

Zur Frage der Landwirtschaftszonen

Autor(en): **Werner, Max**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **3 (1946)**

Heft 3

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-783337>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Zur Frage der Landwirtschaftszonen

In einer grossen Zahl von Gemeinden werden zurzeit Ortsgestaltungspläne, Bauordnungen und Bauzonenpläne neu aufgestellt oder umgearbeitet. Die Notwendigkeit derartiger Planungen ergibt sich aus den Zusammenhängen zwischen Bevölkerungsbewegung, Bautätigkeit, sowie der Intensivierung und Verbesserung der landwirtschaftlichen Betriebsweise. An allen Orten handelt es sich darum, mit der Planung jedem Tätigkeitsbereich des Lebens, dem Arbeiten, dem Wohnen und der Erholung den zweckmässigsten Platz zuzuweisen. Als erste und eine der wichtigsten Planungsarbeiten darf die prinzipielle Trennung in landwirtschaftlich und nichtlandwirtschaftlich genutztes Land angesehen werden. Bevor jedoch auf diese Art der Zonung selbst eingegangen werden kann, scheint es notwendig, die heutigen Anschauungen über das Wesen der Planung kurz zu überblicken. Planung bezweckt je nach dem Umfang der Aufgabe, als Landes-, Regional- und Ortsplanung, die Herstellung einer planmässigen, räumlichen Ordnung, der Nutzung von Grund und Boden. Im Sinne einer übergeordneten Oekonomie sollen ideelle und materielle Werte in höchstmöglicher Masse dem Volksganzen zugute kommen. Unter ideellen Werten sind die Schönheiten des Orts- und Landschaftsbildes und die Erhaltung des Bauernstandes zu verstehen, während die materiellen Vorteile Betriebsverbesserungen organisatorischer und technischer Art und nicht zuletzt die materielle Sicherstellung der Landesversorgung umfassen.

Man nennt dies *Dispositionsplanung*, weil dabei durch Festlegung von Linien für das Verkehrs- und Versorgungsnetz im Sinne von Kristallisationsfäden und durch die Umgrenzung von Zonen in der Weise von Gefässen jeder Art der Nutzung von Grund und Boden der ihr notwendige Lebensraum vorausbestimmt wird. Selbstverständlich wäre die Beeinflussbarkeit der Zusammensetzung und der Konsistenz des Inhaltes ebenfalls von Bedeutung, aber diese Faktoren können vorerst als nebensächlich weggelassen werden. Dispositionsplanung will weder Konsum- noch Produktionslenkung sein. Wirtschaftsplanung kann nicht Aufgabe der Landesplanung sein.

Drastisch ausgedrückt dürfte es sich bei den in Frage stehenden Vorgängen um einen Kampf mit mehr oder weniger elastischen Absetz- oder Angriffspositionen zwischen Landwirtschaft als bisherigen Eigentümer und Bauwirtschaft als neuem Nutzniesser handeln. Bewegungen, die geordnet, solange aber Planung fehlt, auch panikartig und nicht im Interesse der Gesamtbewegung liegend vor sich gehen. Die Auflösung eines Bauernbetriebes zieht den Verlust der benachbarten bäuerlichen Existenzen nach sich oder umgekehrt löst eine unüberlegte einzelne Wohnsiedlung eine Bewegung aus, die Kräfte von, für das Gesamtwohl viel wichtigeren Positionen abzieht. Das Ergebnis ist, dass diese isolierten Bauten auf verlorenem Posten stehen und nur mit unwirtschaftlichem Aufwand versorgt wer-

den können. Damit sind zugleich die Nachteile der bisherigen ungeplanten Entwicklung angedeutet, in welcher im zufälligen Spiel der Kräfte, das keineswegs als frei vorausgesetzt werden kann, eine grundsätzliche Ordnung und eine rationelle Gestaltung der Betriebe bei der uneingeschränkten Vermischung aller Nutzungsarten gar nicht aufkommen konnte.

Was allgemein für die Zonenplanung gilt, hat für die Landwirtschaftsbetriebe besondere Bedeutung. Wenn die wirtschaftsfremde, bauliche Infiltration sich nicht im erhofften Umfange entwickelt und zum Stillstand kommt, so findet eine Rückbildung nicht statt. Einmal verschleudertes landwirtschaftliches Kulturland kann nicht mehr ersetzt werden. Der geschilderte, unausgeglichene Zustand erhält im Landschafts- und Ortsbild bleibenden Ausdruck. Planung aber bezweckt Harmonie im Bilde der Kulturlandschaft und setzt dabei voraus, dass diese erstrebte, äussere Ausgeglichenheit, die wir schön nennen, nur als Abbild eines inneren Gleichgewichtes bestehen kann. Das Ziel der Planung ist jedoch nicht ein feststehender, unveränderlicher Zustand, sondern eine ständig in Fluss befindliche Entwicklung, in der bei jedem Grad des Ausbaues das Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Elementen erhalten werden soll.

Es sind nicht nur städtebauliche Ueberlegungen die neuerdings zur Anwendung der Landwirtschaftszonen führten. Die Kriegszeiten, deren Auswirkungen auf die Ernährungslage heute noch drohen, haben eindeutig dargetan, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Kulturfläche und damit des bäuerlichen Berufsstandes, der Unabhängigkeit des Landes dienen. Die zurzeit in Beratung stehende Gesetzgebung zum Schutze der Landwirtschaft enthält denn auch Vorschläge, die zur Umschreibung des räumlichen Geltungsbereiches des Agrargesetzes, die Ausscheidung von Landwirtschafts-, bzw. Bauzonen vorsehen. Die Ziele dieses Gesetzes sind unserer Ansicht Bekämpfung der Bodenspekulation, Erhaltung und Förderung der rationellen Bodennutzung durch Zerstückelungsverbot sowie Ueberführung in ein Dauerrecht. Der landwirtschaftliche Boden soll im Eigentum seiner Bebauer bleiben. Auch wenn mit diesen Massnahmen kein Sonderrecht für einen Stand geschaffen, sondern das Lebensinteresse der Allgemeinheit gewahrt werden soll, so müssen die einzelnen Eigentumsbeschränkungen soweit festgelegt werden, dass die Zustände, die ja nur mit *Opfern* von «Stadt und Land», Oeffentlichkeit und Privateigentümer, Gläubiger und Schuldner *saniert* werden können sich nicht wiederholen. Die Erhaltung der der Landwirtschaft zugeordneten Subventionen dürfen nicht mehr in die Taschen der Bodenspekulanten wandern. Viel ausschlaggebender als der rein zahlenmässige Verlust von Kulturland wirkt sich die durch regellose Ueberbauung entstehende Zerstückelung ganzer Betriebe aus, die dadurch vorzeitig aufgelöst werden. Tatsächlich leben heute viele Landwirte in Stadtnähe nicht allein vom Ertrag ihrer Felder, sondern davon, dass sie ein Stück Land nach dem andern zu vielleicht hohen, aber sicher nur mit einmaligen Gewinnen verkaufen, während doch das Eigentum, ins-

besondere das Grundeigentum eine soziale Funktion zu erfüllen hat. Man spricht vom Bauernland und vom Bauerntum geradezu als von naturgemässen und naturgebundenen *sozialen Konstanten* im Wirtschafts- und Staatsleben.

Planen heisst am Beispiel der Landwirtschaftszonen, dass es nicht von *zufälligen* und augenblicklich subjektiven Einflüssen abhängen darf, ob landwirtschaftliches Gebiet anderen Nutzungsarten zugänglich gemacht werden soll. Dieser Vorgang darf nur im Einvernehmen zwischen den beteiligten Grundeigentümern und den Planungsstellen und nur nach Genehmigung durch die Gemeinde vor sich gehen. Mit der einzelnen bäuerlichen Existenz geht auf weite Sicht ein Gebiet ums andere verloren, ja selbst ganze Gemeinden werden in der Art des sich ausbreitenden Oelfleckens von der Verstärkerung überflutet und verschlungen. Es braucht kaum besonders begründet zu werden, dass eine Zonung sich am einfachsten dort durchführen lässt, wo noch keine nichtlandwirtschaftliche Bautätigkeit überhand genommen hat. Die Entwicklung war sonst regelmässig die, dass für vorerst scheinbar belanglose Einzelfälle besondere baugesetzliche Regelung nicht für notwendig erachtet wurde. Nachfolgende Baugesuche wurden schon aus Gründen der Gleichbehandlung ebenfalls ohne Rücksicht auf das Ganze genehmigt, bis nach einer Reihe von Jahren Missstände in den hygienischen Verhältnissen, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, grobe Störungen im Ortsbild und im Verkehrs- und Versorgungsnetz zu baulichen Aufwendungen zwangen, die weit über die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gemeinde hinausgingen. Während eine Gemeinde mit geordneter baulicher Entwicklung einen wachsenden Wohlstand erwarten darf, führt eine planlose Ueberbauung zu ungesunden Zuständen im Gemeindehaushalt.

Nur Zustände, die durch das Leben schon vorgezeichnet sind, lassen sich in Gesetze überführen. Das Bedürfnis zu einer Unterscheidung zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet besteht schon lange. Nur glaubte man früher, dass in den nicht im Baurayon eingeschlossenen Gebieten nur landwirtschaftlichen Zwecken dienende Bauten entstehen würden und deshalb eine baugesetzliche Regelung gar nicht notwendig sei. Die bisherige Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass bei der grossen Zahl von Gemeinden mit reger Bautätigkeit der Baurayon bereits überschritten wird, bevor ausserhalb desselben planerische Grundlagen vorbereitet worden sind. Landwirtschaftszonen bestanden z. B. im Kanton Zürich schon vor der Anwendung des am 16. Mai 1943 revidierten Baugesetzes in der einen oder andern damals möglichen Form in mehreren Gemeinden. Die auf Grund der genannten Gesetzesrevision von der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich herausgegebenen Vorschläge für Gemeindebauordnungen enthalten Bestimmungen für land- und forstwirtschaftliche Zonen in § 14:

1. Es sind nur Bauten für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet.
2. Für bewohnte Gebäude gelten die Vorschriften der Zone ... (offene zweigeschossige Bebauung).

Für alle übrigen Gebäude die Vorschriften des Baugesetzes, bzw. des EG zum ZGB und des Baugesetzes im Sinne von § 1, Abs. 2, je nachdem die Bauordnung für Gebiete gelten soll, die dem BG in vollem Umfange oder nur nach § 1, Abs. 2 unterstellt sind.

Aehnliche Bestimmungen sind in allen neueren Planungsgesetzen zu finden. Auch wenn früher noch nicht überall eine vorausschauende Disposition im heutigen Sinne der Planung zugrunde lag, so lassen doch technische Teilplanungen, wie Verkehrslinienpläne, generelle Kanalisationspläne und Projekte für Gesamtmeliorationen gewisse Beschlüsse auf die Trennung von ländlichen oder städtischen, von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Gebieten eindeutig erkennen. Das Zeichen, dass besondere verkehrstechnische hygienische Massnahmen oder auf der anderen Seite Güterzusammenlegungen vorgenommen wurden, weisen auf die Scheidung von städtischer oder ländlicher Nutzung hin.

Eine Trennung des Grundeigentums in land- und forstwirtschaftlich beworbenes und in nicht landwirtschaftlichen, gewerblichen Zwecken dienendes oder als Bauland angesprochenes Gebiet findet auch bei der Steuereinschätzung statt. So ist nach § 18 des Zürcherischen Steuergesetzes land- oder forstwirtschaftliches Land nur zu drei Vierteln des Verkehrswertes oder zum Ertragswert steuerpflichtig. Dies gilt für alle Liegenschaften, die eine der *Verkehrslage* und der *Bodenbeschaffenheit* entsprechende Bewirtschaftung aufweisen. Die Bewertung des Baulandes richtet sich im allgemeinen nach den örtlichen Verhältnissen, d. h. nach der Grösse, Entwicklungsfähigkeit und der Verkehrslage der Gemeinden und im besonderen nach den Ueberbaumöglichkeiten und dem Versorgungsnetz. Da hier offensichtlich die gleichen Grundsätze wie für die planerische Zonung gelten, so erscheint eine Koordination von beiden Seiten her durchaus möglich. Dies dürfte nicht nur eine Vereinfachung der Steuereinschätzung zur Folge haben, sondern sich auch im Hinblick auf die Entwicklung der Ortsgestaltung günstig auswirken.

Die mit der Zonung verbundenen ideellen Aufgaben des Staates und der Gemeinde könnten gar nicht erfüllt werden, wenn ganz allgemein eine Entschädigung geleistet werden müsste. Es muss aber hervorgehoben werden, dass bei der Ausscheidung der Landwirtschaftszonen die Gesichtspunkte der Landwirtschaft auch tatsächlich eine Vorrangstellung einnehmen müssen. Es geht nicht an, auf dem Umweg über die Landwirtschaftszone Beschränkungen für Baugebiete zu beschaffen, die für Anlagen in öffentlichem Interesse oder zur Verschönerung des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Für solche Freiflächen, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit den durch Agrarzone zu erreichenden öffentlichen Bestrebungen stehen, wird von Fall zu Fall die Bebaubarkeit abgeklärt werden müssen. Entscheidend wird dabei die Ueberlegung sein, dass dem allfälligen privatwirtschaftlichen Nachteil, der dadurch eintritt, dass bisher landwirtschaftlich genutztes Land nicht mehr ohne weiteres, d. h. nur mit

zeitlich und örtlichen Beschränkungen als Bauland verwertet werden kann, kein materieller Vorteil des Gemeinwesens gegenübersteht. Um aber allzu schroffe Gegensätze zwischen in landwirtschaftlicher oder baulicher Nutzung stehendem Lande auszugleichen, wird es notwendig sein, zusammen mit dem baulichen Sektor auch zugleich den landwirtschaftlichen Teil, d. h. die Güterzusammenlegung durchzuführen. Es sind zum mindesten in denjenigen Zonen, die erschliessungsmässig für Baugebiet in Frage kommen, Genossenschaften zu bilden, die je nach Gelegenheit käufliche Liegenschaften laufend erwerben und durch Um- und Zusammenlegung erreichen, dass rationell abgerundete Komplexe sowohl für die Landwirtschaft als auch für die Bauzonen entstehen. Gleichzeitig kann so allen Grundeigentümern, die auf Bauland Anspruch erheben, eine ihrer Einlage entsprechende Zuteilung von Bauland vermittelt werden. Das Korrelat für diesen Anspruch müsste folgerichtig auch die Pflicht zur Ueberbauung oder Abtretung dieses Landes zu Bauzwecken in jenem Zeitpunkt sein, in welchem die planmässige Entwicklung dieses Gebiet erreicht. Zum Zonenplan gehört daher ein Entwicklungsprogramm, dessen Abwicklung sich aus fortgesetzter Konjunkturbeobachtung ergibt. Erst beide Grundlagen zusammen ermöglichen ein der Erhaltung der landwirtschaftlichen Produktionsbasis förderliches Gleichgewicht.

Im Falle vorausschauender Planung und Ordnung werden schon in den einfachsten Verhältnissen die Gemeindebehörden überlegen, wo sich bäuerliche Heimwesen befinden, für die alle Voraussetzungen zur Prosperität auf eine gewisse Zeit gegeben sind. Sie werden gleichzeitig untersuchen, wo sich anderseits diejenigen Gebiete befinden, die sich dank ihrer Verkehrs- und Besonnungs- oder Aussichtslage mit den Möglichkeiten einer rationellen Erschliessung durch Strassen und Leitungen zur Ueberbauung mit nichtlandwirtschaftlichen Bauten eignen. Die Ratschläge baulicher Richtung werden wertvolle, von örtlicher Befangenheit unbelastete Unterstützung bringen. Eine weitere Voraussetzung zur Bearbeitung von Landwirtschaftszonen im Rahmen der Orts- und Regionalplanung ist die Kenntnis der Zusammenhänge über die Gemeindegrenzen hinaus. Auch wenn jede Gemeinde selbständig vorgehen kann und soll, so ist doch eine Fühlungnahme mit Nachbargemeinden zu empfehlen.

Sehr wichtig bei der Beurteilung von Landwirtschaftszonen sind die betrieblichen Zusammenhänge der bäuerlichen Heimwesen. Gut arrondierte Heimwesen sollten erhalten werden, allfällige Ausgleichs wären durch Partialumlegungen herzustellen. Soweit es die Verhältnisse zulassen, können anderseits auch Bebauungsinseln mitten im landwirtschaftlichen Gebiet ausgeschieden werden, z. B. dort, wo aufgelassene Rebkulturen am Steilhang immer noch die ursprünglichen, verhältnismässig kleinen Parzellen aufweisen, die sich zur Acker- oder Graswirtschaft wegen ihren Böschungen wenig eignen. Aehnliche Inseln können dort entstehen, wo längs einer Strasse schon eine nachweisbare Güterzerstückelung zu Bauzwecken vorhanden ist. Diese Gebiete können

isoliert und die Lücken der Bebauung in dem Umfange zugänglich gemacht werden, dass die bisherigen Investitionen optimal ausgenützt werden und auch allfällige gewerbliche Betriebe, wie Schuhmacher, Läden usw. einen vollen Wirkungsgrad erreichen. Gerade diese volkswirtschaftlichen Forderungen werden um so rascher erfüllt werden können, je früher und bestimmter die Trennung zwischen den Hauptzonen innerorts und ausserorts sein wird, weil mit der Eindämmung zugleich eine Rationalisierung der Bautätigkeit erzielt werden könnte.

In der Reihenfolge der Bedeutung sind folgende Einflüsse jeweils von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Gesichtspunkten für ein landschaftlich in sich begrenztes Gebiet zu untersuchen:

- a) Tatsächliche, vorwiegend heutige Nutzung;
- b) Bodenbeschaffenheit, landwirtschaftliche Bonität und Eignung als Baugrund;
- c) Erschliessungsmöglichkeit, Betriebszusammenhang; Möglichkeit für Hof-siedlungen oder auf baulicher Seite verkehrs- und versorgungsmässige Erschliessung durch Strassen und Werkleitungen;
- d) Eigentumsverhältnisse und Parzellierung;
- e) Bodenpreise, tatsächlich realisierte und Entwicklungstendenz.

Zu lit. e sei noch ein Umstand besonders nachgetragen, der zu den allgemeinen Gründen für die Schaffung dieser Zonen gehört. Ohne räumliche Festlegung der Landwirtschaftszonen heben selbst zufällige Liebhaberkäufe den Verkehrswert des umliegenden Landes. Hohe Bodenpreise bedeuten neben hohen Steuern, hohe Belehbarkeit, d. h. hohe Schulden und entsprechend zum Landwirtschaftsbetrieb übersetzte Zinsaufwendungen. Folgeerscheinungen, die den Verkauf weiterer Parzellen nach sich ziehen. Dadurch wird die materielle Betriebsbasis immer kleiner und der sichere Zusammenbruch eines selbständigen Betriebes ist angebahnt. Man darf sich durch zeitbedingte Erscheinungen, Flucht in Sachwerte und ihre Auswirkungen im Wohnungs- und Landmarkt nicht täuschen lassen. Bei der seit 1900 immer schärfer sich abzeichnenden Ueberalterung der schweizerischen Bevölkerung wird trotz der momentanen, erfreulichen Aufwärtsbewegung der Geburten eine starke Verlangsamung in der Bevölkerungszunahme, bzw. Bautätigkeit eintreten. *Solange eine Bevölkerungseinwanderung nicht möglich ist, werden die an zukünftiges Bauland geknüpften, übersetzten Erwartungen nicht in Erfüllung gehen, wofür es viele Beispiele gibt.*

Die für die Abklärung dieser Fragen notwendigen generellen Projekte geben Auskunft darüber, wie, wenn schon Strassen gebaut werden sollen, dies auf die einfachste und zweckmässigste Art geschehen kann und wie, wenn die Bautätigkeit zunimmt und aus gesundheitlichen, hygienischen Rücksichten, die Abwasser gesammelt abgeleitet werden müssen, dies ohne kostspielige Pumpenanlagen auf einfachste Art und Weise geschehen kann, bevor alle Bäche verschlammt und verseucht sind. Und weil man sich mit dem eigentlichen Baugebiet massvoll auf verhältnismässig kleinen Raum beschränkt hat, bleiben diese baulichen Aufwendungen in vernünftiger Be-

ziehung zu den wirtschaftlichen Kräften der Anstösser und des Gemeindehaushaltes. Diese Ordnung wird auch im Orts- und Landschaftsbild wohlthuend zum Ausdruck kommen, weil nun das, was betrieblich und nutzungsmässig zusammengehört, auch beisammen bleibt und als Ausdruck der Zusammengehörigkeit auch räumlich in Erscheinung tritt.

Die Summe dieser Ueberlegungen gibt ein Uebergewicht in landwirtschaftlicher oder in städtischer Beziehung. Die Umfassungslinie dieser Interessen begrenzt eine städtische und eine ländliche Einflusszone, die sich beide teilweise überschneiden werden. Aufgabe der Ortsplanung ist es, diese Interessen gegeneinander abzuwägen, wobei dann auch die übrigen städtebaulichen Gesichtspunkte, auf die in diesem Zusammenhang nicht näher eingetreten werden soll, im Sinne einer Koordination berücksichtigt werden müssen.

Die genaue Abgrenzung im Zonenplan ist technisch noch an folgende Forderungen gebunden:

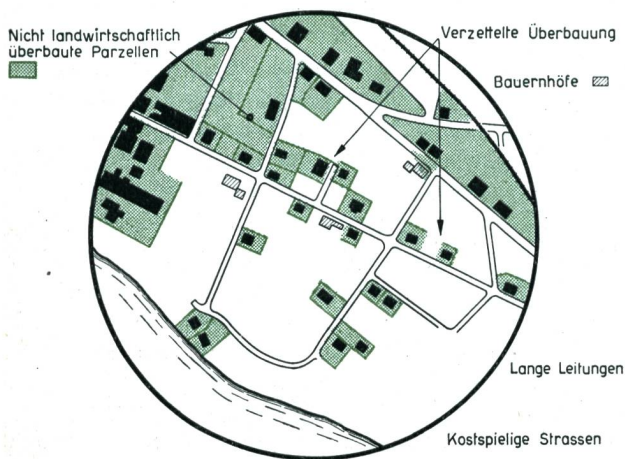
Die Grenzen sollen sich an im Gelände auch ohne umständliche Markierung gut erkennbare Linien halten. Geeignet für Zonengrenzen sind Waldränder, Ufer, Achsen von Verkehrslinien oder Parallelen dazu. Sie werden daher landschaftlich und städtebaulich sinnfällig und selbstverständlich dort verlaufen, wo sie auch eine starke räumlich gestaltende Wirkung ausüben. Entsprechend unserem föderativen Aufbau werden Landwirtschaftszonen nicht überall gleichzeitig errichtet werden können, trotzdem müssen sie jeweils in Fühlungnahme mit den

Nachbargemeinden bearbeitet werden. Längs der Verkehrslinien wird jeweils eine Fortsetzung notwendig sein, während die rückwärtige Begrenzung im bewegten und durch Waldkuppen unterteilten Gelände kaum Schwierigkeiten bietet, soweit hier nicht die Gemeindegrenze mit der Zonengrenze zusammenfallen kann. Die zukünftige Entwicklung, wie sie sich aus Projekten, Verkehrslinien, Kraftwerken und Flugplätzen schon erkennen lässt, muss in regionalen Zusammenhängen ebenfalls schon berücksichtigt werden.

Es hat praktisch keinen Sinn, allzu viele Teilplanungen und Einzelheiten abzuwarten und einbeziehen zu wollen. Im Begriff Planung ist ja nicht eine starre Festlegung für alle Zeiten, sondern viel eher das Offenhalten der Entwicklungsmöglichkeiten enthalten und gerade dieses Moment ist in den Auswirkungen der Landwirtschaftszonen selbsttätig eingeschlossen. Die Entwicklung wird zeigen, wann jeweils eine Ueberprüfung notwendig sein wird.

Die Verantwortung, ob die kommende Entwicklung nach bestimmten Gesichtspunkten gestaltet oder ob sie dem Zufall überlassen bleiben soll, liegt vorwiegend bei den Gemeinden und ihren Behörden. Wichtig ist, dass diese Fragen im Gemeinderat gründlich besprochen werden. Die vorstehende Zusammenstellung von Problemen, die die Landwirtschaftszonen berühren, sollen diese Beratungen anregen und die damit zusammenhängenden Entschlüsse erleichtern helfen.

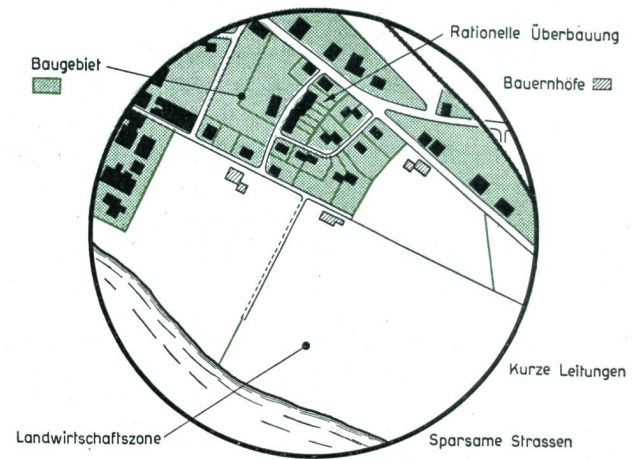
ZUFÄLLIGE ENTWICKLUNG



Jeder Bauernhof gibt Land zu Bauzwecken, alle sind beeinträchtigt.

Abb. 3.

GEPLANTE ENTWICKLUNG



Es wird nur ein Hof angeschnitten. Die übrigen Höfe bleiben lebensfähig.

Abb. 4.