



Spreitenbach

Weiler Heitersberg

Räumliches Entwicklungsleitbild für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Weilers Heitersberg



25. August 2021

Vom Gemeinderat Spreitenbach
mit Entscheid Nr. 574 vom 6.9.2021
als behördenverbindlich festgesetzt.

Bauverwaltung
Poststrasse 13
8957 Spreitenbach

Tel. 056 / 418 86 30
Direkt 056 / 418 86 36
Fax 056 / 418 86 40

www.spreitenbach.ch
Sachbearbeitung: Daniel Schlupep
daniel.schlupep@spreitenbach.ch

Hinweis

Der Einfachheit halber wird in diesem Dokument nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.

Impressum

Verfasser
Bauverwaltung, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach
Bearbeitung: Daniel Schluep, Bereichsleiter Raumplanung

Titelbild
Weiler Heitersberg
Quelle: Google 2021

Ablage: P 945 Ortsplanungsrevision 2019

Datum: 17.03.2021, rev. 25.08.2021

J:\DATEN BV\PLANUNG\IP945 Ortsplanung Revision 2019\Arbeitsthemen\Weilerzone Heitersberg\20210825 REL Weiler Heitersberg - Erhalt und Weiterentwicklung.docx

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Das Räumliche Entwicklungsleitbild zum Weiler Heitersberg	1
1.2	Weiler im Kontext zum Raumplanungsrecht	1
2	Geschichte und Inventare	2
2.1	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS.....	4
2.2	Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS	5
2.3	Kommunales Bauinventar	6
3	Ortsanalyse	7
3.1	Stellung der Bauten.....	7
3.2	Umgebung und Freiraum	8
3.3	Nutzungen und Erschliessung.....	9
4	Zielbild	10
5	Umsetzung in der Bau- und Nutzungsordnung.....	12
6	Verzeichnis der Bauten Stand 2021	13

1 Einleitung

1.1 Das Räumliche Entwicklungsleitbild zum Weiler Heitersberg

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) zum Weiler Heitersberg bietet eine Gesamtschau über die bestehende Kleinsiedlung. Das REL ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung.

Die bestehenden Grundlagen werden dargelegt und in deren Kontext werden Ziele für die zukünftige räumliche Entwicklung des Weilers Heitersberg definiert. Sie bilden die Rahmenbedingungen für die künftige Weilerzone in der kommunalen Nutzungsplanung, welche in einem nachgelagerten Planungsprozess festgelegt wird.

1.2 Weiler im Kontext zum Raumplanungsrecht

Die Weiler sind wichtige Zeugen der ländlichen Identität des Kantons Aargau. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Weiler sind anspruchsvolle Aufgaben, die umsichtiges Handeln und qualitätssichernde Vorgehen erfordern. Die ursprüngliche Zielsetzung von Weilern bestand in der Erhaltung jahrhundertalter sozialer, wirtschaftlicher und organisatorischer Strukturen, die durch Abwanderung gefährdet waren.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Weilervorschriften, die über die Möglichkeiten des Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) hinausgehen und an Stelle der Rettung bestehender wertvoller Bausubstanz darüber hinaus Neubauten zulassen, generell fraglich.

Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone müssen den nachfolgenden fünf Kriterien entsprechen, um vom Kanton als Weiler im Richtplan festgesetzt zu werden:

- **Historisch gewachsene Siedlung:** Überprüfung anhand von historischen Karten (Siegfried Karte 1880) und wo vorhanden ISOS1-Objektblättern.
- **Mindestens fünf Wohnbauten:** Überprüfung anhand der Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik. Bei Kleinsiedlungen mit nur vier Wohnbauten wurde das Umnutzungspotential bestehender Gebäude für Wohnen mitberücksichtigt.
- **Geschlossenes Siedlungsbild:** Gebäudeabstände nicht grösser als 60 Meter (Rufdistanz). Die Nutzung, Funktion und Bepflanzung der Frei- und Zwischenräume (zum Beispiel: Obstgärten) sowie die Wahrnehmung vor Ort, wurden dabei mitberücksichtigt.
- **Räumliche Zäsur zur nächsten Siedlung:** Klare räumliche Zäsur notwendig. Das heisst, der Abstand zur nächsten Siedlung sollte 200 bis 300 m betragen, mindestens aber 100 m, falls die Zäsur anderweitig durch topografische Bedingungen gegeben ist (Wald, Gewässerlauf, Hang etc.). Die Wahrnehmung vor Ort wurde miteinbezogen.
- **Ausreichende Erschliessung:** Sind Strassen und Abwasserleitungen vorhanden? Die Schaffung von Weilerzonen soll nicht mit erheblichem neuem Erschliessungsaufwand einhergehen.

Entsprechend den Zielsetzungen des revidierten Raumplanungsgesetzes sind Weiler künftig auf die Wahrung der baulichen Substanz und des traditionellen Charakters sowie auf bestimmte Umnutzungsmöglichkeiten auszurichten. Bei Wahrung der Substanz und des Charakters sind etwa ein Vollausbau von Wohnbauten (Wohnbauten mit Ökonomieteil) oder Umnutzungen zu kleingewerblichen Tätigkeiten denkbar. Mit den bundesrechtlichen Anforderungen sind grundsätzlich landwirtschaftsfremde Neubauten oder der Ersatz von Ökonomiebauten durch neue Wohnhäuser unvereinbar. Die Umsetzung der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt grundeigentümergebunden in den BNO.

2 Geschichte und Inventare

Das erste fassbare Datum für den Heitersberger Hof ist der 25. Juli 1245. Da verkaufte Graf Rudolf von Habsburg den Hof Heitersberg dem Kloster Wettingen (Quelle: Spreitenbach, Brüscheiler, 2000). Die kleine Baugruppe liegt auf der abgeflachten Hochfläche des Heitersbergs, welche seit dem Mittelalter als Rodungsinsel inmitten der bewaldeten Abhänge besteht.



Abbildung 1: Weiler Heitersberg um 1970 (Quelle: Spreitenbach, Brüscheiler, 2000)

Wie Quellen um 1780 zeigen, dürfte es sich beim Heitersberg um einen stattlichen Hof gehandelt haben. Er umfasste ein Haus, eine Stube, eine Haushaltung, 35 Mannwerk Weide, 98 Jucharten Acker, zwei Jucharten Reben, 18 Jucharten Weide und 38 Jucharten Wald. Der Besitzer war Kaspar Bäumler mit Gattin und Mutter, zwei Söhnen und zwei Töchtern, zwei Knechten und einer Magd (Quelle: Spreitenbach, Brüscheiler, 2000).



Abbildung 2: Michaeliskarte um 1840 (Quelle: AGIS 2021)



Abbildung 3: Siegfriedkarte, 1881 (Quelle: AGIS 2021)

Wie ein Vergleich von der Michaeliskarte (1840) zur Siegfriedkarte (1881) zeigt, fanden in der zweiten Hälfte des 19. Jh. verschiedene Erweiterungen auf dem Heitersberg statt. Dabei dürften sowohl das stattliche Wohnhaus (Heitersberg 6, Bauinventar SPB913) sowie im Ursprung auch das nebenan liegende Bauernhaus (Heitersberg 4) aus dem frühen 19. Jh. stammen. Etwas nach Mitte des 19. Jh. ist der nördlich, etwas auf Distanz zum Weilerkern gelegene Hof (Heitersberg 10) errichtet worden. In derselben Zeitspanne dürfte auch das Gebäude mit dem heutigen Restaurant sowie das Wohnhaus westlich davon entstanden sein. Ein weiter westlich, hangabwärts liegendes Gebäude, wurde wohl um 1900 abgebrochen (vgl. Abb. 3 Siegfriedkarte).

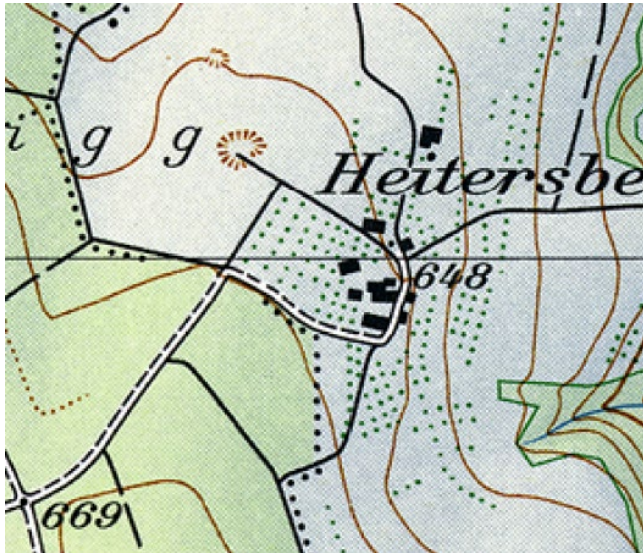


Abbildung 4: Landeskarte um 1955 (Quelle: AGIS 2021)

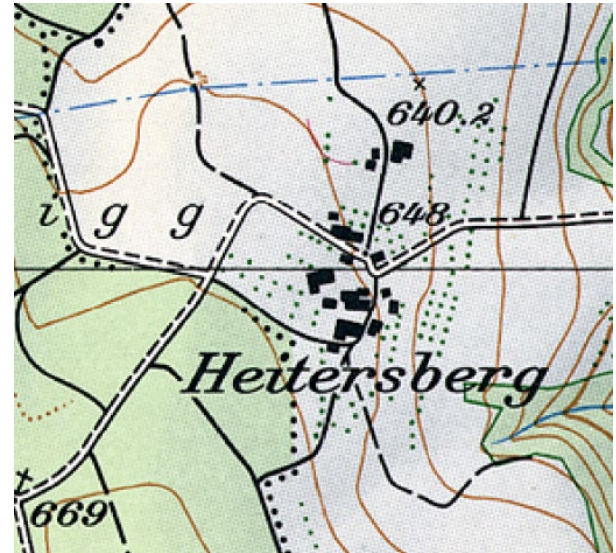


Abbildung 5: Landeskarte um 1980 (Quelle: AGIS 2021)

Bis auf wenige An- und Umbauten wurden an der Kleinsiedlung bis in die Mitte des 20. Jh. keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Nach den 1960er Jahren machte der damalige Trend zu Einfamilienhäusern aber auch vor dem Heitersberg nicht halt. Es wurden drei Einfamilienhäuser erstellt, welche das ursprüngliche, äusserst landwirtschaftlich geprägte Bild des Weilers verändert haben. Die jüngste bauliche Ergänzung wurden 1998 mit der Ergänzung des Hofes der Ortsbürgergemeinde um eine Ökonomiebaute sowie 2002 dem Ersatzneubau eines Laufstalls im Süden des Weilers realisiert.

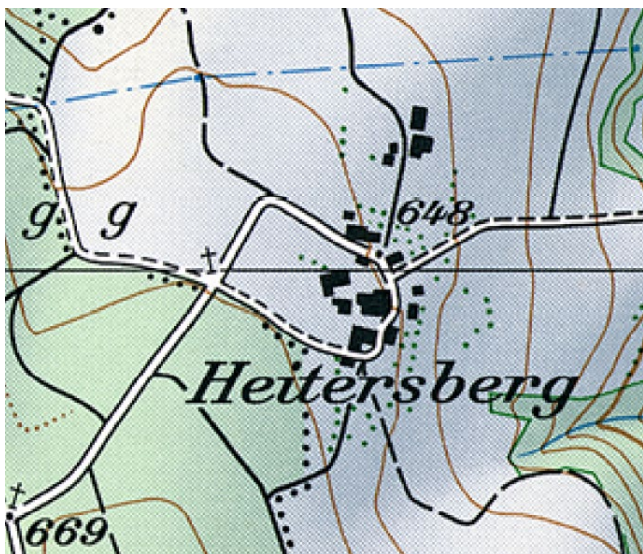


Abbildung 6: Landeskarte um 1995 (Quelle: AGIS 2021)



Abbildung 7: Landeskarte seit 2013 (Quelle: AGIS 2021)

2.1 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS

Schon seit Römerzeiten stellte der Heitersberg als Ost-West-Route eine kostengünstige Verkehrsalternative zur Hauptroute über Baden dar (Quelle: IVS, AG 41, 1994). Von dieser Ausgangslage dürfte auch der Weiler Heitersberg durch Abgaben ökonomisch profitiert haben. Als Übergang vom Limmattal ins Reusstal hatte der Heitersberg in der Vergangenheit auch geostrategische Bedeutung; im Bauernkrieg diente er dem Zürcher Heer unter General Werdmüller und in der Helvetik den Franzosen als militärischer Übergang (Quelle: K. Zimmermann, Geschichtliches von Spreitenbach, 1930).

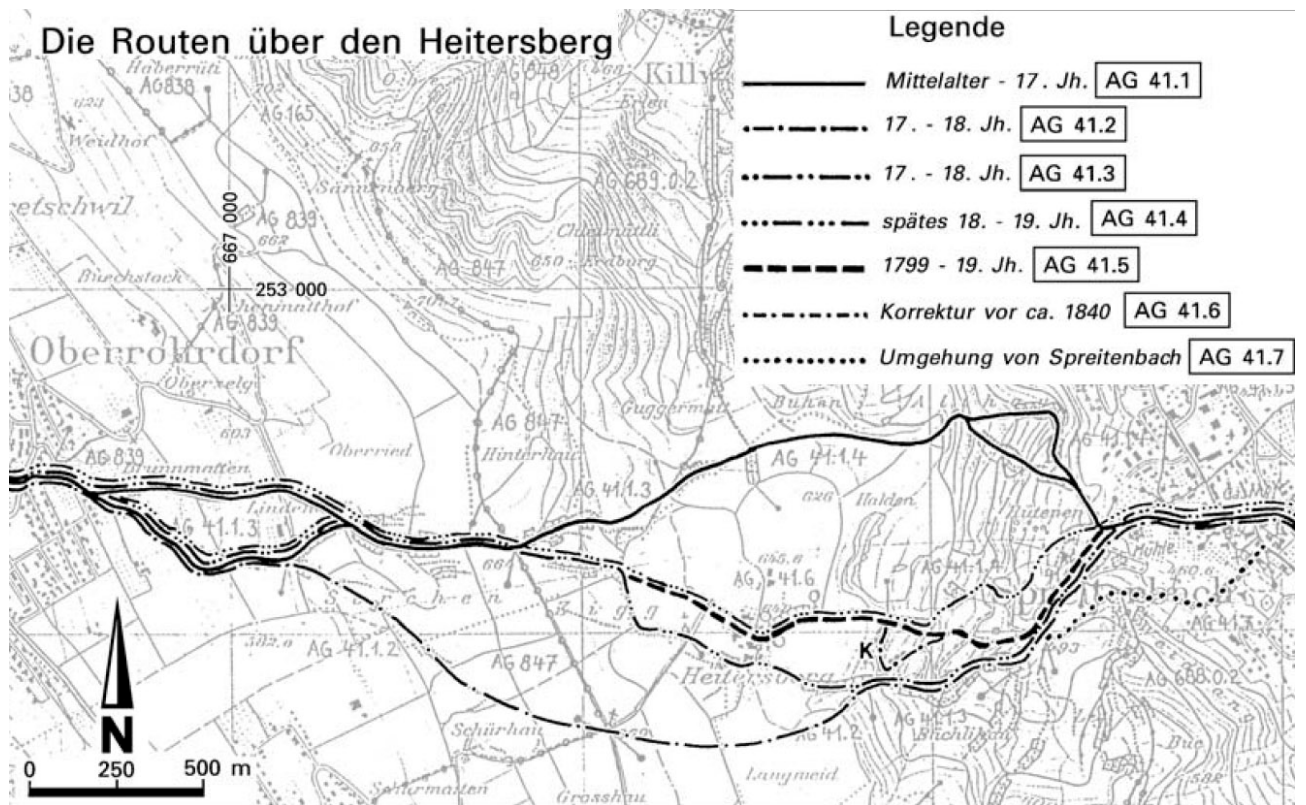


Abbildung 8: Historische Verkehrsrouten über den Heitersberg (Quelle: Inventar historischer Verkehrswege Schweiz 2021)

Im aktuellen Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) führen zwei Routen von nationaler Bedeutung mit Substanz von Spreitenbach zum Weiler Heitersberg. Es sind dies die Heitersbergstrasse und südlich davon eine ehemals fahrbare Gasse (Quelle: IVS AG 41.3, 1994). Der Fortsetzungen dieser Achsen queren den Weiler als historischen Verlauf ohne Substanz.

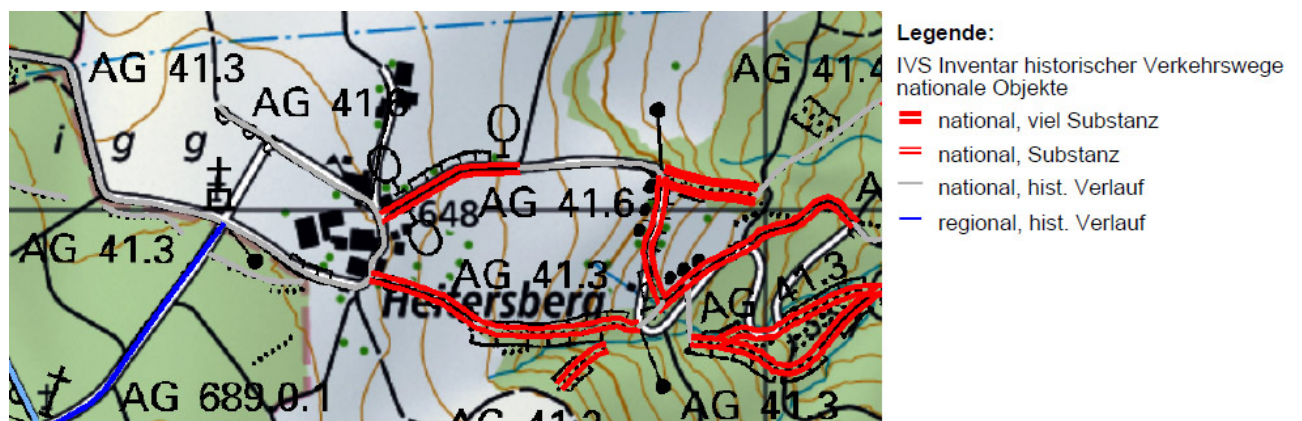


Abbildung 9: Inventarisierte Wegabschnitte Heitersberg (Quelle: IVS, AGIS 2021)

2.2 Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS

In den Aufnahmen zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, 1. Fassung vom 13. März 1975) wird die Kleinsiedlung auf dem Heitersberg als Bauernweiler mit hoher Lagequalität beschrieben, welche sich aus der unverbauten und von Wald umschlossenen Umgebung sowie einer hervorragenden Sicht auf die Limmatebene ergibt.

Es werden gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten durch die sehr kompakte Gruppierung von relativ intakten Altbauten attestiert. Der Weiler wird gemäss ISOS der Aufnahmekategorie «A» mit dem Erhaltungsziel «A» zugeordnet. Damit steht der Erhalt der Substanz von Bauten und Freiräumen sowie die Beseitigung störender Eingriffe bei der weiteren Entwicklung gemäss ISOS im Vordergrund.

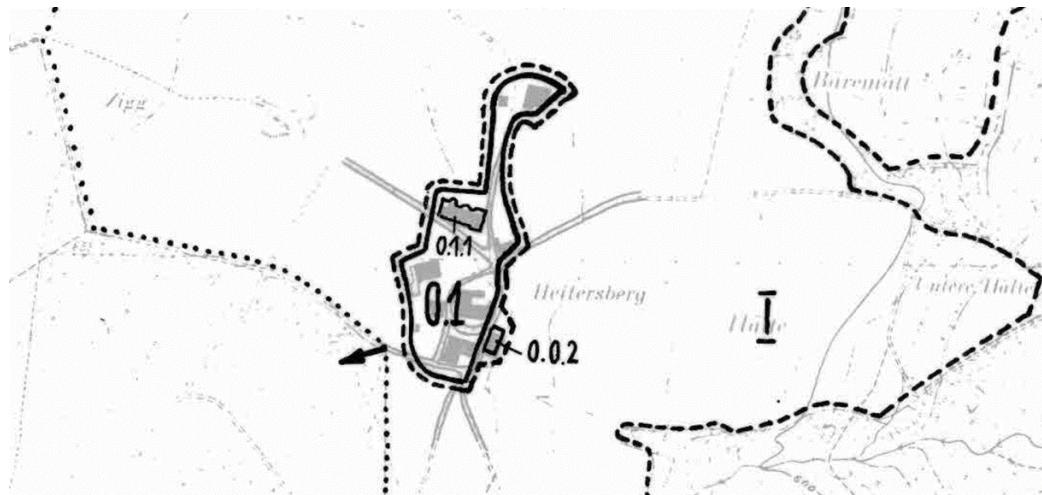


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (Quelle: ISOS 1975)

Seit der ISOS-Aufnahme im Jahr 1975 wurde der Weiler Heitersberg um neue Bauten und Anlagen erweitert. Dabei sind vor allem die Einfamilienhäuser und grossformatige Ökonomiebauten entstanden. Mit dem Bau eines Fahrsilos fand zudem ein einschneidender Eingriff in die Umgebung statt.

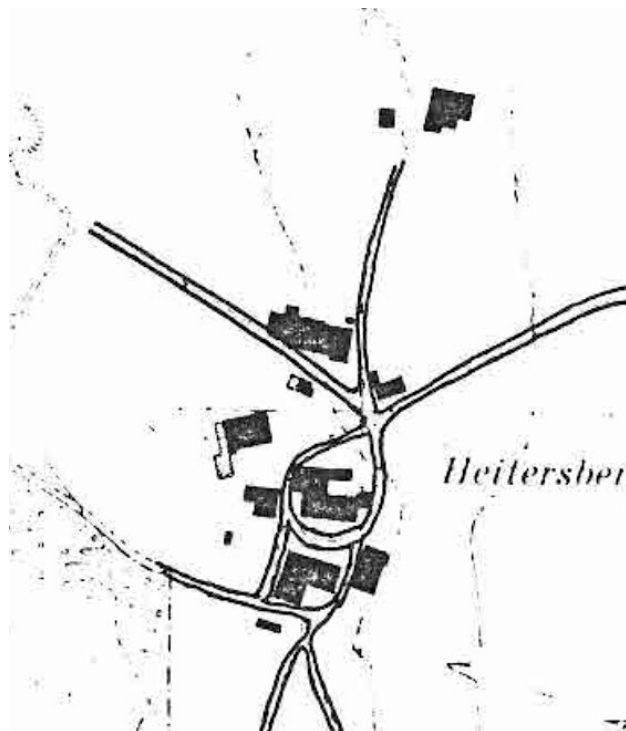


Abbildung 11: Bauten um 1975 (Quelle: ISOS)



Abbildung 12: Bauten im Jahr 2019 (Quelle: AGIS)

2.3 Kommunales Bauinventar

Im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung wurde das kommunale Bauinventar der Gemeinde Spreitenbach durch die kantonale Denkmalpflege 2020/21 überarbeitet und ergänzt. Neu wurde das Wohnhaus des Hofes Heitersberg 6 im Inventar als schützenswertes Objekt (SPB913) aufgenommen. Im Eintrag des Bauinventars wird die Bauzeit des Gebäudes auf das frühe 19. Jh. datiert. Nebst dem intakten äusseren Erscheinungsbild werden wesentliche Teile der Wand- und Dachkonstruktion, die gut erhaltene innere Raumordnung sowie der historisch wertvolle, bauzeitliche Kachelofen gewürdigt.

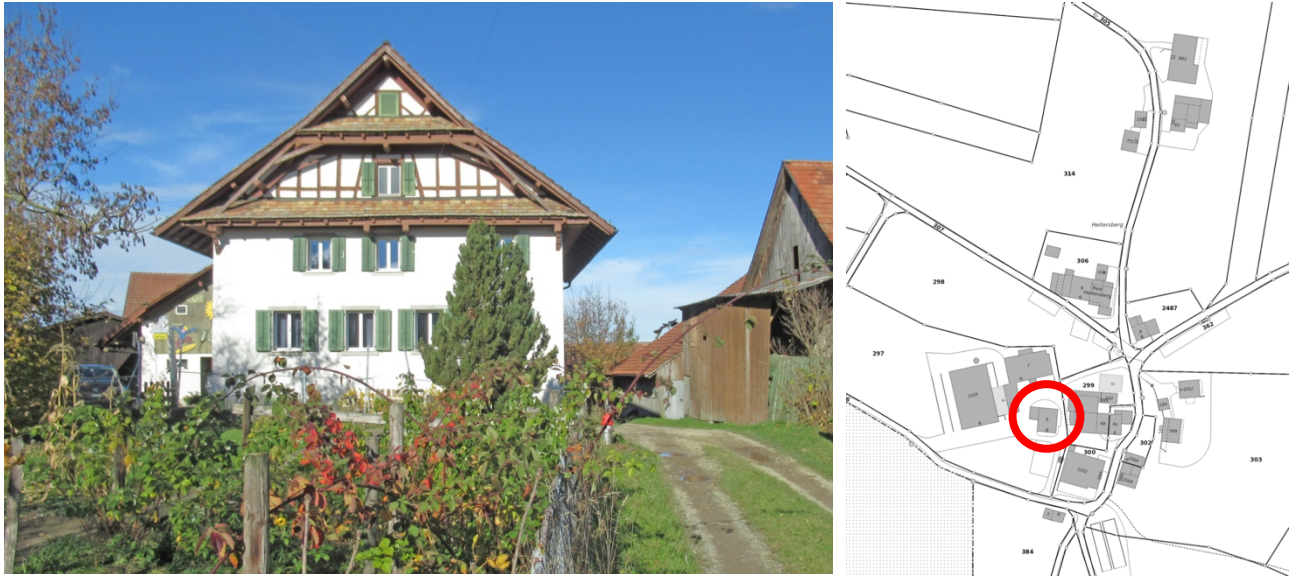


Abbildung 13: Fachwerkhaus Heitersberg 6, seit 2021 im kommunalen Bauinventar verzeichnet (Quelle: BV 2020)



Abbildung 14: Die beiden Gebäude Heitersberg 4 (links) und Heitersberg 10 (rechts) sind zwar nicht inventarisiert, haben aber aufgrund ihrer Stellung und ihres Alters ebenfalls einen grossen Situationswert für den Weiler Heitersberg (Quelle: BV 2021)

3 Ortsanalyse

3.1 Stellung der Bauten

Die Bebauung auf dem Weiler Heitersberg besteht aus rund 20 freistehenden Gebäuden unterschiedlicher Grössen. In einer ersten Annäherung können die Gebäude vier Gebäudegruppen zugeordnet werden. Bei der grössten Gruppe im Süden (1) handelt es sich um den historischen Kern des Weilers, dessen Ursprung bis ins 16. Jh. zurückreicht. Im Kern besteht dieser aus zwei Höfen, die sich je aus einem Wohnhaus/-hausteil mit umliegenden Ökonomiebauten bilden und keinen direkten Bezug zum Strassenraum nehmen.

Westlich und etwas tiefer gelegen, bilden zwei Einfamilienhäuser (2) aus der zweiten Hälfte des 20. Jh. eine kleine Gruppe. Dies Bauten stehen nicht in Bezug zum historischen Kern des Weilers.

Der Zugang zum Weiler über die Heitersbergstrasse von Spreitenbach her wird durch die Platzsituation (3) geprägt. Dieser wird durch das Wohnhaus im Westen und dem Restaurant Heitersberg gefasst.

Im Norden bildet der gegen Ende des 19. Jh. entstandene Hof zusammen mit dem Wohnhaus aus dem 1980er Jahren eine eigene Gebäudegruppe (4). Im Gegensatz zu den anderen beiden Höfen orientieren sich die Gebäude direkt zur Strasse.

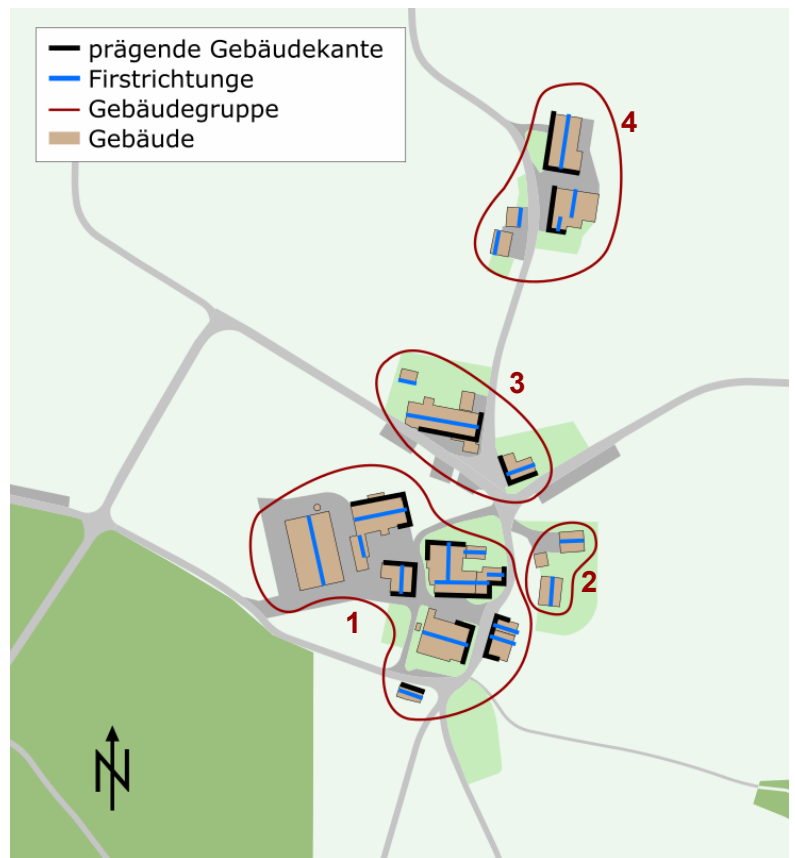


Abbildung 15: Ortsanalyse zur Stellung der Bauten (Quelle: BV 2021)



Abbildung 16: Die drei Gebäude im Norden, etwas abgesetzt vom Kern des Weilers, bilden eine eigene Gruppe (Quelle: BV 2021)



Abbildung 17: Zwischen dem Restaurant Heitersberg und dem darunter gelegenen Wohnhaus spannt sich eine Platzsituation auf (Quelle: BV 2021)

3.2 Umgebung und Freiraum

Die Gebäude der drei Landwirtschaftsbetriebe (A/B/C) werden je über eine Vorplatzsituation zusammen verbunden. Während sich der Hof Heitersberg 10 und das Restaurant (9) mit ihren Vorplätzen jeweils direkt zur Strasse hin orientieren, sind beide Höfe im historischen Kern (A/B) des Weilers sowie die westlich davon gelegenen Einfamilienhäuser (3/589) über Zufahrten von der Strasse abgesetzt.

Die Umgebungsgestaltung der landwirtschaftlichen Gebäude ist zweckentsprechend einfach gehalten. Der direkte Übergang zum Landwirtschaftsland ist teilweise mit Bäumen versetzt. Vom den einst ausgedehnten Hochstammobstgärten sind nur noch geringe Bestände (vgl. Abbildung 19) erhalten.

Zu erwähnen sind die in ihren Strukturen erhaltenen Bauerngärten südlich beim Wohnhaus Heitersberg 10 sowie beim Wohnhaus Heitersberg 6. Hingegen wurde der mit dichten Grünstrukturen bepflanzte Garten bei Heitersberg 8 erst in der zweiten Hälfte des 20. Jh. angelegt und hat historisch keine Bedeutung (vgl. Abbildung 19).

Mit dem Bau des Fahrsilos südlich vom Weiler wie auch mit den Terrainveränderungen für den Außenraum zu den beiden Einfamilienhäusern im östlichen Bereich wurde der Freiraum in diesen Bereichen stark überformt und beeinträchtigt.

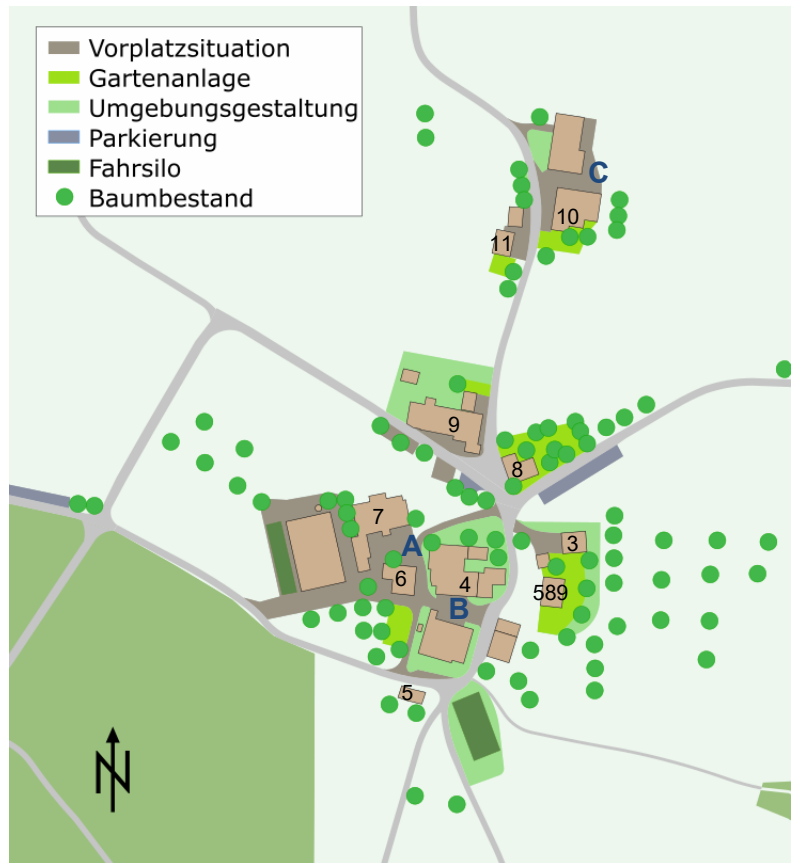


Abbildung 18: Ortsanalyse zu den Freiräumen, besondere Gärten und zum Baubestand (Quelle: BV 2021)



Abbildung 19: Das Luftbild aus dem Jahre 1946 zeigt den umfangreichen Bestand an Hochstammobstbäumen sowie die beiden Bauerngärten bei Heitersberg 6 und 10 (Pfeile) (Quelle: geo.admin.ch 2021)



Abbildung 20: Die Luftaufnahme von 2019 zeigt den erheblichen Rückgang der Hochstammobstbestände in den vergangenen 70 Jahren (Quelle: geo.admin.ch 2021)

3.3 Nutzungen und Erschliessung

Ein Blick ins Einwohnerregister zeigt, dass derzeit 22 Personen auf dem Weiler Heitersberg wohnhaft sind (Stand 2021). Die meisten wohnen in den insgesamt fünf Einfamilienhäusern.

Es bestehen nach wie vor drei landwirtschaftliche Betriebe, welche unter anderem Viehwirtschaft betreiben und über entsprechende Stallungen verfügen (Burgerhof / Töngi, Rütimann und Heggli, Stand 2021).

Das Restaurant Heitersberg gilt als ein beliebtes Ausflugsziel für Erholungssuchende und Spaziergänger aus der Region.

Die Zufahrten zum Heitersberg erfolgen von Norden her ab Spreitenbach über die Heitersbergstrasse. Südlich von Remetschwil via Sennhof und Sennhofstrasse sowie von Oberrohrdorf via Zürichstrasse. Es gilt ein generelles Durchfahrtsverbot, was beidseitig mit einem Fahrverbot umgesetzt ist. Besuchern stehen beidseitig des Heitersberg Parkplätze zur Verfügung.

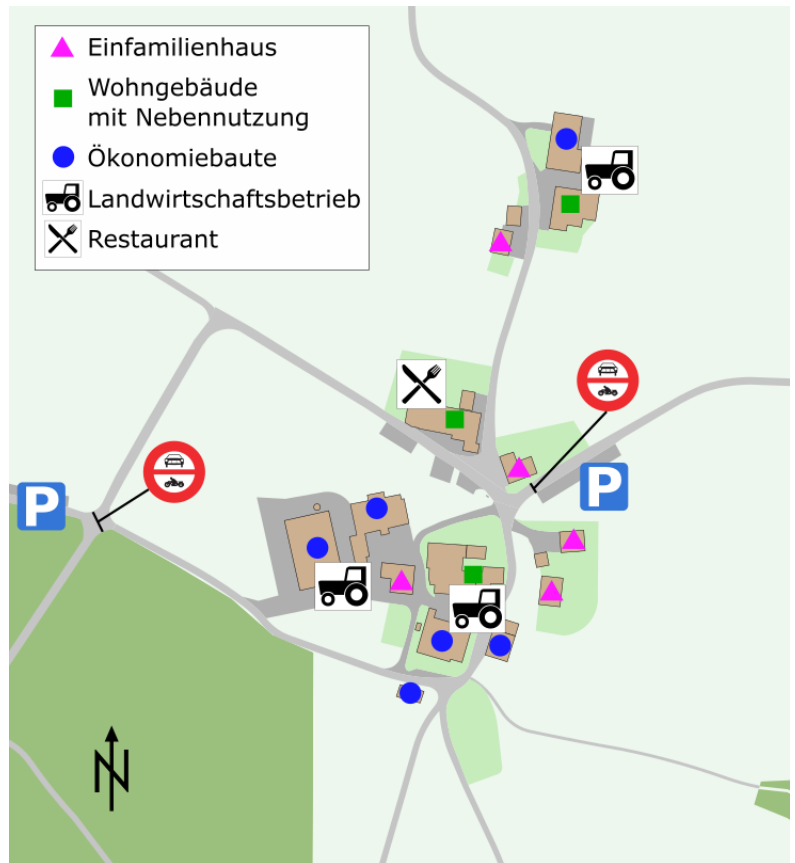


Abbildung 21: Ortsanalyse zur Nutzung der Bauten sowie die Erschliessung des Weilers (Quelle: BV 2021)



Abbildung 22: Der Hof der Ortsbürgergemeinde Spreitenbach ist verpachtet und wird als Familienbetrieb nach wie vor landwirtschaftlich genutzt (Quelle: burgerhof.ch 2021)



Abbildung 23: Das Restaurant Heitersberg ist ein beliebtes Ausflugsziel für Erholungssuchende aus dem Limmat- und Reusstal (Quelle: BV 2021)

4 Zielbild

Perimeter Weilerzone:

Die als Weiler ausgeschiedenen Kleinsiedlungen im Aargau sind vielfältig und weisen unterschiedliche Strukturen auf. So können Weiler aus mehreren Einzelhöfen, mehreren Hofgruppen, kleinen Haufendörfern oder einzelnen Höfen entlang von Strassen bestehen.

Gemäss den übergeordneten Anforderungen ist der Weilerzonenperimeter eng um die bestehenden Bauten zu ziehen. Es können keine Flächen für Neubauten bezeichnet werden. Der Perimeter soll nicht einfach den Parzellengrenzen folgen. Beim Weiler Heitersberg orientiert sich der Perimeter stark an der ISOS-Aufnahme von 1975, erweitert diese aber gegen Osten um die jüngeren Einfamilienhäuser.

In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzungen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in des Weilerbild einfügen.

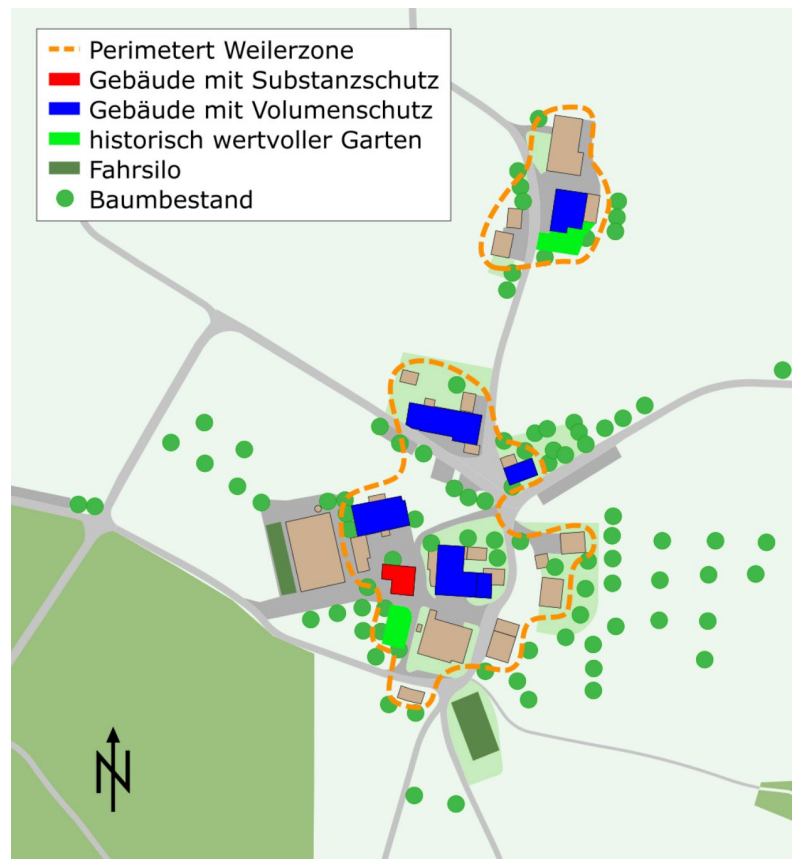


Abbildung 24: Zielbild für die Entwicklung des Weilers Heitersberg (Quelle: BV 2021)

Charakterisierend für den Weiler sind neben den Bauten auch die Freiräume. Nebst den befestigten Platz- und Erschliessungssituationen sind vor allem die Übergangsbereiche mit Wiesen, teilweise mit Bestand an Hochstammobstbäumen und die Gärten prägende Elemente. Solche charakteristischen Freiflächen, die Teil der traditionellen Siedlungsstruktur sind, wie beispielsweise die beiden, im Zielbild bezeichneten Bauerngärten, sind daher bei der Ausscheidung von Weilerzonen mit zu berücksichtigen.

Nicht im Perimeter enthalten sind rein landwirtschaftlich genutzte Anlagen, die keinen Beitrag zum Erscheinungsbild im historischen Kontext leisten oder dieses sogar stören. Hierzu zählen vor allem die beiden Fahrsilos sowie die erst Ende 1990er Jahre entstandene Stallscheune des Bürgerhofs. Die erst in der zweiten Hälfte des 20. Jh. entstandenen Einfamilienhäuser unterliegen den Vorgaben der Landwirtschaftszone (Besitzstand). Bei Erneuerungen ist auf eine sehr gute Einpassung hinsichtlich dem Weiler zu achten. Dies gilt auch für die weitere Entwicklung derer Gartenanlagen, welche aufgrund der Terrainanpassungen heute teils überformt in Erscheinung treten.

Ebenfalls nicht im engeren Perimeter der Weilerzone sind die noch erhaltenen oder wiederhergestellten Hochstammobstgärten. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zum Erscheinungsbild des Weilers Heitersberg und sind zu erhalten, weiter zu ergänzen und beim Abgang soll entsprechender Ersatz gepflanzt werden. Im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird für die Hochstammobstgärten eine Lösung erwartet, welche diese Anlagen über das gesamte Gebiet erfasst. Dies ist bereits in der rechtskräftigen BNO entsprechend umgesetzt.

Gebäude mit Substanzschutz:

Das im Zielbild rot bezeichnete Gebäude, Heitersberg 6, ist seit 2021 im kommunalen Bauinventar der Gemeinde Spreitenbach aufgeführt (vgl. Ziff. 2.3). Es ist in seiner Substanz zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es unterhalten, aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden, sofern das Schutzziel gemäss Bauinventar nicht beeinträchtigt oder verletzt wird.

Gebäude mit Volumenschutz:

Gebäude mit Volumenschutz spielen eine wichtige Rolle in der Struktur des Weilers Heitersberg und tragen massgebend zum Erscheinungsbild bei. Dabei konzentriert sich der Volumenschutz primär auf die historischen Grundstrukturen der Hauptgebäude. Nachträglich erstellte Anbauten und Erweiterungen, welche dem Hauptgebäude untergeordnet sind, sind für das Erscheinungsbild von geringer Relevanz. Sie dürfen abgebrochen und neu aufgebaut werden. Bei Ersatzneubauten ist auf eine besonders gute Einpassung hinsichtlich Dach-, Fassadengestaltung und Materialisierung zu achten.

Um den Erhalt der Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz langfristig sicherzustellen, dürfen diese über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus auch zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sowie für mit dem Standort verträgliche Gastronomieformen genutzt werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren.

Ein besonderes Augenmerk gilt der Parkierung von Fahrzeugen. Diese ist wenn möglich in den Hauptgebäuden zu integrieren oder aber sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

Umgebung:

Die beiden noch bestehenden und im Zielbild bezeichneten Bauerngärten sind zu erhalten. Der Baumbestand ist weiter zu fördern, insbesondere mit Hochstammobstbäumen. Grünstrukturen können einen guten Beitrag zur Einpassung von Anlagen wie bspw. Parkierung oder bei Eingriffen ins Terrain leisten. Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Bei der Umgebungsgestaltung sind ortsübliche Materialien und einheimische Pflanzen zu wählen. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Dauerhafte Einfriedungen sind auf Bauern- und Pflanzgärten sowie auf Weiden einzuschränken. Generell ist auf einen sorgfältigen Übergangsbereich zum Kulturland zu achten. Dieser ist nicht als "harte" Grenze, sondern als weicher Übergang mit teilweiser Bepflanzung mit Bäumen und Büschen harmonisch zu gestalten.



Abbildung 25: Intakter Bauerngarten vor dem Wohnteil des Hofes Heitersberg 10 (Quelle: BV 2021)



Abbildung 26: Intakter Bauerngarten beim Wohnhaus Heitersberg 6 (Quelle: BV 2021)

5 Umsetzung in der Bau- und Nutzungsordnung

Das unter Ziff. 4 formulierte Zielbild gilt es sinngemäss mit einer Weilerzone in der Bau- und Nutzungsordnung sowie dem zugehörigen Kulturlandplan umzusetzen. Die erstmalige Integration der Weilerzone Heitersberg in der BNO Spreitenbach ist Bestandteil der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2020/2023.

Die Umsetzung einer Weilerzone darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich dabei um eine weitere Zone gemäss Art. 18 des Raumplanungsgesetzes (RPG) handelt. Diese wird als Überlagerung zur Landwirtschaftszone festgesetzt und ist entsprechend keine Bauzone nach Art. 15 RPG. Wo die Weilerzone keine spezifische Regelung trifft, gilt nach wie vor die Landwirtschaftszone, insbesondere auch hinsichtlich der Zuständigkeiten, welche beim Kanton liegen.

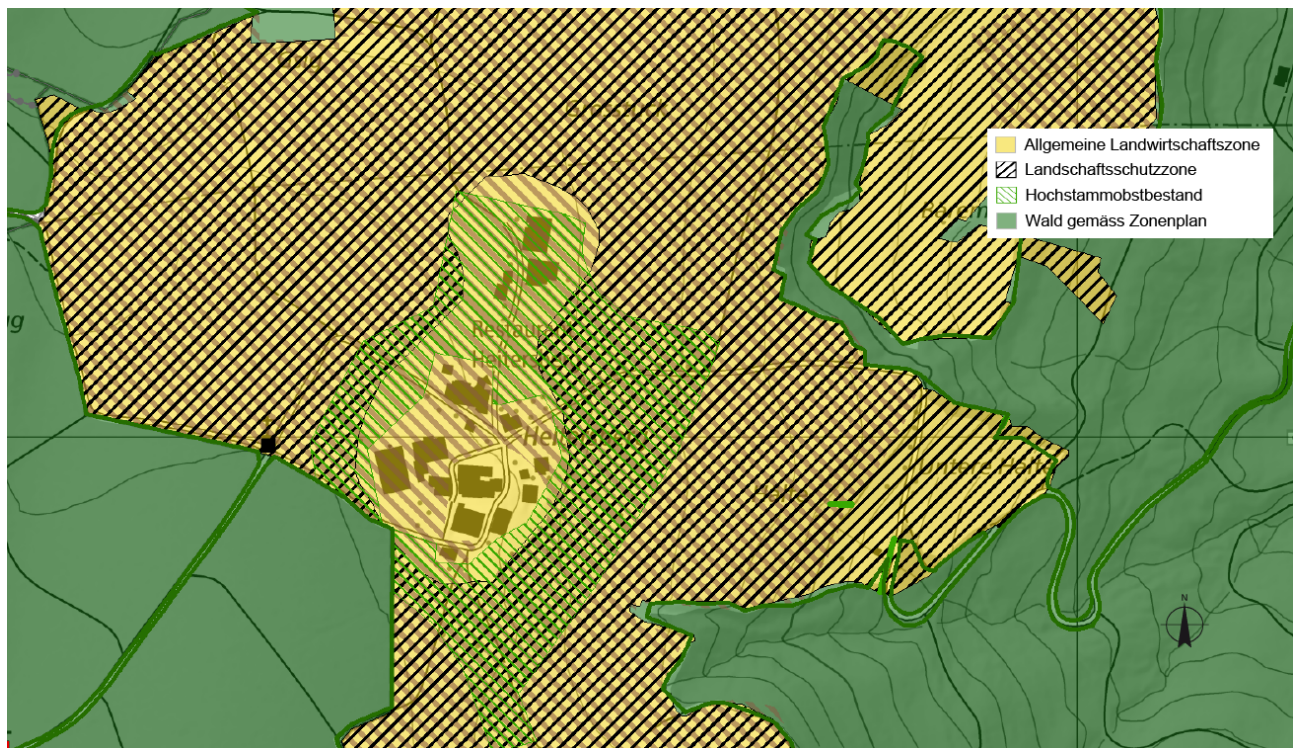


Abbildung 27: Rechtskräftiger Kulturlandplan, ohne Weilerzone aber mit Siedlungsei in der Landschaftsschutzzone. (Quelle: KLP Gemeinde Spreitenbach, AGIS 2021)