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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 13 (1956)

Heft: 5

Artikel: Die Behandlung von Streusiedlungen in der Ortsplanung

Autor: Werder, Max

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783308

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

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

Die Behandlung von Streusiedlungen in der Ortsplanung

Dr. Max Werder, Direktionssekretär, Aarau

Das Problem

Die nachteiligen Folgen der Streubauweise sind an dieser Stelle wiederholt erörtert worden [1]. Dem Uebel ist nicht leicht beizukommen. Sehen wir von agrarpolitischen Massnahmen ab, so ist festzustellen, dass es sich vor allem um ein Problem der Planung und der Baugesetzgebung handelt. Hier setzt sich nun allmählich die Erkenntnis durch, dass die Gemeinden in erster Linie in der Lage sind, die Streubauweise zu bekämpfen, indem sie im Rahmen einer Ortsplanung ihr Baugebiet ausscheiden und gleichzeitig rechtsverbindlich vorschreiben, dass nur dieses Baugebiet durch die kommunalen Versorgungsbetriebe (Wasser, Elektrizität, Gas) bedient und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird.

Was geschieht aber mit den schon vorhandenen Streusiedlungen? Diese Frage stellt sich in der Praxis fast bei jeder Ortsplanung. Sie kann nicht generell beantwortet werden. Planer und Behörden müssen vielmehr die Besonderheiten jeder Gemeinde sorgfältig prüfen und nach der zweckmässigsten Lösung suchen. Immerhin ergeben sich aus der bisherigen ziemlich umfangreichen aargauischen Praxis doch gewisse Richtlinien, die von allgemeinem Interesse sein dürften.

Lösungsmöglichkeiten

a) Landwirtschaftliche Streusiedlungen

Die Behandlung abgelegener landwirtschaftlicher Höfe oder Weiler bietet keine besonderen Schwierigkeiten. Diese siedlungspolitisch richtig gelegenen Bauten verbleiben ausserhalb des Baugebietes. Der Zonenplan muss nicht das ganze Gemeindegebiet umfassen. Er soll das Baugebiet abgrenzen und in Zonen verschiedener Ausnützung einteilen. Mit dem Land ausserhalb des Baugebietes befasst sich der Zonenplan nicht.

Neue landwirtschaftliche Bauten können im Rahmen der Zonenvorschriften innerhalb des Baugebietes erstellt werden. Sie sind aber auch gestattet ausserhalb des Baugebietes, d. h. im eigentlichen landwirtschaftlichen Raum. Damit in bezug auf die Versorgung mit Wasser und Elektrizität keine Schwierigkeiten eintreten, pflegt die Beschränkung des Anschlussrechtes auf das Baugebiet durch nachstehenden Passus ergänzt zu werden:

> Für landwirtschaftliche Bauten ausserhalb des Baugebietes kann der Gemeinderat Wasser- und elektrische Anschlüsse auf Kosten des Gesuchstellers bewilligen.

b) Nichtlandwirtschaftliche Einzelbauten

Auch isoliert im landwirtschaftlichen Raum gelegene Wohnhäuser verbleiben ausserhalb des Baugebietes. Diese Bauten sind seinerzeit rechtmässig entstanden. Ihr Weiterbestand ist selbstverständlich nicht in Frage gestellt. Aber diese Streusiedlungen können nicht erweitert werden, da die Anschlusspflicht der kommunalen Versorgungsbetriebe auf das Baugebiet beschränkt ist. Es soll nicht verschwiegen werden, dass sich beim Vollzug vereinzelt Schwierigkeiten ergeben können, wenn die abseits gelegenen Bauten schon an die Gemeindeanstalten angeschlossen sind, und ein Projekt für einen Neubau in diesem Gebiet eingereicht wird. Meistens ist aber die Erschliessung unvollständig. Gewöhnlich fehlt eine Kanalisation. Können die Abwasser sonst auf unschädliche Art und in gesundheitspolizeilich einwandfreier Weise beseitigt werden und sind die Zuleitungen für Wasser und Elektrizität so dimensioniert, dass ein neuer Anschluss gestattet werden kann, so wird die zuständige Behörde sorgfältig prüfen müssen, ob sich die Bewilligung einer Ausnahme verantworten lässt. Die Schwierigkeiten lassen sich also lösen, wenn sie überhaupt aktuell werden sollten. Auf keinen Fall rechtfertigt daher das Bestehen von kleinen Streusiedlungen die Ausscheidung eines übermässig grossen Baugebietes. Ein solches Vorgehen würde den praktischen Wert einer Ortsplanung weitgehend in Frage stellen.

c) Grössere Streusiedlungen

In vielen Gemeinden bestehen bei Inangriffnahme der Ortsplanung grössere Streusiedlungen. Oft hat sich ein landwirtschaftlicher Kern im Laufe der Zeit zu einem heute vorwiegend nicht landwirtschaftlichen Ortsteil entwickelt. Die Erschliessung ist ungenügend. Ihre Vervollständigung, entsprechend den heutigen Anforderungen, wird beträchtliche Kosten verursachen. Trotzdem sind in diesem Gebiet immer wieder vereinzelte Neubauten entstanden, und es ist auch für die Zukunft eine gewisse Bautätigkeit zu erwarten. Unter Umständen muss man sogar mit spekulativen Bauvorhaben rechnen, da die Landpreise im Vergleich zum normalen Baugebiet niedriger sind. Was soll in einem solchen Fall geschehen?

Das Problem bedarf einer einlässlichen Prüfung. Die sich widerstreitenden Interessen sind gegeneinander abzuwägen, wobei nicht ausschliesslich finanzielle Erwägungen in die Wertung einzubeziehen sind. Denn die Planung erfolgt schliesslich um des Menschen willen. Die Lösung hängt also von einer grösseren Anzahl von Faktoren ab, die keineswegs feste Grössen darstellen, sondern deren Gewicht in jedem Fall sorgfältig zu ermitteln ist. Dementsprechend kann der Entscheid einmal zugunsten der Eröffnung eines neuen Baugebietes, ein anderes Mal auf Unterbindung jeder weiteren Bautätigkeit ausfallen. Ist die vorgeschlagene Lösung wohl überlegt und wird sie einlässlich und allgemein verständlich begründet, so werden ihr auch die Stimmberechtigten zustimmen.

[1] Zuletzt vgl. «Plan» 1956, S. 51 ff.; «Planen und Bauen in der Nordwestschweiz» 1956, S. 15 ff.

Es bestehen aber nicht nur die beiden extremen Möglichkeiten, es gibt auch Zwischenlösungen. Von Anfang an wurden bei den aargauischen Ortsplanungen auch sogenannte Baugebiete zweiter Etappe oder Reservebauzonen ausgeschieden, die für die Ueberbauung erst freigegeben werden, wenn es die Gemeindeversammlung beschliesst. Eine solche Regelung kommt unter Umständen auch für grössere Streusiedlungen in Frage. Man gewinnt die erforderliche Zeit, um die Verbesserung der Erschliessung technisch und finanziell abzuklären, so dass die Stimmberechtigten in Kenntnis aller Auswirkungen entscheiden können. Die Erfahrung lehrt, dass Zonenpläne angenommen werden, wenn die darin gemachten Vorschläge zweckmässig und allgemein verständlich sind. Ueber noch nicht restlos abgeklärte Probleme kann und soll nicht entschieden werden. Bei Ortsplanungen fehlt vielfach die Zeit, um sich einlässlich mit einem abseits gelegenen Ortsteil zu befassen. Dringlich ist vor allem eine Regelung für das eigentliche Baugebiet. Diese ist in erster Linie zu studieren und zu verwirklichen. Nebenfragen soll die gebührende Beachtung geschenkt werden, wobei man sich aber nicht scheuen darf, definitive Entscheide auf später zu verschieben. Die Durchführung einer Ortsplanung bedeutet ohnehin nicht die Lösung aller Bauprobleme für alle Zeiten. Auch nachher müssen sich die verantwortlichen Behörden intensiv mit Planungsfragen befassen und nötigenfalls Fachleute zur Beratung beiziehen. Die Kosten hiefür stehen in keinem Verhältnis zu den auf dem Spiele stehenden Werten und sind für jede Gemeinde tragbar.

Die praktischen Bedürfnisse haben zu einer Verfeinerung der zuletzt erwähnten Möglichkeit (Baugebiet 2. Etappe) geführt. Liegen beispielsweise die Verhältnisse so, dass bei einer Streusiedlung unbedingt mit einer grösseren Bautätigkeit zu rechnen ist, und darf angenommen werden, dass die Interessenten für die Erschliessungskosten aufkommen werden, so kann es zweckmässig sein, wenn der Gemeinderat ermächtigt wird, ein solches Gebiet in eine definitive Bauzone umzuwandeln. In einem solchen Falle pflegt die massgebende Vorschrift der Zonenordnung ungefähr wie folgt formuliert zu werden:

§ *1. Baugebiet, Zonenplan*

Das Baugebiet der Gemeinde X wird durch den als Anhang beigefügten Zonenplan, der einen Bestandteil dieser Zonenordnung darstellt, ausgeschieden.

Das eigentliche Baugebiet besteht aus den definitiven Zonen (1. Etappe). Es kann im Rahmen der Bauordnung und dieser Zonenordnung überbaut werden. Die Erschliessung richtet sich nach der Bauordnung und den geltenden Reglementen.

Die zusätzlichen Zonen (2. Etappe) können, wenn ein Bedürfnis vorliegt, vom Gemeinderat in definitive umgewandelt werden, wenn die zweckmässige Erschliessung technisch und finanziell sichergestellt ist. Die Gemeinde ist zu keinen finanziellen Leistungen an die Erschliessung dieser Gebiete verpflichtet. Erweist sich bei der Umwandlung eine Zonenänderung als notwendig, so ist die Genehmigung der Gemeindeversammlung und des Regierungsrates nötig.

Die mit «Reserve» bezeichneten Gebiete werden für die Ueberbauung erst freigegeben, wenn es die Gemeindeversammlung beschliesst. Gleichzeitig sind die Zonenvorschriften zu erlassen. Sie bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

Wasser-, Kanalisations- und elektrische Anschlüsse werden nur für Bauten in den definitiven Zonen bewilligt. Für landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der definitiven Zonen kann der Gemeinderat Wasser- und elektrische Anschlüsse bewilligen, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus möglich sind.

Diese Regelung bringt also eine Dreiteilung, nämlich:

1. Das eigentliche Baugebiet, bestehend aus den *definitiven* Bauzonen. Nur in diesem Gebiet werden Anschlüsse von Neubauten an die öffentlichen Anstalten bewilligt.
2. Die *zusätzlichen* Bauzonen (2. Etappe), die vom Gemeinderat in definitive Zonen umgewandelt werden können, wenn durch die Ueberbauung dieser Gebiete der Gemeinde keinerlei Nachteile erwachsen.
3. Die Reservegebiete, für deren Ueberbauung ein besonderer Beschluss der Gemeindeversammlung nötig ist, nachdem vorgängig die zweckmässige Erschliessung in jeder Hinsicht abgeklärt wurde.

Definitive und zusätzliche Bauzonen sowie Reservegebiete sind Gegenstand des Zonenplanes. Alles andere Land der Gemeinde ist der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Die Ausscheidung einer speziellen Landwirtschaftszone, für welche die baugesetzliche Grundlage fehlt, erübrigt sich. Landwirtschaftszonen sind nicht ein Institut der Baugesetzgebung, sondern der Agrargesetzgebung. Dagegen muss im Zonenreglement, in Abänderung der geltenden Anstaltsreglemente, vorgeschrieben werden, dass für nichtlandwirtschaftliche Neubauten ausserhalb der definitiven Bauzonen keine Anschlüsse an die öffentlichen Anstalten gestattet werden. Eine solche Vorschrift liegt im Interesse gesunder Gemeindefinanzen und damit auch des Steuerzahlers.

Schlussfolgerungen

Die oft schon bestehenden Streusiedlungen erschweren naturgemäss die Durchführung einer Ortsplanung. Diese Schwierigkeiten sind aber nicht unüberwindlich. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass verschiedene Lösungsmöglichkeiten bestehen. In jedem praktischen Falle ist sorgfältig zu prüfen, welche Regelung den besonderen Verhältnissen einer Gemeinde am besten gerecht wird. Ortsplanungen und speziell Zonenreglemente dürfen nicht kopiert werden. Die aufgezeigten Möglichkeiten sind nicht als abschliessende Aufzählung zu betrachten. In der Praxis können sich noch andere Lösungen ergeben. Eine umfassende Darstellung des Problems war nicht beabsichtigt. Mit unsern Ausführungen soll lediglich der da und dort bestehenden Auffassung entgegengetreten werden, es sei für eine Ortsplanung ohnehin zu spät, da die schon vorhandenen Streusiedlungen die Gestaltung der Gemeinde im Sinne der Landesplanung verunmöglichten.