Zeitschrift: Geographica Helvetica : schweizerische Zeitschrift für Geographie = Swiss journal of geography = revue suisse de géographie = rivista svizzera di geografia

Herausgeber: Verband Geographie Schweiz ; Geographisch-Ethnographische Gesellschaft Zürich

Band: 43 (1988)

Heft: 2

Artikel: Schutz landwirtschaftlicher Böden und bäuerlicher Betriebsstandorte im Dorf und im Agglomerationsbereich : Potentiale - Strukturen - Anwendungsbeispiele

Autor: Bieri, Hans

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-872633

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. Voir Informations légales.

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. See Legal notice.

Download PDF: 22.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Schutz landwirtschaftlicher Böden und bäuerlicher Betriebsstandorte im Dorf und im Agglomerationsrandbereich

Potentiale – Strukturen – Anwendungsbeispiele

I. Einleitung

Die Raumplanung soll letztendlich den Bodenverbrauch in den Gemeinden steuern, regeln und ordnen. Wie erfolgreich die Raumplanung überhaupt ist, zeigt sich ganz bodennah. Wieviel Boden braucht die Siedlungsentwicklung weiterhin? Diese Frage ist bei stagnierender Bevölkerung theoretisch zu beantworten. Aber was macht man, wenn Städte und bisher eng und bodensparend gebaute Dörfer sich entflechten und letztlich alles sich auf einem breiteren Raum ansiedelt? Besonders wenn der Geldüberhang so groß ist, daß die dauernde Zweckentfremdung bisher noch unüberbauter Böden relativ immer noch als billigere Lösung betrachtet wird als der Aufwand, im schon mehr oder weniger überbauten Gebiet des engeren Siedlungsgebietes bauliche Investitionen zu tätigen. Wir alle wissen, daß die Bauzonen, wenn man die vorhandenen Bauzonenflächen und den Nutzungsbedarf vergleicht, viel zu groß sind.

Will man dann in den Gemeinden, in der konkreten Praxis, die Bauzone verkleinern und Bauzone in Landwirtschaftszone umwandeln, dann regt sich Widerstand. Man kann ja nicht einfach auszonen, der Entschädigungsschreck geht um.

Wir haben gar nicht zuviel Bauzonen, hört man überdies, weil man in der bodennahen Praxis nicht sieht, wo man die Bauzonen, ohne pekuniäre Illusionen zu zerstören und ohne Gefahr, sich dadurch unbeliebt zu machen, verkleinern kann. Zuweilen ist anfänglich der gutgemeinte politische Wille zur Reduktion der Bauzonen durchaus da, aber er verbraucht sich schnell auch in Anbetracht eines angespannten Bodenmarktes in der Abnützung der Wirklichkeit raumplanerischer Praxis.

Man stellt sich gemeinhin die Reduktion der Bauzone zu einfach vor. Man glaubt, Bauzonen sind zusammenhängende große Farbflecken, die kaum erschlossen sind. Und da kann man hingehen und ein gutes Stück Bauzone ab-schneiden, ohne Konflikt, ohne jemandem weh zu tun. Sicher gibt es solche Flächen, aber sie sind weit weniger vorhanden, als man eigentlich schön zusammenhängend am Stück haben müßte, um in den verlangten Größenordnungen auszonen zu können. Wo sind sie denn, diese zu großen Bauzonen?

Mit anderen Worten, der Boden, der auszuzonen ist, kommt auf eine andere Weise vor, als dies der auszonungswillige Gemeinderat oder die auszonungswillige Planungskommission auf den ersten Blick denkt. Hier kommt die erste Enttäuschung für den Auszonungsoptimisten. Aber an dieser kritischen Stelle müssen wir neuen Mut fassen und durch den Fachmann mögliche Wege und Strategien der Auszonung ausarbeiten lassen.

In dieser heiklen Phase der politischen Willensbildung in Gemeinderäten und Planungskommissionen bekommen gewisse Kritiker besonderes Gewicht. Man habe ja, so heißt es dann, immer schon gewußt, daß diese Auszonungseuphorie zwar gut gemeint sei, aber eben letztlich in der Praxis doch eher eine Illusion darstelle. Auch der betroffene Grundeigentümer werde ja sicher nicht widerstandslos auf mögliche Baulandwerte verzichten, wird argumentiert. Ebenso sei der sehr eingeschränkte Bodenmarkt der beste Beweis, daß die Bauzonen nicht noch weiter verkleinert werden dürften. Mit dieser Haltung verbunden wird dann da und dort etwas Planungsmüdigkeit vorgetäuscht.

Nach dieser etwas verkehrten Optik werden die Realisten, welche den guten, fruchtbaren Boden unseren Nachfahren weitergeben wollen, zu Utopisten. Und die Utopisten, die auf eine langweilige, aber sehr gewinnbringende Weise den Boden kurzfristig der einträglichsten Nutzung, nämlich der Zweckentfremdung, zuführen wollen, und damit nur auf Kosten der natürlichen Lebensgrundlage der Nachfahren, ohne eigene echte Wirtschaftsleistung, ihr Vermögen vermehren, sind die neuen Realisten.

Aber wir dürfen uns durch dieses Denken, das sich heute als Realismus aufspielt, nicht irritieren lassen: die während Jahrtausenden gewachsene Bodenfruchtbarkeit darf nicht in wenigen Jahrzehnten einem respektlosen Krämergeist geopfert werden. Unsere seit Jahrhunderten entstandene europäische

Hans Bieri, dipl. Arch. ETH, Schweizerische Vereinigung Industrie + Landwirtschaft (SVIL), Postfach 6431, 8023 Zürich

Stadt- und Dorfkultur darf nicht in wenigen Jahrzehnten bis zur Unkenntlichkeit zerstört werden. Ein weiterer unkontrollierter Bodenverbrauch als Folge der Anspruchsinflation schwächt indirekt auch die Ertragslage und die Innovationskraft der Wirtschaft.

Wem gehört der Boden?

Bevor Boden überbaut wird, wird er mit sehr wenigen Ausnahmen zuerst landwirtschaftlich genutzt. Ist damit der Boden auch in der Hand der Landwirtschaft? Kann die Landwirtschaft über den weiteren Bauzonenverbrauch entscheiden? Ja, wenn die Bauern nicht selbst ihr Land verkauft hätten . . . hört man oft. Für den Laien ist eben landwirtschaftlich genutztes Land in der Bauzone Land, das dem Bauern gehört, so als gelte nach wie vor die liberale Losung: «la terre à celui qui la travaille.»
Es könnte auch sein, daß wir die Bauern als letzten Bestandteil unseres christlichen Gewissens betrachten. Als Ersatz für die ganze Gesellschaft stellen wir an die Bauern moralische Ansprüche, die für die ganze Gesellschaft schon lange nicht mehr gelten. Was einfacher, als mit dem Finger auf die Bauern zu zeigen, während die Spekulanten Stadt und Dorf für dreissig Silberlinge verkaufen. Nach eigenen Erhebungen liegt der bäuerliche Eigenlandanteil an den nicht überbauten Bauzonen bei stark landwirtschaftlich geprägten Dörfern nicht über 35%. In Dörfern, die innerhalb des Siedlungsgebietes keine bäuerlichen Betriebsstandorte mehr aufweisen, strebt er gegen Null.
Auf der offenen Flur außerhalb der Bauzonen liegt der bäuerliche Eigenlandanteil in den agglomerationsnahen Räumen schon unter 50%. Die bäuerliche Eigentumsstruktur ist nicht mehr so stark, wie oft noch vermutet wird. Entsprechend ist auch die Abwehrkraft aus bäuerlichen Kreisen gegen eine fortschreitende Zweckentfremdung von Kulturland geschwächt. Es gilt deshalb alles daran zu setzen, die landwirtschaftlichen Strukturverbesserungsmaßnahmen auch dann durchzuführen, wenn die Bauern nicht mehr eine Mehrheit an Flächen und Eigentümern bilden.

Welche Qualität hat der Boden?

Eingezontes Bauland ist durchwegs auch gutes Landwirtschaftsland. Die Rodungen fanden ehemals auf den guten Landwirtschaftsböden statt. Die Dörfer folgten den Rodungen, und den Dörfern folgten einerseits die Städte und andererseits die heutigen ausgedehnten Baugebiete unseres Mittellandes, die weder Stadt noch Dorf sind. Also lohnt es sich, besonders die zu großen Bauzonen zugunsten der Erhaltung des guten Kulturlandes zu reduzieren, da die zu großen Bauzonen eben meist auf guten landwirtschaftlichen Böden liegen.

Wie, in welcher Form sind die auszuzonenden Flächen vorhanden?

Zu große Bauzonen liegen häufig nicht zusammenhängend an einem Stück da. Vielfach liegen diese zu großen Bauzonen innerhalb mehr oder weniger zersiedelter Großräume. Nach Greif liegt sogar ein Viertel des Kulturlandes Westeuropas in Agglomerationsräumen.
Deshalb müssen nicht nur die großen, zusammenhängenden Flächen, sondern auch die vielen kleineren Flächen bis zu einer Hektare herunter gewonnen werden; – sonst bringen wir weder die nötigen Fruchfolgeflächen zusammen noch gelingt es uns, die zu großen Bauzonen wesentlich zu reduzieren.

II. Planerische Instrumente zum Schutze des guten Kulturlandes

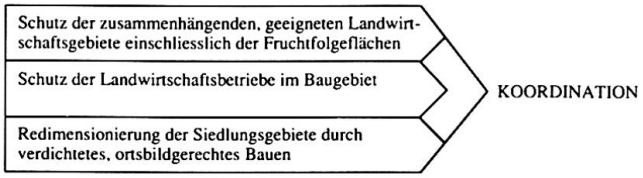
Da im siedlungsnahen Gebiet und im engeren Siedlungsgebiet durchwegs gutes Kulturland vorhanden ist, muß diese Tatsache mit der Bodenkarte geprüft und bestätigt werden.
In der heutigen Raumplanung werden Landwirtschaftsland und Bauland trotz des heutigen Bodenpreisunterschiedes einander als gleichwertig gegenübergestellt.
Es ist deshalb Aufgabe der Raumplanung, gegen eine weitere zügellose Bauentwicklung die landwirtschaftlich-bäuerlichen Strukturen vor dem geldwertmäßigen Vorrang des Baugebietes zu schützen.
Dies geschieht im wesentlichen durch drei parallel laufende Maßnahmen:

1. Sämtliche vorhandenen, erhaltenswürdigen und erhaltenswilligen landwirtschaftlichen Betriebszentren mit ihrem dazugehörigen Hofumschwung sowie sämtliche für den Landwirtschaftsbetrieb notwendigen Eigenlandflächen innerhalb rechtsgültiger Bauzonen werden in Landwirtschaftszonen umgezont. Bäuerliche Betriebsstandorte, die am Bauzonenrand liegen, werden in zusammenhängende Landwirtschaftszonen umgezont. Bäuerliche Betriebszentren, die innerhalb des Baugebietes liegen, sollen auch ohne direkten Zugang zur Flur in eine Landwirtschaftszone im Baugebiet, auch Bauernhofzone genannt, umgezont werden.
2. Alles bäuerliche Eigenland am Rande von rechtsgültigen Bauzonen soll in die mit der Flur zusammenhängende Landwirtschaftszone umgezont werden. Ebenso soll das nicht erschlossene Land nicht bäuerlicher Grundeigentümer direkt in die zusammenhängende Landwirtschaftszone umgezont werden.
3. In denjenigen Fällen, in welchen die oben beschriebenen Schritte nicht direkt zum Ziel führen, sollen Landumlegungen durchgeführt wer-

den und durch Interessenentflechtungen neue Auszonungspotentiale erschlossen werden.

Diese Maßnahmen entsprechen grundsätzlich den im Dokument 2 der Bodenkundlichen Gesellschaft der Schweiz (BGS) unter dem Titel Beurteilung und Schutz der Böden erläuterten Planungsschritten: Um an die Problematik der Umzonung von Bauzonen in die Landwirtschaftszone im Bereich des guten Ackerlandes heranzugehen, ergeben sich für die Gemeinden drei zu koordinierende Hauptansatzpunkte:

a) Entwicklung der Landwirtschaftszone von der offenen Flur des zusammenhängenden Landwirtschaftsgebietes in das lockere Siedlungsgebiet hinein.
b) Entwicklung der Landwirtschaftszone von den bäuerlichen Betriebsstandorten, die im Baugebiet liegen, nach außen.
c) Erarbeiten neuer, dichter dörflicher Siedlungsleitbilder zumindest im Bereich bäuerlich-traditionell geprägter Dorfteile.



zu II. 1) Schutz bäuerlicher Betriebszentren

In den Siedlungsgebieten mit geschlossenen oder halbgeschlossenen Dörfern befindet sich mehr als die Hälfte der bäuerlichen Betriebsstandorte in Bauzonen; ihr Betriebszentrum mit weiterem betriebswichtigem Eigenland sollte in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Wenn die betreffenden betriebseigenen Flächen innerhalb der Bauzone liegen, dann sollen sie in eine Landwirtschaftszone im Baugebiet, welche wir auch als Bauernhofzone bezeichnen, umgezont werden.

Entsprechend der historisch gewachsenen Lage gewisser bäuerlicher Betriebszentren innerhalb gewisser Dorflagen kann eine Bauernhofzone von anderen Bauzonen umschlossen sein und deshalb von der Flur getrennt liegen. Eine solche von einer anderen Bauzone umschlossene Bauernhofzone entspricht aber immer klar einer Landwirtschaftszone. Meist sind die bäuerlichen Betriebszentren auch zugleich Teil schützenswerter Dorflagen, die zum Schutze des inneren oder äußeren Dorfbildes sowieso gebäudefrei bleiben sollen. Teilweise kann also die Sicherung der angestammten Landwirtschaftsbetriebe im Dorfgebiet auch als ein Beitrag an die Erhaltung gewachsener Dorfstrukturen und des Ortsbildes gelten. Die Erhaltung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen soll im Dorf andererseits zu verdichtetem dörflichem Bauen dort anregen, wo keine angestammten Landwirtschaftsbetriebe betroffen werden. Aufgrund der weiter oben dargelegten Eigentumsverhältnisse innerhalb der noch nicht überbauten Bauzonen ist es für die angestammte Landwirtschaft nicht möglich, die Bauentwicklung über Mehrheitsverhältnisse direkt zu bestimmen. Trotzdem ist dieses bäuerliche Eigenland für den Bauern grundsätzlich nicht Handelsware, und angesichts der zu großen Bauzonen sollte dieses Potential zugunsten der Vergrößerung der Landwirtschaftszone genutzt werden.

Die Umzonung der bäuerlichen Eigenlandflächen in Bauernhofzonen oder mit der Flur direkt zusammenhängende Landwirtschaftszonen soll zudem die Anwendung des bäuerlichen Erbrechtes besser gewährleisten. Andererseits soll die angestammte bäuerliche Substanz vor Baulandumlegungen und Erschließungsplanungen und deren funktionell einschränkenden Auswirkungen sowie den untragbaren Kostenfolgen geschützt werden. Denn auch für die bisher bäuerlichen Grundeigentümer mit Land in rechtsgültigen Bauzonen gilt unterschiedslos die Erschließungs- und Überbauungspflicht innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre. Das angestammte bäuerliche Grundeigentum im Baugebiet ist auch diesbezüglich auf eine Landwirtschaftszone als Schutz der Existenz angewiesen. In der Folge wird auch der Dynamik weiterer Aussiedlungen im Einzelsprung, die mit Baulandverkauf finanziert werden, aber in Wahrheit eine Folge einer ungeordneten Siedlungsentwicklung und der Dorfzerstörung sind, Einhalt geboten. Damit wird der rote Faden unserer Überlegung schon etwas sichtbar: *Bodensparen ist nicht allein eine Folge eines direkten Konsumverzichts, sondern Bodensparen wird dann erreicht, wenn möglichst viele Konflikte unterschiedlicher Nutzungsinteressen durch aktive Entflechtungsbemühungen direkt an der Entstehungsstelle gelöst werden, so daß eine unnötige räumliche Desorganisation und Siedlungsdynamik gar nicht erst entsteht.*

Will man also die zu großen Bauzonen reduzieren, so empfehlen wir, bei denjenigen Bodennutzungen einzuhaken, die am ehesten für eine entschädigungslose Umzonung in die Landwirtschaftszone bereit sind. Das sind nach wie vor die Landwirte, und in zweiter und dritter Linie sind es angestammte, traditionelle Eigentümer, die ihr Land nicht einer baulichen Nutzung zuführen wollen. Dies sind die positiven Landhorter. Es sind auch dies Landsparer, die wir nicht unbesehen dem Erschließungszwang aussetzen sollten. Denn die Bauern haben ein Interesse, an den angestammten Standorten zu bleiben. Auch agrar- und bodenpolitisch ist dies zu unterstützen, da ansonsten die Bo-

denpreise trotz der Zonengrenze von der Bauzone in die Landwirtschaftszone hinaus verschleppt werden.
Dieser Standortschutz gelingt aber nur, wenn man den bisherigen Purismus und Schematismus, alle Landwirtschaftsbetriebe gehörten letztlich aus dem weiteren Siedlungsgebiet auf die gebäudefreie Flur ausgesiedelt, überwindet.
Auch hört man oft: der Bauer könne nicht in eine Bauernhofzone oder Landwirtschaftszone im Baugebiet eingezont werden, weil er sonst den Fünfer und das Weggli habe, oder: daß die Infrastrukturen in der Umgebung von Landwirtschaftszonen im Baugebiet zuwenig gut ausgelastet würden. Demgegenüber halten wir fest, daß eine Bauernhofzone eine Landwirtschaftszone ist. Andere als landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht gestattet.
Betrachten wir zudem unser Baugebiet, unser zersiedeltes und unternutztes Neubaugebiet, wie schlecht die Infrastrukturen ausgelastet sind, so sind die Bauernbetriebe im Baugebiet und ihr Schutz durch eine Landwirtschaftszone nicht der Hauptgrund für den hohen Grad der räumlichen Zersiedlung und allenfalls nicht wirtschaftlich ausgelasteter Infrastrukturen.

Im Gegenteil leisten solche Bauernhofzonen auch einen Beitrag zur Erhaltung des inneren Ortsbildes. Sie wirken sogar als Ferment für eine räumliche Neuordnung der Dorfentwicklung und fördern neue Überlegungen, wo die Dorfentwicklung durch verdichtetes, dörfliches Bauen weitergeführt werden kann. Der Erschließungsperfektionismus soll nicht dazu führen, gerade dort tragbare Lösungen zu verhindern, wo es um Landschaft und Ortsbild und eine Neukonzeption der Siedlungsentwicklung im weitesten Sinne geht. Ebenso führt die Verlegung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte auf die offene Flur zu höheren Gebäudekosten mit der Folge, daß weitere Anstöße zur heute als problematisch erkannten Intensivierung der Produktion und ebensolchem Betriebsgrößenwachstum erfolgen.
Das heißt kurz zusammengefaßt:
Gut strukturierte Betriebe müssen unter allen Umständen raumplanerisch gesichert werden und vor den Lasten
- der nicht gesicherten Anwendung des bäuerlichen Zivilrechtes sowie vor
- den drohenden Erschließungskosten oder Quartierplanungen mit rein bauentwicklungsorientierten Landumlegungen, die die Bewirtschaftung bestehender landwirtschaftlicher Betriebszentren erschweren würden, geschützt werden. Damit leisten wir einen ersten Beitrag an die Dorferhaltung und gegen die landwirtschaftliche Aussiedlungsdynamik, welche in den bisher noch wenigen gebäudefreien Fluren weitere Signale der Zersiedlung unserer Landschaft setzt.

zu II. 2) Umzonung des bäuerlichen Eigenlandes am Bauzonenrand sowie weiterer nicht erschlossener Flächen nichtbäuerlicher Eigentümer in die Landwirtschaftszone

Die Auszonung weiteren betriebsnotwendigen Eigenlandes von Landwirtschaftsbetrieben in die Landwirtschaftszone gelingt oft nur dann, wenn diese Flächen günstig am bestehenden Bauzonenrand liegen. Ebenso können oft noch nicht voll erschlossene Flächen, obwohl die Bauzonen viel zu groß sind, wegen der unterschiedlichen Interessen der jeweiligen Baulandeigentümer nicht ausgezont werden. Beschränkt man sich dann zum vorneherein auf die Auszonung nur weniger ganz großer und zusammenhängender, vollständig nicht erschlossener Bauzonen in die Landwirtschaftszone, so ist der dadurch erreichte Beitrag an die Reduktion der zu großen Bauzonen eben immer noch deutlich ungenügend. Heißt dies, daß der Schutz wichtiger landwirtschaftlicher Böden in den zu großen Bauzonen doch nicht voll und ganz durchführbar ist? An dieser Stelle sei daran erinnert, daß bezüglich der Raumplanung den Bauern versprochen wurde, sie von den Lasten und Risiken der Bauentwicklung zu befreien. Von den Bauern allein Auszonungen zu verlangen, während die negativen Einflüsse der Siedlungsentwicklung auf ihre Standorte aber trotzdem nicht beseitigt werden und eine die Landwirtschaft behindernde Zersiedelung jener eigentlich zu großen Bauzonen weitergeht, ist nicht realistisch. Damit gelangen wir zum eigentlichen planerischen Hauptthema, nämlich zur Rückzonung als Ergebnis der Interessen- und Nutzungsentflechtung.

zu II. 3) Umzonungen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone mittels Nutzungsentflechtungen

Die Landumlegung, und zwar die Entflechtungsumlegung, eröffnet bezüglich der Umzonung von Bauland in die Landwirtschaftszone neue Perspektiven und Möglichkeiten. Für die Landwirtschaft im Baugebiet ermöglicht die Landumlegung, die Standorte erhaltenswürdiger Landwirtschaftsbetriebe auch innerhalb der Bauzone zu festigen. Damit soll in erster Linie bäuerliches und nichtbäuerliches Grundeigentum entflochten werden. Die Frage stellt sich, ob Landumlegungen, die nicht der Baulanderschließung (allein) dienen, innerhalb von Bauzonen möglich sind? Wie gestaltet sich eine Landumlegung über die Bauzonengrenze hinaus? Nur schon die Festsetzung einer Landwirtschaftszone zur Erhaltung der bäuerlichen Betriebsstandorte innerhalb von Bauzonen kann nach einer Landumlegung rufen, welche die freizuhaltenden bäuerlichen Standorte und das an einer baulichen Entwicklung interessierte Grundeigentum besser entflicht. Dabei kann der Landumlegungsperimeter verschieden

groß gewählt werden. Bei der Entflechtungsumlegung wird das Eigentum, das an der baulichen Entwicklung interessiert ist, und das an der Freihaltung des eigenen Landes interessierte Grundeigentum getrennt gruppiert. Obwohl es sich ausdrücklich nicht um eine bloße Baulandumlegung handelt, muß eine Entflechtungsumlegung von Vorstellungen, wie und wo das Dorf in Zukunft organisch weiterwachsen soll, getragen sein. Diese neue Ordnungsvorstellung wird viele Grundeigentümer motivieren, ihr Land einer Landwirtschaftszone zuzuteilen, die bisher eher passiv in der Bauzone verharrten. Dies konnte man sich deshalb eher leisten, weil bisher allzugroße Interessenunterschiede der Baulandeigentümer für einen schleppenden Fortgang der Erschließungsplanung bei den Gemeinden gesorgt haben. Das hat bei vielen Grundeigentümern rein erfahrungsgemäß falsche Hoffnungen bestärkt, Land in der Bauzone ließe sich ohne Erschließungspflicht weiterhin horten. Interessanterweise gibt es auch den angestammten Landeigentümer, der sein Eigenland aus Gründen der Sparsamkeit, und weil kein Bedarf vorhanden ist, der Überbauung nicht zuführen will. Im Prinzip sind dies Kräfte, die Boden sparen wollen. Diese müssen wir unterstützen. Wir müssen dabei unter den Eigentümern das ganze kulturelle Erbe mobilisieren, das über die Landwirtschaft hinaus den Boden nicht als reine Handelsware betrachtet. Dies bedingt, daß die bodenerhaltenden Interessen der Grundeigentümer mit neuen Siedlungsleitbildern einer bodensparenden Siedlungsentwicklung kombiniert werden. Rein passiv versuchte Umzonungen von Bauland in die Landwirtschaftszone ohne aktive Neugruppierung des Eigentums führen zu keinen nennenswerten Ergebnissen.

Wie läßt sich eine Landumlegung einleiten, die bisheriges Bauland bzw. Bauzonen umfaßt, jedoch nicht allein der Quartiererschließung, sondern der Interessenentflechtung dient?
Ich greife hier die Verhältnisse des Kantons Zürich heraus, weil ich damit gearbeitet habe.
§ 76 lit. b des Landwirtschaftsgesetzes (LG) sieht eine Güterzusammenlegung neben der Verbesserung der bäuerlichen Bewirtschaftungsverhältnisse auch aus Gründen der Raumplanung, d. h. zur Verbesserung der Nutzungsordnung, vor.

C. Güterzusammenlegung. I. Allgemeines, Voraussetzungen
§ 76. Eine Güterzusammenlegung wird durchgeführt, wenn

a) die Bewirtschaftung der Grundstücke in Feld und Wald infolge Zerstückelung, ungeeigneter Form, unzweckmäßiger Weg- und Grabanlagen oder sonstwie erheblich erschwert ist,

b) sich in Feld oder Wald eine Neuordnung der Grundeigentumsverhältnisse zur Verbesserung der Bewirtschaftung in Verbindung mit anderen Gründen aufdrängt, wie solchen der ***Raumplanung,*** *der Verwirklichung öffentlicher Bauwerke, der Förderung der freiwilligen Entflechtung unterschiedlich nutzbarer Grundstücke oder der Grundbuchvermessung.*

§ 78 LG ermöglicht es in räumlich beschränkten Bereichen, wo beispielsweise die Zonenordnung verbessert werden muß, ein vereinfachtes Verfahren zu wählen. Dies kann, wenn die Grundeigentümer einen ablehnenden Beschluß gefaßt haben, vom Regierungsrat gemäß § 79 LG angeordnet werden.

1. *Vereinfachte Zusammenlegung*
   § 78. Ausnahmsweise wird im Feld eine vereinfachte Zusammenlegung durchgeführt. Diese umfaßt im wesentlichen eine Landumlegung. Bauliche Maßnahmen werden nur so weit durchgeführt, als sie zur Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt notwendig sind.

2. *Einleitung des Verfahrens, Durchführungsarten*
   § 79. Die Zusammenlegung wird durch eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft in der Regel aufgrund eines Beschlusses der Grundeigentümer durchgeführt.
   Ausnahmsweise ***kann der Regierungsrat eine Zusammenlegung anordnen,*** *auch wenn ein ablehnender Beschluß der Grundeigentümer vorausgegangen ist. Dabei ist im Feld nach Möglichkeit eine vereinfachte Zusammenlegung durchzuführen.*

Artikel 20 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ***(RPG)*** sieht die ***Anordnung einer Landumlegung durch die Behörde*** ausdrücklich vor, wenn Nutzungspläne dies erfordern.
Da es in unserem Fall ja um ein raumplanerisches Anliegen geht, wäre es denkbar, Artikel 20 RPG in Verbindung mit § 78 LG anzuwenden, um Verbesserungen der Parzellarordnung und der Nutzungsordnung im selben Vorgang vollziehen zu können. Vorprojekte gemäß Landwirtschaftsgesetz werden jetzt schon vom Kanton durchgeführt und finanziert. Es wäre sinnvoll, Abklärungen bezüglich Rückzonungswürdigkeit und Rückzonungswilligkeit gewisser Baugebiete auf Vorprojektsstufe einer landwirtschaftlichen, oder sagen wir besser, ländlichen Planung durch die kantonalen Meliorations- und Raumplanungsämter in Zusammenarbeit durchzuführen. Die Fachleute müssen mit durchgeführten Pilotbeispielen die Politiker besser überzeugen als bisher.
Wenn während einer solchen Vor- oder Durchführbarkeitsstudie sich eine Mehrheit für die Durchführung der Interessenentflechtung bildet, kann wie im anschließend demonstrierten Fall das Umlegungsverfahren durch einen Beschluß der Grundeigentümer eingeleitet werden. Wenn die Interessengegensätze jedoch eine Lösung auf diesem Weg nicht zu-

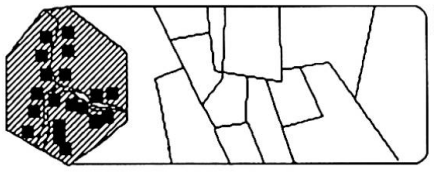
lassen, wäre unter der Voraussetzung, daß raumplanerische Anliegen verfolgt werden, gestützt auf Artikel 20 RPG in Verbindung mit § 78 bzw. § 79 LG auch eine Anordnung durch die kantonale Behörde denkbar. Dies würde auch nicht eine Verletzung der Gemeindeautonomie darstellen, da der raumplanerische Schutz des guten Landwirtschaftslandes gemäß dem Planungs- und Baugesetz (PBG) eine kantonale Aufgabe ist.

Das von der Schweizerischen Vereinigung Industrie und Landwirtschaft (SVIL) in Ausführung befindliche Beispiel zeigt aber auch, daß für die Einleitung eines solchen Verfahrens aus finanziellen Gründen auch im Hinblick auf die Realisierung der Landumlegung von Anfang an die Begleitung durch eine kantonale Instanz sehr vorteilhaft ist. Da vor allem die Anliegen der Kulturlanderhaltung im Vordergrund stehen, bietet sich das Meliorations- und Vermessungsamt an, welches ohnehin für die Begleitung von Landumlegungen nach Landwirtschaftsgesetz zuständig ist.

Das kantonale Landwirtschaftsgesetz (LG ZH) bietet eine gute Grundlage, Entflechtungsumlegungen im Bereich der Bauzonengrenze zugunsten des Kulturlandschutzes durchzuführen, da meist mit einer solchen Neuordnung das landwirtschaftliche Grundeigentum teils verbessert, teils neu erschlossen werden muß. Bezüglich der Eigentümer, die kurzfristig ein Bauvorhaben verwirklichen wollen, ermöglicht die vorausgegangene Entflechtungsumlegung, daß weitere Baulanderschließungen und Quartierplanungen nicht durch Eigentümer, die ihr Land noch nicht überbauen wollen, blockiert werden. Die Interessenentflechtung zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone verbessert die Verfügbarmachung von Bauland in vorteilhafter Kombination mit dem Anliegen der Kulturlanderhaltung.

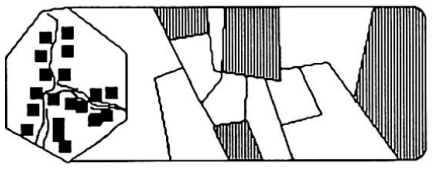
III. Beispiel einer Entflechtungsumlegung

Auf der Basis der im vorhergehenden Abschnitt erläuterten Rechtsgrundlagen wurde die nachfolgend dargestellte Entflechtungsumlegung bis zur Auflagereife bearbeitet. Das Vorgehen soll am folgenden schematisch dargestellten Ablauf veranschaulicht werden.



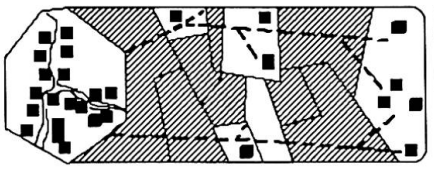
Bauzone des engeren Siedlungsgebiete

Ausgedehnte Neubauzone aus den 60er und 70er Jahren.
Ziele: Bev.wachstum und ein möglichst grosser Perimeter von bauberechtigten Eigentümern.

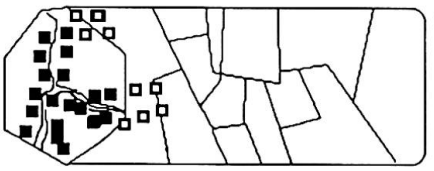


Bauwillige Grundeigentümer in rechtsgültigen Bauzonen.
Die Bauzonen sind zu gross.

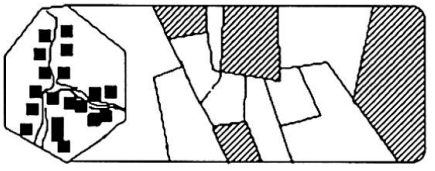
Die Erschliessung wird durch Private vorfinanziert oder durch die Gemeinde erstellt. Die Infrastrukturen sind schlecht ausgelastet und das Baugebiet wird zersiedelt.



Die nicht bauwilligen Grundeigentümer horten wertvolles Bauland oder werden an der Umzonung in eine Landwirtschaftszone gehindert.



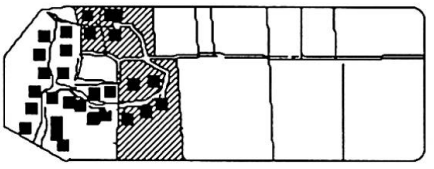
Durch ein verdichtetes, dörfliches Bauen wird:
- wertvolles Kulturland gespart;
- Infrastrukturkosten gespart
- das Dorf organischer weiter entwickelt.
- Dorf-und Landschaftsbild erhalten.



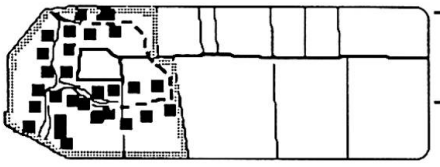
Altbestand

Bauwillige Grundeigentümer

LANDUMLEGUNG

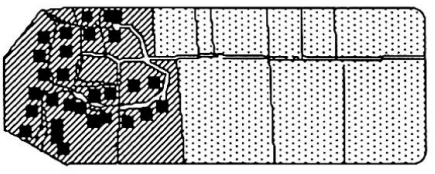


Neuzuteilung
- mit vereinfachter Baulanderschliessung und
- verbesserter landwirtschaftlicher Erschliessung.



NEUERSCHLIESSUNG, WESENTLICH VEREINFACHT

NEUE LANDWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIESSUNG



BAUZONE

LANDWIRTSCHAFTSZONE

IV. Kulturlandschutz und Dorferneuerung

Bisher haben wir eigentlich nur das technische Instrumentarium und einen beschränkten Anwendungsbereich dargestellt. Das Thema der Nutzungsentflechtung läßt sich aber auf das ganze Thema der Dorfentwicklung ausweiten. Unsere schnellwachsenden periurbanen Siedlungsgebiete des ländlichen Raumes verbrauchen pro Einwohner am meisten Kulturland. Wir müssen Boden sparsam verwenden. Die Dynamik des Bauzonenverbrauches in Gebieten mit einem weiten Erschließungsnetz, das praktisch die Rückzonung der heute als zu groß anerkannten Bauzonen erschwert, kann durch vermehrte Interessenentflechtung stark reduziert werden. Wir müssen in Zukunft vermehrt darauf reagieren, daß der ideale Standort für ein Gebäude nur selten mit der Lage des ererbten Bodens übereinstimmt. Die Lage eines bestimmten ererbten oder erworbenen Stückes Land im eingezonten Bereich einer größeren Bauzone entspricht nicht in jedem Fall dem dorfbaulich wünschenswerten Standort einer weiteren organischen Dorfentwicklung. Wir müssen allmählich dahin wirken, dem Postulat auch harmonischer Dorf- und Siedlungsentwicklungen wieder als ganzheitliches Ziel unserer Umweltgestaltung zum Durchbruch zu verhelfen.

Wenn das «Restdenken» nicht mehr gelten soll, heißt dies auch für den Grundeigentümer, daß er sich nicht nur auf seine abstrakte Berechtigung als souveräner Eigentümer beschränken kann, in der Meinung, der Bezug seines Gebäudes zum Dorfganzen gehe ihn nichts an. Wir leiden nicht nur unter sinnloser Bodenverschwendung, sondern auch unter der Beziehungslosigkeit neuerer Baugebiete. Hier liegt der Kernpunkt, warum weder gelungene Rückzonungen in Gang kommen wollen noch neue würdige Siedlungsgebiete entstehen können, die es mit der Architektur des europäischen Dorf- und Städtebaus früherer Jahrhunderte aufnehmen können.

Unsere Bodenverschwendung und unsere dürftige Qualität der Siedlungsentwicklung hängen eng zusammen. Der Stadtzerfall ist eine weitere Ursache des krebsartigen Siedlungswachtums. Baulich sorgfältig einstudierte Lösungen brauchen Zeit, und Zeit kostet Geld.

Ein nachhaltiger Beitrag zur Erhaltung unseres Kulturlandes und für einen sparsamen Bodenverbrauch wird jedoch erst dann auf breiter Ebene sichtbar werden, wenn wir Mittel und Wege gefunden haben, Stadt- und Dorfzerfall aufzuhalten. Vermutlich können wir zur Interessenentflechtung Kenntnisse, die wir nun im Bereich der zu großen Bauzonen gewinnen, in Zukunft auch im engeren Siedlungsgebiet von Dorf und Stadt vermehrt anwenden.

Literatur

BIERI H. (1981): Grundeigentum und Raumplanung, Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone. In: NZZ, 7. Okt., S. 35.

BIERI H. (1984): Die Kulturlandsicherung durch Gemeinden und Kantone. SVIL-Geschäftsbericht, S. 15ff.

BIERI H. (1984): Zonenkonformität von landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohnbauten. In: Raumplanung, Info. Heft des Bundesamtes für Raumplanung, Nr. 2, S. 5ff.

BIERI H. (1985): Der Siedlungsbau verdrängt die Landwirtschaft. In: Heimatschutz, Nr. 1, 8ff.

Bodenkundliche Gesellschaft der Schweiz (Hrsg.) (1985): Beurteilung und Schutz der Böden, Dokument 2.

GREIF F. (1981): Landwirtschaft und Regionalpolitik in periurbanen Gebieten. Schriftenreihe Nr. 36, Agrarwirtschaftliches Institut Wien.