



Gemeinde Boppelsen

Kanton Zürich

Revision der Nutzungsplanung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen 30.06.2025

1. Zonenplan

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Einwendung	Erwägung und Entscheid
Einzonung Kat.-Nr. 877	A. G. (Antrag 2 Schreiben vom 12. Mai 2025) Mir gehört die Parzelle 877 in Neuwis. Diese Parzelle grenzt an die Wohnzone und die Strasse. Sie bildet ein abgeschlossenes Dreieck. Ich bitte zu prüfen, ob diese Fläche nicht der Wohnzone W2/30 zugeteilt werden kann.	Im kantonalen und kommunalen Richtplan ist das Gebiet am Siedlungsrand nicht als Siedlungsgebiet, sondern als Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen. Landwirtschaftsflächen sind ein zentraler Bestandteil der Kulturlandschaft und der lokalen Nahrungsmittelproduktion. Der Antrag auf Einzonung hat auf kantonomer Ebene keine Chance. Der Kanton hat anlässlich der Vorprüfungen, bereits andere Anträge um Einzonungen, mit wesentlich besseren Voraussetzungen, abgelehnt. <i>Entscheid: Vorlage belassen</i>

2. Kernzonenplan

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Einwendung	Erwägung und Entscheid
Kernzonenplan Umzonung K2 in K1 Kat.-Nr. 133	A. G. (Antrag 1 Schreiben vom 12. Mai 2025) Meine Parzelle 133 befindet sich teils in der Kernzone K2, teils in der Kernzone K1. Mir leuchtet diese Trennung nicht ein zumal sich alle Bauvorhaben gut einordnen müssen, unabhängig davon, in welcher Kernzone sie liegen (Art. 5 BZO-Entwurf). Zonengrenzen sollten sich an Parzellengrenzen orientieren. Zonengrenzen sollten nicht durch bestehende Parzellen verlaufen. Zonengrenzen sollten zudem ein bestimmtes Gebiet auf nachvollziehbare, einfache Weise abgrenzen. Es macht daher mehr Sinn, die Zonengrenze mit der östlichen Parzellengrenze zusammen zu legen, zumal Parzellen 410 und 411 bestehende Gewächshäuser auf eine saubere, tatsächliche Grenze bilden. Gemäss Planungsbericht (s.34 unten) wurde in einem vergleichbaren Fall (Parzelle 144), bei der die Zonengrenze zwischen K1 und K2 ebenfalls mitten durch die Parzelle verlief, der sich in der K2 befindliche Teil in die K2 umgezont. Als Begründung wird im Planungsbericht erwähnt, dass die Zonierung einer Parzelle in zwei verschiedene Zonen für künftige Bauvorhaben unsachgemäss wäre.	Die Kernzonen K1 und K2 unterscheiden sich hinsichtlich Nutzungsintensität, baulicher Dichte und dem Umgang mit bestehenden Bauten. Die bestehende Zonierung spiegelt diese Unterschiede wider und beruht auf einer differenzierten ortsbaulichen Beurteilung des Gebiets. Eine Vereinheitlichung der Zonierung auf Parzellenebene würde diesem differenzierten Planungsansatz zuwiderlaufen. Die bestehende Trennung ist so historisch gewachsen und soll erhalten bleiben. Die Einwendung argumentiert, dass Art. 5 des BZO-Entwurfs eine gute Einordnung in jedem Fall verlangt. Dies ist korrekt, jedoch bedeutet dies nicht, dass die Unterscheidung zwischen K1 und K2 obsolet wird. Vielmehr ist zu beachten, dass der Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 133 in der K1 bereits mit Bauten überstellt ist. Hier liegt die grundlegende Unterscheidung zwischen den Zonen K1 und K2, die über Art. 5 hinausgeht. Die Unterscheidung im Umgang mit bestehenden Bauten begründet die unterschiedliche Zonierung. Ein direkter Vergleich mit der vorgesehenen Teil-Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 445 ist, aufgrund der Flächenverhältnisse, nicht sachgerecht. <i>Entscheid: Kernzonenplan wird belassen</i>

3. Wald- und Gewässerabstandslinien

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Einwendung	Erwägung und Entscheid
Überprüfung Gewässerbereich	<p>Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 4 Schreiben vom 7. Mai 2025)</p> <p>Die Vorlage sieht vor, in der Kernzonen einen „Gewässerbereich“ auszuscheiden, in welchem das Erstellen von Bauten zum Schutz von Bäumen nicht gestattet ist. Diese Festlegung ist unklar. Das mit dieser Regelung bezweckte Bauverbot ergibt sich bereits aus den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Benennung des Bereiches als „Gewässerbereich“ suggeriert, dass die Regelung den Schutz des Gewässers bezwecken soll. Der Schutz des Gewässers hat mittels Festsetzung von Gewässerräumen zu erfolgen. Die Gemeinde Boppelsen ist dieser Pflicht, welche sich aus der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung ergibt, noch nicht nachgekommen. Somit gelten derzeit die Übergangsbestimmungen.</p> <p>Sofern mit der Regelung ein Schutz der ökologischen und/oder klimatischen Eigenschaften von Bäumen bezweckt wird, ist die Bezeichnung des Bereichs anzupassen, ebenso ist die entsprechende Grundlage aus dem PBG anzuführen.</p> <p>Wird mit der Regelung hingegen ein Schutz der für das Ortsbild wichtigen Freiräume bezweckt, so sind hierfür Gewässerabstandslinien vorzusehen. Sofern darüber hinaus auch die Bäume für das Ortsbild wichtig sind, sind diese im Kernzonenplan zu bezeichnen und entsprechende Vorschriften in der Kernzonenbauordnung einzufügen</p> <p>Der Gewässerbereich innerhalb der Kernzone ist gemäss den obigen Anpassungen zu überprüfen und ggf. anzupassen.</p>	<p>Es handelt sich um zwei untergeordnete technische Bereinigungen. Eine ausführliche Abhandlung ist daher nicht notwendig.</p> <p><i>Entscheid: Vorlage belassen</i></p>

4. Bauordnung

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Einwendung	Erwägung und Entscheid
Fachgremium Kernzonen	<p>Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 3 Schreiben vom 7. Mai 2025)</p> <p>In Art. 5 Abs. 3 revBZO ist die Kompetenz zur Wahl bzw. Ernennung des Fachgremiums oder des Fachberaters für die Beurteilung von Abweichungen von den Kernzonenvorschriften zu regeln.</p>	<p>Wurde in Art. 5 ergänzt damit die Kompetenz klar geregelt ist.</p> <p><i>Entscheid: Ergänzung in der Bau- und Zonenordnung</i></p>
Parkierungsvorschriften maximaler Pflichtbedarf	<p>Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 7 Schreiben vom 7. Mai 2025)</p> <p>Wie hinlänglich bekannt ist, befindet sich das übergeordnete Strassennetz im Furttal während der Hauptverkehrszeiten an seiner Kapazitätsgrenze und ist vielerorts bereits überlastet. Aufgrund der Platzverhältnisse und der Finanzen sind kurz- bis mittelfristig keine nennenswerten Kapazitätssteigerungen zu erwarten. Der regionale Richtplan führt aus, dass der Bimodalsplit im Furttal 89 % MIV und 11 % ÖV betrug und dass die Region für 2030 die Erhöhung des ÖV-Anteils im Bimodalsplit auf 15 % anstrebt. Auch kleinere Gemeinden wie Boppelsen spielen eine wichtige Rolle bei der Erreichung dieser Ziele. Gemäss § 242 Abs. 2 PBG kann die Zahl der Parkplätze in der BZO begrenzt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse, beispielsweise des Verkehrs, besteht. Der Vorstand der ZPF ist der Ansicht, dass die in der revidierten BZO der Gemeinde Boppelsen vorgesehenen Parkierungsvorschriften den Zielsetzungen des regionalen Richtplans zuwiderlaufen. Die hinlänglich bekannte Verkehrssituation im Furttal rechtfertigt aus Sicht des Vorstands der ZPF das öffentliche Interesse an einer Begrenzung der Parkplatzzahl. Es ist ein maximaler Pflichtbedarf für Fahrzeugabstellplätze festzulegen</p>	<p>Wurde in der Planungsgruppe diskutiert und war nicht gewünscht, da geringe Auswirkungen und keine Auswüchse in der Gemeinde bekannt sind.</p> <p><i>Entscheid: Vorlage belassen</i></p>
Parkierungsvorschriften minimaler Pflichtbedarf	<p>Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 8 Schreiben vom 7. Mai 2025)</p> <p>In der Vorlage aus dem Jahr 2016 war vorgesehen, den minimalen Pflichtbedarf für Fahrzeugabstellplätze bei Einfamilienhäusern mit grosser Wohnfläche zu reduzieren. Der Vorstand der ZPF hatte diese Neuregelung in der seinerzeitigen Stellungnahme begrüsst. Diese Regelung ist nun nicht mehr vorgesehen.</p>	<p>In der Planungsgruppe wurde entschieden, dass an der alten bisherigen Regelung festgehalten wird. Diskussion war, dass grosse EFH (Villen) in der Regel auch mehrere Autos besitzen.</p>

Die in der Vorlage aus dem Jahr 2016 vorgesehene Reduktion des minimalen Pflichtbedarfs für Fahrzeugabstellplätze bei Einfamilienhäusern mit grosser Wohnfläche ist unverändert in die vorliegende Vorlage zu übernehmen.

Zudem ist weder die Wegleitung des Kantons noch die VSS-Norm für Boppelsen zielführend.

Entscheid: Vorlage belassen

5. Planungsbericht

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Einwendung	Erwägung und Entscheid
Planung über Gemeindegrenze	Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 1 Schreiben vom 7. Mai 2025) Im Planungsbericht ist darzulegen, wie die Kapazität der Bauzonen und die damit verbundene Bevölkerungsentwicklung mit den anderen Gemeinden des unteren Furttals (Otelfingen, Dänikon, Hüttikon) abgestimmt wurde.	Boppelsen orientiert sich grundsätzlich am regionalen Raumordnungskonzept. Die politische Gemeinde sorgt dafür, dass die Schulgemeinden Boppelsen und Otelfingen die mögliche Bevölkerungsentwicklung in ihre Planung einbeziehen. Ansonsten ist aus Sicht der Gemeinde keine weitere regionale Koordination der Bevölkerungsentwicklung nötig, resp. es sind keine Probleme bekannt. <i>Entscheid: Erwähnung im Planungsbericht.</i>
Nachweis Nutzungsdichte	Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 2 Schreiben vom 7. Mai 2025) Im Planungsbericht ist nachzuweisen, inwieweit die Vorgaben aus dem regionalen Raumordnungskonzept zur Nutzungsdichte eingehalten sind. Dort wo die Vorgaben nicht eingehalten sind, ist aufzuzeigen, welche Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Revision der BZO ergriffen werden, um die Vorgaben künftig einzuhalten.	Gemäss Regionalen Raumkonzept ist eine lockere Bebauung (50E+A / ha) sowie eine mitteldichte Bebauung (50-100 E+A / ha) in Boppelsen vorgesehen. Die Gemeinde hält die Richtwerte offenkundig ein. Ein rechnerischer Nachweis erübrigt sich daher und wurde auch vom Kanton nicht verlangt. <i>Entscheid: Vorlage belassen</i>

6. Diverses

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Einwendung	Erwägung und Entscheid
Gewässerraum	A. G. (Antrag 3 Schreiben vom 12. Mai 2025) Mein Grundstück befindet sich schon lange in der Bauzone. Überbauen konnte ich es jedoch bisher nicht, weil das Quartierplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Inzwischen wurde mein Grundstück belastet, indem mein Haus unter Schutz gestellt wurde. Neu soll auch noch ein Gewässerraum ausgeschieden werden. Die Belastungen werden immer grösser. Ich bitte um Prüfung, ob nicht auf den Gewässerraum verzichtet werden kann.	Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 133 ist der Gewässerraum bereits rechtskräftig festgelegt. Dies war ein separates Verfahren. Mit der laufenden BZO-Revision wird lediglich eine untergeordnete Anpassung an der rechtskräftigen Gewässerabstandslinie, welche sich positiv auf die Bebaubarkeit des Grundstücks auswirkt, vorgenommen. <i>Entscheid: Vorlage belassen</i>
Kantonaler Mehrwertausgleich	Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 5 Schreiben vom 7. Mai 2025) Die Vorlage umfasst diverse geringfügige Anpassungen an der Bauzonengrenze. Einzonungen lösen einen kantonalen Mehrwertausgleich aus. In der Regel lässt sich zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage noch nicht mit Sicherheit ausschliessen, dass es sich aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassungen um Bagatellfälle handelt, bei welchen der Mehrwertausgleich nicht zum Tragen kommt, da die Landpreise auf Schätzungen beruhen	Das kantonale Mehrwertabgabeportal funktionierte nicht ordnungsgemäss (Fehler lag beim Kanton) und da es sich lediglich um eine geringe Mehrwertabgabe für den Werkhof (17 m ² , Gemeinde-Grundstück) handelt, wurde entschieden, auf ein Beiblatt zu verzichten und die Publikation wie geplant vorzunehmen. <i>Entscheid: Vorlage belassen</i>
Kommunaler Mehrwertausgleich	Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 6 Schreiben vom 7. Mai 2025) Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz räumt den Gemeinden beim kommunalen Mehrwertausgleich einen erheblichen Spielraum ein. Bei Um- oder Aufzonungen können die Gemeinden: <ul style="list-style-type: none">- Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichten- Eine Abgabe von maximal 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts erheben- Zusätzlich Regelungen mittels städtebaulicher Verträge zulassen	Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass kein kommunaler Mehrwert erhoben werden soll, weshalb darauf verzichtet wird. Mit der vorliegenden Revision werden zudem ohnehin keine Mehrwertabgabepflichtigen Änderungen vorgenommen. Daher könnte die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei der nächsten Revision, nach Bedarf und aufgrund der dann vorliegenden Erfahrungswerte anderer Gemeinden erneut diskutiert werden. <i>Entscheid: Vorlage belassen</i>

Die Gemeinden haben insbesondere die Höhe des Abgabesatzes zwischen 0 % und 40 % festzulegen, darüber hinaus auch die Grösse der Fläche, unter der kein Mehrwertausgleich erfolgt (mind. 1'200 m² und max. 2'000 m², § 19 Abs. 2 MAG).

Die Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich sind einem kommunalen Fonds zuzuweisen und können für kommunale raumplanerische Massnahmen verwendet werden.

Der Gemeinderat Boppelsen will auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichten. Eine Darlegung der diesbezüglichen Überlegungen und eine Begründung dieses Entscheids findet sich im Planungsbericht nicht.

Somit ist es dem Vorstand der ZPF nicht möglich, die Beweggründe für den Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nachzuvollziehen. Der Vorstand der ZPF würde es begrüessen, wenn alle Verbandsgemeinden einen kommunalen Mehrwertausgleich einführen.

Die ZPF empfiehlt einen kommunalen Mehrwertausgleich festzulegen.

Sollte der Gemeinderat Boppelsen weiterhin auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichten wollen, so die Beweggründe für diese Entscheidung im Planungsbericht nachvollziehbar darzulegen.

*Aktualisierung kommunaler
Verkehrsplan*

Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF, Antrag 9 Schreiben vom 7. Mai 2025)

Der kommunale Verkehrsplan ist gemäss § 31 PBG obligatorisch. Die Vorlage umfasst keine Aktualisierung des kommunalen Verkehrsplans.

Es ist zu prüfen, ob eine Aktualisierung des kommunalen Verkehrsplans erforderlich ist. Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Planungsbericht darzulegen.

Es wurde auf Grundlage der BZO-Revision von 2016 weitergearbeitet. Eine Revision des Verkehrsplan war nicht vorgesehen. Vom Kanton in den Vorprüfungen so akzeptiert, weshalb kein Handlungsbedarf nötig ist bzw. gesehen wurde.

Entscheid: Vorlage belassen