

Revision der Nutzungsplanung Urnenabstimmung vom 28. September 2025

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) 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.

Im Rahmen der bevorstehenden Urnenabstimmung zur Gesamtrevision der BZO informierte der Gemeinderat am 8. April 2025 an einer öffentlichen Veranstaltung die Bevölkerung umfassend über die Hintergründe, Inhalte und das weitere Vorgehen. Ziel war es, Transparenz zu schaffen, die geplanten Anpassungen verständlich zu erläutern und offene Fragen direkt zu beantworten.

Nachfolgend wird das wichtigste der Gesamtrevision in Kürze aufgezeigt.

Bestandteile der Revision

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:2'500
- Wald- und Gewässerabstandslinien 1:2'500
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie der Einwendungsbericht sind auch Teil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig und stehen, nebst allen anderen Unterlagen, zur Einsicht auf der Homepage der Gemeinde (www.boppelsen.ch) zur Verfügung.

Themen der Revision

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen entsprechend der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Die IVHB ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Die Änderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden müssen die Anpassungen der Begrifflichkeiten in ihrer BZO bis zum 28. Februar 2025 vollzogen haben. Inzwischen wurde dies bis zum 29. Februar 2028 aufgrund der Revision Planungs- und Baugesetz (Einführung Klimathemen) verlängert.

Mehrwertausgleich

Seit dem 1. Januar 2021 ist das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Es wird dabei unterschieden zwischen einem kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleich.

Bei Neueinzonungen und Umzonungen (nur Zone für öffentliche Bauten in andere Bauzone) wird ein kantonaler Mehrwertausgleich von 20 % erhoben, sofern der Mehrwert 30'000 Franken übersteigt. Die Beiträge fliessen in einen kantonalen Fonds und werden zweckgebunden für raumplanerische Massnahmen wie Auszonungen, Landschaftsaufwertungen oder die Gestaltung des öffentlichen Raums verwendet.

Zusätzlich sieht das Gesetz die Möglichkeit eines kommunalen Mehrwertausgleichs bei Auf- oder Umzonungen vor. Dieser erlaubt es den Gemeinden, bei Verdichtungen (z. B. durch Aufzonungen) entstandene Mehrwerte ganz oder teilweise abzuschöpfen. Die entsprechenden Einnahmen fliessen in einen kommunalen Fonds und dürfen nur für öffentliche, raumplanerisch relevante Projekte eingesetzt werden.

Die Gemeinde Boppelsen sieht vor auf eine Mehrwertabgabe zu verzichten.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	X	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	X	-
Umzonungen	-	X
Aufzonungen	-	X
Gestaltungsplanungen	-	X

Verzicht

Kernzonenplan und Vorschriften der Kernzone

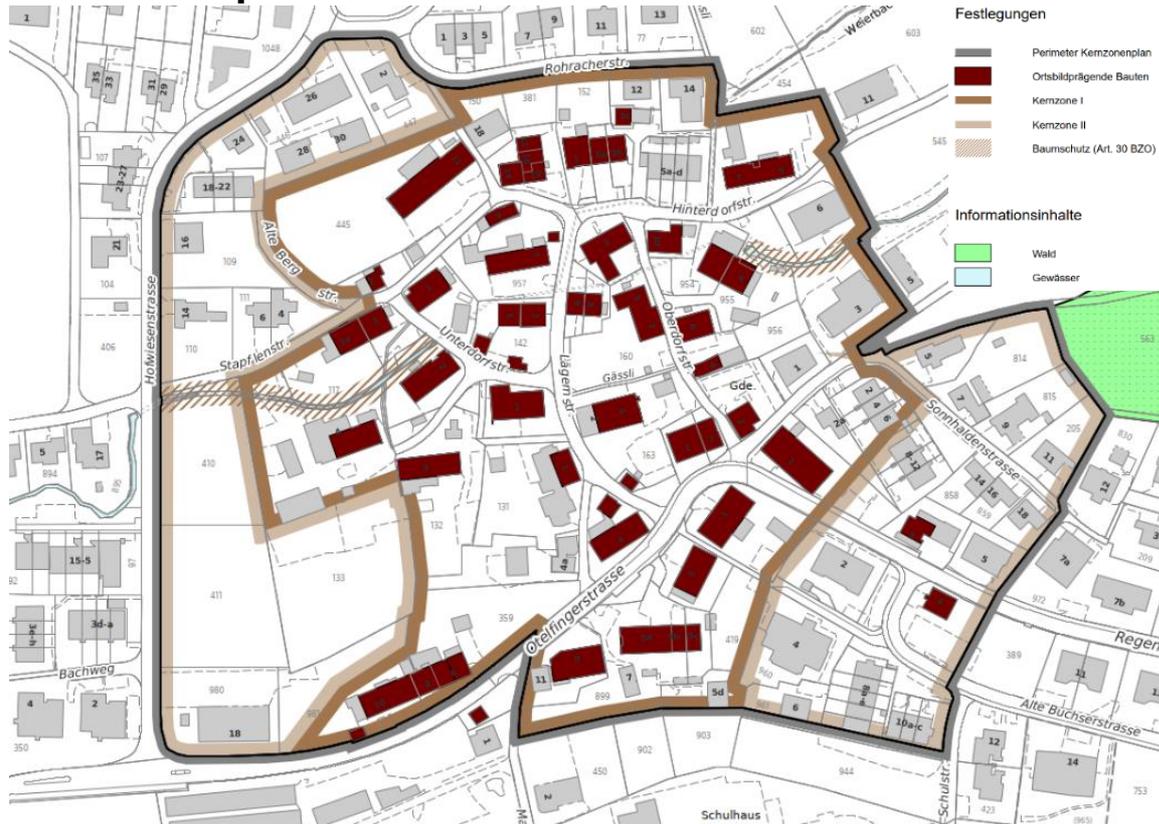


Abbildung 1 Revision Kernzonenplan

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, weshalb dieser überarbeitet wurde.

Die Kernzone II ist neu ebenfalls im Perimeter des Kernzonenplans.

Es werden neu die Gebäude mit tatsächlicher „historischer Bausubstanz“ und „Stellung im Ort massgebend“ zu einer neuen Kategorie „Ortsbildprägende Bauten“ zusammengefasst und so der Kernzonenplan vereinfacht.

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.

Zonenplan und Vorschriften der Wohnzone

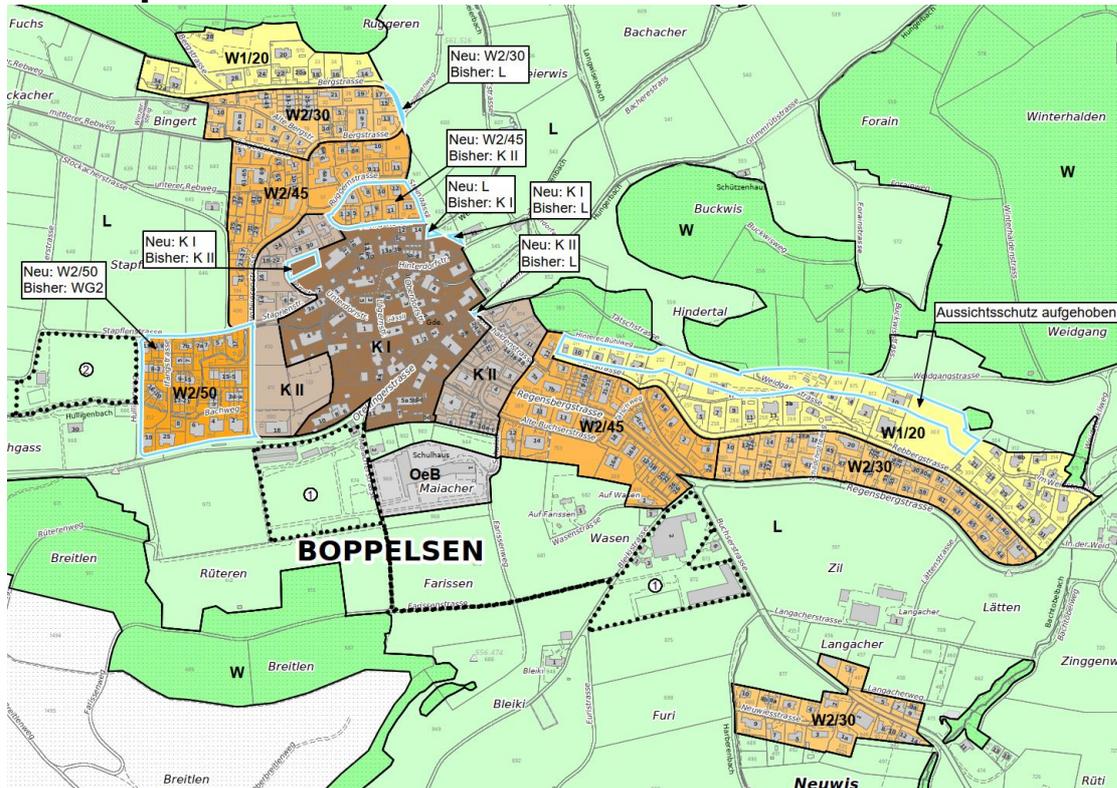


Abbildung 2 Revision Zonenplan

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. 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.

Wald- und Gewässerabstandsplan

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.

Im Zuge der Revision wurden untergeordnete Anpassungen an der Waldabstandslinie vorgenommen. Die Waldabstandslinie wurde an diversen Orten generalisiert und dadurch optimiert für die bauliche Nutzung. Damit wird eine absehbare und massvolle bauliche Entwicklung ermöglicht, die keine nennenswerten Kapazitäten schafft und der Schutz und Unterhalt des Waldes ist weiterhin gewährleistet.

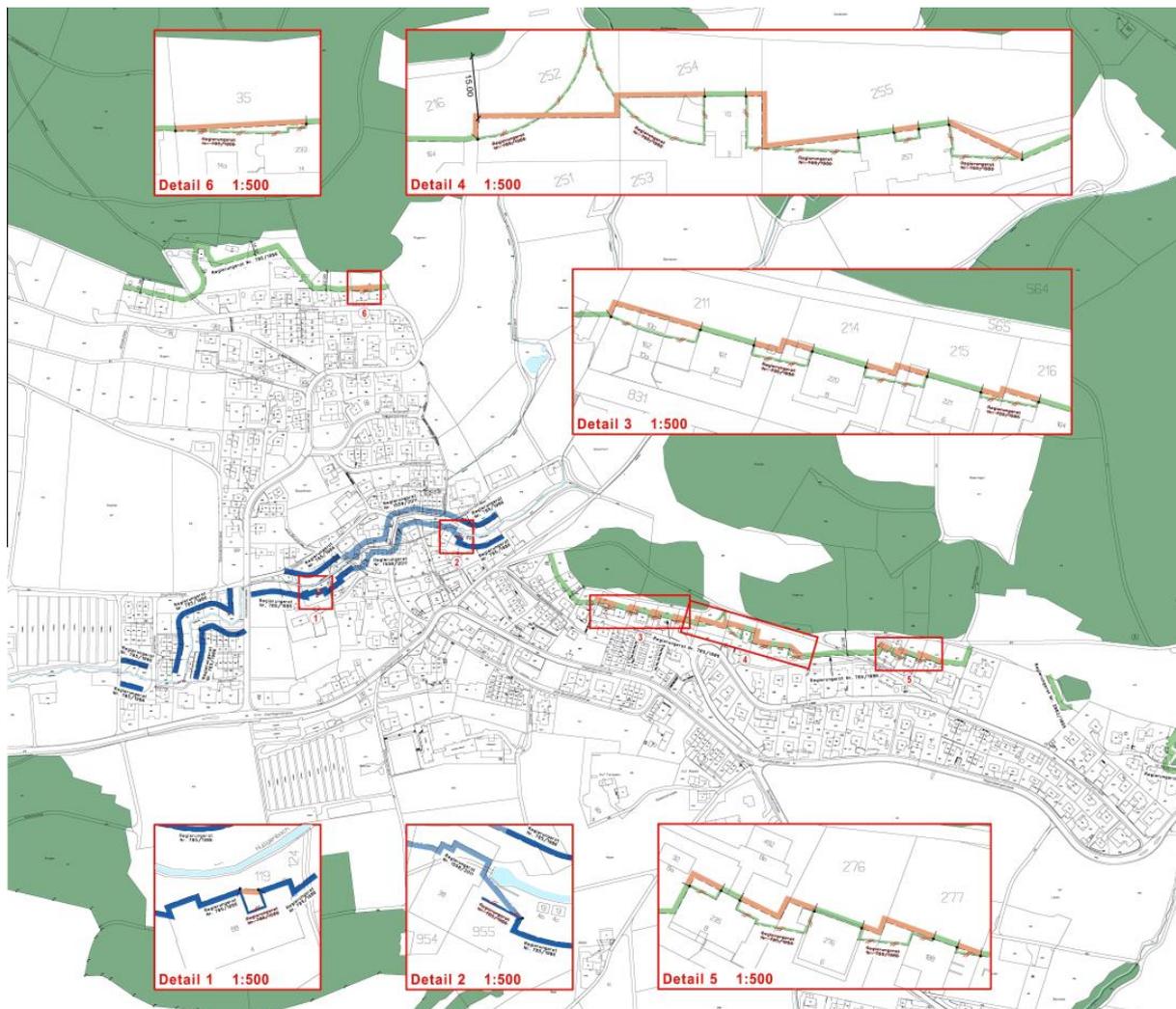


Abbildung 3 Revision Wald- und Gewässerabstandsplan

Empfehlung Gemeinderat

Die Gemeinde und der Gemeinderat hat die Erarbeitung der vorliegenden Gesamtrevision eng begleitet und war in der Person von Thomas Weber (Gemeindepräsident), Monika Stucki (Bauvorsteherin) und Michaela Egloff (Gemeindeschreiberin) Teil der Planungsgruppe mit externen Fachpersonen, welche die Gesamtrevision erarbeitet haben. Der Gesamtgemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden BZO-Revision eine gute und nachhaltige Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren geschaffen zu haben, und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine Annahme an der Urnenabstimmung vom 28. September 2025.

Boppelsen, 17. Juni 2025

Gemeinderat Boppelsen

Unterlagen zur Gesamtrevision der BZO

Die Unterlagen finden Sie auf der Bopplisser Internetseite unter www.boppelsen.ch oder Sie können diese auf der Gemeindeverwaltung während den Öffnungszeiten direkt einsehen.

Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

Der Gemeinderat Boppelsen unterbreitet Ihnen das Geschäft «Gesamtrevision der BZO» an der Urnenabstimmung vom 28. September 2025.

Der Gemeinderat freut sich auf Ihre Stimmabgabe!

Boppelsen, 17. Juni 2025

Gemeinderat Boppelsen

Thomas Weber
Gemeindepräsident

Michaela Egloff
Gemeindeschreiberin