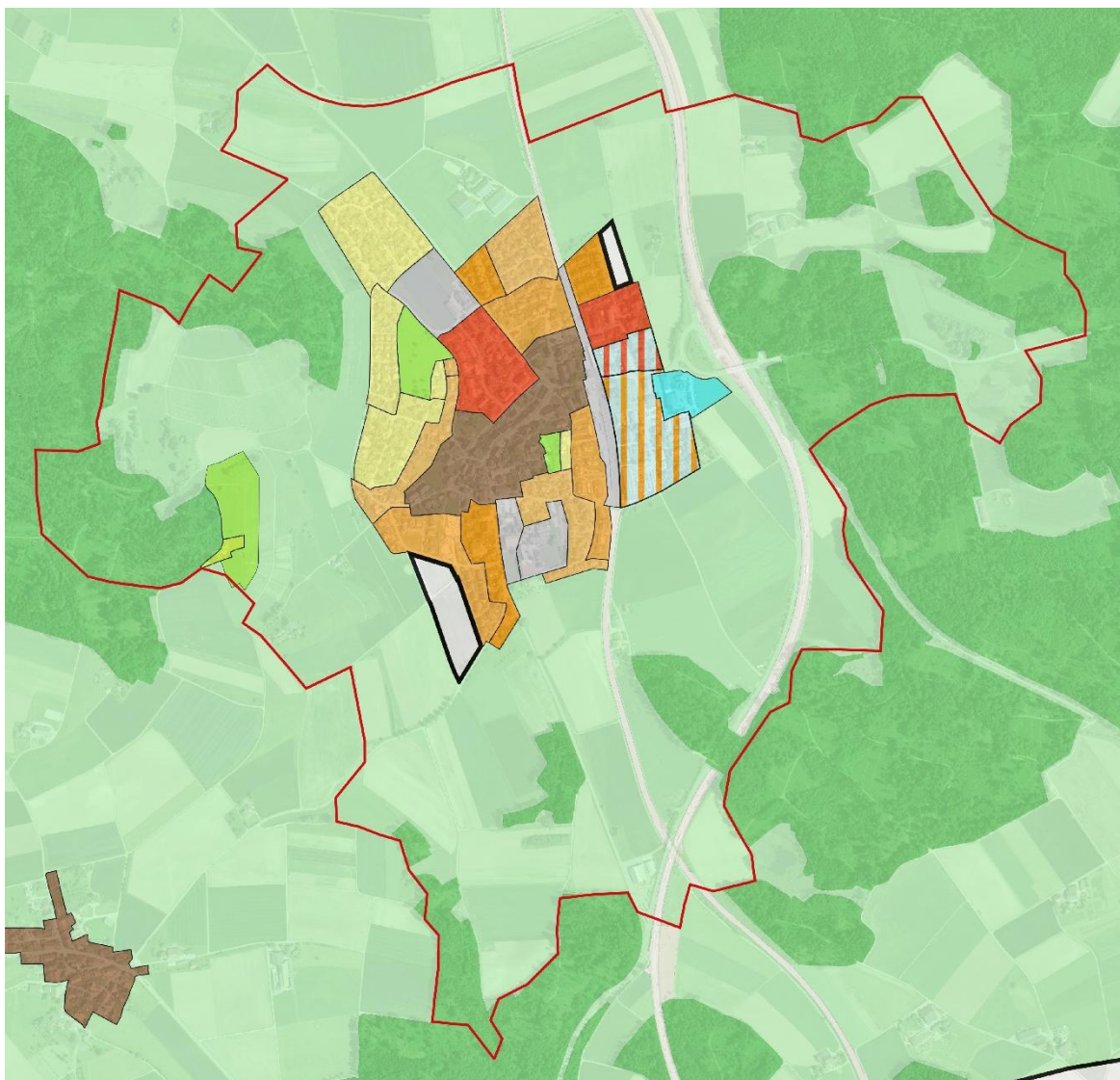




GEMEINDE  
HENGGART

## Teilrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV (*Stand: Festsetzung*)



**INGESA AG**  
**INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.**  
Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen  
052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

**Gemeinde Henggart**  
Flaachtalstrasse 15, 8444 Henggart  
052 305 17 17  
gemeindeverwaltung@henggart.ch  
www.henggart.ch

22.05.2026, Stefan Gilg

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	]]gis / ]]]id	19.02.2025
0.2	Überarbeitung gemäss Vorprüfung	]]gis	22.05.2026
0.3			
0.4			
0.5			
1.0	Gültiges Dokument	]]gis	22.05.2026

Dateiablage:

I:\...\0015\_totalrevision\_nutzungsplanung\doku\_gültig\Planungsbericht\421\_058\_0015\_Bericht\_RPV\_Art47\_HENG.docx

## Inhalt

1	Einleitung.....	5
1.1	Berichterstattung nach Art. 47 RPV.....	5
1.2	Beschreibung des Planungsprozesses.....	5
1.2.1	Anlass.....	5
1.2.2	Gegenstand der Planung.....	5
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	6
2.1	Nationale Ebene.....	6
2.1.1	Berücksichtigung nationaler Planung.....	6
2.1.2	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN).....	6
2.1.3	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS).....	6
2.2	Kantonale Ebene.....	8
2.2.1	Raumordnungskonzept Kanton Zürich.....	8
2.2.2	Kantonale Richtplanung.....	9
2.2.3	Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.....	9
2.2.4	Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.....	10
2.2.5	Mehrwertausgleich.....	11
2.3	Kommunale Ebene.....	12
2.3.1	Inventar der schutzwürdigen Bauten.....	12
3	Analyse der Entwicklung der Gemeinde Henggart.....	13
3.1	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung.....	13
3.2	Siedlungsentwicklung.....	14
3.2.1	Bestehende Bauzone.....	14
3.2.2	Bauzonenentwicklung Henggart gemäss Raumbeobachtung Zürich.....	15
3.2.3	Geschossflächenreserven.....	16
3.2.4	Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität.....	17
3.2.5	Quartieranalyse.....	17
3.3	Fazit räumliche Gemeindeentwicklung.....	18
4	Inhalt der Revision.....	19
4.1	Allgemeines.....	19
4.2	Änderungen in den Bauvorschriften.....	19
4.2.1	Zusammenfassende Änderungen.....	19
4.2.2	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).....	21
4.2.3	Harmonisierte Regelungen in der Bau- und Zonenordnung.....	21
4.2.4	Von der Harmonisierung unabhängige Änderungen.....	23
4.3	Mehrwertausgleich.....	23
4.3.1	Gesetzliche Grundlage.....	23
4.3.2	Freifläche und Abgabesatz.....	23
4.3.3	Begründung für den Verzicht.....	23
5	Auswirkungen der Teilrevision.....	25
5.1	Beurteilung der Änderungen.....	25
5.1.1	Gemeindeentwicklung.....	25
5.1.2	Harmonisierung der Baubegriffe.....	25
5.1.3	Kommunaler Mehrwertausgleich.....	25
5.1.4	Kantonaler Mehrwertausgleich.....	25
5.1.5	Übereinstimmung mit Art. 15 RPG.....	25
6	Verfahren.....	26
6.1	Kantonale Vorprüfung.....	26
6.2	Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG.....	26
6.2.1	Öffentliche Auflage.....	26
6.3	Gemeindeversammlung.....	26
6.4	Genehmigung.....	26

## Abbildungen

Abbildung 1: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Auszug Gemeinde Henggart .....	6
Abbildung 2: Planausschnitt Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz .....	7
Abbildung 3: Raumordnungskonzept Zürich, Ausschnitt Gemeinde Henggart.....	8
Abbildung 4: Ausschnitt Kantonale Richtplan, rechtskräftige Fassung vom März 2024 .....	9
Abbildung 5: Planausschnitt kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte.....	10
Abbildung 6: Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.....	11
Abbildung 7: Inventarplan Denkmal- und Heimatschutzobjekte von Henggart.....	12
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (Raumbeobachtung ZH) .....	13
Abbildung 9: Altersstruktur (Raumbeobachtung ZH) .....	13
Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde Henggart von 2011 bis 2020 (Raumbeobachtung ZH) .....	13
Abbildung 11: Verteilung Bauzone in der Gemeinde Henggart 2022 (Raumbeobachtung ZH) .....	14
Abbildung 12: Verhältnis überbaut / unüberbaut in der Bauzone (Raumbeobachtung ZH).....	14
Abbildung 13: Bauzonenreserven Gemeinde Henggart (Quelle: Amt für Raumentwicklung) .....	14
Abbildung 14: Verlauf Überbauungsgrad Gemeinde Henggart (Raumbeobachtung ZH).....	15
Abbildung 15: Bauzonenentwicklung der Gemeinde Henggart (Amt für Raumentwicklung ZH) .....	15
Abbildung 16: Verbrauch der Bauzone der letzten 15 Jahre (Amt für Raumentwicklung ZH) .....	15
Abbildung 17: Anzahl Geschossflächenreserven.....	16
Abbildung 18: Verhältnis Geschossflächenreserven in überbauter / unüberbauter Bauzone .....	16
Abbildung 19: Entwicklung Ausbaugrad .....	16
Abbildung 20: Vergleich bauliche Dichte .....	16
Abbildung 21: Nutzungsdichte, GIS-ZH, Datenzugriff Juni 2024 .....	18
Abbildung 22: Bebauungsalter, GIS-ZH, Datenzugriff Juni 2024 .....	18
Abbildung 23: Vergleich Klein- und Anbauten.....	22
Abbildung 24: Flächenanalyse Grundstücksflächen in Bauzonen .....	24

## 1 Einleitung

Dieser Bericht richtet sich an die Interessierte Bevölkerung und dient u.a. den kantonalen Instanzen bei der Beurteilung der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Im Bericht werden die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, der Kernzonenpläne sowie dem kommunalen Richtplan möglichst nachvollziehbar aufgezeigt und begründet. Ausserdem werden die Änderungen in den Kontext der verschiedenen übergeordneten und sonstigen Anforderungen gesetzt.

### 1.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Sie legt auch dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Diesem Bericht kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu und er hat informativen Charakter. Die verbindlichen Vorschriften stellen die Bau- und Zonenordnung mit den zugehörigen Plänen dar.

### 1.2 Beschreibung des Planungsprozesses

#### 1.2.1 Anlass

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Henggart (BZO) stammt aus dem Jahr 2017. Aufgrund der Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung notwendig:

- Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) muss bis 2025 auf Gemeindeebene eingeführt sein.
- Der Ausgleich auf durch Planungsmassnahmen geschaffene Mehrwerte von Grundstücken ist ebenfalls bis 2025 auf kommunaler Stufe zu regeln.
- Einzelinitiative betreffend «Mindestabstand zu Windenergieanlagen» vom 9. Sept. 2024

#### 1.2.2 Gegenstand der Planung

Der Gemeinderat Henggart hat das Ingenieurbüro INGESA AG beauftragt, die Bau- und Zonenordnung zu überarbeiten. Die Teilrevision umfasst folgende Unterlagen:

- Bau- und Zonenordnung (harmonisiert und angepasst nach IVHB)
- Bericht nach Art. 47 RPV
- Zonenplan 1:5000 (keine inhaltlichen Änderungen)

## 2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Einleitend ist festzuhalten, dass mit dieser Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Henggart keine Festlegungen der rechtskräftigen regionalen und kantonalen Gesamtpläne negativ beeinflusst werden.

Die vorliegende kommunale Planung setzt die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtpläne um und verfolgt deren raumplanerischen Zielsetzungen.

### 2.1 Nationale Ebene

#### 2.1.1 Berücksichtigung nationaler Planung

Die Planungsgrundlagen des Bundes sind für die aktuelle Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nicht direkt relevant. Allerdings ist eine umfassende Überprüfung dieser Grundlagen im Rahmen der geplanten Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehen.

#### 2.1.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Auf dem Gebiet der Gemeinde Henggart befinden sich keine BLN-Objekte.

Am südöstlichen Rand der Gemeinde tangiert das Flachmoor «Dürrenbiel» (Objekt-Nr. 1527), welches sich im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung befindet, das Gemeindegebiet.

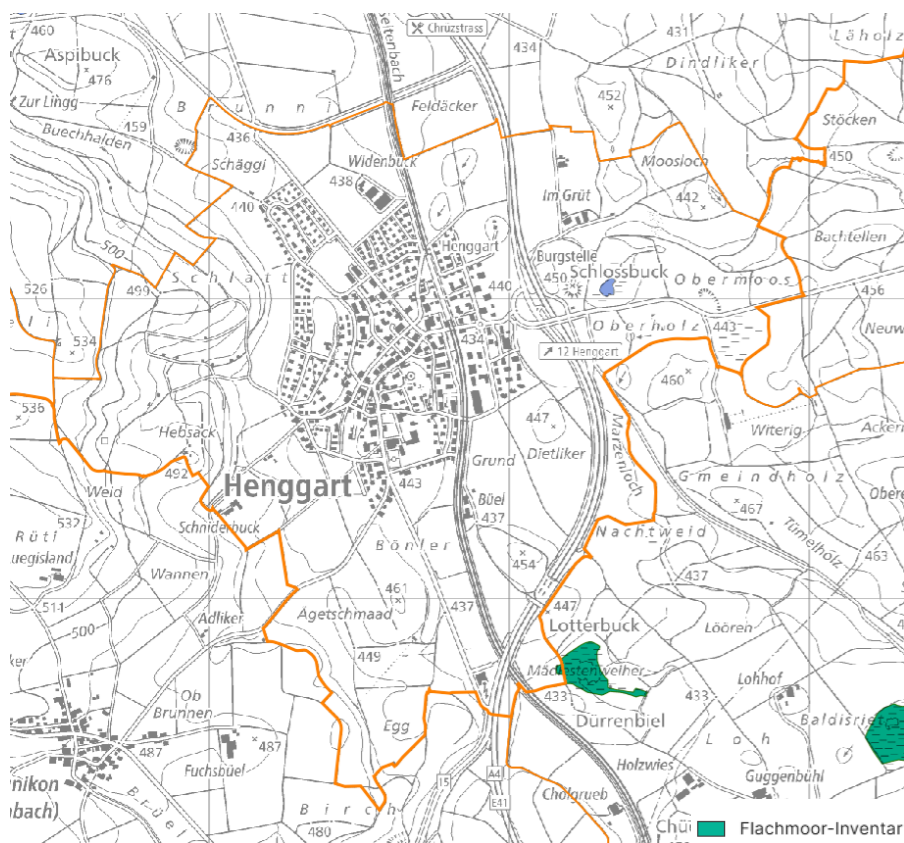


Abbildung 1: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Auszug Gemeinde Henggart

#### 2.1.3 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im IVS erfasste Wege nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Wegsubstanz stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte «mit viel Substanz» sollen ungeschmälert, solche «mit Substanz» in ihren wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Für Wege regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig.

Teile der Dorfstrasse (ZH 30.2) und des Scheibenstandweges (ZH 30.1.5) sind von nationaler Bedeutung und weisen einen historischen Verlauf mit Substanz auf. Die Abschnitte befinden sich südlich des Siedlungsgebietes.



## 2.2 Kantonale Ebene

### 2.2.1 Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Neben den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie des Verfassungsgrundsatzes der Nachhaltigkeit ist die Entwicklung im Kanton Zürich schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten, zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit ist auf allen Ebenen zu unterstützen und die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Gemäss diesen Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungsräume unterschieden (siehe Abbildung 3). Das Gemeindegebiet von Henggart ist im Raumordnungskonzept als Landschaft unter Druck bezeichnet.

Für die Landschaften unter Druck weist das Raumordnungskonzept folgenden Handlungsbedarf aus:

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



Abbildung 3: Raumordnungskonzept Zürich, Ausschnitt Gemeinde Henggart



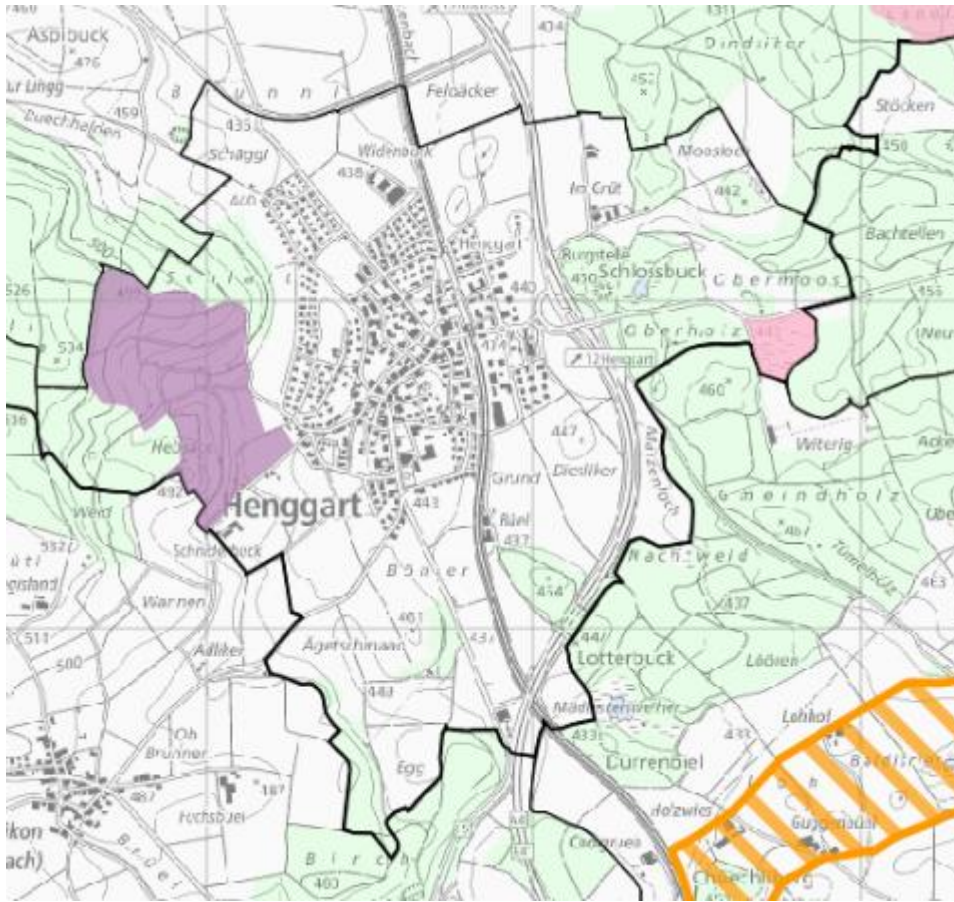


Abbildung 5: Planausschnitt kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

#### 2.2.4 Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte listet Bauten auf, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Die Erhaltung der Objekte liegt im öffentlichen Interesse.

Mit der reformierten Kirche von Henggart und dem südlich davon gelegenen Grabmal von Hauptmann Heinrich Frauenfelder befinden sich zwei Objekte des Inventar im Gebiet der Gemeinde Henggart.

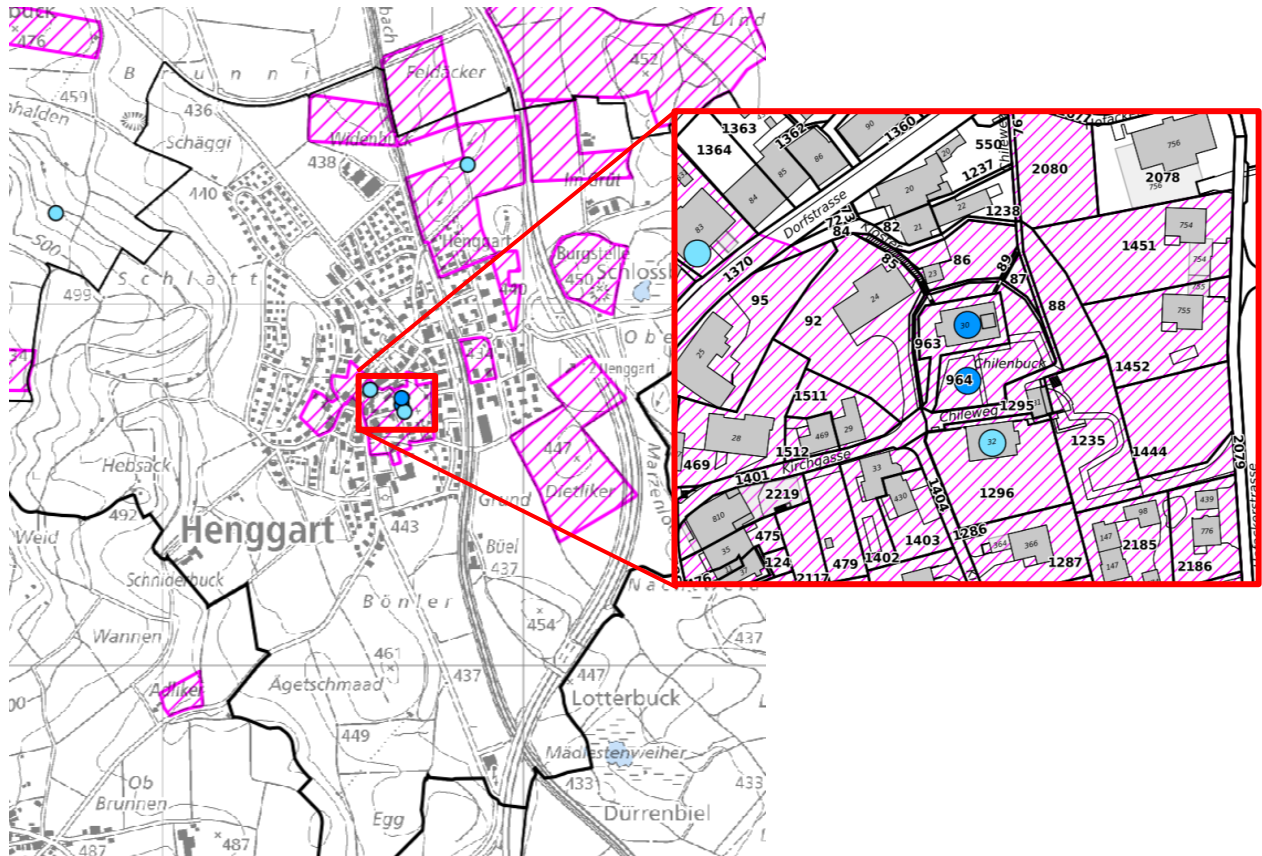


Abbildung 6: Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

## 2.2.5 Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile, sogenannte Mehrwerte, ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Dieses räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden müssen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit einer Frist bis zum 1. März 2025 die entsprechenden Vorschriften erlassen haben.

## 2.3 Kommunale Ebene

### 2.3.1 Inventar der schutzwürdigen Bauten

Gemäss § 203 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Gemeinden über die Schutzobjekte einstweilige Inventare zu erstellen. Inventare bilden dabei die Grundlage für die Arbeit der Denkmalpflege. Das Inventar listet Bauten und Anlagen auf, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Mit der Aufnahme ins Inventar wird ein Objekt nicht unter Schutz gestellt, sondern eine Schutzvermutung festgehalten.

Das kommunale Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte von Henggart vom August 1983 umfasst die schutzwürdigen Objekte, welche aufgrund ihrer geschichtlichen, bauhistorischen oder ortsbaulichen Qualitäten eine erhöhte Bedeutung geniessen. Für die Objekte werden im Inventar die entsprechenden Schutzzwecke und -ziele definiert und festgehalten. Dabei wird unterschieden zwischen Gebäude, welche integral zu erhalten sind und Gebäude, welche erhaltenswert sind.

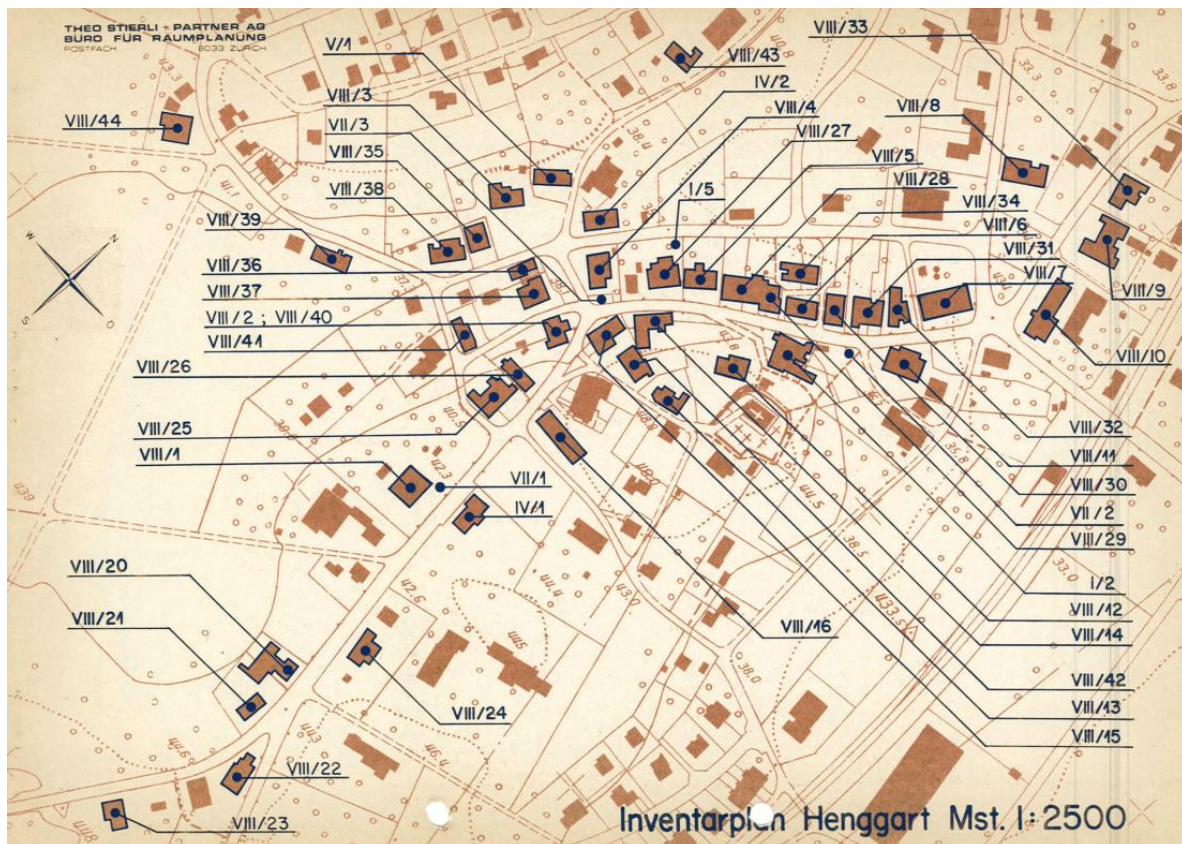


Abbildung 7: Inventarplan Denkmal- und Heimatschutzobjekte von Henggart

### 3 Analyse der Entwicklung der Gemeinde Henggart

#### 3.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Die Gemeinde Henggart verzeichnete im Jahr 2022 eine Bevölkerungsanzahl von ca. 2'250 Einwohnenden. Dies entspricht einem Wachstum von über 70% in den letzten 30 Jahren. Wie die Abbildung 8 zeigt, war das Wachstum in diesem Zeitraum zu Beginn sehr konstant, aber ist in den letzten 10 Jahren abgeschwächt. Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Henggart liegt allerdings noch deutlich über jenem der Region Winterthur Land und dem Durchschnitt des Kantons Zürich. Beim Blick auf die Demografie (Abbildung 9) fällt auf, dass in der Gemeinde Henggart überdurchschnittlich viele Menschen im Alter von 50 bis 70 Jahren leben. Ebenfalls stark vertreten ist die junge Altersgruppe zwischen 10 und 20 Jahren. Junge Familien (Eltern zwischen 25 und 40 mit Kleinkind) sind in der Gemeinde Henggart hingegen untervertreten.

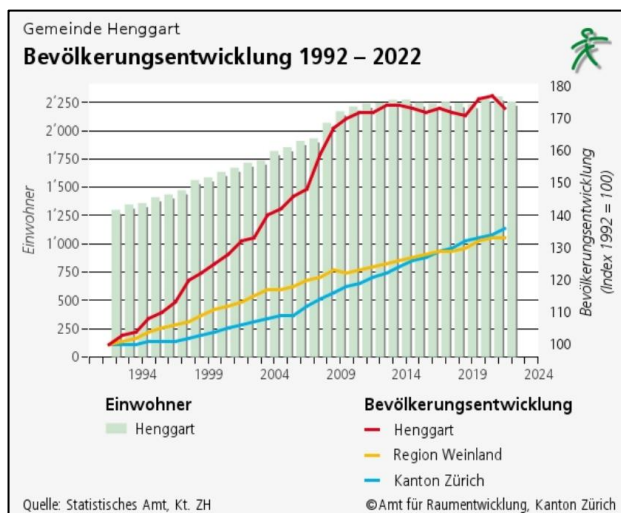


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (Raumbeobachtung ZH)

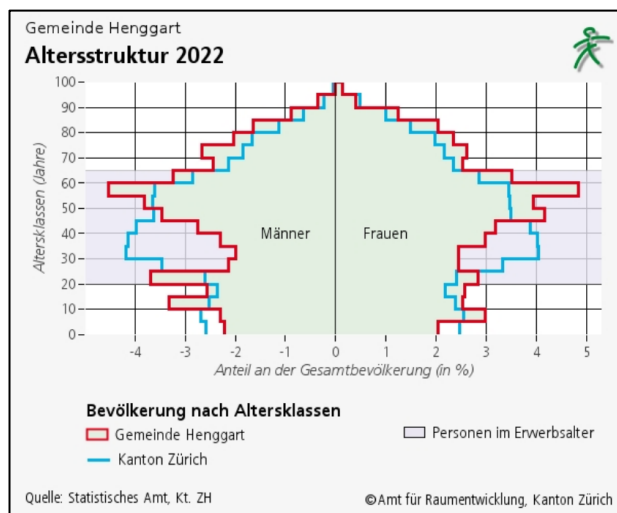


Abbildung 9: Altersstruktur (Raumbeobachtung ZH)

Die Statistik über die Beschäftigtenentwicklung (Abbildung 10) zeigt, dass die Anzahl der Beschäftigten zwischen 2016 und 2020 stark zunahm. Insgesamt führte dies zu einem Wachstum von ca. 25 % im Zeitraum von 2011 bis 2020.

Seitdem nahm die Zahl der Beschäftigten zu, was insgesamt zu einem vergleichbaren Wachstum (über die Jahre 2011 bis 2020) wie in der Region Winterthur Land und dem Kanton Zürich führt (Stand 2020).

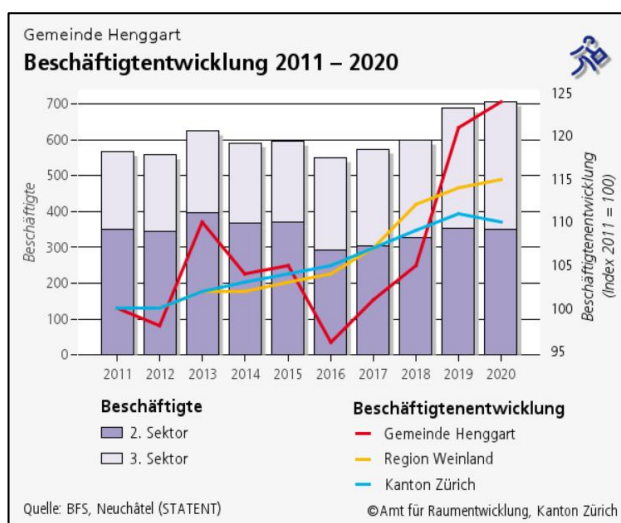


Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde Henggart von 2011 bis 2020 (Raumbeobachtung ZH)

### 3.2 Siedlungsentwicklung

Dieses Kapitel setzt die Ergebnisse aus der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in Relation zu den vorhandenen Bauland- und Geschossflächenreserven und damit zu den in der Gemeinde Henggart vorhandenen Kapazitäten, weitere Einwohner und Einwohnerinnen aufnehmen zu können.

#### 3.2.1 Bestehende Bauzone

Im folgenden Abschnitt wird die in der Gemeinde Henggart vorhandene Bauzone und deren Unterteilung analysiert.

Wie in Abbildung 11 dargestellt, sind in der Gemeinde Henggart insgesamt 55.4 ha Bauzonen vorhanden (Stand 2022). Davon fallen fast zwei Drittel (60 %) der Wohnzone zu. Etwa ein Viertel (26 %) macht die Mischzone (Kernzone aus. Die restliche Bauzonenfläche gehört der Zone für öffentliche Bauten (12 %) und der Arbeitszone (3 %) an.

Der Anteil der unüberbauten Bauzone fällt in allen Zonen klein aus. Relativ gesehen gibt es in der Zone für öffentliche Bauten mit 28 % (1.9 ha) die meisten Reserven. In der Wohnzone sind nur 2 % (0.8 ha) der Bauzone nicht überbaut und in der Mischzone sind es 8 % (1.1 ha). Die 1.4 ha in der Arbeitszone sind bereits vollständig überbaut (Abbildung 12). Die genauen Zahlen sind in der Abbildung 13 ersichtlich.

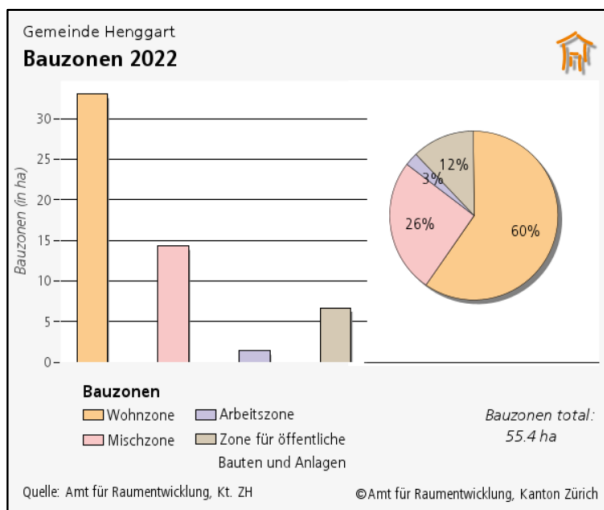


Abbildung 11: Verteilung Bauzone in der Gemeinde Henggart 2022 (Raumbeobachtung ZH)

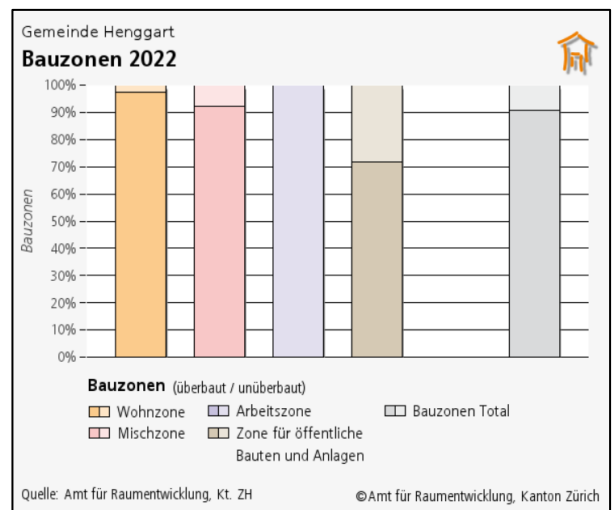


Abbildung 12: Verhältnis überbaut / unüberbaut in der Bauzone (Raumbeobachtung ZH)

#### Bauzonen (In ha)

Bezeichnung	Gde	ARE	Bauzonen		nicht überbaut		innert 5 Jahren baureif	längerfristig baureif
			Total	überbaut Total	Total	baureif		
<b>Wohnzonen</b>								
W1A		W1b	7.4	7.3	0.1	0.1		
W1B		W1b	1.9	1.9				
W2A		W2b	6.8	6.7	0.1	0.1		
W2B		W2c	7.5	7.1	0.4	0.4		
W2C		W2d	4.1	4.1				
W3		W3b	5.2	5.1	0.1	0.1		
<b>Total</b>			<b>33.0</b>	<b>32.2</b>	<b>0.8</b>	<b>0.8</b>		
<b>Mischzonen</b>								
K		K	8.5	8.0	0.5	0.5		
WG2		WG2d	4.6	4.0	0.6	0.6		
WG3		WG3b	1.2	1.2				
<b>Total</b>			<b>14.3</b>	<b>13.2</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>		
<b>Arbeitszonen ohne Dienstl.</b>								
G		IG	1.4		1.4	1.4		
<b>Total</b>			<b>1.4</b>		<b>1.4</b>	<b>1.4</b>		
<b>Zone für öffentl. Bauten</b>								
Oe		Oe	6.7	4.8	1.9	1.9		
<b>Total</b>			<b>6.7</b>	<b>4.8</b>	<b>1.9</b>	<b>1.9</b>		
<b>Total Bauzonen</b>			<b>55.4</b>	<b>50.2</b>	<b>5.2</b>	<b>5.2</b>		

Abbildung 13: Bauzonenreserven Gemeinde Henggart (Quelle: Amt für Raumentwicklung)

### 3.2.2 Bauzonenentwicklung Henggart gemäss Raubeobachtung Zürich

Die Raubeobachtung des Kantons Zürich erhebt jährlich die Bauzonengrösse, den Überbauungsstand, den 15-Jahresverbrauch sowie die aktuellen Geschossflächenreserven in den überbauten bzw. nicht überbauten Bauzonen.

Der Überbauungsgrad, welcher das Verhältnis von überbauten Bauzonen zur gesamten Bauzone wiedergibt, ist in der Gemeinde Henggart seit 1991 bis zum Jahr 2022 von 69 % auf 90.6 % angewachsen (Stand 2022). Damit liegt der momentane Überbauungsgrad etwa auf dem Niveau der Region Winterthur Land und dem Kanton Zürich.

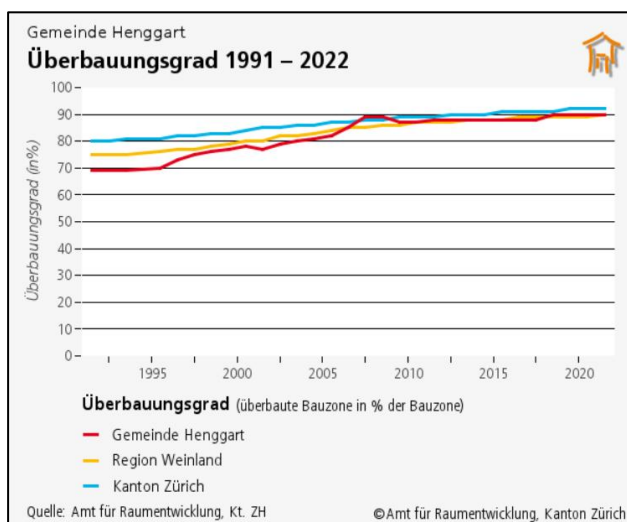


Abbildung 14: Verlauf Überbauungsgrad Gemeinde Henggart (Raubeobachtung ZH)

Durch die Analyse der vergangenen Jahre (Abbildung 15 und Abbildung 16) lässt sich die erforderliche Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre abschätzen. In den Jahren zwischen 2008 und 2022 wurde in der Wohnzone insgesamt 2.2 ha und in der Mischzone 1.9 ha überbaut.

Mit der Annahme, dass sich der Verbrauch der Bauzone im gleichen Mass weiterentwickelt, muss davon ausgegangen werden, dass die Bauzonenreserven in den nächsten 15 Jahren aufgebraucht werden. Allerdings wurde vor allem im Jahr 2008 sehr viel Bauzone überbaut (1.3 ha Wohnzone + 1.0 ha Mischzone). Seither wurden nur kleinere Flächen von wenigen ha überbaut. Es lässt sich daher nicht definitiv schlussfolgern, ob noch Bauzonenreserven in 15 Jahren vorhanden sind.

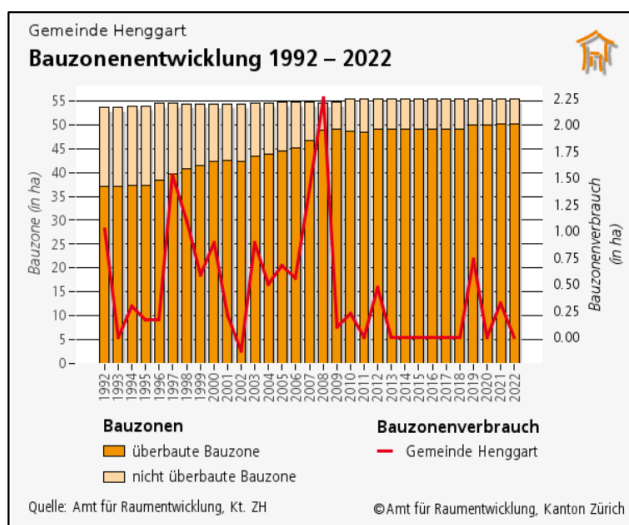


Abbildung 15: Bauzonenentwicklung der Gemeinde Henggart (Amt für Raumentwicklung ZH)

JAHR	Bauzonen-Verbrauch (ha)					Total
	W	M	A	AD	ÖB	
2008	1.3	1.0				2.3
2009	0.1					0.1
2010		0.2				0.2
2011						
2012	0.5					0.5
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						
2018						
2019	0.1	0.6				0.7
2020						
2021	0.2	0.1				0.3
2022						

Abbildung 16: Verbrauch der Bauzone der letzten 15 Jahre (Amt für Raumentwicklung ZH)

### 3.2.3 Geschossflächenreserven

Die vorhandenen Baulandreserven sind nur ein Indikator, um das Siedlungsentwicklungspotenzial der Gemeinde abzuschätzen. Die Geschossflächenreserven (GFR) berücksichtigen sowohl das vorhandene Potenzial für die Erstellung zusätzlicher Geschossflächen innerhalb der unbebauten sowie der bereits überbauten Bauzone. Die GFR sind ein durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) ZH ermittelter Schätzwert der potenziell verfügbaren Wohnfläche und stellen die Differenz der theoretisch gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Geschossflächen und der tatsächlich gebauten Geschossfläche (GWR) dar.

In der Gemeinde Henggart beträgt die GFR total 117'000 m<sup>2</sup>. Rund drei Viertel der GFR befinden sich in der Wohnzone (Abbildung 17).

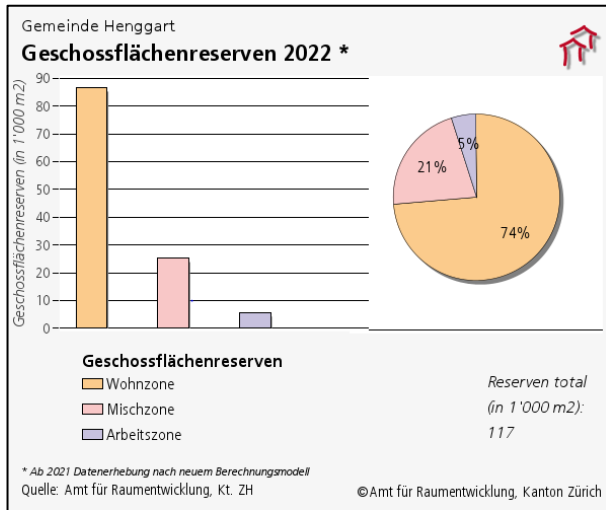


Abbildung 17: Anzahl Geschossflächenreserven

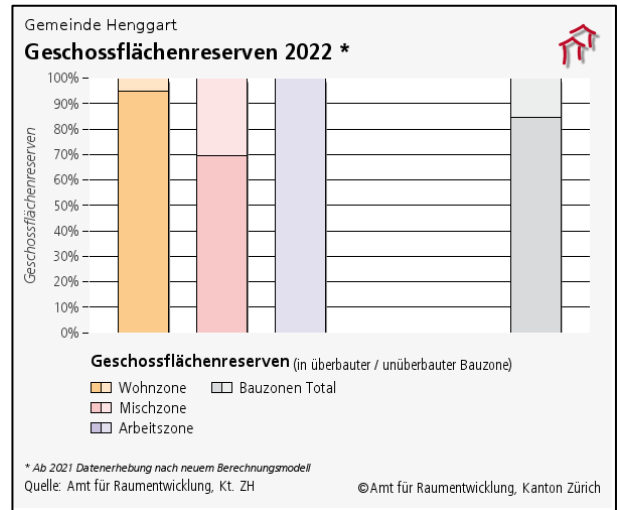


Abbildung 18: Verhältnis Geschossflächenreserven in überbauter / unüberbauter Bauzone

Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die gesamte Anzahl an verfügbaren GFR in den nächsten 15-20 Jahren ausgeschöpft wird. Eine Ausnutzung der Geschossflächenreserven ist stark von der Bauwilligkeit der Grundeigentümer abhängig.

Der Ausbaugrad stellt das Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche dar und liegt zurzeit auf leicht unter 60% (Abbildung 19). In den letzten Jahren hat der Ausbaugrad in der Gemeinde abgenommen und liegt zurzeit unter dem über dem Niveau von jenem der Region Winterthur und dem Kanton Zürich. Die Dichte der Einwohnenden in der Wohnzone liegt mit ca. 60 Personen pro ha (in der Wohnzone, Abbildung 20) ebenfalls unter dem Durchschnitt des Kantons Zürich (ca. 83 Personen / ha), dafür über jenem der Region Weinland.

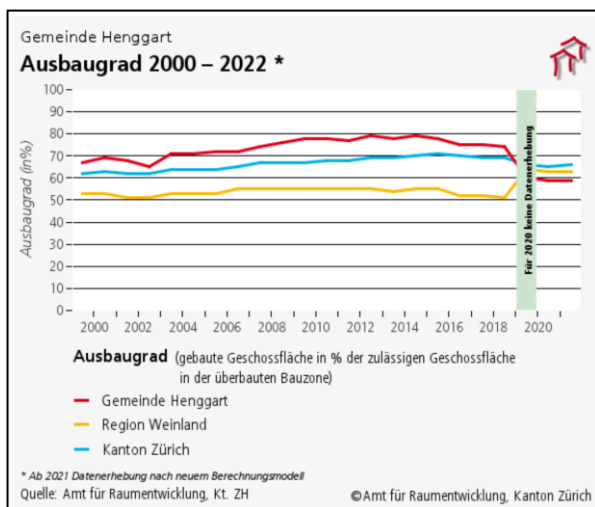


Abbildung 19: Entwicklung Ausbaugrad

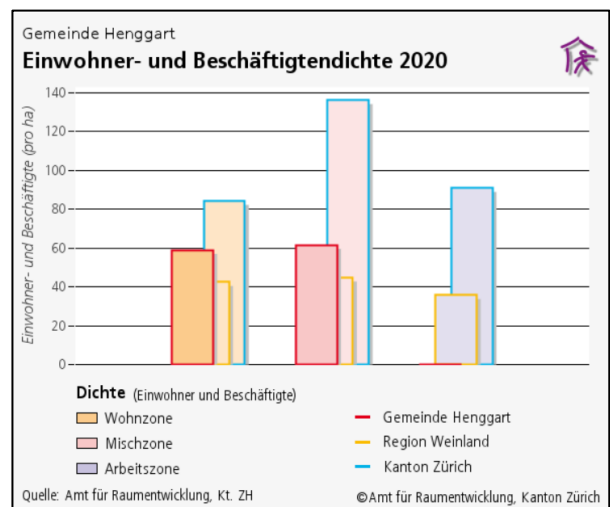


Abbildung 20: Vergleich bauliche Dichte

### 3.2.4 Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Kapazität für neue Einwohner und Einwohnerinnen in der Gemeinde Henggart kann anhand der GFR und dem Ausbaugrad berechnet werden. Für die Berechnung wird von einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von 50 m<sup>2</sup> pro Person ausgegangen. Im Kanton Zürich beträgt gemäss Bundesamt für Statistik die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner 44.9 m<sup>2</sup> (Stand 2022).

Für die Berechnung wird zudem davon ausgegangen, dass durch Verdichtung in den überbauten Bauzonen weitere 20% der verfügbaren GFR ausgeschöpft werden können. Im Bereich der unbebauten Bauzone wird angenommen, dass 75% der GFR ausgeschöpft wird.

Berechnung Einwohnerkapazität			
<b>Total Geschossflächenreserven</b>		117'000 m <sup>2</sup>	
<b>Anteil Wohnzone</b>		86'580 m <sup>2</sup> (74%)	
<b>Anteil Mischzone</b>		24'570 m <sup>2</sup> (21%)	
<b>Anteil Wohnzone überbaut</b>		82'251 m <sup>2</sup> (95%)	
<b>Anteil Wohnzone unüberbaut</b>		4'329 m <sup>2</sup> (5%)	
<b>Anteil Mischzone überbaut</b>		16'953 m <sup>2</sup> (69%)	
<b>Anteil Mischzone unüberbaut</b>		7'617 m <sup>2</sup> (31%)	
		<b>Kapazität überbaut (20%) / Verdichtung</b>	<b>Kapazität unüberbaut (60%) / Neubauten</b>
<b>Wohnzonen</b>	<b>GFR total</b> <b>GFR effektiv</b> <b>Einwohnerkapazität</b>	82'251 m <sup>2</sup> 16'450 m <sup>2</sup> (20%) 329 EW	4'329 m <sup>2</sup> 3'247 m <sup>2</sup> (75%) 65 EW
<b>Mischzonen</b>	<b>GFR total</b> <b>GFR effektiv</b> <b>Einwohnerkapazität</b>	16'953 m <sup>2</sup> 3'390 m <sup>2</sup> (20%) 68 EW	7'617 m <sup>2</sup> 5'713 m <sup>2</sup> (75%) 114 EW
<b>Kapazität Einwohner in heutiger Bauzone</b>		<b><u>576 EW</u></b>	

Die mögliche Kapazität für zusätzliche Einwohner- und Einwohnerinnen liegt bei etwa 576 Personen. **Die prognostizierte Entwicklung kann ohne Anpassung der Bau- und Zonenordnung bereits zum aktuellen Zeitpunkt stattfinden.** Dies setzt aber voraus, dass die vorhandenen GFR in Zukunft ausgeschöpft werden können und auf den bereits überbauten Grundstücken zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

### 3.2.5 Quartieranalyse

In der Gemeinde Henggart sind vorwiegend Einfamilienhäuser (EFH) und Gebäude ohne Wohnnutzung vorhanden. Stand 31.12.2023 sind von den total 812 Gebäuden 52.8 % davon EFH (Kanton Zürich: 32.56 %). Hingegen sind mit 9.9 % vergleichsweise sehr wenige MFH vorhanden (Kanton Zürich: 20.4 %). Dies wirkt sich auch auf die Nutzungsdichte aus. Eine Quartieranalyse des Siedlungsgebietes Henggart zeigt in vielen Ortsteilen eine geringe bis mittlere Nutzungsdichte auf.

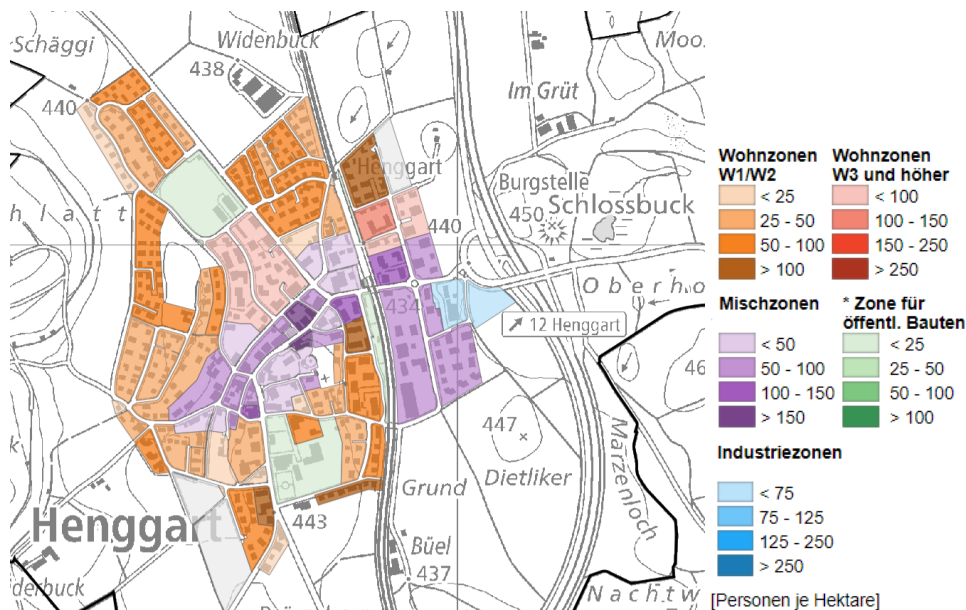


Abbildung 21: Nutzungsdichte, GIS-ZH, Datenzugriff Juni 2024

Ca. ein Fünftel (18.8 %) der Gebäude in Henggart (gesamtes Gemeindegebiet) wurden bereits vor 1945 bereits erbaut. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Wert des Kantons Zürichs (31.8 %). In den Jahren zwischen 1946 und 1980 nahm die Bautätigkeit deutlich zu, sodass ein Viertel (25,2 %) der heute bestehenden Gebäude aus diesem Zeitraum stammt. Dieser Wert stimmt mit dem kantonalen Wert (28.36 %) in etwa überein. Mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäude wurde nach 1981 erstellt. Von 1981 bis 2000 waren dies 28.4% und nach 2000 sind es 26.7%. Eine Übersicht des Gebäudealters mit der Hauptnutzung Wohnen ist in Abbildung 22 ersichtlich. Insbesondere für Bauten vor 1980 könnte bald eine erneute Sanierung anfallen. Das Potenzial der inneren Verdichtung kann bei Sanierungen oder Umbauten genutzt werden.

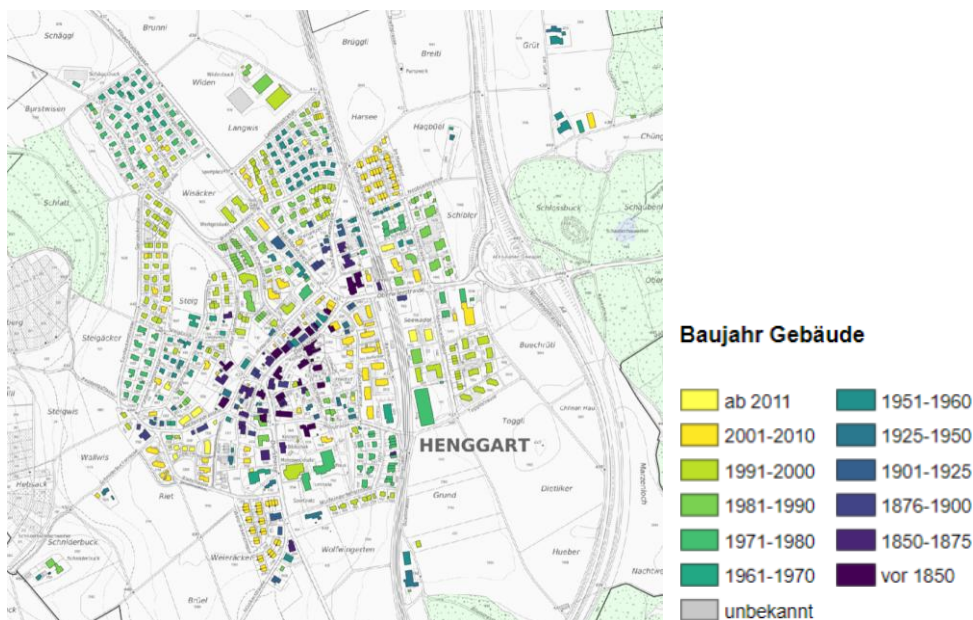


Abbildung 22: Bebauungsalter, GIS-ZH, Datenzugriff Juni 2024

### 3.3 Fazit räumliche Gemeindeentwicklung

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es möglich, dass die prognostizierte Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden kann, ohne Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung. Daher besteht momentan diesbezüglich kein unmittelbarer Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.

## 4 Inhalt der Revision

### 4.1 Allgemeines

Die Bestandesanalyse und der Nachweis nach Bedarf an Bauzonen nach Art. 15 RPG hat gezeigt, dass die Gemeinde Henggart über ausreichende Geschossflächenreserven verfügt, um die künftig angestrebte Gemeindeentwicklung aufzunehmen.

Die Inhalte der Teilrevision konzentrieren sich deshalb vor allem auf die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und die kommunale Verankerung des Mehrwertausgleichsgesetzes. Zusätzlich wird aufgrund der gültigen Einzelinitiative betreffend «Mindestabstand zu Windenergieanlagen» vom 9. Sept. 2024 ein Artikel dazu im Kapitel 4.1 Abstandsvorschriften ergänzt (Art. 33a BZO).

### 4.2 Änderungen in den Bauvorschriften

Die vorliegende Teilrevision umfasst die formelle Überführung der harmonisierten Baubegriffe in die kommunale Bau- und Zonenordnung.

#### 4.2.1 Zusammenfassende Änderungen

Die Vorschriften zur Bau- und Zonenordnung von Henggart erfahren minimale inhaltliche Änderungen. Die Teilrevision umfasst hauptsächlich die Anpassung der harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB. Mit der Übernahme der harmonisierten Baubegriffe wurden nicht nur die neuen Baubegriffe übernommen, sondern auch geprüft, ob erwünschte oder auch unerwünschte Auswirkungen zustande kommen. Die Auswirkungen der IVHB ermöglichen zum Teil eine minimale Mehrausnutzung. Die detaillierten Auswirkungen der Harmonisierung der Baubegriffe wird in Kap. 4.2.2 behandelt.

Von der Harmonisierung unabhängige Änderung sind detaillierter in Kap. 4.2.4 ausgeführt.

Nachfolgend werden die Änderungen in der Bau- und Zonenordnung zusammenfassend aufgelistet:

<b>Kernzone</b>		
<i>Art.</i>	<i>Massnahme</i>	<i>Begründung</i>
Art. 5	Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 8	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage
Art. 10	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage

<b>Wohnzone</b>		
<i>Art.</i>	<i>Massnahme</i>	<i>Begründung</i>
Art. 17	Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 22	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage

<b>Gewerbezone</b>		
<i>Art.</i>	<i>Massnahme</i>	<i>Begründung</i>
Art. 23	Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB

<b>Zone für öffentliche Bauten</b>		
<i>Art.</i>	<i>Massnahme</i>	<i>Begründung</i>
Art. 26	Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB

<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>		
<i>Art.</i>	<i>Massnahme</i>	<i>Begründung</i>
Art. 31	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage
Art. 32	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage
Art. 33	Anpassung «unterirdische Gebäude» durch «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 33a	Neuer Artikel	Neuer Artikel aufgrund der gültigen Einzelinitiative «Mindestabstand zu Windenergieanlagen» vom 9. Sept. 2024
Art. 37	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV, und «massgebliche Grundstücksfläche» durch «anrechenbare Grundstücksfläche»	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage
Art. 38	Streichung des Artikels zu anrechenbaren Untergeschossen	Mit der IVHB wird die Definition des Untergeschosses neu definiert und ist mit der bestehenden Vorschrift nicht mehr vereinbar
Art. 39	Ersatz «gewachsenes Terrain» durch «massgebendes Terrain»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 41	Anpassung «massgebliche Grundstücksfläche» durch «anrechenbare Grundstücksfläche»	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB
Art. 42a	Neuer Artikel	Verankerung Mehrwertabgabe (Verzicht auf kommunalen Mehrwertausgleich)
Art. 42b	Neuer Artikel	Neue Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der Bau- und Zonenordnung.
Art. 42c	Neuer Artikel	Neue Bestimmung zum Objektschutz in der Bau- und Zonenordnung.

Art. 43	Aktualisierung Text	Text für Inkrafttreten aktualisiert
---------	---------------------	-------------------------------------

#### 4.2.2 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurden auch die harmonisierten Baubegriffe nach IVHB mitberücksichtigt, welche schon seit dem 1. März 2017 in den Gesetzestexten verwendet werden. Somit kann die Vorgabe des Kantons erfüllt werden, dass die Gemeinden die harmonisierten Baubegriffe in ihre Bauordnungen aufgenommen haben.

Es werden an dieser Stelle die wichtigsten neuen Begriffe behandelt. Die Harmonisierung der Baubegriffe bringt vor allem gewisse Lockerungen mit sich, welche zum Teil in der Bauordnung speziell geregelt werden können. Es sollen also nicht nur die neuen Begriffe in der Bauordnung übernommen werden, sondern auch die Änderungen kritisch hinterfragt und sofern die Möglichkeit und der Bedarf besteht, auf Gemeindeebene geregelt werden.

Folgende neuen Begriffe erfordern eine entsprechende Anpassung in der Bauordnung oder eine neue Praxis im Baubewilligungsverfahren:

- Höhenmasse (Gesamthöhe, giebelseitige / traufseitige Fassadenhöhe, massgebendes Terrain)
- Dachaufbauten
- Nutzungsziffern
- Kleinbauten und Anbauten

#### 4.2.3 Harmonisierte Regelungen in der Bau- und Zonenordnung

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung sind inklusive der entsprechenden Erläuterungen im Detail aus der Synopse ersichtlich. Nachfolgend sind die Änderungen zusammengefasst dargestellt.

##### Höhenmasse

Anstelle der Gebäudehöhe und der Firsthöhe wird neu die Bestimmung einer Gesamthöhe und einer traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe eingeführt, wobei nur die traufseitige Fassadenhöhe in der Bauordnung bestimmt werden muss. Die Fassadenhöhe ersetzt den Begriff der Gebäudehöhe. Für den oberen Messpunkt ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern mit der Oberfläche der Dachkonstruktion (ohne Wärmedämmung und Dachhaut) massgebend. Aufgrund der neuen Messweise kann ein Gebäude effektiv um 0.2 bis 0.3 m höher werden als dies die Gesamt- und Fassadenhöhe vorgeben.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain und kann als Summe der bisherigen Gebäudehöhe und bisherigen Firsthöhe verstanden werden.

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff des gewachsenen Bodens. Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den gewachsenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf den bestehenden Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs. Das massgebende Terrain wird weder durch Abgrabungen noch Aufschüttungen verändert.

In der Bau- und Zonenordnung Henggart sind die folgenden Artikel von der Änderung betroffen:

##### Kernzone

- Art. 5  
Das Mass der Traufhöhe wird nicht angepasst. Dadurch dürfen Bauten aufgrund der neuen Messweise leicht erhöht werden.

##### Wohnzonen

- Art. 17  
Das Mass der Traufhöhe wird nicht angepasst. Dadurch dürfen Bauten aufgrund der neuen Messweise leicht erhöht werden.

*Gewerbebezonen*

- Art. 23  
Das Mass der Traufhöhe wird nicht angepasst. Dadurch dürfen Bauten aufgrund der neuen Messweise leicht erhöht werden.

*Zone für öffentliche Bauten*

- Art. 26  
Das Mass der Traufhöhe wird nicht angepasst. Dadurch dürfen Bauten aufgrund der neuen Messweise leicht erhöht werden.

*Ergänzende Bauvorschriften*

- Art. 39  
Verwendung des neuen Begriffs von § 5 Abs. 1 ABV: massgebendes Terrain.

**Kleinbauten und Anbauten**

Bisher konnten für besondere Gebäude im Sinne von § 273 des PBG welche nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden errichtet werden. In der neuen Fassung des PBG ist diese Definition nicht mehr vorhanden. Besondere Gebäude werden neu in § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) als Kleinbauten und Anbauten definiert. Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten (Abbildung 23). Gegenüber der bisherigen Regelung ist die Grundfläche neu auf maximal 50 m<sup>2</sup> beschränkt.

Formell sind, ausser der Begriffsanpassung keine Änderungen in der Bau- und Zonenordnung erforderlich.

In der BZO Henggart sind die folgenden Artikel von der Änderung betroffen:

*Kernzone*

- Art. 8
- Art. 10

*Wohnzone*

- Art. 22

*Ergänzende Bauvorschriften*

- Art. 31
- Art. 32
- Art. 37

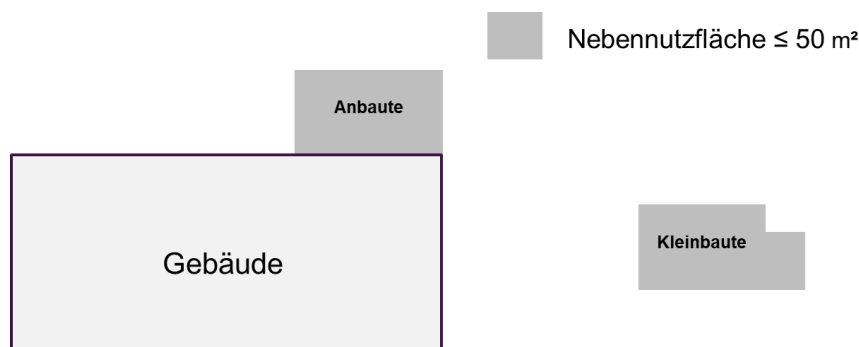


Abbildung 23: Vergleich Klein- und Anbauten

#### 4.2.4 Von der Harmonisierung unabhängige Änderungen

Nebst der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde in der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung folgender Artikel ergänzt:

##### Mindestabstand zu Windenergieanlagen

Zum Schutz der Bevölkerung, der Natur und des Ortsbildes Henggart sind Windenergieanlagen anhand Art. 33a BZO nur mit einem Abstand von 1000 m zu einem zeitweise oder dauerhaft bewohnten Gebäude zulässig.

Dies aufgrund der Einzelinitiative «Mindestabstand zu Windenergieanlagen» vom 9. Sept. 2024, welche mit Gemeinderatsbeschluss vom 23. Okt. 2024 als gültig erklärt wurde.

##### Hochwasserschutz / Naturgefahren

Nebst der Verankerung des Mehrwertausgleichs (siehe Kap. 3) werden ebenfalls die kantonale Naturgefahrenkarte (Art. 42b BZO) und der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen (Art. 42c BZO) in der Bau- und Zonenordnung verankert.

### 4.3 Mehrwertausgleich

#### 4.3.1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen (mit Ausnahme von Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten), in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Abs. 1 MAG). Eine Aufzonung bezeichnet eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone (§ 1 lit. c MAG). Mit Umzonung ist die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzone gemeint (§1 lit. d MAG).

Von der Gemeinde ist die Höhe des Abgabesatzes (max. 40 %), des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwert, festzulegen (§ 19 Abs. 3 MAG). Sofern eine Abgabesatz festgelegt wird, ist zudem die Grösse der Freifläche (von 1'200 bis 2'000 m<sup>2</sup>) festzulegen. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen (§ 19 Abs. 2 MAG), es sei denn, der Mehrwert beträgt mehr als CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Mit Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 wurde die Gemeinden darüber informiert, dass in Bezug auf das Bundesgerichtsurteils «Meikirch» vom 5. April 2022 der Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nicht genehmigungsfähig ist. Mit dem Kreisschreiben vom 11. März 2024 wurde dies wieder revidiert. Das Bundesparlament hat im Rahme der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtes reagiert und konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Der Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich ist somit im Kanton Zürich zulässig.

#### 4.3.2 Freifläche und Abgabesatz

Mit dieser Teilrevision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Die Gemeinde Henggart verzichtet auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe durch Auf- und Umzonungen (Art. 42a BZO). Die Festlegung einer Freifläche erübrigt sich.

#### 4.3.3 Begründung für den Verzicht

In der Gemeinde Henggart kommen rund 88% der Grundstücke für die Mehrwertabgabe nicht in Frage, da die Grundstücksfläche kleiner als 1'200 m<sup>2</sup> ist. Diese Grundstücke machen dabei bereits eine Fläche von rund 54% (263'700 m<sup>2</sup>) der gesamten Fläche in der Bauzone (488'500 m<sup>2</sup>) aus.

Rund 4% der Anzahl Grundstücke in Henggart (35'700 m<sup>2</sup>) weisen eine Fläche zwischen 1'200 und 1'500 m<sup>2</sup> auf und ebenfalls rund 4% der Grundstücke (44'400 m<sup>2</sup>) weisen eine Fläche zwischen 1'500 und 2'000 m<sup>2</sup> auf. Die restlichen 5% der Grundstücke (144'800 m<sup>2</sup>) weisen eine Fläche von über 2'000 m<sup>2</sup> auf.

Zusätzlich ist festzuhalten, dass viele Grundstücke, welche von der Fläche her für eine Mehrwertabgabe in Frage kommen würden, in der Kernzone, der Zone für öffentliche Bauten oder einer bereits mit hoher Ausnützungsziffer belegter Zone liegen. Diese Grundstücke sind aufgrund hoher Ausnützungsvorgaben bereits sehr gut ausnutzbar und werden künftig mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht mehr zusätzlich mittels Auf- oder Umzonungen von Planungsvorteilen profitieren.

Der Gemeinderat Henggart kommt aufgrund dieser Analyse (siehe Abb. 24) und Einschätzung zum Schluss, dass sich eine Erhebung einer Mehrwertabgabe für das Gemeindegebiet Henggart nicht lohnt.

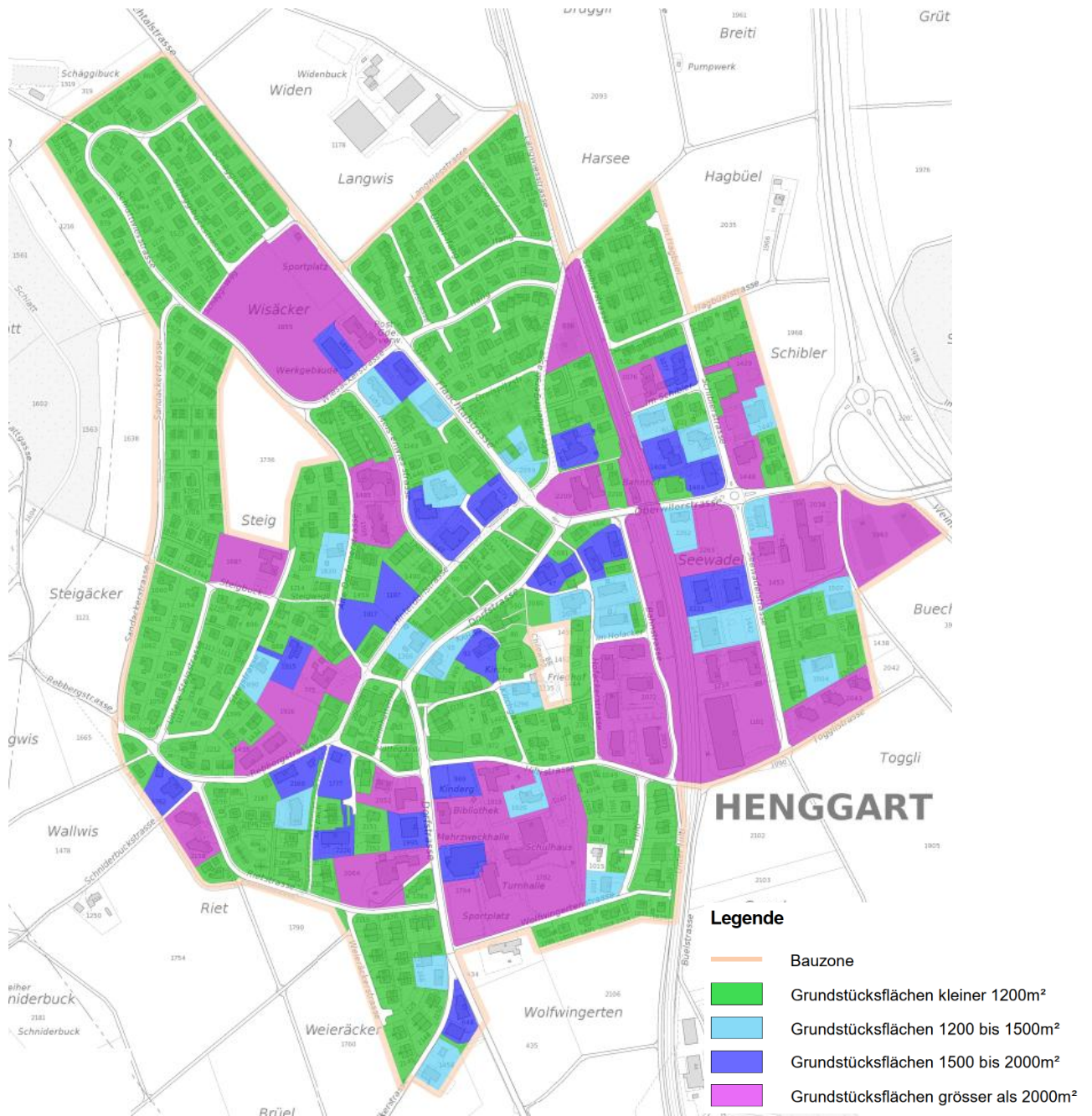


Abbildung 24: Flächenanalyse Grundstücksflächen in Bauzonen

## **5 Auswirkungen der Teilrevision**

### **5.1 Beurteilung der Änderungen**

Die gesetzten Ziele zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden durch die getätigten Änderungen erfüllt. Durch die Anpassungen der Vorschriften werden einerseits die Baubegriffe gemäss IVHB übernommen, sowie die erwünschte Entwicklung im Gemeindegebiet erreicht.

Die Planung folgt den übergeordneten Festlegungen und Gesetzen.

#### **5.1.1 Gemeindeentwicklung**

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die Teilreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen für die Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre ausreichen.

#### **5.1.2 Harmonisierung der Baubegriffe**

Mit der Teilrevision wird der Status quo gesichert und die übergeordneten Vorgaben bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt.

#### **5.1.3 Kommunalen Mehrwertausgleich**

Der kommunale Mehrwertausgleich wird gemäss dem übergeordneten Gesetz eingeführt. Auf einen Abgabebesatz wird verzichtet, wodurch keine Änderungen für die Grundeigentümerschaften entstehen.

#### **5.1.4 Kantonalen Mehrwertausgleich**

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Die Abgabe wird vom Kanton erhoben.

Der Abgabebesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Es gilt eine Freigrenze von Fr. 30'000.-. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird keine kantonale Mehrwertabgabe geschuldet.

#### **5.1.5 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG**

Die Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt. Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf zum Erhalt von unverbauten Landschaftskammern wird nicht tangiert. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen. Die Revisionsinhalte erforderten keine besondere vorgängige Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Inhalten äussern.

## 6 Verfahren

Dieses Kapitel behandelt die verschiedenen Planungsphasen in welchen eine Mitwirkung durch die Bevölkerung, die Nachbargemeinden und Planungsverbände sowie den kantonalen Instanzen erfolgt ist.

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 5. September 2025 nahm die Baudirektion zur Revision der Bau- und Zonenordnung Stellung. Es wurden technische und redaktionelle Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung sowie dem technischen Bericht gefordert. Die Rückmeldungen der kantonalen Fachstellen wurden geprüft und soweit sachlich und planerisch angezeigt in die überarbeiteten Revisionsunterlagen eingearbeitet.

### 6.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG

#### 6.2.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Henggart wurde vom 20. Juni 2025 bis 19. August 2025 öffentlich aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung mit drei Anträgen eingegangen. Diese Anträge wurden eingehend geprüft. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen resp. Anträgen wird mit **Bericht zu den Einwendungen** Stellung genommen.

### 6.3 Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2026 zur Festsetzung unterbreitet.

### 6.4 Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Andelfingen, 22.05.2026

Ingesa AG



Stefan Gilg