



EINGANG

16. Juni 2026

Gever-Nr.

Revision kommunale Nutzungsplanung «Boppelsen» – Genehmigung

Gemeinde Boppelsen

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan «Revision Bau- und Zonenordnung» Mst. 1:5000 vom 13. Februar 2025
 - Kernzonenplan Mst. 1:2500 vom 13. Februar 2025
 - Ergänzungsplan Wald- und Gewässerabstandslinien 1:2500 vom 13. Februar 2025
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. September 2025
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. September 2025
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 30. Juni 2025

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Boppelsen setzte mit Beschluss vom 28. September 2025 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 12. November 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Boppelsen wurde im Jahr 1995 genehmigt und in den Jahren 1999 und 2001 teilweise revidiert. Mit vorliegender Revision soll die Nutzungsplanung grundlegend überarbeitet werden, insbesondere soll sie auf die geänderten übergeordneten Grundlagen und die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Die Baubegriffe werden im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Mit der Revision soll auch das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz umgesetzt werden. Die Gemeinde verzichtet auf eine kommunale Mehrwertabgabe.

Umzonungen

Das Gebiet zwischen Ruggernstrasse und Rohrerstrasse wird von der Kernzone KII in die Wohnzone W2/45 umgezont. Am westlichen Rand der Gemeinde Boppelsen wird das heute der Wohn- und Gewerbezone zugewiesene Gebiet in die Wohnzone W2/50 überführt, da sich das Gebiet als reine Wohnzone entwickelt hat. Der in der Kernzone II liegende und bisher unbebaute Grundstücksteil der Parzelle Kat.-Nr. 445 wird analog dem übrigen Teil der Parzelle der Kernzone KI zugewiesen.

Einzonungen

Mit der Revision werden zwei Strassengrundstücke an der Sonnhalden- und der Bergstrasse von der Landwirtschaftszone in die Wohn- oder Kernzone eingezont, da sie Bauzonengrundstücke erschliessen. Des Weiteren wird der Vorplatz beim Werkhof (Kat.-Nr. 454), der als Park- und Abstellfläche dient, von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont, wobei eine fast flächengleiche Auszonung an der nördlichen Parzellengrenze zu Kat.-Nr. 602 erfolgt. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Boppelsen resultiert im Saldo eine Bauzonungsvergrösserung von 17 m².

Weitere Anpassungen

Der Kernzonenplan wird aktualisiert und dem Zonenplan angepasst. Weiter wird der Aussichtsschutz im nordwestlichen Siedlungsrand aufgehoben und der Plan der Wald- und Gewässerabstandslinien aktualisiert.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 10. Januar 2025 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Die Einzonungen der zwei Strassengrundstücke an der Sonnhalden- und an der Bergstrasse sind genehmigungsfähig, da sie Bauzonengrundstücke erschliessen.

Die Einzonung von Landwirtschaftsgebiet in die Kernzone beim Werkhof der Gemeinde kann ebenfalls genehmigt werden. Die Einzonung wird grösstenteils über eine flächengleiche Auszonung kompensiert.

Nicht umgesetzt wurde der Antrag, auf dem Zonenplan das Erlassdatum der Ergänzungspläne aufzuführen. Dies erachten wir als redaktionellen Fehler, welcher im Nachgang bereinigt werden kann. Wir laden den Gemeinderat ein, auf dem Zonenplan das Erlassdatum des Wald- und Gewässerabstandslinienplan sowie des Kernzonenplans aufzuführen.

Hinweis zum Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Auf dem Gemeindegebiet finden sich mehrere Wegabschnitte regionaler und lokaler Bedeutung, die im IVS erfasst sind. Bei Bauvorhaben, die im IVS erfasste Wegabschnitte tangieren, ist frühzeitig mit der Kantonsarchäologie Zürich Kontakt aufzunehmen.



Hinweis zum Landschaftsschutz / zu Waldabstandslinien

Boppelsen befindet sich teilweise innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Objekt Nr. 1011 Lägernggebiet sowie im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO) Nr. 1003 Lägernggebiet. Teile davon sind durch die Schutzverordnung «Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Boppelsen und Otelfingen» grundeigentümergebunden geschützt. Schutzziel des Gebietes ist u.a. «Die landschaftliche Qualität des vielfältigen Mosaiks von Wald und Offenland sowie der ausgedehnten Übergangsräume erhalten.»

Mit den neu festgelegten Waldabstandslinien im Bereich der Rebbergstrasse und der Bühelstrasse sowie oberhalb der Burgstrasse werden die gesetzlich vorgegebenen Waldabstandslinien von 30 Metern bereits unterschritten. Auf Grund der Lage in einer sensiblen und schützenswerten Landschaft wird darauf hingewiesen, dass in zukünftigen Planungsverfahren sowie im Baubewilligungsverfahren inkl. Umgebungsgestaltung daher auf weitere Ausnahmen verzichtet werden soll.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

F. Weiteres

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Boppelsen», welche die Gemeindeversammlung Gemeinde Boppelsen mit Beschluss vom 28. September 2025 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Gemeinde Boppelsen wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen; sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss §5 Abs 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- auf dem Zonenplan das Erlassdatum der Ergänzungspläne aufzuführen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Boppelsen (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 15. JUNI 2026

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

