

**56 06.00.04 Kommunale Planung**

**Teilrevision kommunale Ortsplanung (BZO), Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der GV am 3. Juni 2026**

---

**Sachverhalt**

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) setzt die Gemeinde Henggart den kantonalen Auftrag zur Übernahme der IVHB-Baubegriffe um.

Zudem wird die Teilrevision genutzt, um einzelne Bestimmungen aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben sowie gestützt auf Erfahrungen aus dem Vollzug anzupassen. Die wichtigsten Änderungen der vorliegenden Teilrevision sind:

- Einführung der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Verzicht auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe
- Ergänzung von Artikel 33a bei Annahme der Einzelinitiative „Mindestabstand zu Windenergieanlagen“

**Die Vorlage im Detail**

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Henggart wurde letztmals im Jahr 1994 umfassend revidiert und im Jahr 2009 teilrevidiert. Grundlage der damaligen Gesamtrevision bildete eine eigens erarbeitete Entwicklungsstrategie. Gemäss § 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Nutzungspläne anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Daraus ergibt sich für die Gemeinden die Verpflichtung, ihre Ortsplanung einerseits an die veränderten kommunalen Verhältnisse anzupassen und andererseits mit den übergeordneten Vorgaben abzustimmen.

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Gemäss den Übergangsbestimmungen sind die Gemeinden verpflichtet, ihre BZO spätestens acht Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung entsprechend anzupassen.

Zudem sind die Gemeinden gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 1. Januar 2021 in Kraft trat, verpflichtet, den kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO zu regeln.

### **Bestandteile der Teilrevision**

Die Teilrevision der Orts- und Nutzungsplanung umfasst folgende Teile:

Kommunale Orts- und Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan

Mit der Teilrevision der Orts- und Nutzungsplanung werden die bisher gültigen Unterlagen ersetzt.

### **Wesentlichste Änderungen durch die Einführung der IVHB**

Begriffsanpassungen IVHB

In der Gemeinde Henggart kommt es zur Anpassung folgender Begriffe:

#### **Alter Begriff**

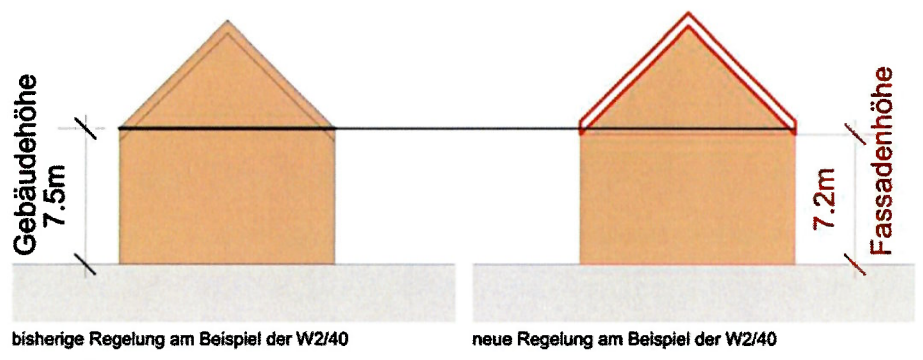
- Gebäudehöhe
- Firsthöhe
- Gesamtlänge
- Besondere Gebäude
- Massgebliche Grundfläche
- Gewachsener Boden
- Unterirdische Gebäude

#### **Neuer Begriff**

- Fassadenhöhe
- Fassadenhöhe/Gesamthöhe
- Gebäudelänge
- Kleinbauten und Anbauten
- Anrechenbare Grundstücksfläche
- massgebendes Terrain
- Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

### **Neue Messweisen IVHB**

Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassaden flucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Durch diese neue Messweise können Bauten ohne Anpassung der bestehenden Höhenbeschränkungen ca. 30 bis 50 cm höher in Erscheinung treten. Aus diesem Grund werden die Fassaden- bzw. Gesamthöhen gegenüber dem heutigen Mass um 30 cm reduziert.



### Kommunale Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen

Gemäss § 19 Abs. 3 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) können die Gemeinden bei Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, einen Abgabesatz zwischen 0 % (Verzicht) und höchstens 40 % des um CHF 100'000 reduzierten Mehrwerts festlegen. Die Gemeinden sind verpflichtet, den Umgang mit der kommunalen Mehrwertabgabe in der BZO zu regeln.

Der Kanton Zürich hat diese Vorgaben umgesetzt und erhebt entsprechende Abgaben. Den Gemeinden steht es frei, darüber hinausgehende Regelungen vorzusehen, insbesondere bei Um- und Aufzonungen.

Die Gemeinde Henggart beantragt mit Artikel 42a BZO den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen.

Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere:

- die bereits bestehende kantonale Regelung
- die zusätzliche finanzielle Belastung für Grundeigentümer
- die administrative Komplexität in der Umsetzung
- das Ziel, die Standortattraktivität und Entwicklungsmöglichkeiten nicht zusätzlich einzuschränken

Aus Sicht des Gemeinderates besteht kein Anlass, von dieser Haltung abzuweichen.

### Einzelinitiative

Wird die Einzelinitiative „Mindestabstand zu Windenergieanlagen“ gemäss Traktandum 2.1 angenommen, wird Artikel 33a als neuer Artikel eingefügt. Der neue Artikel basiert auf der gültig erklärten Einzelinitiative „Mindestabstand zu Windenergieanlagen“ vom 9. September 2024. Wird die Einzelinitiative abgelehnt, entfällt Artikel 33a ersatzlos.

Aus Transparenzgründen wird nochmals auf den Auszug aus dem Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion Zürich, Amt für Raumentwicklung, vom 5. September 2025 verwiesen:

### Art. 33a Windenergieanlagen

Beim Erlass der BZO sind die Gemeinden an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweise sowie die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet (§ 45 Abs. 2 PBG). Die kommunalen Regelungen müssen zonenspezifisch erfolgen, sie gelten also nur innerhalb der jeweiligen Nutzungszone. Das kantonale Recht erlaubt den Gemeinden nur für bestimmte Themen zonenübergreifende Regelungen festzulegen (vgl. insbesondere §§ 66 ff. PBG). Für Windkraftanlagen enthält das kantonale Recht keine solche Kompetenzregelung. Deshalb ist es den Gemeinden nicht gestattet, Abstandsvorschriften zwischen Windkraftanlagen und anderen Bauten und Anlagen zu erlassen, wenn diese in verschiedenen Nutzungszonen liegen.

Windkraftanlagen erfordern in der Regel einen Standort ausserhalb der Bauzonen. Bestimmungen über die Bau- und Nutzweise von Grundstücken können die Gemeinden in Bauzonen erlassen (§§ 47 ff. PBG). Die Gemeinden haben aber keine Kompetenz, Abstandsvorschriften für Nutzungszonen ausserhalb von Bauzonen festzulegen. Windkraftanlagen haben in der Regel gewichtige Auswirkungen auf Raum und Umwelt, weshalb sie einen Eintrag im kantonalen Richtplan benötigen. Für die Festlegung von geeigneten Windenergiegebieten im Richtplan sind die Nutzungs- und Schutzinteressen auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde in eine umfassende Interessenabwägung einzubeziehen. Mit einer überkommunalen (Sonder-)Nutzungsplanung (z. B. kantonaler Gestaltungsplan) ist der Richtplaneintrag zu konkretisieren und es sind für die geplante Anlage spezifische Bauvorschriften zu formulieren. Dazu gehören auch die Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen. Dafür muss eine umfassende Interessenabwägung für ein konkretes Projekt und einen genauen Standort gemacht werden. Diese Abwägung kann offensichtlich nicht auf kommunaler Stufe in Unkenntnis des geplanten Projekts und des Standorts mit einer generellen Abstandsregelung gemacht werden. Anzumerken ist dabei, dass die Gemeinden beim Erlass ihrer BZO die übergeordnete Richtplanung und die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben des Bundes- und kantonalen Rechts berücksichtigen müssen (vgl. § 16 Abs. 1 PBG). Eine BZO-Vorschrift, die pauschal für alle Windkraftanlagentypen einen fixen Mindestabstand zu bewohnten Liegenschaften vorsieht, steht den bundesrechtlichen Baudirektion 5/9 und kantonalen Vorgaben zum Ausbau und zur Förderung der Windenergienutzung entgegen. Die Vorschrift in Art. 33a BZO ist nicht rechtmässig und somit zu streichen.

→ Art. 33a BZO ist zu streichen.

### Weitere Änderungen und Anpassungen

Alle weiteren Änderungen sowie begrifflichen Anpassungen können der ergänzenden Dokumentation zur Bau- und Zonenordnung, der synoptischen Darstellung sowie dem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV entnommen werden.

Es wird festgehalten, dass über die aufgeführten Änderungen hinaus keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden. Dies begründet sich damit, dass der Gemeinderat Henggart innerhalb der kommenden Legislatur die Gesamtrevision der Nutzungsplanung beziehungsweise der Bau- und Zonenordnung Henggart umsetzen wird.

### **Bericht zur Mitwirkung**

Der Mitwirkungsbericht zur BZO-Revision (Bau- und Zonenordnung) ist ein zentrales Dokument im kommunalen Planungsverfahren (gemäss § 7 PBG), das eingegangene Einwendungen aus der öffentlichen Auflage dokumentiert, prüft und deren Behandlung (Berücksichtigung oder Ablehnung) begründet. Dieser liegt den zusätzlichen Unterlagen ebenfalls bei.

Sämtliche Unterlagen werden durch die Abteilung Infrastruktur in der aktualisierten Fassung ausgearbeitet, bereinigt und anschliessend für die Aktenauflage bereitgestellt.

### **Der Gemeinderat Henggart beschliesst:**

1. Die Gemeinde Henggart ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Orts- resp. Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan.
2. Den Anträgen zur Änderung der der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans wird zugestimmt:
  - Bau- und Zonenordnung
  - Zonenplan
3. Der Bericht zur Mitwirkung sowie die Erläuterungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) werden zur Kenntnis genommen.
4. Mit der Rechtskraft der Genehmigung dieser Teilrevision wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Fassung 2009 aufgehoben.
5. Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich solche als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren, des Festsetzungsverfahrens der regionalen Richtplanung oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Der Gemeinderat wird zudem ermächtigt, die gesamte Vorlage nicht in Kraft zu setzen, sofern sich diese als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren, von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder Änderungen grundlegender Bestimmungen der Vorlage nicht durchsetzen lässt. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
7. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.
8. Sämtliche Unterlagen werden durch die Abteilung Infrastruktur in der aktualisierten Fassung ausgearbeitet, bereinigt und anschliessend für die Aktenauflage bereitgestellt.

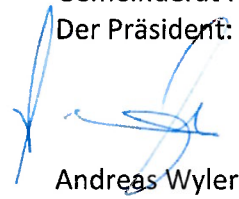
Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Akten 06.00.04 Kommunale Planung

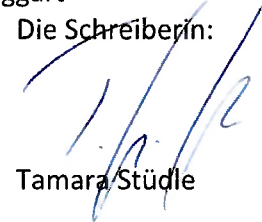
Gemeinderat Henggart

Der Präsident:

Die Schreiberin:



Andreas Wyler



Tamara Stüdle