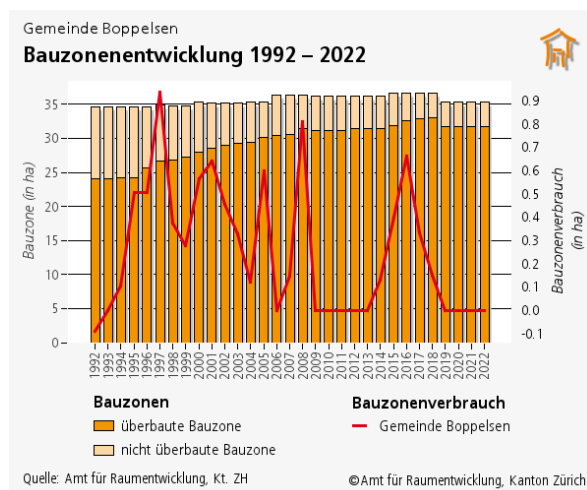


Abb.18 Links Bauzonenentwicklung 1992 – 2022, Faktenblatt, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Abb.19 Rechts Überbauungsgrad 1991 – 2022, Faktenblatt, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

## Bauzonenverbrauch

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Boppelsen rund 2.5 ha Bauzone verbraucht, hingegen keine Hektare in den letzten 3 Jahren.

Der durchschnittliche jährliche Bauzonenverbrauch der Wohn- und Mischzonen bezogen auf die letzten 15 Jahre beträgt rund 0.17 ha.

## Bauzonenreserven

Nach den statistischen Daten des Amtes für Raumentwicklung sind in Boppelsen Ende 2022 noch 1.9 ha Wohnzone und 1.6 ha Mischzone unüberbaut. Dies entspricht einer Fläche von Total 3.5 ha.

<b>Boppelsen</b>	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
<b>Bauzonen (in Hektaren)</b>					
Bauzonen 2022	21.4	12.4	0	1.4	35.2
davon überbaut	19.1	11.2	0	1.4	31.7
nicht überbaut	2.3	1.2	0	0	3.5
<b>Bauzonen-Verbrauch (in Hektaren)</b>					
15-Jahres-Verbrauch 2008-2022	0.6	0.4	0.6	0.9	2.5
<b>Geschossflächenreserven (in 1000 m2)</b>					
Geschossflächenreserven 2022	46.8	18.2	0	0	65
davon in überbauten Bauzonen	36.0	10.6	0	0	46.6
in nicht überbauten Bauzonen	10.8	7.6	0	0	18.4

Abb.20 Bauzonen und Geschossflächenreserven nach Gemeinden, Raumbewachung, ARE, Kanton Zürich

### 3.3 Ausbaugrad

#### Nachverdichtungspotenzial

Im Vergleich zur Region Furttal und zum Kanton Zürich ergeben sich im Jahr 2022 verschiedene Ausbaugrade. Bei den Mischzonen liegt dieser Wert unterhalb des regionalen und kantonalen Durchschnitts. Innerhalb der Wohnzonen erreicht Boppelsen einen besseren Ausbaugrad. Dadurch besteht hauptsächlich in den jetzigen Mischzonen ein Potential durch Nachverdichtung.

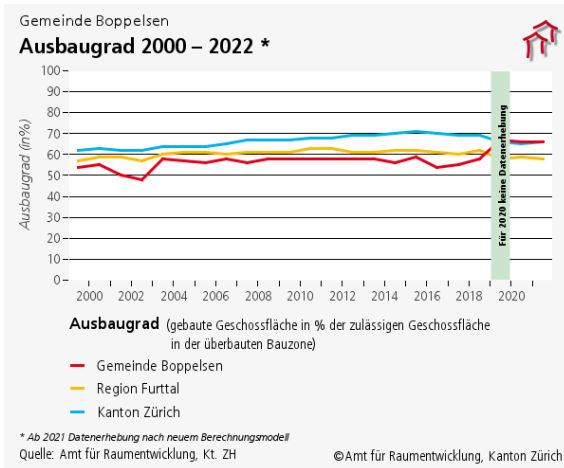


Abb.21 Ausbaugrad 2022, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

#### Stille Reserven

Niedrige Ausbaugrade ergeben sich z.B. durch grossflächige nur teilweise überbaute Parzellen, oder dadurch, dass die Möglichkeiten der BZO nicht ausgeschöpft werden. Diese Werte zeigen auf, dass ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen besteht.

Dieses Nachverdichtungspotenzial entfaltet seine Wirkung eher langfristig, z.B. wenn sanierungsbedürftige Bauten durch neue ersetzt werden, welche das vorhandene Potenzial besser ausschöpfen.

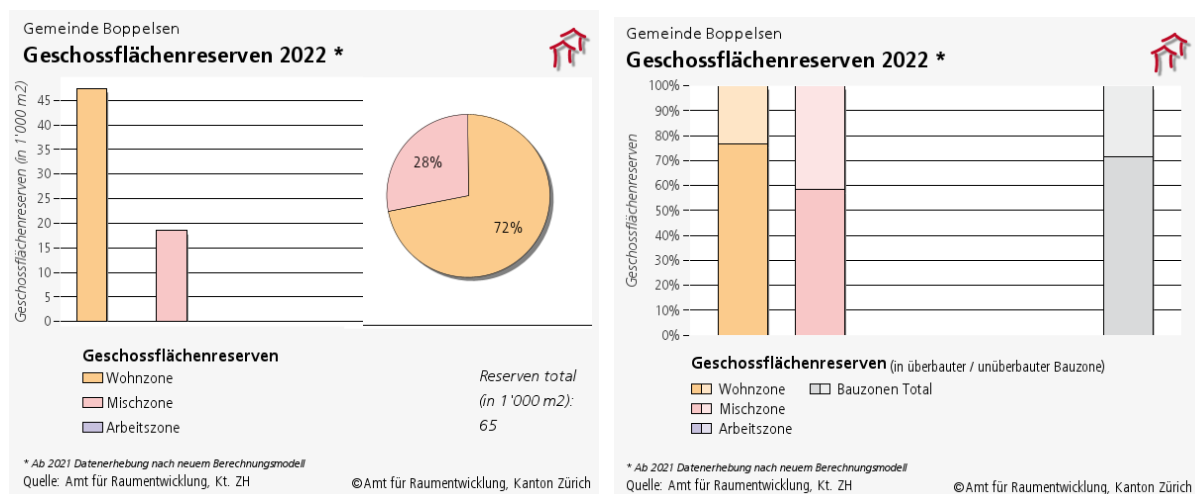


Abb.22,23 Geschossflächenreserven 2022, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

### **3.4 Fazit**

Bei einem konstantem Wachstum der Bevölkerung und somit einer Fortschreibung des durchschnittlichen Verbrauchs von 0.17 ha/Jahr in den nächsten Jahren reichen die 3.5 ha der bislang unbebauten Bauzone in der Wohn- und Mischzone für weitere 20 Jahre. Innere Verdichtungsmöglichkeiten sowie der Ausbaugrad der überbauten Bauzone wurden dabei noch nicht berücksichtigt. Jedoch ist es auch so, dass gewisse Grundstücke, welche heute als Reserve gelten, gezielt gehortet werden oder durch Waldabstandslinien keine sinnvolle Überbauung möglich ist. Des Weiteren verhindert ein langjähriges Rechtsverfahren die Erschliessung des Entwicklungsgebiets Unterdorf, welches die grösste Baulandreserve ist.

## 4 Strategie

### 4.1 Zukunftskonferenz

Im Rahmen der Mitwirkung und als Analyse wurde zu Beginn der BZO-Revision eine Zukunftskonferenz (zweitägiger Workshop) mit der Bevölkerung der Gemeinde Boppelsen veranstaltet. Die geführten Diskussionen zeigten, dass aus Sicht der Bevölkerung die Gemeinde und das Leben im Dorf ausgesprochen positiv wahrgenommen werden. Daraus lässt sich schliessen, dass dem Erhalt/Bewahren des bestehenden ein grosses Gewicht beigegeben werden soll. Des Weiteren wurden folgende wichtige Grundaussagen getroffen:

- Geringes Wachstum, sprich „Qualität statt Quantität“
- Schaffung von attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsräumen
- Die produzierende Landwirtschaft gehört zum Landschaftsbild
- Ruhiges Gewerbe und keine Industriezone erwünscht

### 4.2 Strategie

Basierend auf der Zukunftskonferenz wurde eine Strategie erarbeitet. In der Strategie, welche im Anhang angefügt ist, nennt der Gemeinderat wie mit dem Potential der Gemeinde umgegangen wird und wie das dargelegte Zukunftsbild von Boppelsen erreicht werden kann. Dieses Zukunftsbild ist in der Strategie niedergeschrieben und wurde der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Ziele und Grundsätze wurden in vier Themen unterteilt: Siedlung und Landschaft, Gestaltung, Verkehr und Übrige Themen. Nachfolgend werden die wichtigsten Aussagen bezüglich dem jeweiligen Thema aufgeführt:

#### Siedlung / Landschaft

- Boppelsen bleibt ein kompaktes, überschaubares Dorf, geplant sind 1'700 Einwohner bis ins Jahr 2040 (+400 E, 13% Jahr)
- Der Dorfkern ist das Zentrum der Gemeinde und ein Begegnungsort für die Bevölkerung
- Das Ortsbild soll erhalten bleiben. Neue Elemente werden rücksichtsvoll in die gewachsene Struktur integriert
- Es besteht ein überschaubares Angebot an Mietwohnungen
- Die Landwirtschaft gehört zur Gemeinde Boppelsen und steuert ihren Beitrag zur Erhaltung des Landschaftsbildes bei
- Boppelsen ist und bleibt eine Wohngemeinde, trotzdem soll das Versorgungsangebot im Dorf und Entwicklungsmöglichkeiten für das Kleingewerbe erhalten bleiben

#### Gestaltung

- Bauprojekte, welche sich gut in den gewachsenen Siedlungsstrukturen einfügen und somit den attraktiven Wohnstandort weiter fördern
- Die wertvollen Naherholungsgebiete sind von grosser Bedeutung, deren ökologische und ästhetische Aufwertung soll gefördert werden
- Die kleinräumige, ungleichmässige und verzahnte Anordnung von Wohn-, Ökonomie und Nebengebäude, die Verwendung verschiedener traditionellen Materialien und Farben für Fassaden sowie Bodenbeläge machen den Charme von Boppelsen aus und sollen nach Möglichkeit erhalten werden



- Durch ortstypische Massnahmen zwischen Siedlungsgebiet und der umliegenden Natur / Landschaft / Landwirtschaft ist der Ortsrand aufzuwerten
- Unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit, sollen die eingedolten Gewässer von Boppelsen geöffnet und zugänglich gemacht werden

### Verkehr

- Die Gemeinde setzt sich für eine siedlungsorientierte Gestaltung im öffentlichen (Strassen-)Raum ein.
- Das Umweg empfindliche Fuss- und Radverkehr soll durch eine direktes, attraktives und sicheres Wegenetz gefördert werden
- Durch das Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf das ÖV-Angebot sowie der Sicherstellung einer guten Zugänglichkeit der ÖV-Haltestellen für den Fuss- und Veloverkehr, wird der öffentliche Verkehr gefördert. Ein durchgehenden 30 Minuten-Takt nach Otelfingen wird angestrebt

### Übrige Themen

- Die Grundversorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf soll in der Gemeinde gedeckt werden können
- Die Schulgemeinden sollen verpflichtet werden an Schultagen von 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr dem Bedarf entsprechende Tagesstrukturen anzubieten, damit man der gesellschaftlichen Entwicklung gerecht werden kann

### 4.3 Konzept

Das Siedlungsentwicklungskonzept basiert auf den Ergebnissen der Zukunftskonferenz und der Strategie. Das Konzept wird in drei Handlungsfelder unterteilt: Nutzung, Gestaltung und Infrastruktur. Die darin enthaltenen Festlegungen sind für die Revision der Bau- und Zonenordnung wegleitend. Es ist eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet, welche aber nicht abschliessend sein muss. Das erstellte Instrument dient nebst der Grundlage für die BZO-Revision auch zukünftig als Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten in der Gemeinde.

Das Siedlungsentwicklungskonzept ist in Form von drei Plakaten erstellt worden, dadurch entsteht ein Dokument, welches aus Text, Fotos und einem Plan besteht. Unter anderem soll die öffentliche Kommunikation durch dieses Instrument verbessert werden.

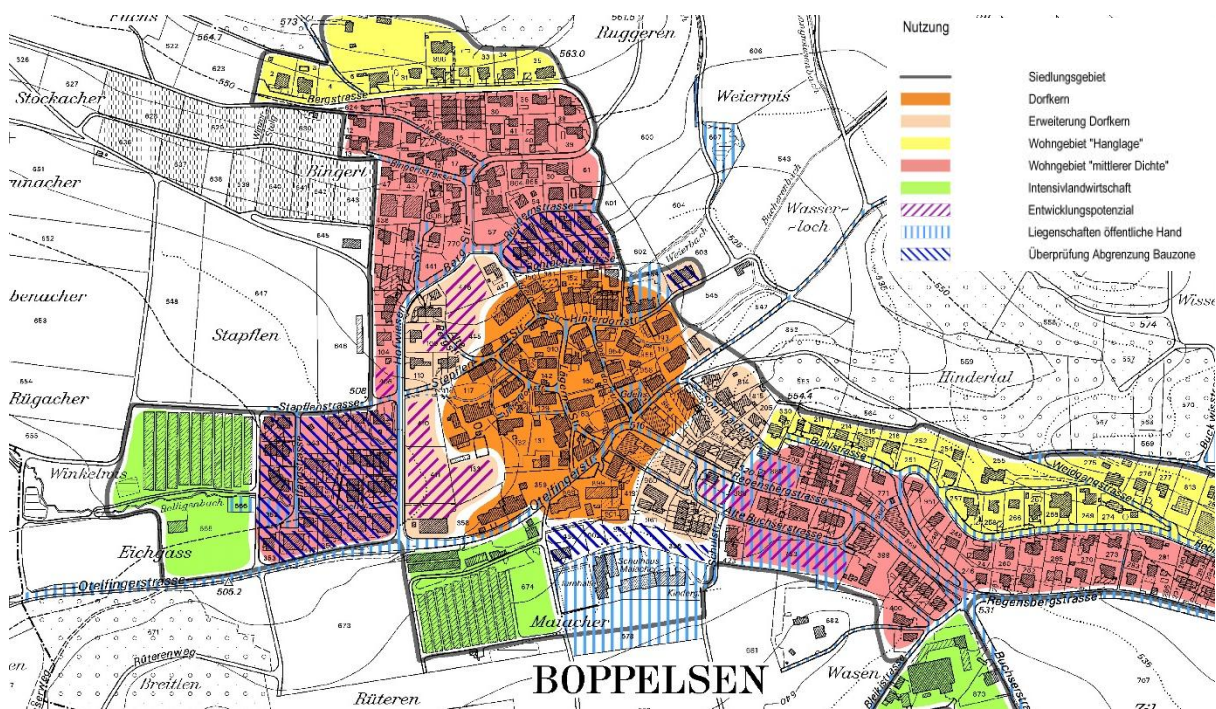


Abb.24 Ausschnitt aus dem Konzept Nutzung, eigene Darstellung

### Fazit

Die Gemeinde strebt ein moderates Siedlungs- und Bevölkerungswachstum an und die kleinräumigen Strukturen sollen erhalten werden. Punktuelle Aufwertungen von Aufenthalts- Spiel- und Begegnungsorten sowie Bächen und Weihern sind wünschenswert. Bezüglich Infrastruktur sollen insbesondere die Fuss- und Radwegverbindungen verbessert werden. Weitere Bushaltestellen sind nicht vorgesehen, jedoch soll der Takt und damit der Anschluss an den Bahnhof Otelfingen verbessert werden.

## 5 Revision Bau- und Zonenordnung

### 5.1 Hinweis

Die Bestimmungen der BZO werden angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu verändern.

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde jedoch nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies zum Beispiel:

- das massgebende Terrain, das sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung bezieht (§ 5 ABV);
- das nicht Anrechnen von dem Energiesparen dienenden Bauteilen (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) im Umfang bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen (§ 10 lit. c ABV);
- die Möglichkeit, dass vorspringende Gebäudeteile auf 50 % des dazugehörenden Fassadenabschnitts maximal 2 m in den Abstandsbereich zur Nachbarschaft ragen dürfen;
- die Kniestockhöhe (bisher 0.9 m / neu 1.5 m).

Im Folgenden werden im Sinne einer Zusammenfassung, zur besseren Verständlichkeit der beiliegenden Pläne und in Ergänzung zu den Erläuterungen in der synoptischen Darstellung des Reglements die wichtigsten Änderungen der laufenden Revision vermerkt:

### 5.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Die Umstellung auf die neuen Baubegriffe hat vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine ausgeprägte Rechtsprechung besteht.

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher:	Neu:
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe (traufseitig)
Firsthöhe	Gesamthöhe (Fassadenhöhe giebelseitig)
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

#### Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe ersetzt.

Die Messweise ändert sich aufgrund der übergeordneten Vorgaben:

- Bisher wurde bei der Gebäudehöhe auf die Oberkante der Dachhaut (Dachziegel oder oberkante Flachdach) gemessen.
- Neu wird bei der Fassadenhöhe auf die Dachkonstruktion gemessen.

Neubauten oder Ersatzbauten treten daher künftig um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher in Erscheinung.

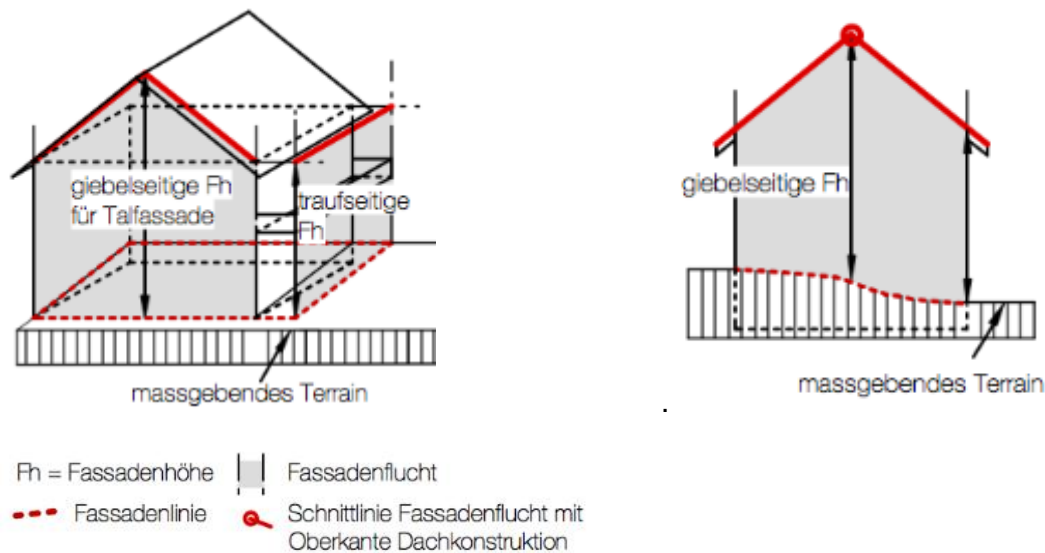


Abb.25 Messweise Fassadenhöhe

### Gesamthöhe

Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolierung und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten

Die Messweise ändert sich aufgrund der übergeordneten Vorgaben:

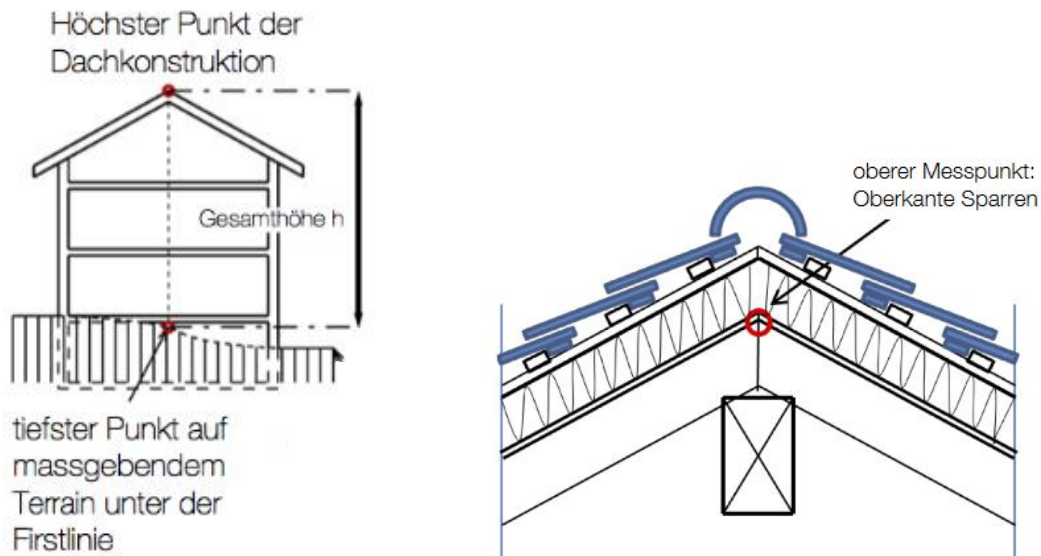


Abb.26 Messweise Gesamthöhe

### Dachaufbauten

Gemäss IVHB dürften Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen, sofern die Gemeinde kein anderes Mass definiert. Für die Kernzonen wird deshalb mit einer Ergänzung zum Art. 10 reagiert und an der bisherigen Beschränkung auf 1/3 festgehalten. Für die Wohnzonen soll neu Dachaufbauten gemäss IVHB auf der Hälfte der Fassadenlänge möglich sein.

### Anrechenbare Grundstücksfläche

Künftig werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der alten Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Bestimmungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Mit der Neuregelung ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

## **5.3 Kernzonen**

Der Dorfkern wurde dank dem jahrelangen Einsatz der Behörden gut erhalten und zweckmässig weiterentwickelt. Dies soll auch in Zukunft so geschehen. Aus diesem Grund werden die strengen Bestimmungen in der Kernzone weitgehend beibehalten. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, bei nachweislich guter Einordnung und Architektur Abweichungen

zuzulassen. Für eine bessere Lesbarkeit des Reglements werden neu jeweils die einzelnen Kernzonenvorschriften der Kernzone I und/oder der Kernzone II zugewiesen. Ca. 90% der Vorschriften sind Gestaltungsgrundsätze und bedürfen einer qualitativen Beurteilung.

Der obligatorische Wohnanteil in der Kernzone wird gestrichen, somit sind reine Gewerbebetriebe wieder zulässig. Dies, weil die Kernzone noch die einzige Zone in der Gemeinde ist, in der mässig störendes Gewerbe zugelassen ist. Die „Serienbauweise“ sprich eine „Aufreihung von Hauptgebäuden mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten“ soll auch in Zukunft bei besonders guter Einordnung möglich sein. Die Grösse der zulässigen Dachflächenfenster wird geringfügig erhöht. Zudem werden neu bei guter Einordnung in die Dachfläche auch andere Belichtungsarten z.B. Lichtbänder zugelassen. Diese erweiterten Möglichkeiten bieten innovative Ansätze für effiziente Nutzung und Kombination von Gebäudeflächen z.B. mit Solaranlagen. Für eine ruhige Dachlandschaft sollen Balkone und Lauben an der Trauffassade nur bis ins 1. Obergeschoss gestattet werden. An der Giebelfassade sind Balkone und Lauben bis ins 1. Dachgeschoss zulässig, wenn sie mit einem Schleppdach gedeckt sind. Neu sollen zudem auch Loggias gestattet sein und das zeitgemässe Wohnen ergänzen. Die gute Einordnung ins Fassadenbild bleibt vorbehalten. Aufgrund der Änderungen im PBG dürfen Dachaufbauten ohne eine entsprechende Vorschrift in der BZO neu 1/2 der Fassadenlänge betragen. In der Kernzone würde dies zu einer unerwünschten Zunahme von Dachaufbauten führen, weshalb zur Wahrung des Ortsbilds die Dachaufbauten auf 1/3 beschränkt werden.

In den heutigen Kernzonen fehlt der grosse Grenzabstand. Der Verdichtungsdruck führt tendenziell zu wohnhygienisch unbefriedigenden Gebäudeanordnungen. Diese lassen sich mit der geltenden BZO nicht verhindern, solange der Grundabstand (Mindestgebäudeabstand) von nur 4 m eingehalten ist. Gleichzeitig sind die historisch entstandenen, geringen Strassen- und Grenzabstände ein wesentliches Merkmal eines jeden Ortskerns und tragen zu dessen Eigenheiten bei. Die Grenzabstände werden neu auf 4 m (kleiner Grenzabstand) und 6 m (grosser Grenzabstand) festgelegt.

Kreuzfirst auch Kehrfirst, Querfirst oder Quergiebel genannt, sollen weiterhin möglich sein. Diese sollen, wie bereits heute ortsüblich, lediglich als untergeordnete Anbauten in Erscheinung treten, dafür muss der First des Kreuzfirsts (Kehrfirst, Querfirst oder Quergiebel) mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptgebäudes liegen.



## 5.4 Wohnzonen

Die wesentlichsten Änderungen in den Wohnzonen sind, dass die Wohn- und Gewerbezone aufgegeben wird und der grosse Grenzabstand von 9 m auf 8 m reduziert wird.



Abb.27 Blick von Hofwiesenstrasse / Otelfingerstrasse Richtung Gebiet in Hanglage

Mit der Reduktion des grossen Grenzabstands soll eine höhere Flexibilität bei künftigen Bauvorhaben beigeführt werden. Die wohnhygienischen Verhältnisse bleiben damit weiterhin gewährleistet.

Mit der aufgrund der IVHB gewonnenen Mehrhöhe der Fassadenhöhe kann die neue Mehrhöhe beim Kniestock auch ohne Anpassung der Fassadenhöhe genutzt werden, weshalb auf eine Erhöhung der Fassadenhöhe verzichtet wird.

Auf eine Einschränkung für Dachaufbauten wird in den Wohnzonen verzichtet. Dachaufbauten sollen wie im PBG vorgesehen neu auf  $\frac{1}{2}$  der betreffenden Fassadenlänge möglich sein.

Terrassenhäuser sind in der Wohnzone W1 weiterhin nicht zulässig. Damit wird das Ortsbild an der am stärksten exponierten Hanglagen weiterhin eine mit Giebeldächern geprägte Dachlandschaft sein. Das heutige Erscheinungsbild der Gemeinde kann damit erhalten werden. Neu hingegen sind Terrassenhäuser auch in der W2/50 zulässig. Hingegen wird die vertikale Ausrichtung stark reduziert, indem eine Profillinie festgelegt und Dachgeschosse in Form eines Satteldachs oder Attikageschosses generell ausgeschlossen werden. Die zulässige Ausnützung richtet sich nach den Grundmassen in den Wohnzonen. Die Gestaltung der Dächer normaler Gebäudetypen wird nicht verändert, bei Terrassenhäusern bleibt ein Flachdach Pflicht. Für Klein- und Anbauten sollen neu auch andere Dachformen zulässig sein.

## 6 Revision Zonenplan

### 6.1 Arrondierung Siedlungsgebiet

#### Einzonung Bergstrasse und Sonnhaldenstrasse

Kleinere Abschnitte der Bergstrasse sowie der Sonnhaldenstrasse sind der Landwirtschaftszone zugeteilt. Da diese beiden Strassen jedoch zur Erschliessung von Baugebiet dienen, müssen diese Strassenabschnitte „eingezont“ werden. Im Bereich der Bergstrasse wird rund 345 m<sup>2</sup> und im Bereich der Sonnhaldenstrasse rund 31 m<sup>2</sup> den Bauzonen zugewiesen. Der Zonenplan wird in diesen Bereichen geringfügig angepasst. Es handelt sich dabei um technische Anpassungen. Mit einem kantonalen Mehrwertausgleich ist unter Hinweis auf § 7 Abs. 2 Mehrwertausgleichsverordnung nicht zu rechnen.

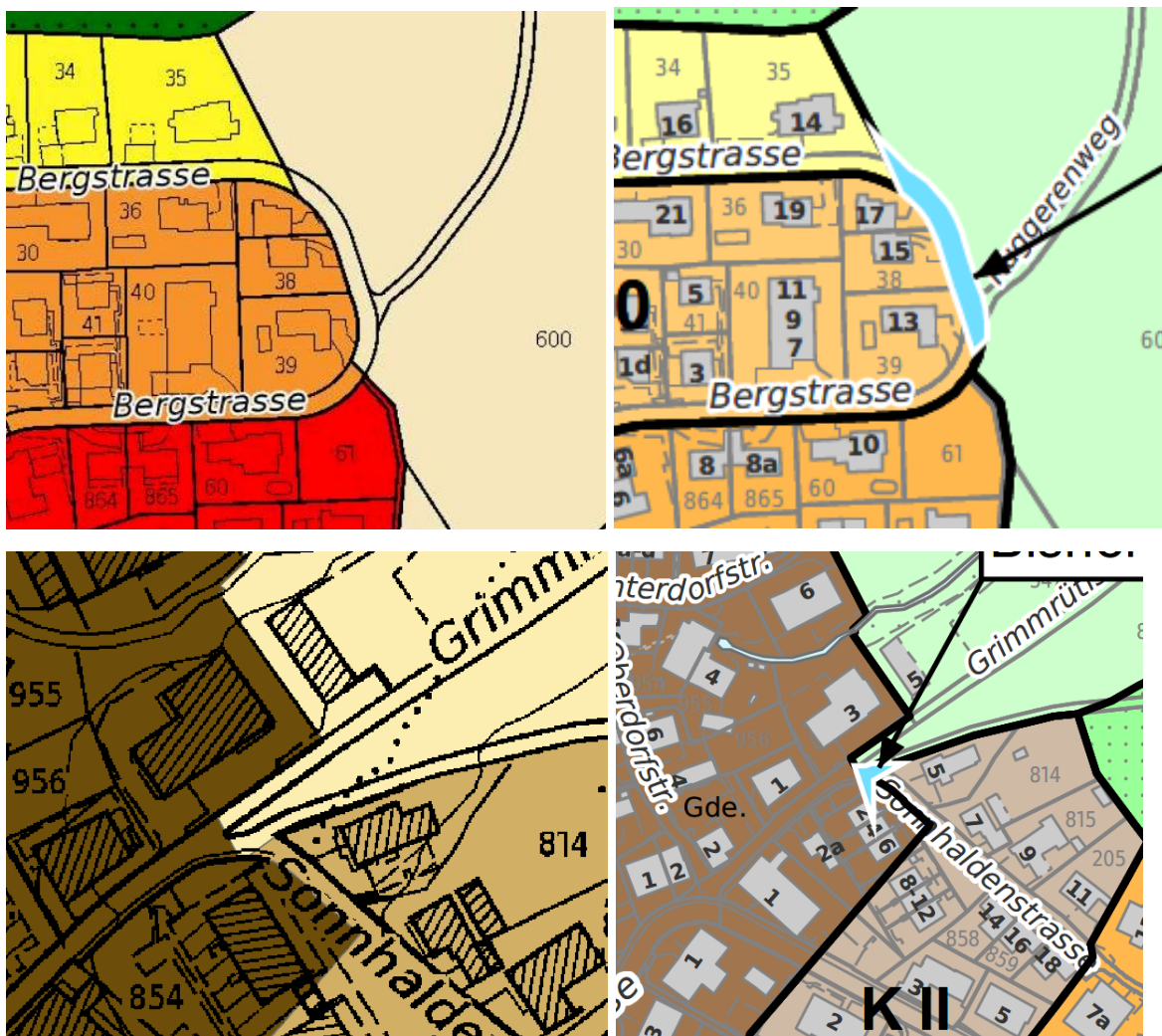


Abb.28-31 Ausschnitt aus bestehendem Zonenplan (links) und dessen Revision (rechts), eigene Darstellung



### Kat.-Nr. 454, Erweiterung Siedlungsgebiet Werkgebäude

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 454 befindet sich das Werkgebäude der Gemeinde Boppelsen. Das Grundstück befindet sich je zur Hälfte in der Kernzone KI und in der Landwirtschaftszone. Bei dem bestehenden Gebäude (Ass.-Nr. 52) handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus. Es ist im kommunalen Inventar als mögliches Schutzobjekt eingetragen und wird teilweise zu Wohnzwecken verwendet.

Seinerzeit wurde der Vorplatz des Werkgebäudes in der Landwirtschaftszone erstellt. Die betroffene Fläche beträgt 205 m<sup>2</sup> und soll zweckmässig einer Bauzone zugewiesen werden. Entsprechend der angrenzenden Zone und aufgrund der bestehenden Nutzung auf der Parzelle wird das Gebiet der Kernzone K I zugeordnet. Im Zuge der Anpassung wird 188 m<sup>2</sup> Kernzone in Landwirtschaftszone ausgezont. Damit verbleibt eine technische untergeordnete Einzonung von lediglich 17 m<sup>2</sup>.

Zone	Bestand (m <sup>2</sup> )	Neu (m <sup>2</sup> )	Änderung (m <sup>2</sup> )
Landwirtschaftszone	940	923	-17
Kernzone	1436	1453	+17
Gesamt	2376	2376	0

Der geplanten Einzonung liegen keine Bauabsichten zugrunde. Der bestehende Werkhof entspricht den Anforderungen der Gemeinde Boppelsen. Es handelt sich um eine Bereinigung des Zonenplans, da die entsprechende Fläche seit mindestens 37 Jahren als Park- und Abstellplatz genutzt wird.



Abb.32,33 Ausschnitt aus bestehendem Zonenplan (links) und dessen Revision (rechts)

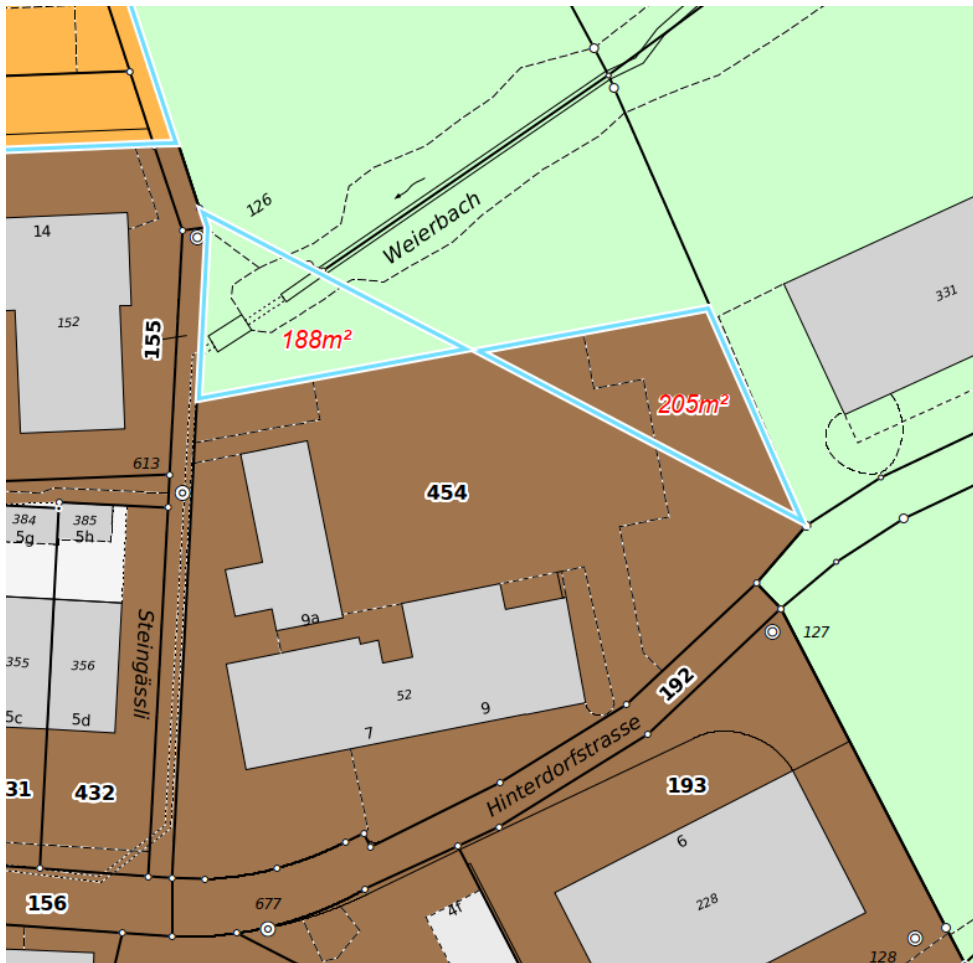


Abb.34 Detailausschnitt nach Revision mit neuen Flächen

## 6.2 Umzonungen

### Umzonung in K I (Kat.-Nr. 445)

Die Parzelle Kat.-Nr. 445 liegt heute zum grössten Teil in der Kernzone K I. Ein unbebautes Stück des Landes von rund 1200 m<sup>2</sup> befindet sich in der Kernzone K II. Die Parzelle wird gesamthaft der Kernzone K I zugeordnet, damit bei einem Bauvorhaben nicht zwei verschiedene Zonen berücksichtigt werden müssen.

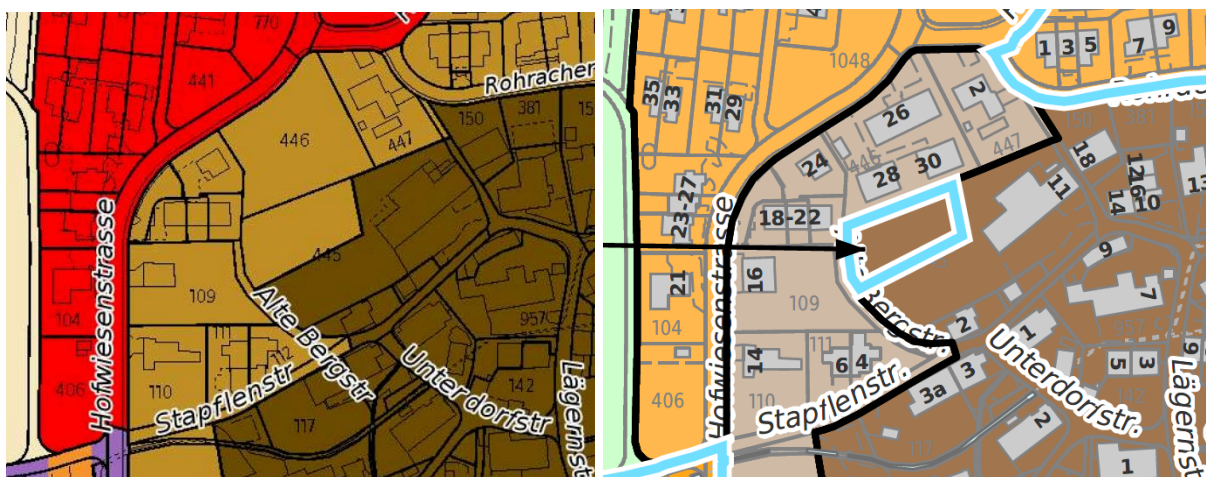


Abb.35,36 Ausschnitt aus bestehendem Zonenplan (links) und dessen Revision (rechts)

### Umzonung in W2/45 Rohracher-/Ruggernstrasse

Das Gebiet zwischen Ruggernstrasse und Roracherstrasse, welches etwa 5'500 m<sup>2</sup> gross ist, liegt heute in der Kernzone K II. Die Parzellen sollen der nördlich angrenzenden Wohnzone W2/45 zugewiesen werden. Grund dafür ist, dass die Gebäude nicht mehr den Grundsätzen der Kernzonen entsprechen.

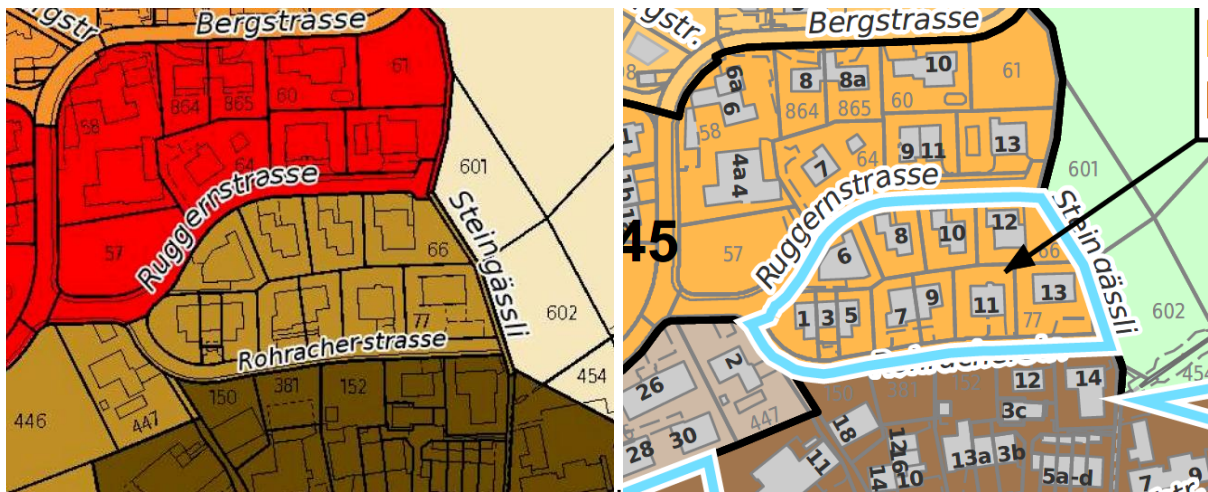


Abb.37,38 Ausschnitt aus bestehendem Zonenplan (links) und dessen Revision (rechts), eigene Darstellung

### Umzonung Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 in Wohnzone W2/50

Das Gebiet am westlichen Rand der Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rund 24'600 m<sup>2</sup> und liegt heute in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2. Da sich das Gebiet am Siedlungsrand annähernd als reine Wohnzone entwickelt hat und aus kantonaler und regionaler Sicht kein Bedarf an einem Arbeitsplatzgebiet in Boppelsen besteht, wird diese in eine Wohnzone (W2/50) umgezont. Der notwendige Bedarf kann mit der Kernzone, in welcher mässig störende Betriebe zulässig sind, gedeckt werden. Alle im Gebiet ansässigen Betriebe – darunter Architekturbüro, Beratungsunternehmen, Onlinehandel, Catering-Service sowie ein Malergeschäft – sind dienstleistungsorientiert und verursachen nur geringe bis keine Lärmemissionen. Daher sind die derzeit in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 ansässigen Unternehmen als nicht störend einzustufen. Diese Betriebe sind mit der künftig geltenden Empfindlichkeitsstufe II weiterhin rechtmässig.

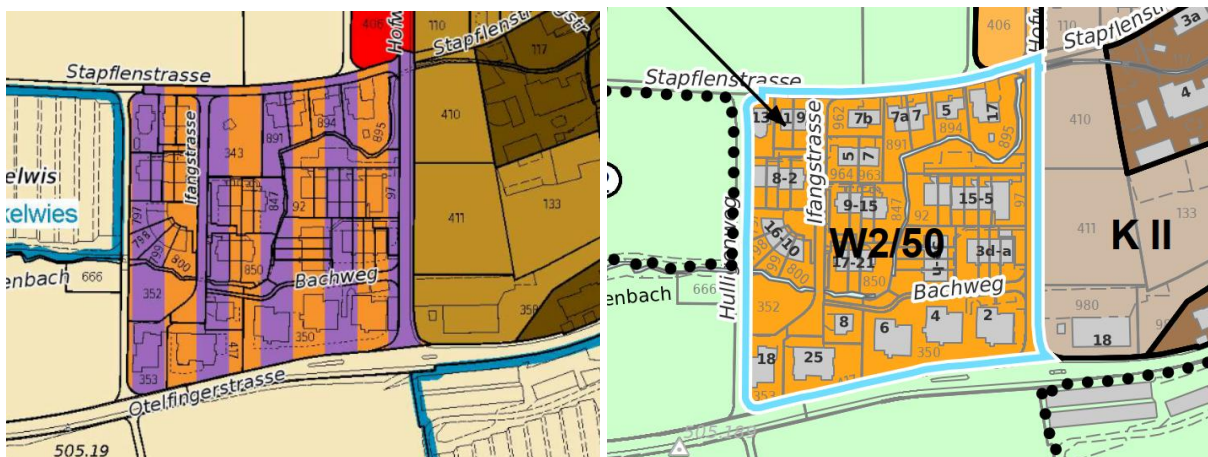


Abb.39,40 Ausschnitt aus bestehendem Zonenplan (links) und dessen Revision (rechts), eigene Darstellung



## 6.3 Übrige Änderungen

### Aufhebung Aussichtsschutz

Der Aussichtsschutz befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand und wird ersatzlos aufgehoben. Das betroffene Gebiet am nordwestlichen Siedlungsrand ist weitgehend überbaut. Die Bauzone an dieser Lage ist bereits genügend beschränkt, so dass die grundlegenden Ziele des Aussichtsschutzes gewährleistet sind. Es sind max. 1-geschossige Bauten (max. traufseitige Fassadenhöhe 4,8 m, max. giebelseitige Fassadenhöhe 9,8 m) mit 25 m Gebäudelänge mit je 5 m Grenzabstand möglich. Somit bleibt bezüglich der Bebauung eine durchlässige Struktur erhalten. Zudem führt fast die Hälfte der Wege durch den Wald, womit die Aussicht ohnehin nicht gewährt ist. Hingegen ist aufgrund des steilen Terrains die Aussicht auf den restlichen Wegen gesichert. Die Dimensionen der Bepflanzungen sind schwierig regulierbar und gleichzeitig steht und fällt die Sicherung der Aussicht anhand der Bepflanzung. Es handelt sich um keinen speziellen Aussichtspunkt oder Lage von übergeordneter Bedeutung, der geschützt werden müsste. Ortsbaulich wird es durch die Aufhebung keine Auswirkungen geben. Das rückliegende Natur- und Landschaftsschutzgebiet sieht keinen Aussichtsschutz vor und wird durch die Bauzone nicht beeinträchtigt. Des Weiteren ist der Vollzug schwierig, da in den Bestimmungen keine Höhenkoten oder sonstiges festgesetzt sind.

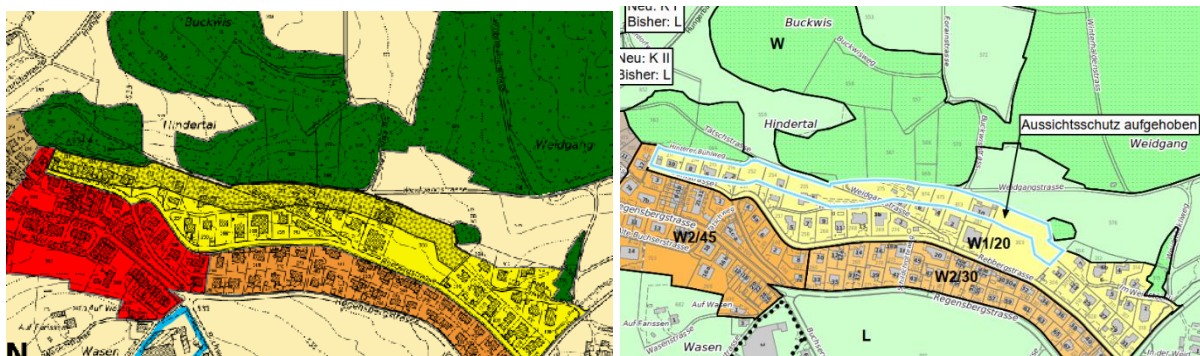


Abb.41,42 Ausschnitt aus bestehendem Zonenplan (links) und dessen Revision (rechts), eigene Darstellung

## 7 Revision Kernzonenplan

### Ausgangslage

Der rechtsgültige Kernzonenplan stammt aus dem Jahr 1984 (Regierungsrat Nr. 1657/1985). Darin werden insbesondere die Gebäude unterschieden, welche nur als Ersatzbauten unter Beibehaltung von Erscheinung und Gebäudeform und welche auch als Neubauten ersetzt werden dürfen. Die Inhalte entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten vor Ort.

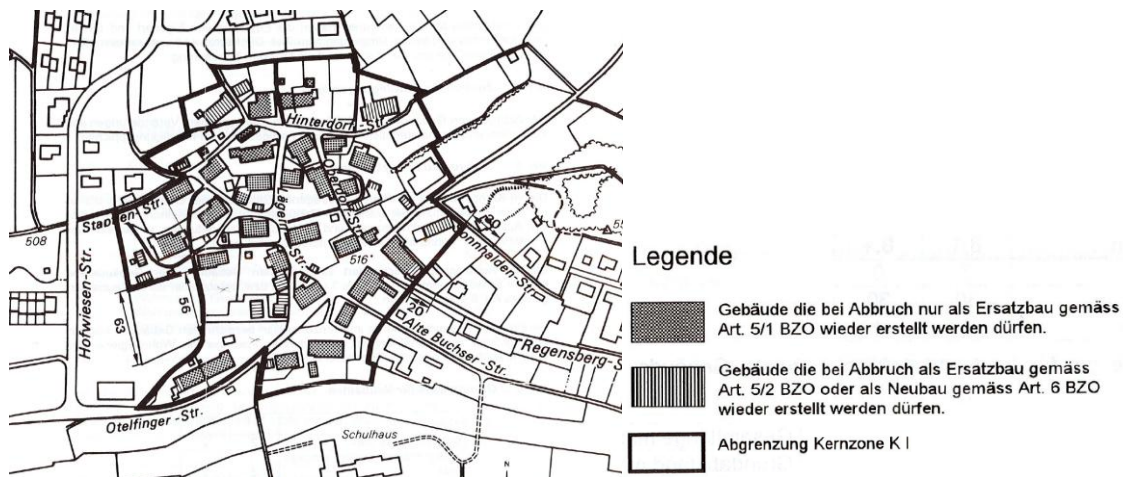


Abb.43 Rechtsgültiger Kernzonenplan, eigene Darstellung

### Erläuterungen

#### *Perimeter*

Die Kernzone II wird neu ebenfalls in den Perimeter des Kernzonenplans miteinbezogen. Zudem werden die geplanten Um- und Einzonungen der Kernzone I und Kernzone II in den Kernzonenplan übernommen (vgl. Kapitel 6 und Zonenplan).

#### *Schutz des Ortsbildes*

Der Kernzonenplan dient insbesondere dem Schutz des Ortsbildes. Der eigentliche Schutz der einzelnen Kulturobjekte erfolgt über das kommunale oder überkommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte bzw. über entsprechende Schutzverträge /-Verfügungen im Regelfall im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens. Diesem Umstand wird mit der vorliegenden Revision Rechnung getragen. Zusätzlich wird ein Gewässerbereich innerhalb der Kernzonen markiert in dem das Erstellen von Bauten zum Schutz von Bäumen nicht gestattet ist.

Die Bestimmung der für das Ortsbild wichtigen Gebäude erfolgt nachfolgenden Kriterien:

- Tatsächliche historische Bausubstanz (keine Ersatzbauten oder erheblich umgebaut), Ausbildung der Fassade ist wichtig
- Stellung im Ort massgebend, Erhaltung der Substanz ist nicht nötig, ein Neubau in ortsüblicher Gestaltung ist möglich

Alle Gebäude in den Kernzonen wurden einzeln vor Ort geprüft und entsprechend ihrem Wert für das Ortsbild im Kernzonenplan bezeichnet.

Neu dürfen alle Objekte in der Kernzone an Ort und Stelle ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Anordnungen aufgrund eines überwiegenden Interesses bezüglich Verkehrssicherheit, Wohnhygiene, Naturgefahren, Ortsbildschutz oder Denkmalschutz.

Das alte Schulhaus (Regensbergstrasse 4) und das Lägernstübli (Regensbergstrasse 3) werden aufgrund ihrer Geschichte bezüglich Lage, Stellung und Massstäblichkeit als wichtig für das Ortsbild beurteilt und neu als ortsbildprägende Gebäude im Kernzonenplan erfasst.

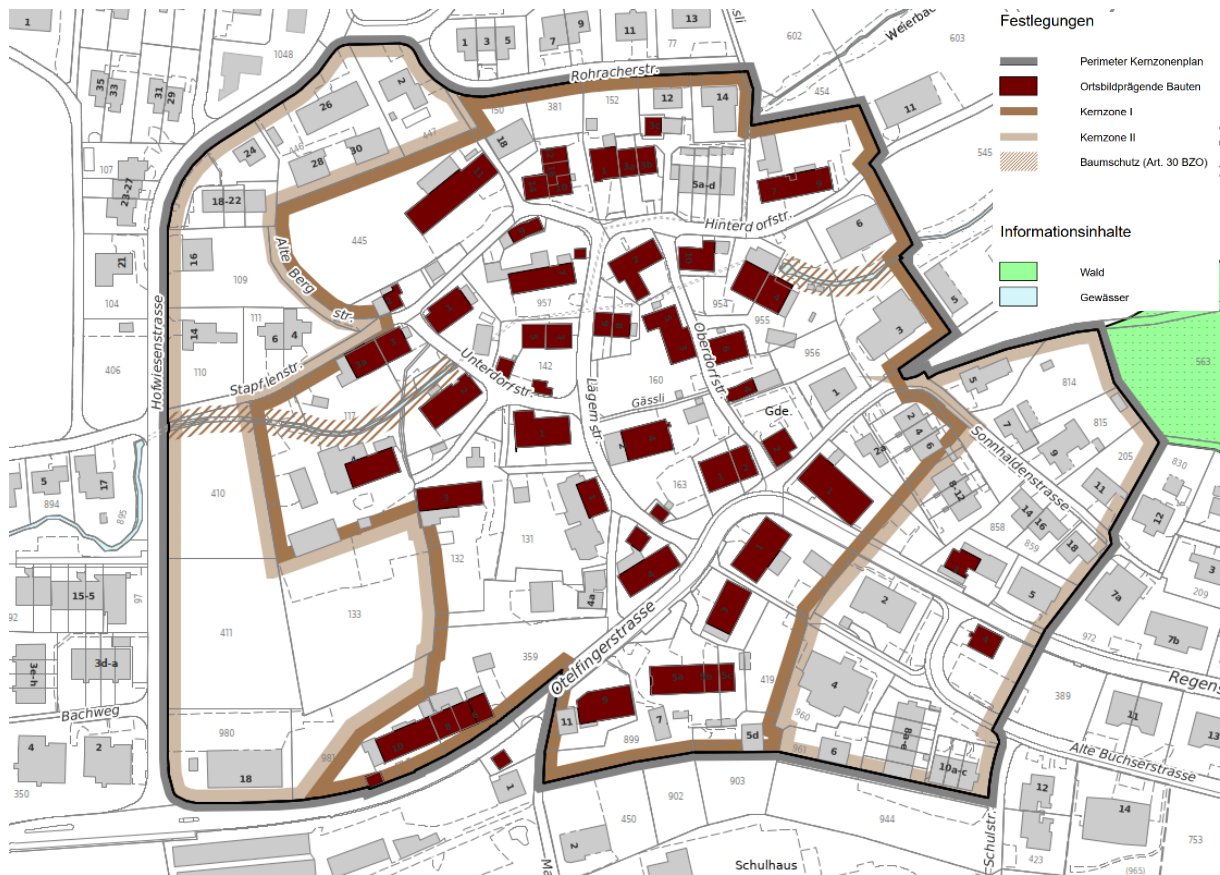


Abb.44 Revision Kernzonenplan, eigene Darstellung

### Hinweise

Neu werden im Sinne der Koordination und besseren Verständlichkeit, der Wald und die öffentlichen Gewässer als Hinweis in den Plan aufgenommen. Es handelt sich dabei um einen informativen Inhalt und keinen formellen Bestandteil des Kernzonenplans.

## **8 Revision Wald- und Gewässerabstandslinien**

### **8.1 Anpassung Waldabstandslinien**

#### Ausgangslage

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand beträgt in der Regel 30 Meter. Dies entspricht etwa der mittleren Höhe unserer Waldbäume. Je nach örtlichen Verhältnissen kann dieser Abstand geringer sein. In der Gemeinde Boppelsen sichern die Waldabstandslinien einen Abstand von rund 20 bis 30 Meter. Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten.

Knapper werdendes Baugebiet, hohe Baulandpreise bei gleichzeitig wachsenden Raumanprüchen und nicht mehr zeitgemässe Gebäude führen zu einem zunehmenden Druck auf diesen Waldabstand. Dies führt zu einem erhöhten Druck auf die Bauzone innerhalb der Waldabstandslinie bzw. bei der Prüfung von Baugesuchen.

Die Gemeinde Boppelsen möchte diesem Druck nicht leichtfertig nachgeben und weiss die Qualitäten des Waldes und dessen Schutz sehr zu schätzen. Dennoch verfügt die Gemeinde über nur ein sehr begrenztes Angebot an überbaubarer Bauzone. Des Weiteren können gemäss kantonalen Vorgaben keine weiteren Flächen für eine Wohnbauentwicklung eingezont werden, sprich die Gemeinde Boppelsen ist gewillt das bestehende Bauland haushälterisch zu nutzen.

Innerhalb des Regelabstands von 30 m befinden sich verschiedene Wohngebäude mit einem Waldabstand zwischen 17 m bis 27 m. Bei der Festsetzung der Waldabstandslinien (Regierungsrat Nr. 785/1986) wurden die bestehenden Gebäude unzweckmässig ausgespart. Dies führt teilweise zu unüberbaubaren Grundstücken oder verhindert eine zweckmässige Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Liegenschaften aus den 60-er und 70-er Jahren. Aus diesen Gründen wurden die Waldabstandslinien (Regierungsrat Nr. 785/1986) in der Gemeinde überprüft und es werden im Einzelfall die besonders störenden Ummantelungen von Liegenschaften begradigt ohne dass sich die Bebauung weiter den Hang hinauf verschiebt. Ebenso wenig würden die mit dem Waldabstand verfolgten Ziele, insbesondere die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes, in irgendeiner Weise beeinträchtigt. Weiter ist der Schutz walddaher Bauten und ihrer Bewohner gegen Schädigung durch Windwurf sowie vor Schatten und Feuchtigkeit, durch die vorgesehenen Anpassungen gleichbleibend gewährleistet.

#### Reduktion Waldabstand Parzellen Kat.-Nr. 35

Eine zweckmässige Erneuerung und/oder Erweiterung der Bebauung auf der Parzelle Kat.-Nr. 35 nördlich der Bergstrasse wird durch die an den Gebäuden anliegende Waldabstandslinie wesentlich erschwert. Der Waldabstand beträgt heute rund 23 m. Gegenüber der Bergstrasse gilt der übliche Strassenabstand von 6.00 m. Die Liegenschaft ist bereits überbaut. Hier soll das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 233 von der störenden Ummantelung der Waldabstandslinie befreit werden. Von der hinteren Fassade wird eine Verbindung zur bestehenden Waldabstandslinie auf der Grenze zu Kat.-Nr. 34 gezogen. Damit wird eine absehbare und massvolle bauliche Entwicklung ermöglicht die keine nennenswerten Kapazitäten schafft und der Schutz und Unterhalt des Waldes ist weiterhin gewährleistet.

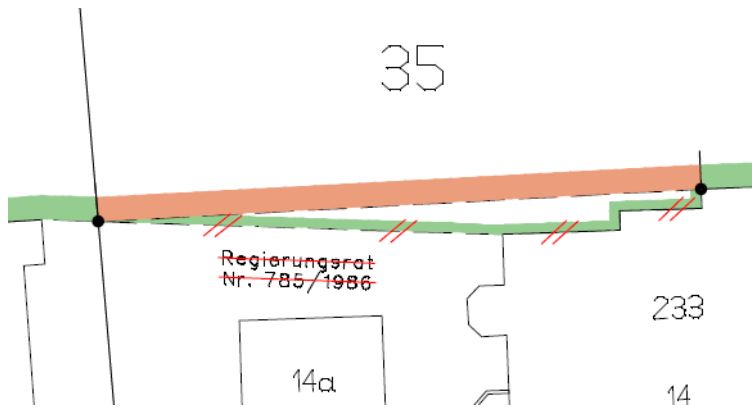


Abb.45 Ausschnitt Wald- und Gewässerabstandslinien, massstabslos, eigene Darstellung

### Reduktion Waldabstand Parzellen Kat.-Nrn. 211, 214, 215, 216

Eine zweckmässige Erneuerung und/oder Erweiterung der Bebauung auf den Parzellen Kat.-Nrn. 211, 214, 215 und 216 nördlich der Bühlstrasse wird durch die an den Gebäuden anliegende Waldabstandslinie wesentlich erschwert. Der Waldabstand beträgt heute zwischen 17 m und 27 m. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem betroffenen Waldgebiet lediglich um einen vom Hauptwald abgetrennten Ausläufer handelt, erscheint der festgelegte Waldabstand hoch. Gegenüber der Bühlstrasse gilt der übliche Strassenabstand von 6.00 m. Die Liegenschaften sind bereits vollständig überbaut. Hier sollen die bestehenden Hauptgebäude Vers.-Nrn. 161, 220, 221 und 164 im Einzelfall situationsgerecht von der störenden Umman- telung der Waldabstandslinie befreit werden. Von der hinteren Fassade wird die Waldab- standslinie bis zur angrenzenden Parzellengrenze verlängert, allfällige Vor- und Rücksprünge werden auf der Grenze gemacht. Damit wird eine absehbare und massvolle bauliche Ent- wicklung ermöglicht, die keine nennenswerten Kapazitäten schafft und der Schutz und Un- terhalt des Waldes ist weiterhin gewährleistet.



Abb.46 Ausschnitt Wald- und Gewässerabstandslinien, massstabslos, eigene Darstellung

### Reduktion Waldabstand Parzelle Kat.-Nr. 252

Eine zweckmässige Bebauung auf der Parzellen Kat.-Nr. 252 (mit 251) nördlich der Reb- bergstrasse wird durch die Waldabstandslinie in Kombination mit der starken Hanglage wesentlich erschwert. Der Waldabstand beträgt heute ca. 19 m. Es handelt sich dabei um dasselbe Waldgebiet, wie bereits im vorhergehenden Abschnitt erwähnt, welches als abge- trennter Ausläufer des Hauptwalds angesehen wird. Deshalb erscheint die festgelegte Wald- abstandslinie von ca. 19 m als zu gross. Gegenüber den öffentlichen Strassen gilt der übli-



che Strassenabstand von 6.00 m. Der Waldabstand soll nicht mehr Parallel zum Wald sondern analog der übrigen Grundstücken rechtwinklig zur Parzellengrenze laufen. Die Lage des Waldabstandes wird durch einen minimalen Abstand von 15.00 m bestimmt. Damit wird eine absehbare und massvolle Bebauung analog den angrenzenden Parzellen ermöglicht. Die bebaubare Fläche wird faktisch reduziert, aber praktisch erhöht. Aufgrund des weiterhin gewährleisteten Abstandes von 15.00 m ist der Schutz und Unterhalt des Waldes weiterhin gesichert.

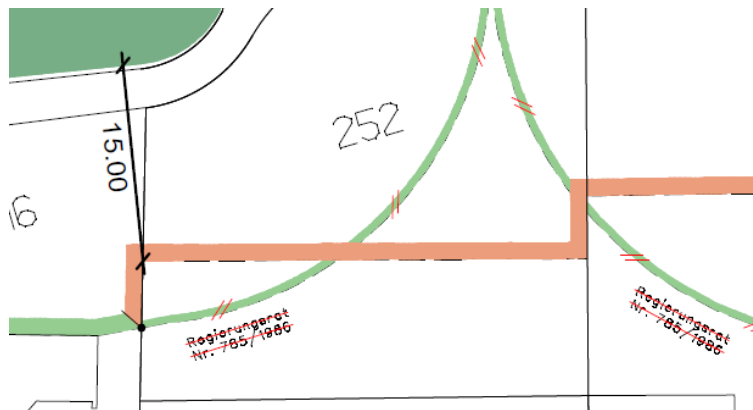


Abb.47 Ausschnitt Wald- und Gewässerabstandslinien, massstabslos, eigene Darstellung

#### Reduktion Waldabstand Parzellen Kat.-Nrn. 254 und 255

Eine zweckmässige Erneuerung und/oder Erweiterung der Bebauung auf den Parzellen Kat.-Nrn. 254 und 255 nördlich der Rebbergstrasse wird durch die an den Gebäuden anliegende Waldabstandslinie wesentlich erschwert. Der Waldabstand beträgt heute zwischen 17 m und 30 m. Auch dieses betroffene Waldgebiet kann als Ausläufer des Hauptwalds betrachtet werden, da es nur über einen schmalen Abschnitt mit dem Hauptwald verbunden ist. Aus diesem Grund erscheint der festgelegte Waldabstand als unzweckmässig hoch. Gegenüber den öffentlichen Strassen gilt der übliche Strassenabstand von 6.00 m. Die Liegenschaften sind bereits weitgehend überbaut. Hier sollen die bestehenden Hauptgebäude Vers.-Nrn. 70 und 257 im Einzelfall situationsgerecht von der störenden Ummantelung der Waldabstandslinie befreit werden. Von der hinteren Fassade wird die Waldabstandslinie bis zur angrenzenden Parzellengrenze verlängert, allfällige Vor- und Rücksprünge werden auf der Grenze gemacht. Im Spezialfall von Kat.-Nr. 255 wird die Abstandslinie wie heute auf den Fixpunkt 820186 gezogen. Damit wird eine absehbare und massvolle bauliche Entwicklung ermöglicht, die keine nennenswerten Kapazitäten schafft und der Schutz und Unterhalt des Waldes ist weiterhin gewährleistet.

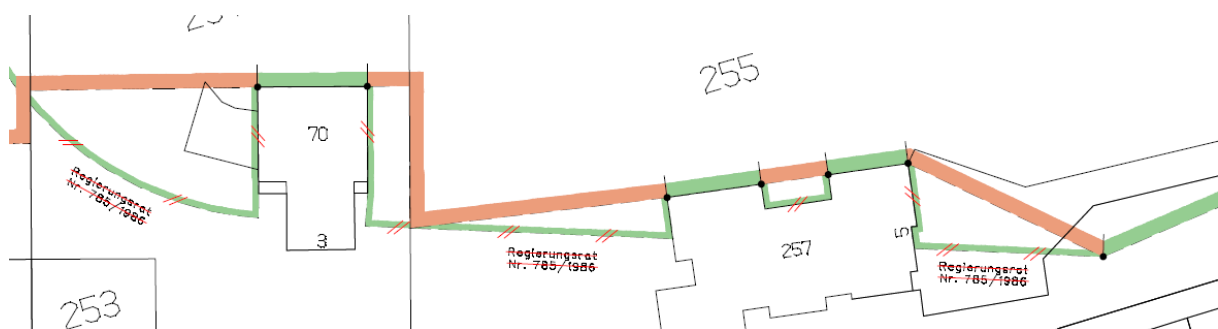


Abb.48 Ausschnitt Wald- und Gewässerabstandslinien, massstabslos, eigene Darstellung

## Reduktion Waldabstand Parzellen Kat.-Nrn. 275, 276 und 277

Eine zweckmässige Erneuerung und/oder Erweiterung der Bebauung auf den Parzellen Kat.-Nrn. 275, 276 und 277 nördlich der Weidgangstrasse wird durch die an den Gebäuden anliegende Waldabstandslinie wesentlich erschwert. Der Waldabstand beträgt heute zwischen 17 m und 30 m. Es handelt sich dabei um dasselbe Waldgebiet, wie bereits im vorhergehenden Abschnitt erwähnt, welches als Ausläufer des Hauptwalds angesehen wird. Deshalb erscheint die festgelegte Waldabstandslinie als generell zu gross. Gegenüber den öffentlichen Strassen gilt der übliche Strassenabstand von 6.00 m. Die Liegenschaften sind bereits weitgehend überbaut. Hier sollen die bestehenden Hauptgebäude Vers.-Nrn. 235, 276 und 188 im Einzelfall situationsgerecht von der störenden Ummantelung der Waldabstandslinie befreit werden. Von der hinteren Fassade wird die Waldabstandslinie bis zur angrenzenden Parzellengrenze verlängert, allfällige Vor- und Rücksprünge werden auf der Grenze gemacht. Damit wird eine absehbare und massvolle bauliche Entwicklung ermöglicht, die keine nennenswerten Kapazitäten schafft und der Schutz und Unterhalt des Waldes ist weiterhin gewährleistet.



Abb.49 Ausschnitt Wald- und Gewässerabstandslinien, massstabslos, eigene Darstellung

## **8.2 Anpassung Gewässerabstandslinien**

### Ausgangslage

Gemäss § 67 PBG kann die Bau- und Zonenordnung gegenüber im Zonenplan eingetragenen Gewässern Linien festlegen, die den kantonalrechtlichen Mindestabstand erhöhen und vom Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken abweichen.

Der Abstand von Bauten und Anlagen zum heutigen Verlauf der öffentlichen Gewässer Hulligenbach und Bacherenbach wird mittels den festgesetzten Gewässerabstandslinien vom Gemeindebeschluss vom 05.12.1985 und Genehmigung Regierungsrat-Nr. 785/1986 gesichert.

Im Rahmen einer Massnahmenplanung zum Schutz gegen Hochwasser wurden im Jahr 2011 zur Raumsicherung einer alternativen Linienführung des Gewässers, Gewässerbauli-

nien erlassen. Diese wurden mit Gemeindebeschluss von 29.03.2011 festgesetzt und mit der Regierungsratsbeschluss Nr. 1558/2011 genehmigt.

### Hulligenbach, Parzelle Nr. 133

Die Gewässerabstandslinie (Regierungsrat-Nr. 785/1986) auf der Südseite des Hulligenbaches soll auf der Parzelle Nr. 133 zweckmässig um das Gebäude Ass. 88 geführt werden.



Abb.50 Ausschnitt Wald- und Gewässerabstandslinien, massstabslos, eigene Darstellung

### Bacherenbach, Parzelle Nr. 955

Auf der Südseite des Bacherenbaches auf der Parzelle Nr. 955 bestehen heute je eine Gewässerabstandslinie (Regierungsrat-Nr. 785/1986) sowie eine Gewässerbaulinie (Regierungsrat-Nr. 1558/2011). Diese Situation soll bereinigt werden, indem die Gewässerabstandslinie bis zum Schnittpunkt mit der Gewässerbaulinie reduziert wird.

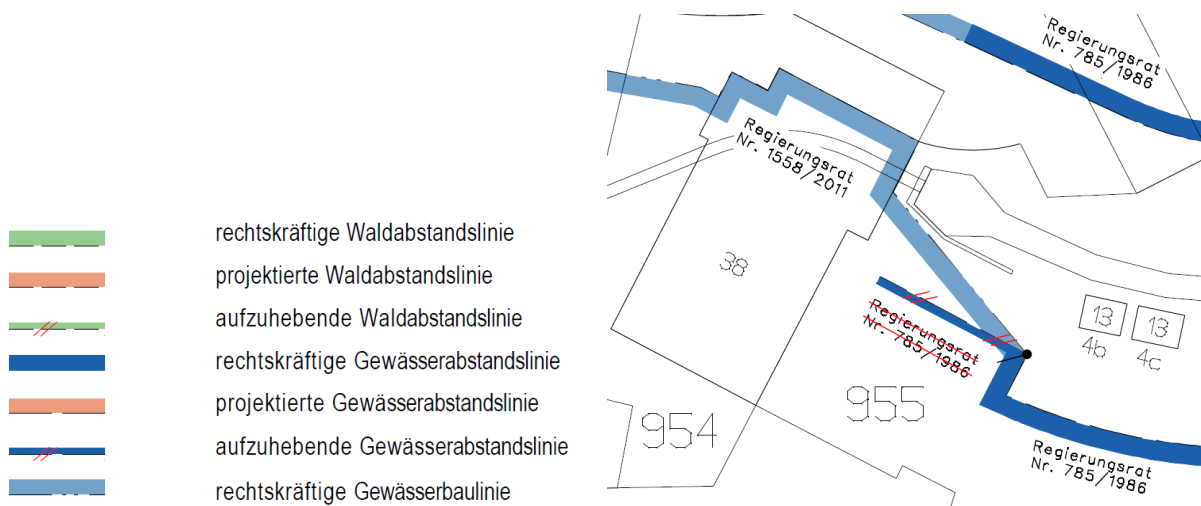


Abb.51 Ausschnitt Wald- und Gewässerabstandslinien, massstabslos, eigene Darstellung

## 9 Mehrwertausgleich

### Gesetzliche Grundlagen Bund

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen (mindestens für Neueinzonungen) entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen.

### Kantonale Regelung für Einzonungen

Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Gesetz und Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Der Kanton verlangt einen einheitlichen Satz von 20 % bei Neueinzonungen, wenn der Mehrwert der Einzonung einen Betrag von 30'000 Franken übersteigt. Der Zeitpunkt der Fälligkeit des Betrages ist im MAG und in der MAV beschrieben. Die vereinnahmten Gelder werden in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds eingelegt. Die Gelder können nur zweckgebunden verwendet werden. Daraus werden z.B. Auszonungen in anderen Gemeinden finanziert oder für raumplanerische Massnahmen wie die Aufwertung der Landschaft oder für die Gestaltung des öffentlichen Raums verwendet.

### Auswirkungen

Für die geplante Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 675 (Wäschehaus) und die Mutation der Bauzonengrenzen bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 454, 466 (Werkhof und Buchserstrasse 1) werden vermutlich kantonale Mehrwertabgaben erhoben.

### Kommunale Regelung für Auf- und Umzonungen

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz sieht neben dem kantonalen Mehrwertausgleich einen kommunalen Mehrwertausgleich vor. Dieser ist ein raumplanerisches Instrument, welches die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll. Für eine Verdichtung an gut erschlossenen zentrumsnahen Lagen bietet sich oftmals eine Aufzonung, Umzonung oder Sondernutzungsplanung an. Bislang profitierte der Eigentümer von der Planungsarbeit der Gemeinde, ohne seinen Mehrwert entschädigen zu müssen. Wollte eine Gemeinde im umgekehrten Fall an einer dezentralen, schlecht erschlossenen Randlage Flächen auszonieren, musste sie den Grundeigentümer für seinen Wertverlust entschädigen.

Mit dem MAG und der MAV kann die Gemeinde nun bei Aufzonungen, Umzonungen oder vergleichbaren Handlungen, die zu einem Planungsmehrwert führen, den Mehrwert vom Eigentümer teilweise abschöpfen.

Wie bei Einzonungen sind die vereinnahmten Gelder zweckbestimmt einzusetzen. Die Gelder sind in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds einzulegen. Daraus können dann ebenfalls Projekte finanziert werden, die einen raumplanerischen Hintergrund haben (Art. 3 Abs. 3 RPG), wie die Aufwertung des öffentlichen Raums, Platz- oder Freiraumgestaltungen, Wegergänzungen oder die Verbesserung des ÖV. Die Verwendung der Gelder ist durch die Gemeinde in einer Verordnung zu regeln, was auch noch nach der Festsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung geschehen kann.



Die Gemeinden können bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwertes festlegen (§ 19 Abs. 3 MAG). Zudem muss die sogenannte Freifläche festgelegt werden. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Ein Grundstück, dessen Fläche kleiner ist als dieser Wert, ist von der kommunalen Mehrwertabgabe in der Regel befreit.

Es gibt jedoch eine Ausnahme: Liegt die betreffende Fläche unterhalb der Freifläche, es entsteht jedoch durch die planerische Massnahme ein Mehrwert, welcher höher ist als 250'000 Franken, ist trotzdem eine Mehrwertabgabe geschuldet (§ 19 Abs. 4 MAG).

#### Regelungskompetenz der Gemeinde, Verzicht Mehrwertausgleich

Gemäss dem Kreisschreiben vom 11. März 2024 ist ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich wieder möglich. Die Gemeinde Boppelsen verzichtet einstweilen auf eine kommunale Regelung des Mehrwertausgleichs.

## 10 Nachweise (Einhaltung übergeordnetes Recht)

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss den kantonalen Vorgaben erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang dokumentiert.

### 10.1 Siedlung

#### Einwohnerkapazität

Mit der neuen Bau- und Zonenordnung wird die theoretische Einwohnerkapazität in der Gemeinde Boppelsen unwesentlich vergrössert. Aufgrund von nicht vorhandener Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sowie auch keiner reiner Gewerbe- oder Industriezone, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Kapazität von Arbeitenden nicht erhöht. Die Gemeinde Boppelsen besitzt bereits genügend Geschossflächenreserven und somit Einwohnerkapazität aufgrund der teils tiefen Ausbaugraden und den vorhandenen Baulandreserven. Die bisherige BZO ermöglicht bei Vollausbau ein Potential von rund 1'750 E in der Gemeinde Boppelsen. Dies wäre eine Bevölkerungszunahme von rund 300 Einwohner. Betrachtet man das heute unbebaute Land mit den Grundmassen der neuen Bau- und Zonenordnung, so könnten bei einem Vollausbau rund 210 Einwohner Platz finden. Mit einer Verdichtung des bereits bebauten Gebiets von rund 8 %, sprich ca. +120 E erreicht man somit ebenfalls einen Bevölkerungszuwachs. Durch die Revision der Bau- und Zonenordnung werden demnach keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen welche der übergeordneten Planung widersprechen.

#### Haushälterische Bodennutzung

In der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung wird nur unwesentlich und formell Landwirtschaftszone zu Bauland eingezont. Des Weiteren werden diverse Massnahmen ergriffen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

#### Eignung Nutzungszuordnung

In Boppelsen besteht kein Bedarf an Industrie- oder Gewerbebezonen. Die heutige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung „Im Ifang“ hat sich als reine Wohnzone entwickelt und auch aus kantonalen und regionaler Sicht sind Arbeitsplatzgebiete anderswo anzuordnen. Dem Gemüsebau in den Landwirtschaftszonen kommt aber auch in Boppelsen weiterhin eine wichtige Bedeutung zu. In der Kernzone ist weiterhin mässig störendes Gewerbe zulässig, ohne Mindestwohnanteil.

#### Verfügbarkeit Bauland

Bereits im bestehenden Siedlungsgebiet lässt sich genügend Baulandreserve finden. Grund dafür ist einerseits die gezielte Hortung der Grundstücke, andererseits sind Grundstücke durch Waldabstandslinien kaum bebaubar. Des Weiteren gibt es Einzelfälle, in denen ein Rechtsstreit die Erschliessung verhindert. Individuelle Freiheit steht in EFH-Quartieren vor max.

Ausnützung, da nicht mit einer „Rendite“ gerechnet wird, dadurch ergeben sich Baulandreserven im Bestand.

Durch die Revision wird kein wesentliches Bauland verfügbar gemacht. Das bereits heute zur Verfügung stehende Bauland ist ausreichend für die nächsten 15 Jahre dimensioniert.

	Wohnzone [m <sup>2</sup> ]	Mischzone [m <sup>2</sup> ]	Total [m <sup>2</sup> ]
Baulandreserve best. BZO	23'000	12'000	35'000
Baulandreserve durch Revision	-	-	-

#### Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung

Das Siedlungsgebiet wird durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Jedoch bedarf das Siedlungsgebiet einer Anpassung, denn das Schulhaus im Maiacher, welches schon lange dort besteht, liegt ebenfalls ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Der regionale Richtplan gibt für Boppelsen vor, dass in den Hanglagen (Berg, Wasen, Weid) eine niedrige bauliche Dichte erreicht werden soll. Im übrigen Gemeindegebiet ist eine mittlere bauliche Dichte anzustreben. Dies wird soweit eingehalten.

## Lärmschutz

Gemäss einem Gutachten vom 21. Mai 2001 der Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion Kanton Zürich ist der Immissionsgrenzwert bei einzelnen überbauten Liegenschaften in der Bauzone entlang der Bergstrasse (Parz. Kat.-Nrn. 35, 38 und 39) von 60 dB um bis zu 7.9 dB überschritten und entsprechende Sanierungsmassnahmen gefordert. Im Jahr 2011 wurde das Schützenhaus aufgrund eines Brandes neu erstellt und modernisiert. Weiter ist die Schiessstätigkeit seit dem Gutachten gesunken. Um Klarheit zu erlangen, muss bei den betroffenen Liegenschaften (Parz. Kat.-Nrn. 35, 38 und 39) bei Neubauten oder erheblichen Umbauten ein spezifisches Gutachten erstellt und allfällige Lärmschutzmassnahmen getroffen werden.

Das nördliche Siedlungsgebiet liegt im Perimeter mit einer Überschreitung der Planungswerte von 55 dB (gelber Bereich) im ungünstigsten Fall durch die Schiessanlage Grimmrüti (oranger Pfeil). Dies ist jedoch nur der Fall, wenn weder Gebäude, Wald noch topografische Hindernisse die Schallausbreitung behindern. Im vorliegenden Fall ist zumindest die Topographie von Bedeutung. Im Bereich dieses Perimeters sind keine relevanten Ein- oder Umzonungen vorgesehen.

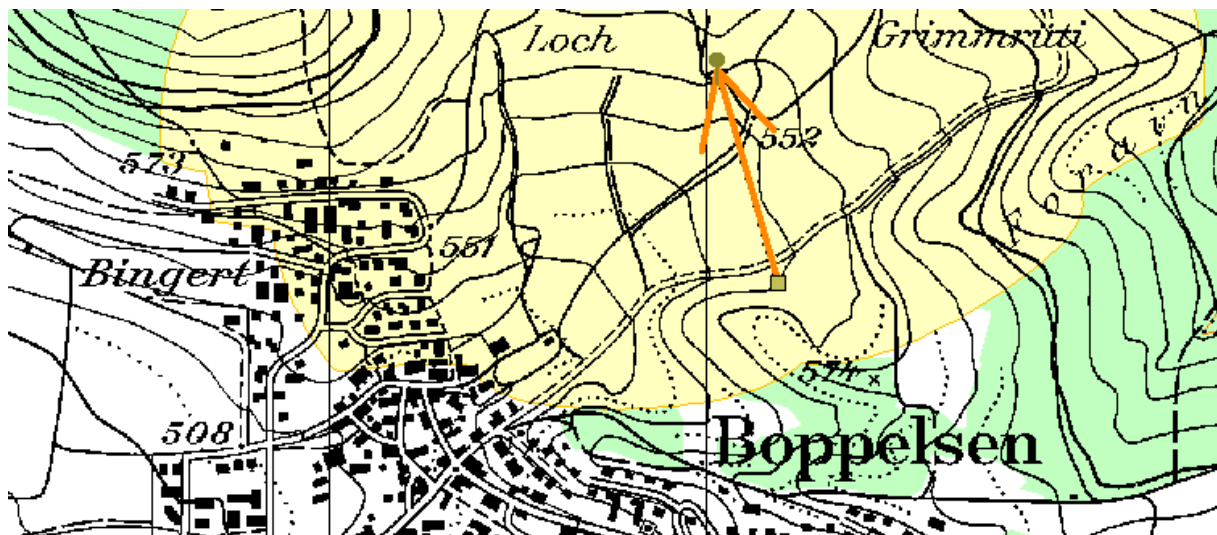


Abb.52 Ausschnitt Schiesslärm, Planungswert, <http://www.gis.zh.ch/>, Oktober 2016



## Archäologie

Von den Festlegungen oder unmittelbar angrenzend sind keine archäologischen Zonen betroffen. Dennoch befinden sich auf dem Gemeindegebiet zwei archäologische Zonen, eine mitten in der Kernzone, die andere nördlich in der Landwirtschaftszone. Bei Bauvorhaben in archäologischen Zonen ist die Kantonsarchäologie ins Baubewilligungsverfahren einzubeziehen. Falls in anderen Bereichen wider Erwarten Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.

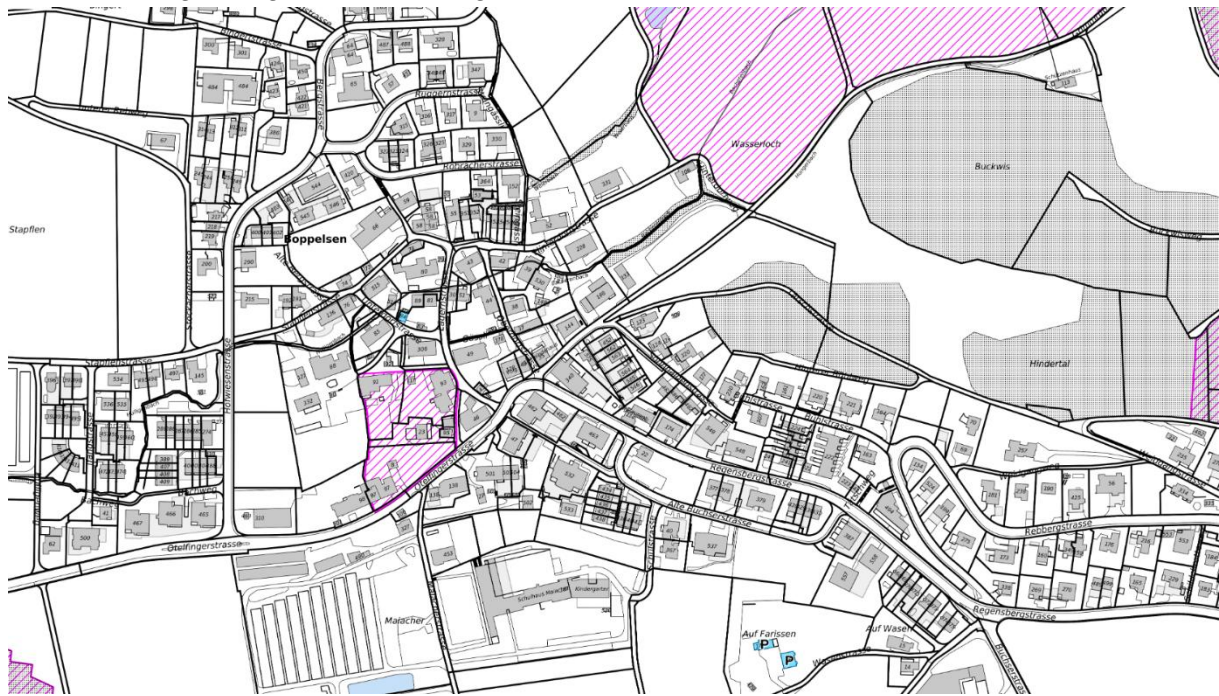


Abb.53 Ausschnitt Archäologische Zonen, <http://maps.zh.ch>, Januar 2025

## **10.2 Natur und Landschaft**

### Natur- und Landschaftsschutz

Das Gebiet nördlich der bestehenden Bauzone ist gemäss der Schutzverordnung Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Boppelsen und Otelfingen – Teilbereich Feld vom 20. Februar 1991 und Teilbereich Wald vom 5. April 1991 als Natur- und Landschaftsschutzgebiet geschützt. Das „Schutzziel ist die langfristige, ungeschmälerte und umfassende Erhaltung des Lägerngbietes, insbesondere seiner naturnahen Waldgesellschaften, artenreichen Felsfluren, Bäche, Feuchtegebiete und Trockenwiesen, und der übrigen Einzelobjekte als Lebensräume“

Konkret sind der Weidgang-Wald in der „Waldschutzzone IV W“ und die Wiese in der „Landschaftsschutzzone III B“. Demnach sind Bauten und Anlagen, Geländeänderungen, Ausbringen von Flüssigdünger, Beseitigung von Hecken, Laufenlassen von Hunden, etc. verboten.

Im Zuge der Vorprüfung von Baugesuchen werden potenzielle Schutzobjekte sowie eine allfällige Betroffenheit geprüft. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung widerspricht in keinsten Weise den Schutzzielen sowie den konkreten Vorschriften der Schutzverfügungen.

## Wald nach Waldgesetz

Die Gemeinde Boppelsen sieht eine Anpassung der Waldabstandslinien vor. Durch die geplante Anpassung der Waldabstandslinien bleiben Ziel und Zweck des Bundesgesetzes über den Wald (WaG, SR 921.0) gewahrt. Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes werden weiterhin und ungeschmälert gewährleistet. Bereits heute werden Zugänglichkeit und Unterhalt mittels Wegverbindungen zwischen Bauzone und Waldgebiet sichergestellt. Durch die steilen Hanglagen entsteht keine Beeinträchtigung des Waldes durch näherstehende Gebäude.

## **10.3 Wasser und Boden**

### Naturgefahren

Die Gefahrenkarte zeigt, dass diverse Gebiete von einer Gefährdung betroffen sind, insbesondere durch die Bachläufe im Dorf, welche bei Starkregen überlaufen können und so Hochwasser verursachen.

Es handelt sich um eine flächenmässig kleine erhebliche Gefährdung im Gewässerraum des Hulligen- und Bacherenbachs. Da in diesem Bereich durch die geltenden Gewässer-, Grenz- und Strassenabstände meist keine Bauten und Anlagen zulässig sind, muss im Rahmen dieser Revision nicht zwingend eine Massnahme getroffen werden. Bei allfälligen Bautätigkeiten in betroffenen Gebieten (beispielsweise Kat.-Nrn. 410 und 411) muss im Rahmen des Bauverfahrens geeignete Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

Die Gemeinde hat eine Massnahmenplanung bei dem Gemeindeingenieur Müller Ingenieure AG in Auftrag geben. Das revidierte Gesamtkonzept soll bis Ende 2026 vorliegen. Es wird sich zeigen, ob und welche Änderungen an der Nutzungsplanung notwendig oder sinnvoll sind. Mit der vorliegenden Revision wird in den gefährdeten Gebieten kein zusätzliches oder erhöhtes Risiko geschaffen.

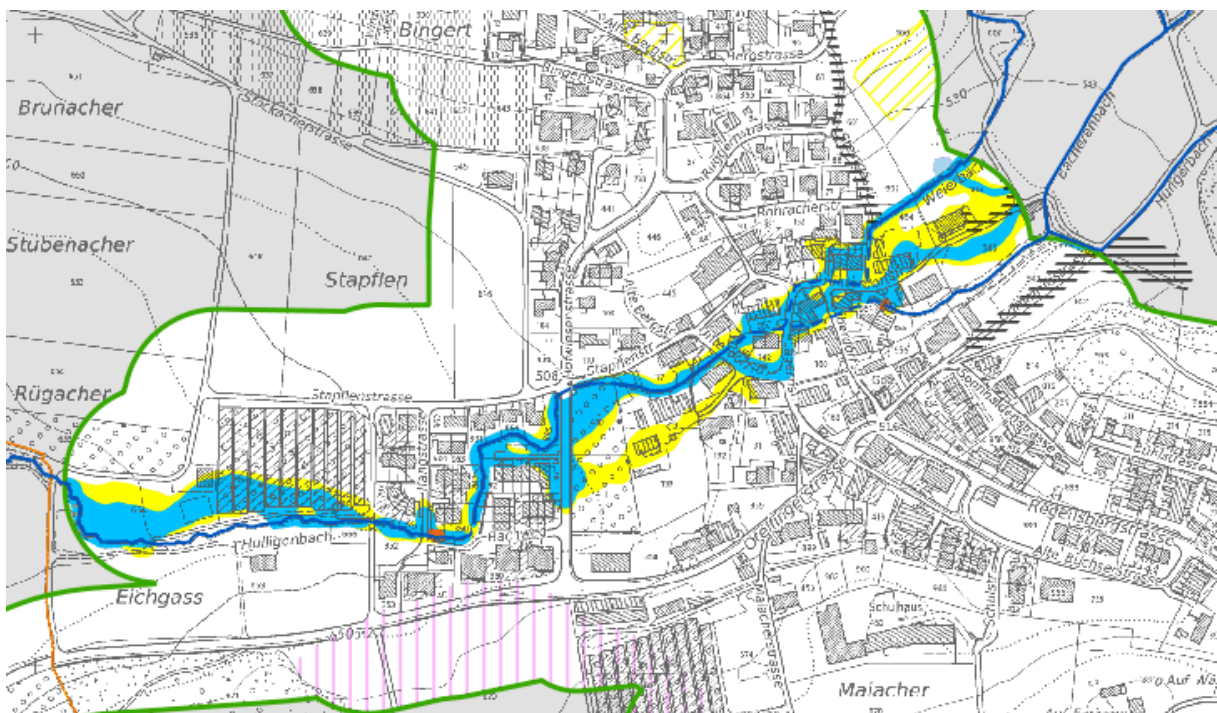


Abb.54 Ausschnitt Synoptische Gefahrenkarte, Vernehmlassungsexemplar, November 2016

Solange der Hochwasserschutz nicht durch bauliche Massnahme am Hülligenbach hergestellt ist, werden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen nachzuweisen sein. In die BZO wird deshalb eine Bestimmung aufgenommen.

Des Weiteren wird die Naturgefahrenkarte mit einer allgemeinen Bestimmung neu in der BZO verankert.

### Fruchtfolgefleichen

Mit der Bauzonenerweiterung der Kat.-Nr. 454 sind rund 17 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefleichen betroffen. Eine Kompensation kann ab einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Verlust an Fruchtfolgefleichen infolge Einzonungen in der Gemeinde erfolgen. Bei der BZO-Teilrevision Schulhaus Maiacher vom 9. Juni 2015 wurden bereits eine Kompensation von 4'400 m<sup>2</sup> nötig. Das Kompensationskonzept wurde mit dem Baugesuch (2015-10) eingereicht. Im Jahr 2021 hat eine Schlussabnahme stattgefunden. Aus diesem Grund werden die 17 m<sup>2</sup> der vorliegenden BZO zu einem späteren Zeitpunkt kompensiert. Zudem wird aufgrund der langjährigen Nutzung der Parzelle als Werkhof die Klassierung der betroffenen Fruchtfolgefleiche angezweifelt.

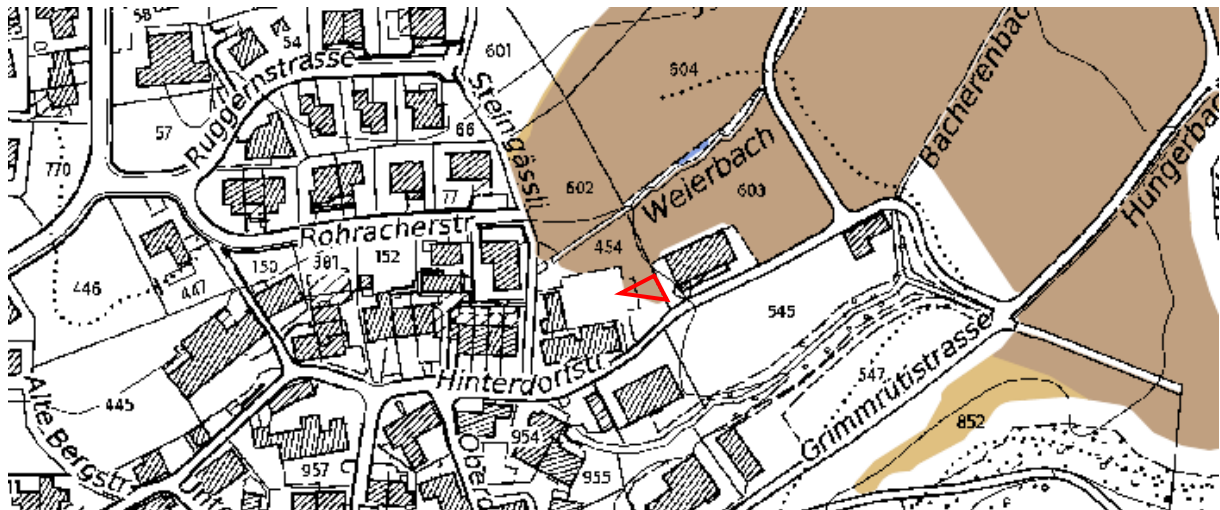


Abb.55 Ausschnitt Fruchtfolgefleichen, <http://maps.zh.ch>, Oktober 2016

### Grundwasserschutz

Von den Festlegungen oder unmittelbar angrenzend sind keine Grundwasserschutzzonen, -bereiche oder -areale betroffen. Zudem sind keine offenen oder eingedolten Gewässer tangiert. Im Quartier-lfang, am Bachweg befindet sich lediglich eine Quelfassung von 30 - 300 l/min. Das betroffene Gebiet ist bereits überbaut und es werden keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen, somit ist nicht mit einer Entwicklung zu rechnen.





Abb.56 Ausschnitt Quellfassungen, <http://www.geozuerich.ch/>, Februar 2015

### Belastete Standorte

Im westlichen Bereich an der Rebbergstrasse sowie im nördlichen Bereich der Bergstrasse, befindet sich ein Prüfperimeter zur Bodenverschiebungen von Spezialkulturen. Die Ursache der Belastungen stammt von den früheren Rebbergen, da in der Regel Pilzbekämpfungsmittel oder landwirtschaftliche Hilfsmittel eingesetzt wurden. Verschiebungen von mehr als 50 m<sup>3</sup> (fest) Bodenmaterial aus Bauarealen im Prüfperimeter oder mit anderen Hinweisen auf Bodenbelastungen benötigen eine kommunale Bewilligung. Dies ist jedoch Sache des Baubewilligungsverfahrens und bedarf keiner Handlung in der Bau- und Zonenordnung.



Abb.57 Ausschnitt Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, <http://www.geozuerich.ch/>, Februar 2015

### Lokalklima

Boppelsen ist traditionell geprägt von einer guten Durchgrünung und Bepflanzung. Auf die Einführung einer Grünfläche wird daher verzichtet. Zudem profitiert Boppelsen stark von seiner Lage und den Kaltluftströmen von der Lägern. In den Kernzonen wird eine Bestimmung eingeführt, welche die traditionellen Elemente unter anderem auch die Begrünung bewahren und fördern soll. Weiter werden in weiteren Zonen (ausgenommen W1) mittels

Bepflanzungsvorschriften Anforderungen an die Dachgestaltung von Terrassenhäusern gestellt, welche eine positive Wirkung auf das Lokalklima haben.



## **11 Geschlechtsneutrale Formulierung**

Zur besseren Lesbarkeit wird in vorliegendem Bericht das generische Maskulinum verwendet. Die in diesem Bericht verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Verfahren

*September 2014*

Zukunftskonferenz: zweitägige Mitwirkung Bevölkerung

*April - Juni 2015*

Siedlungsentwicklungskonzept

*Juli 2015*

Öffentliche Information und Mitwirkung Bevölkerung bez. Strategie und Konzept

*Mai - Juni 2023*

Ausschreibung und Auftragserteilung

*August 2023 - Januar 2024*

Entwurf Revision Bau- und Zonenordnung

*Januar 2024*

Klausur und Beschluss GR

*Februar – April 2024*

Eingabe kantonale Vorprüfung

*Juli – September 2024*

Überarbeitung Vorprüfung

*Oktober - November*

Eingabe 2. kantonale Vorprüfung

*Februar 2025*

Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage

*März – April 2025*

öffentliche Auflage und Anhörung Nachbargemeinden

*März 2025*

Öffentliche Information Bevölkerung bez. Entwurf Revision Bau- und Zonenordnung

*April – Mai 2025*

Überarbeitung und Ergänzung Revision Bau- und Zonenordnung, Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

*September 2025*

Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung

*Oktober 2025*

Festsetzung obligatorische Urnenabstimmung, Ausschreibung Beschluss GV § 88 PBG (30 Tage)

*November 2025*

Rechtskraftbescheinigung Bezirksrat Dielsdorf, Eingabe zur Genehmigung

*Dezember 2025 – März 2026*

Genehmigung Baudirektion Kanton Zürich, Ausschreibung Genehmigung Kanton und Festsetzung GV (30 Tage)

*Mai 2026*

Rechtskraftbescheinigung Baurekursgericht, Ausschreibung Inkrafttreten, Nachführung ÖREB-Kataster, Bereitstellung Planungsinstrumente durch Gemeinde

## **Anhang**

1. Checkliste „Revision Nutzungsplanung“

## **Beilagen**

1. Strategie
2. Konzept
3. Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung
4. Revidierter Zonenplan
5. Revidierter Kernzonenplan
6. Revidierter Wald- und Gewässerabstandslinienplan
7. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

## Anhang 1

### Checkliste «Revision Nutzungsplanung»

<b>Siedlung</b>	nicht relevant	relevant
• Bedarf an zusätzlichem Bauland / Kapazitätsberechnung		X
• Haushälterische Bodennutzung		X
• Eignung Nutzungszuordnung		X
• Verfügbarkeit Bauland		X
• Übereinstimmung Entwicklungsstrategie Gemeinde	X	
• Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung		X
• Lärmschutz		X
• Luftverschmutzung und Gerüche	X	
• Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
• Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
• Archäologie		X
• Störfallvorsorge	X	
<b>Erschliessung</b>	nicht relevant	relevant
• Wasserversorgung (GWP) / Entwässerung (GEP)	X	
• Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	X	
• Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
• Anschluss Fuss- und Radwegnetz	X	
• Parkierung und Erschliessung	X	
<b>Natur und Landschaft</b>	nicht relevant	relevant
• Einordnung in die Landschaft oder das Quartier	X	
• Natur- und Landschaftsschutz		X
• Wald nach Waldgesetz		X
<b>Wasser und Boden</b>	nicht relevant	relevant
• Naturgefahren		X
• Fruchtfolgeflächen (FFF)		X
• Gewässerschutz	X	
• Grundwasserschutz		X
• Belastete Standorte		X