

## **Richtlinie Fruchtfolgeflächen**

<b>1 Einführung – der FFF-Vollzug kurz und knapp erklärt</b>	<b>2</b>
<b>2 Welche Grundlagen sind zu beachten?</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Bundesrecht</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Kantonales Recht</b>	<b>3</b>
<b>2.3 Geodaten</b>	<b>3</b>
<b>3 In welchen Anwendungsfällen spielen FFF eine Rolle?</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Beanspruchungen</b>	<b>3</b>
<b>3.2 Kompensation</b>	<b>3</b>
<b>4 Welche Flächen gelten als FFF?</b>	<b>4</b>
<b>4.1 Feststellungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>4.2 Qualitätsanforderungen</b>	<b>4</b>
<b>4.3 Prüfschema</b>	<b>5</b>
<b>5 Beanspruchung</b>	<b>6</b>
<b>5.1 Unter welchen Voraussetzungen ist eine Beanspruchung zulässig?</b>	<b>6</b>
<b>5.2 Was ist im Verfahren bei einer Einzonung von FFF zu beachten?</b>	<b>8</b>
<b>5.3 Was ist im Verfahren bei einem Bauprojekt (inklusive bodenverändernde Nutzungen) ausserhalb Bauzone auf FFF zu beachten?</b>	<b>9</b>
<b>5.4 Was ist im Verfahren bei Abbau- oder Deponieprojekten zu beachten?</b>	<b>11</b>
<b>6 Kompensation</b>	<b>12</b>
<b>6.1 Welche Kompensationsmassnahmen sind zulässig?</b>	<b>12</b>
<b>6.2 Welche Fläche muss kompensiert werden?</b>	<b>12</b>
<b>6.3 In welcher Qualität muss kompensiert werden?</b>	<b>12</b>
<b>6.4 Kann ich mich an Kompensationen Dritter beteiligen?</b>	<b>12</b>
<b>6.5 Wer ist für die Kompensation verantwortlich?</b>	<b>12</b>
<b>6.6 Innert welcher Frist muss die Kompensation erfolgen?</b>	<b>12</b>
<b>6.7 Wie kann die Kompensation seitens Behörden sichergestellt werden?</b>	<b>13</b>
<b>6.8 Was ist im Verfahren bei einer Auszonung von FFF zu beachten?</b>	<b>13</b>
<b>6.9 Was ist im Verfahren bei einer Bodenverbesserung zu beachten?</b>	<b>14</b>
<b>6.10 Hinweise zur Rekultivierung bei Abbau- und Deponieprojekten</b>	<b>15</b>
<b>6.11 Zertifikat für die Vornahme einer Kompensationsmassnahme</b>	<b>16</b>
<b>7 Inkraftsetzung und Übergangsfrist</b>	<b>16</b>
<b>8 Weiterführende Literatur</b>	<b>16</b>
<b>9 Kontaktstelle für allgemeine Fragen zu FFF</b>	<b>17</b>

## 1 Einführung – der FFF-Vollzug kurz und knapp erklärt

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz. Sie spielen eine zentrale Rolle bei der Ernährungssicherung in Zeiten von ungenügender Versorgung und dem Erhalt der natürlichen Ernährungsgrundlage sowie des Produktionspotenzials für die kommenden Generationen. Sie sind deshalb nach den bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben besonders geschützt und raumplanerisch zu sichern. Konkret ist der Kanton Luzern gemäss [Sachplan Fruchtfolgeflächen 2020](#) (Sachplan 2020) verpflichtet, ein Kontingent von 27'500 Hektaren Fruchtfolgeflächen zu erhalten. Aktuell kann der Kanton Luzern sein Kontingent knapp erfüllen und verfügt über keine Reserven.

Ziel des Kantons Luzern ist es, das vorgeschriebene Kontingent zu sichern, um einerseits den Handlungsspielraum für eine Weiterentwicklung des Kantons zu bewahren und andererseits ausreichend Fruchtfolgeflächen als produktive Kulturlandfläche landwirtschaftlich nutzen zu können. Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen muss daher hohe Anforderungen erfüllen und möglichst geringfügig ausfallen. Als Beanspruchung gelten die Einzonung von Landwirtschaftsland mit FFF-Qualität in die Bauzone, die Bebauung von Fruchtfolgeflächen ausserhalb der Bauzone und die bodenverändernde Nutzung mit Wegfall der FFF-Qualität ausserhalb der Bauzone, dies bei allen drei Vorgängen ab einer Fläche von 500 Quadratmetern. Ob eine Fruchtfolgefläche ausnahmsweise beansprucht werden darf, wird im Einzonungs- beziehungsweise Baubewilligungsverfahren geprüft – insbesondere anhand einer umfassenden Interessenabwägung.

Alle durch eine Beanspruchung wegfallenden Fruchtfolgeflächen müssen flächengleich mit neuen Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. Als Kompensation gelten die Auszonung von Land mit FFF-Qualität aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone sowie die bauliche Aufwertung von anthropogen degradierten Böden. In beiden Fällen ist ein Kompensationsprojekt nötig. Dieses ist bei einer Einzonung dem Gesuch zur Vorprüfung der Ortsplanungsrevision beziehungsweise bei einer Bebauung mit den üblichen Baugesuchsunterlagen bei der Gemeinde einzureichen (das Kompensationsprojekt ist verbindlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision bzw. des Baugesuchs). Das Kompensationsprojekt muss rechtlich und finanziell gesichert und die Ausführung gewährleistet sein. Für die Projektumsetzung ist bei Bebauungen der Bewilligungsinhaber und bei Einzonungen die Gemeinde verantwortlich.

Nimmt jemand eine Auszonung von Land mit FFF-Qualität oder eine Bodenaufwertung freiwillig auf Vorrat vor, kann die Vornahme dieser Kompensationsmassnahme durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) in Form eines Zertifikats bestätigt werden. Die Kompensationseignerin kann das Zertifikat anschliessend gegen finanzielle Abgeltung an Kompensationsverpflichtete veräussern.

Die vorliegende Richtlinie basiert auf § 39c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 3 der Planungs- und Bauverordnung (PBV), welche die kantonalen Rechtsgrundlagen zu den FFF, ihrem Schutz und der Kompensationspflicht bei ihrer Beanspruchung bilden. Sie enthält detaillierte Vorgaben und Regelungen für den Vollzug und bezweckt damit eine einheitliche und stringente Praxis. Die Richtlinie zeigt Gemeinden, Planenden, Bauherrschaften und Grundeigentümerschaften auf, welche Regeln im Umgang mit Fruchtfolgeflächen gelten.

## 2 Welche Grundlagen sind zu beachten?

### 2.1 Bundesrecht

- [Bundesverfassung](#) (BV; Art. 74)
- [Raumplanungsgesetz](#) (RPG; Art. 1, 3 Abs. 2, 15)
- [Raumplanungsverordnung](#) (RPV; Art. 26 ff.)
- [Sachplan Fruchtfolgeflächen 2020](#)

### 2.2 Kantonales Recht

- [Planungs- und Baugesetz](#) (PBG; § 39a ff.)
- [Planungs- und Bauverordnung](#) (PBV; §§ 3, 5 Abs. 3 lit. e)
- [Kantonaler Richtplan 2009](#) (teilrevidiert 2015; Kapitel Z4-2, L4-2)

### 2.3 Geodaten

Karte im Geoportal: <https://www.geo.lu.ch/map/fruchtfolgeflaechen>

Folgende Geodaten sind im kantonalen Geoportal ersichtlich und können im [Geodatenshop](#) kostenfrei bezogen werden:

- [Fruchtfolgeflächen: Neuerhebung \(ab 2009\): Böden in FFF-Qualität](#)
- [Fruchtfolgeflächen: Erhebung 1988/94 / Gegenüber dem Bund ausgewiesene Kontingentsflächen](#)
- [Eignungsgebiete für Bodenverbesserungen](#)
- [Hinweisflächen für anthropogene Böden](#)

## 3 In welchen Anwendungsfällen spielen FFF eine Rolle?

### 3.1 Beanspruchungen

Relevant sind Anwendungsfälle, in denen durch einen raumplanerischen oder baulichen Vorgang die Fruchtfolgequalität einer Bodenfläche wegfällt (sogenannte Beanspruchungen). Konkret ist dies der Fall, wenn ackerfähiges Kulturland im Umfang von mindestens 500 Quadratmetern<sup>1</sup> in eine Bauzone eingezont, ausserhalb der Bauzone bebaut, versiegelt, abgetragen oder durch dessen Nutzung die FFF-Qualität vermindert wird (vgl. § 39c Abs. 4 PBG).

### 3.2 Kompensation

Raumplanerische oder bauliche Vorgänge, welche ackerfähiges Kulturland langfristig sichern oder wiederherstellen, stellen ebenfalls relevante Anwendungsfälle dar (Kompensationsmassnahmen). Konkret ist dies der Fall, wenn FFF in die Landwirtschaftszone ausgezont werden oder die Bodenfruchtbarkeit von anthropogen degradierten Böden ausserhalb der Bauzone mittels baulichen Massnahmen (Bodenverbesserung) zu FFF aufgewertet werden (vgl. § 39c Abs. 6 PBG).

---

<sup>1</sup> Bei Anwendungsfällen mit einer Fläche kleiner als 500 Quadratmeter kommt eine Bagatellgrenze zur Anwendung. Das heisst, dass für diese Fälle keine FFF-Feststellung zu erfolgen hat. Entsprechend kommen in diesen Fällen auch keine FFF-spezifischen Bestimmungen zur Anwendung.

## 4 Welche Flächen gelten als FFF?

### 4.1 Feststellungsverfahren

Zur Feststellung, ob eine konkrete Fläche FFF-Qualität aufweist, stehen für einen Teil des Kantonsgebiets Kartengrundlagen zur Verfügung. Die GIS-Karte [Neukartierung \(ab 2009\): Böden in FFF-Qualität](#) weist im kantonalen Geoportal die FFF-Qualität öffentlich aus.

Für Beanspruchungen grösser als 1'500 Quadratmeter, für die keine entsprechende Kartengrundlage vorliegt, ist die Erhebung der Bodenqualität gemäss Kartieranleitung (FAL 24+) und den kantonalen Qualitätsanforderungen (siehe Kapitel 4.2) vorzunehmen. Die Kosten für die Kartierung durch eine bodenkundliche Fachperson trägt bei einer Einzonung die Gemeinde (allenfalls mit Weiterverrechnung an die an einer Einzonung Interessierten) beziehungsweise bei einem Bauprojekt die Bauherrschaft. Eine Liste mit bodenkundlichen Fachpersonen findet sich unter [www.soil.ch](http://www.soil.ch).

Für Beanspruchungen zwischen 500 und 1'500 Quadratmeter kann man sich vereinfacht auf die GIS-Karte [Kontingentsflächen \(FFF-Erhebung 1988/94\)](#) abstützen, falls die [Neukartierung \(ab 2009\): Böden in FFF-Qualität](#) noch nicht vorliegt. Es ist keine Bodenkartierung notwendig, aber freiwillig möglich.

Für Beanspruchungen von Flächen kleiner als 500 Quadratmetern muss aufgrund der Bagatellgrenze keine FFF-Feststellung gemacht werden.

Fläche in Quadratmetern	<= 500	> 500 und <= 1'500	> 1'500
Feststellung	Bagatellgrenze: Keine Feststellung nötig.	Mittels <a href="#">Neukartierung (ab 2009): Böden in FFF-Qualität</a>  Wo diese fehlt: Vereinfachte Feststellung mittels GIS-Karte <a href="#">Kontingentsflächen (FFF-Erhebung 1988/94)</a> .	Mittels <a href="#">Neukartierung (ab 2009): Böden in FFF-Qualität</a>  Wo diese fehlt: Feststellung mittels Bodenkartierung durch bodenkundliche Fachperson.
Konsequenz	Bagatellgrenze: Keine Anwendung der FFF-Regelungen.	Wenn festgestellte FFF > 500 m <sup>2</sup> : Anwendung der FFF-Regelungen.	Wenn festgestellte FFF > 500 m <sup>2</sup> : Anwendung der FFF-Regelungen.

### 4.2 Qualitätsanforderungen

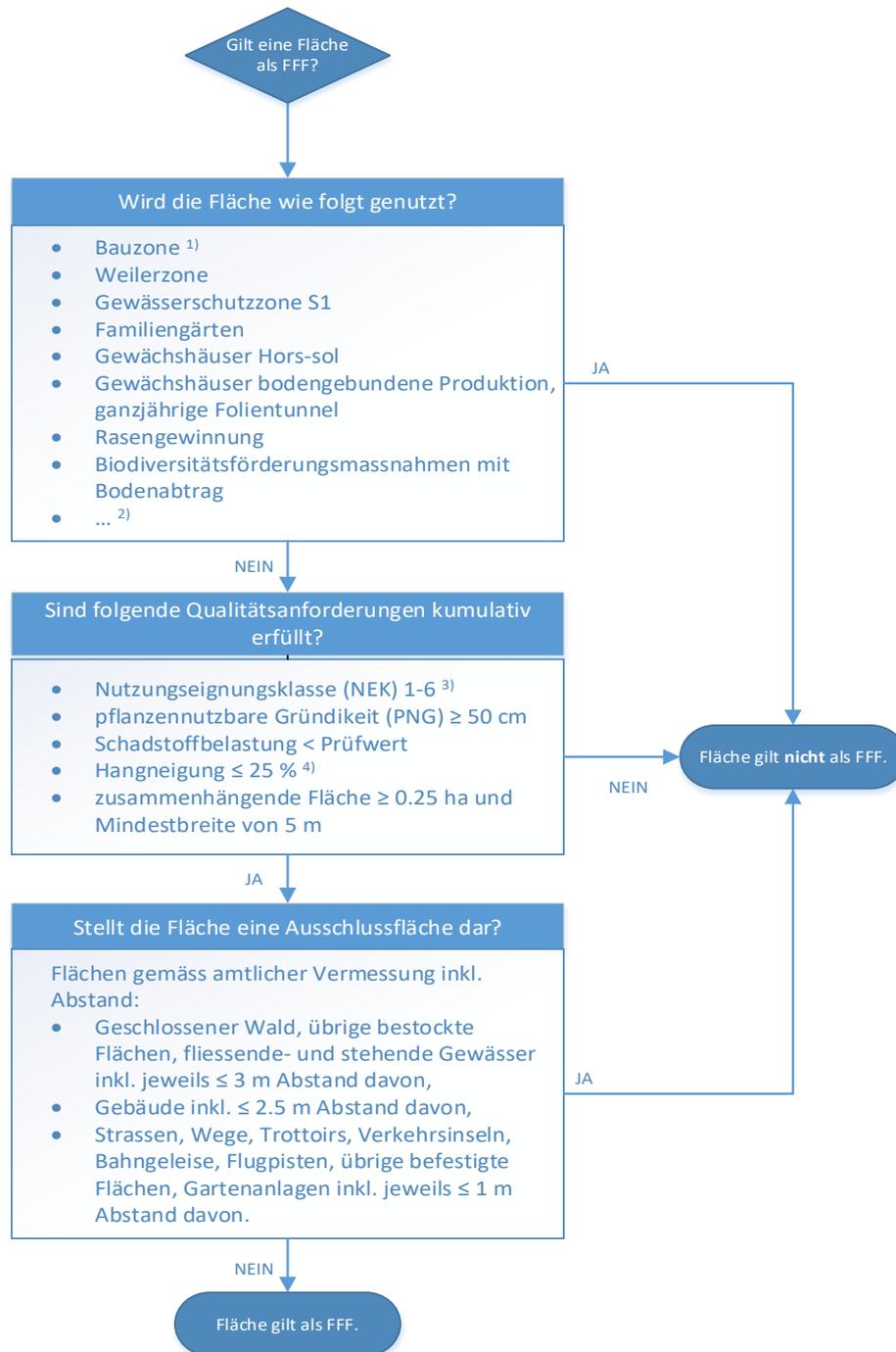
Im Kanton Luzern gelten folgende Qualitätsanforderungen kumulativ für FFF:

- Klimateignungskarte für die Landwirtschaft, Zonen A, B, C, D1-4
- Nutzungseignungsklasse (NEK)
  - o NEK 1-5 (Anrechnung 100 %)
  - o NEK 6 (Anrechnung 50 %)
- Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) ≥ 50 cm
- Schadstoffbelastung (relevante Prüfwerte eingehalten)

- Hangneigung
  - o 0-18 % (Anrechnung 100 %)
  - o 18-25 % (Anrechnung 50 %)
- Zusammenhängende Fläche  $\geq 0.25$  ha und minimale Breite  $\geq 5$  m

### 4.3 Prüfschema

Folgende schematische Darstellung gibt einen Überblick, wie anhand der geltenden FFF-Kriterien festgestellt werden kann, ob eine Fläche als FFF gilt:



1) Grünzonen mit landwirtschaftlichen Nutzungsbestimmungen sind anrechenbar und somit kompensationspflichtig bei einer Umzonung in eine andere Bauzone. Golfplätze werden im Einzelfall betrachtet.

- 2) Die Liste ist nicht abschliessend. Als Faustregel gilt, dass Böden, auf welchen die FFF-Qualität langfristig gesichert ist und auf denen im Falle einer schweren Mangellage innerhalb eines Jahres wieder ein ortsüblicher Ertrag möglich ist, anrechenbar sind. Weitere Hinweise sind im Erläuterungsbericht zum Sachplan 2020 (S. 26/27) zu finden.
- 3) NEK 6 werden jeweils zu 50 % angerechnet.
- 4) Hangneigungen zwischen 18 und 25 % werden jeweils zu 50 % angerechnet.

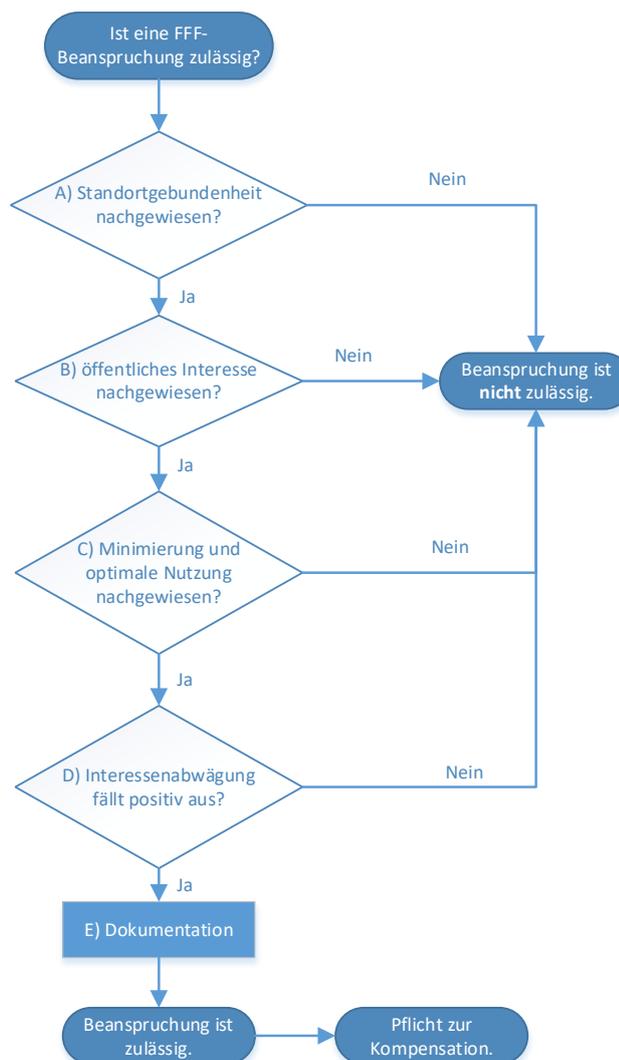
In nicht aufgeführten Spezialfällen ist die Koordinationsstelle FFF der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) (siehe Kontaktperson, Kapitel 9) frühzeitig zu kontaktieren.

## 5 Beanspruchung

### 5.1 Unter welchen Voraussetzungen ist eine Beanspruchung zulässig?

FFF sind nach bundes- und kantonrechtlichen Regelungen speziell geschützt und im Grundsatz zu erhalten (§ 39c Abs. 2 PBG). Für ihre Beanspruchung in Ausnahmefällen gelten strenge Hürden und Vorgaben.

Folgende schematische Darstellung gibt einen Überblick, wie die Zulässigkeit einer FFF-Beanspruchung geprüft werden muss:



Damit die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zulässig ist, müssen die Voraussetzungen von § 39c Abs. 3 PBG kumulativ erfüllt sein:

*A. Prüfung von Varianten und Alternativstandorten, welche weniger oder keine FFF beanspruchen*

Fruchtfolgeflächen sind grundsätzlich zu erhalten und sollen nicht durch Einzonung, Bebauung oder Bodenveränderungen beansprucht werden. Für solche Vorhaben sind daher immer alternative Standorte ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zu prüfen (§ 39c Abs. 3 lit. c PBG), beziehungsweise es muss die Standortgebundenheit eines Vorhabens nachgewiesen werden. Ein Ausweichen auf Flächen ohne FFF-Qualität muss unmöglich oder unzumutbar sein.

*B. Nachweis eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Beanspruchung*

Für die Beanspruchung von FFF braucht es einen ausgewiesenen Bedarf, welcher im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Ein öffentliches Interesse kann beispielsweise sein:

- Erfüllung wichtiger Ziele des kantonalen Richtplans
- Realisierung von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten
- Verwirklichung öffentlicher Infrastrukturanlagen
- Hochwasserschutz und Revitalisierungen
- Sicherstellung der landwirtschaftlichen Produktion

*C. Beschränkung der beanspruchten Fläche auf das Notwendige und optimale Nutzung*

Kommt nur ein Standort auf Fruchtfolgeflächen in Frage, muss die Minimierung der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen in jedem Fall angestrebt werden (§ 39a Abs. 3 lit. b PBG). Der Nachweis ist namentlich mittels Variantenstudien zur Nutzung und zur Anordnung der Bauten und Anlagen zu erbringen.

*D. Vornahme einer umfassenden Interessenabwägung, insbesondere unter Berücksichtigung des Interesses an der Erhaltung der FFF*

Sind die Voraussetzungen der Punkte A bis C erfüllt, hat abschliessend eine umfassende Interessenabwägung zu erfolgen (gegebenenfalls unter Abwägung verschiedener Varianten und Alternativstandorte). Die Abwägung muss klären, ob das Interesse an der Beanspruchung das entgegenstehende Interesse am Schutz der Fruchtfolgeflächen zu überwiegen vermag.

Die Interessenabwägung erfolgt im Allgemeinen in drei Schritten:

1. Bestimmung der betroffenen Interessen:  
Dabei sind alle standortrelevanten Themen wie beispielsweise Gesellschaft, Wirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz zu berücksichtigen.
2. Beurteilung der betroffenen Interessen:  
Es ist aufzuzeigen, welche positiven und negativen Auswirkungen die Planung auf die einzelnen Interessen hat und wie umfangreich diese sind.

### 3. Interessenabwägung:

Die Interessen sind gegeneinander abzuwägen. Als wichtiges nationales Interesse ist dem Erhalt der Fruchtfolgeflächen ein hohes Gewicht zuzuschreiben.

## E. Dokumentation zuhanden der Bewilligungsbehörden

Die Interessenabwägung kann in einfachen Beurteilungssituationen argumentativ in Textform erfolgen. Bei komplexen Beurteilungssituationen mit vielen verschiedenen Interessen und bei umfangreichen Projekten kann eine Nutzwertanalyse notwendig sein.

Die Standortevaluation sowie die Interessenabwägung sind zu dokumentieren.

- Im Falle einer Nutzungsplanänderung als Bestandteil des Planungsberichts nach Art. 47 RPV.
- Im Falle einer Bebauung ausserhalb Bauzone ist die Prüfung der Voraussetzungen (Punkte A bis D) summarisch in geeigneter Form zu belegen.

Die Dokumentation ist der zuständigen Stelle bei der Vorprüfung respektive der freiwilligen Vorabklärung und allen nachfolgenden Verfahrensschritten einzugeben.

Ist die FFF-Beanspruchung zulässig, ist ein mindestens flächen- und qualitätsgleiches Kompensationsprojekt notwendig.

## 5.2 Was ist im Verfahren bei einer Einzonung von FFF zu beachten?

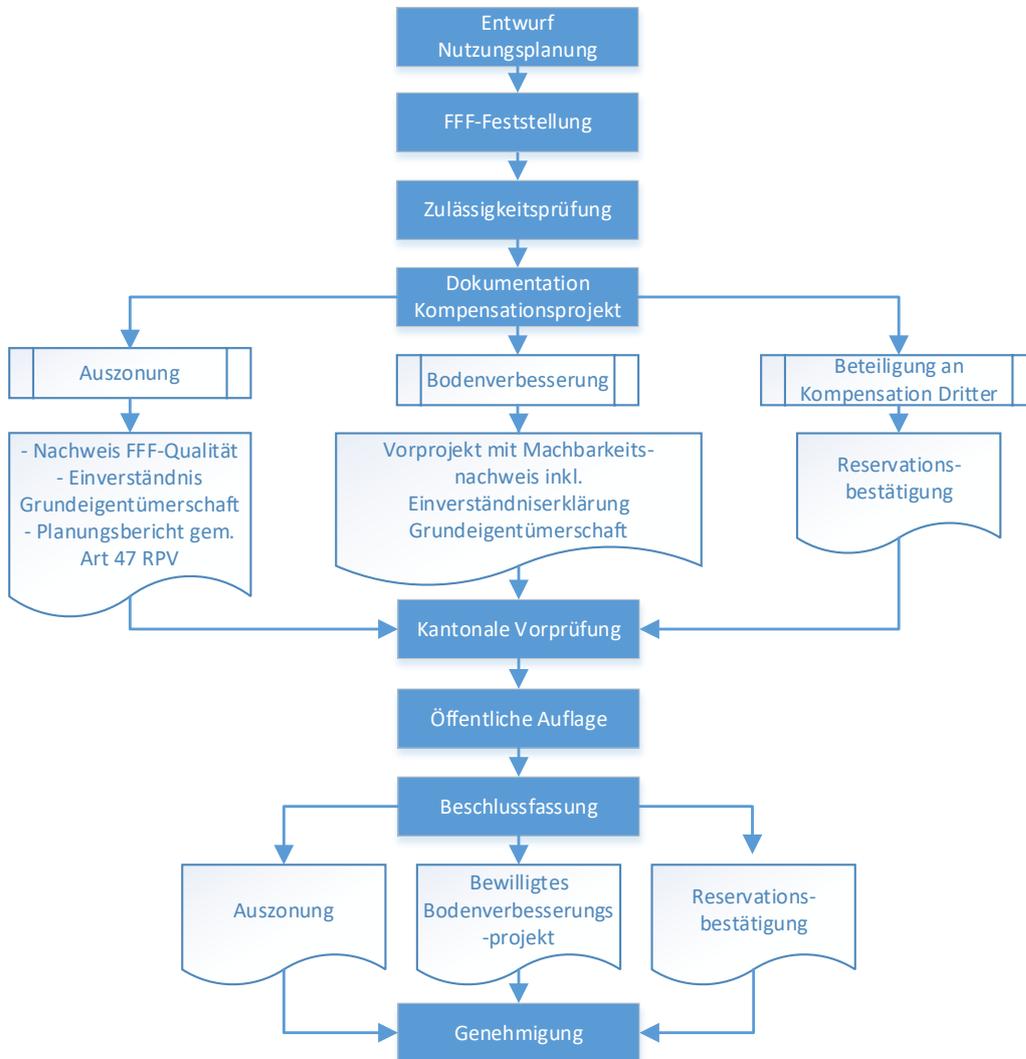
Eine Einzonung setzt stets ein Nutzungsplanungsverfahren voraus. Das Verfahren der Einzonung erfolgt gemäss der [Wegleitung Ortsplanungsverfahren](#). Für die kantonale Vorprüfung ist neben der Zulässigkeitsprüfung (siehe Kapitel 5.1) ein Kompensationsprojekt auszuarbeiten.

Die Kompensationsform Auszonung hat der Einzonung entweder zeitlich vorgelagert oder gleichzeitig zu erfolgen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Einzonung ist nachzuweisen, dass die Fläche der kompensatorischen Auszonung FFF-Qualität aufweist (siehe Kapitel 6.3) und der Grundeigentümer damit einverstanden ist. Zusätzlich sind die Auswirkungen auf Gesellschaft, Wirtschaft sowie Raum und Umwelt nach § 47 RPV im Planungsbericht darzulegen und es ist eine entsprechende Interessenabwägung vorzunehmen. Die Genehmigung der kompensatorischen Auszonung ist mit der Einzonung zu koordinieren oder hat vorgängig zu erfolgen.

Bei Bodenverbesserungen ist für die Vorprüfung ein Vorprojekt auszuarbeiten. Es ist nachzuweisen, dass im Ausgangszustand die Kompensationsfläche keine FFF-Qualität hat, der Boden anthropogen degradiert und eine deutliche Verbesserung der Bodenqualität möglich und sinnvoll ist. Die Karte «[Eignungsgebiete für Bodenverbesserungen](#)» beinhaltet potenzielle Standorte für grossflächige Bodenverbesserungen. Detaillierte Informationen zur Bodenqualität und Hinweise zu potenziell anthropogenen Standorten liefert die [Bodenkarte](#) (1:5'000). Ist die «[Neukartierung \(ab 2009\): Böden in FFF-Qualität](#)» am Standort noch nicht durchgeführt worden, ist entsprechend eine bodenkundliche Erhebung durchzuführen. In jedem Fall ist die Zustimmung der Grundeigentümerschaft für das Bodenverbesserungsprojekt und der Verwendungszweck nachzuweisen. Spätestens zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags der Einzonung muss eine bewilligte Bodenverbesserung vorliegen.

Beim Einkauf in eine Kompensationsmassnahme Dritter ist für die Vorprüfung eine verbindliche Reservationsbestätigung einzureichen.

### Ablaufschema Verfahren Einzonung



### 5.3 Was ist im Verfahren bei einem Bauprojekt (inklusive bodenverändernde Nutzungen) ausserhalb Bauzone auf FFF zu beachten?

Ein Bauprojekt setzt stets eine Baubewilligung voraus. Für bauliche Bodenbeanspruchungen auf einer Fläche grösser als 1'500 Quadratmetern ist unabhängig der Bodenqualität ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten (siehe [Bodenschutz beim Bauen](#)). Sind zudem mehr als 500 Quadratmeter FFF betroffen (siehe Kapitel 4, FFF-Feststellung und Bagatellgrenze), sind nachfolgende Verfahrensschritte zu beachten.

Im Baubewilligungsverfahren gibt es die Möglichkeit einer freiwilligen, aber empfohlenen Vorabklärung. Die Verfahren erfolgen gemäss den Prozessbeschreibungen [Vorabklärung](#) und [Baugesuch ordentlich](#). In deren Rahmen ist neben der Zulässigkeitsprüfung (siehe Kapitel 5.1) ein FFF-Kompensationsprojekt auszuarbeiten. Fehlen diese Unterlagen, ist zum Stand der

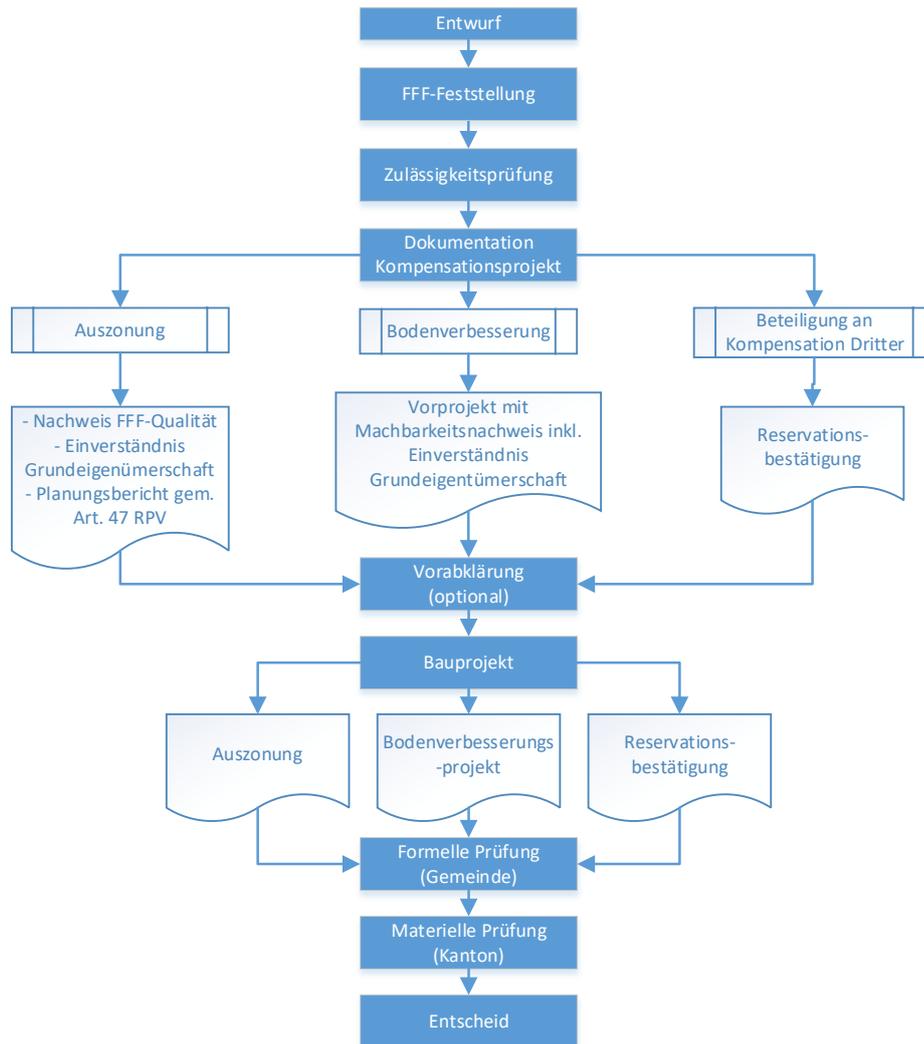
freiwilligen Vorabklärung keine Beurteilung bezüglich FFF möglich. Spätestens für das ordentliche Baubewilligungsverfahren sind diese Unterlagen zwingend erforderlich.

Die Kompensationsform Auszonung liegt idealerweise vor der Erteilung der Baubewilligung vor oder wird mit dieser koordiniert genehmigt. In begründeten Ausnahmefällen kann sie auch später, aber spätestens zwei Jahre nach der Erteilung der Baubewilligung, jedoch vor Erteilung der Baufreigabe erfolgen. Dazu muss eine positiv beurteilte Vorprüfung bereits vorliegen. Ansonsten sind die gleichen Vorgaben wie bei Einzonungen gemäss Kapitel 5.2 zu beachten.

Bei Bodenverbesserungen ist für die freiwillige Vorabklärung ein Vorprojekt auszuarbeiten. Ansonsten sind die gleichen Vorgaben wie bei Einzonungen gemäss Kapitel 5.2 zu beachten.

Beim Einkauf in eine Kompensationsmassnahme Dritter ist spätestens im ordentlichen Baubewilligungsverfahren eine verbindliche Reservationsbestätigung einzureichen.

## Ablaufschema Verfahren Bauprojekt



### 5.4 Was ist im Verfahren bei Abbau- oder Deponieprojekten zu beachten?

Ein Abbau- oder Deponieprojekt setzt in der Regel ein kombiniertes Nutzungsplanungsverfahren und ein Bewilligungsverfahren gemäss [Prozessablauf Materialabbauprojekte](#) beziehungsweise [Prozessablauf Deponieprojekte](#) voraus. Entsprechend sind insbesondere die Punkte des Kapitels 5.2 (Einzonung als Leitverfahren) zu beachten. Bezüglich Rekultivierung wird auf Kapitel 6.4 verwiesen.

## **6 Kompensation**

### **6.1 Welche Kompensationsmassnahmen sind zulässig?**

Als Kompensationsmassnahme ist die Auszonung einer Fläche mit FFF-Qualität in die Landwirtschaftszone oder die Schaffung neuer FFF durch Verbesserung von anthropogen degradierten Böden zulässig (§ 39c Abs. 6 PBG).

### **6.2 Welche Fläche muss kompensiert werden?**

Ist die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zulässig, sind diese flächengleich zu kompensieren. Das heisst, es muss die gleiche Fläche (Quadratmeter) an FFF geschaffen (oder ausgezont) werden, wie beansprucht wird.

### **6.3 In welcher Qualität muss kompensiert werden?**

In qualitativer Hinsicht muss die beanspruchte Fruchtfolgefläche möglichst gleichwertig kompensiert werden. Das Kompensationsprojekt hat daher im Regelfall über die gleiche Nutzungseignungsklasse (NEK) oder besser zu verfügen.

Dabei ist zu beachten, dass die Kompensationsmassnahmen grundsätzlich die Qualitätsanforderungen gemäss Kapitel 4.2 erreichen müssen. Höhere Anforderungen gelten jedoch bei:

- Hangneigung: Es sind nur Kompensationen mit einer maximalen Neigung von 18 Prozent zulässig.
- Nutzungseignungsklasse: Die Nutzungseignungsklasse 6 wird nicht als Kompensationsmassnahme anerkannt.
- Fläche: Mindestens eine zusammenhängende Fläche, die eine Grösse von einer Hektare aufweist (inklusive direkt an den Projektperimeter angrenzende FFF).

### **6.4 Kann ich mich an Kompensationen Dritter beteiligen?**

Falls eine eigenständige Kompensationsmassnahme nicht sinnvoll erscheint (insbesondere bei Kleinstflächen), ist es alternativ auch möglich, sich finanziell an einer Kompensationsmassnahme Dritter zu beteiligen (Zertifikat, siehe Kapitel 6.11).

### **6.5 Wer ist für die Kompensation verantwortlich?**

Bei Einzonungen obliegt die Kompensationspflicht der Gemeinde. Bei baulichen Beanspruchungen ausserhalb der Bauzone obliegt sie der Bauherrschaft beziehungsweise dem/der Verursachenden. Kompensationsverpflichtete sind gegenüber der Genehmigungs- oder Bewilligungsbehörde für die fristgerechte Realisierung der Kompensationsmassnahme verantwortlich.

### **6.6 Inwieweit muss die Kompensation erfolgen?**

Die Frist für die Erfüllung der Kompensationspflicht richtet sich nach der Kompensationsmethode. Sie läuft jeweils ab dem Bewilligungs-, respektive Genehmigungsdatum der Beanspruchung. Die nachfolgenden Fristen bezüglich der Kompensationsform Bodenverbesserung verstehen sich inklusive Folgebewirtschaftung.

Beanspruchungsform	Einzonung	Überbauung und bodenverändernde Nutzung
Kompensationsform		
Auszonung	zeitgleich	zeitgleich <sup>2</sup>
Bodenverbesserung	innerhalb fünf Jahre	innerhalb fünf Jahre

### 6.7 Wie kann die Kompensation seitens Behörden sichergestellt werden?

Um die Kompensation sicherzustellen, stehen den zuständigen Behörden unter anderem folgende Möglichkeiten offen:

- Anordnung einer Meldepflicht in der Bewilligung oder Genehmigung (§ 203 PBG),
- Verpflichtung zu einer Sicherheitsleistung (Kautions; § 204 PBG), um die für eine allfällige Ersatzvornahme nötigen Mittel zu sichern.

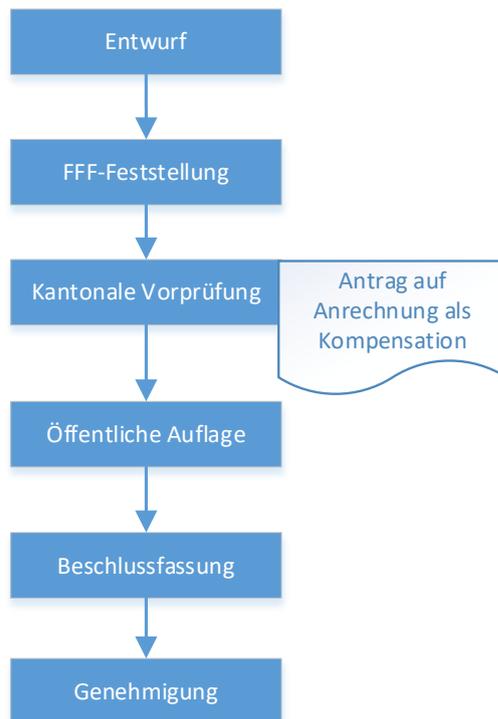
### 6.8 Was ist im Verfahren bei einer Auszonung von FFF zu beachten?

Das Verfahren der Auszonung erfolgt gemäss der [Wegleitung Ortsplanungsverfahren](#). Soll eine Auszonung als Kompensationsfläche angerechnet werden (direkt projektbezogen oder als handelbares Zertifikat), so ist diese Absicht bereits im Vorprüfungsverfahren im Planungsbericht festzuhalten.

In der kantonalen Vorprüfung ist die FFF-Qualität der betroffenen Fläche auszuweisen. Dies kann über den Kartenlayer «[Neukartierung \(ab 2009\): Böden in FFF-Qualität](#)» oder (sofern nicht vorhanden) über ein Bodengutachten erfolgen.

<sup>2</sup> In begründeten Fällen kann die Frist bis auf maximal zwei Jahre ab erteilter Baubewilligung des Verbrauchsprojekts verlängert werden, wenn eine entsprechende Sicherheitsleistung festgelegt wurde.

## Ablaufschema Verfahren Auszonung



### 6.9 Was ist im Verfahren bei einer Bodenverbesserung zu beachten?

Eine Bodenverbesserung ist ein Bauprojekt und setzt deshalb stets eine Baubewilligung voraus. Im Baubewilligungsverfahren gibt es die Möglichkeit einer freiwilligen, aber empfohlenen Vorabklärung. Die Verfahren erfolgen gemäss den Prozessbeschreibungen [Vorabklärung](#) und [Baugesuch ordentlich](#).

Für ein Bodenverbesserungsprojekt, welches zur FFF-Kompensation eingesetzt werden soll, ist im Ausgangszustand nachzuweisen, dass nicht bereits eine FFF-Qualität besteht und dass eine anthropogene Veränderung im Bodenaufbau vorliegt. Für die optionale (aber empfohlene) Vorabklärung genügt es, sich auf die Kartenlayer «[Neukartierung \(ab 2009\): Böden in FFF-Qualität](#)» abzustützen. Spätestens für das definitive Baugesuch sind die Anforderungen gemäss Merkblatt [Bodenverbesserung](#) zu berücksichtigen. Die Kartengrundlage «[Eignungsgebiete für Bodenverbesserungen](#)» stellt für grossflächige Projekte eine wertvolle Planungsgrundlage dar.

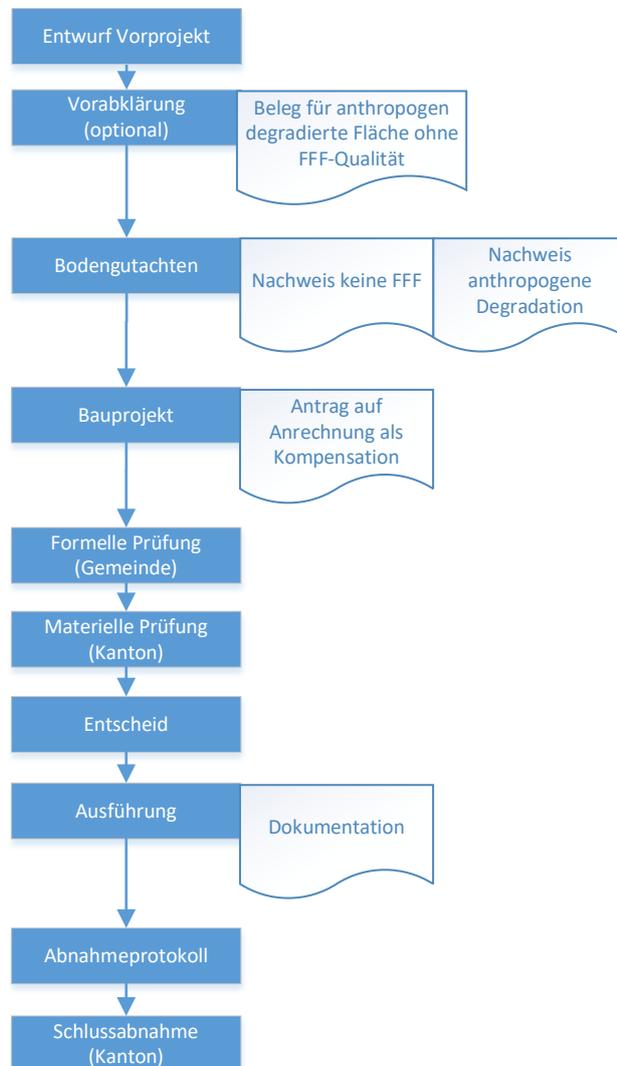
Die Kompensation hat nach Möglichkeit in räumlicher Nähe zu den beanspruchten FFF zu erfolgen. Idealerweise wird sämtliches Bodenmaterial, welches bei einer FFF-Beanspruchung durch Überbauung anfällt, für das zugehörige kompensatorische Bodenverbesserungsprojekt verwendet.

Weitere einzureichende Nachweise sind:

- Die Absicht, die aufgewertete Fläche als FFF-Kompensationsprojekt anrechnen zu lassen (direkt projektbezogen oder als handelbares Zertifikat).
- Zustimmung Grundeigentümerschaft und Bewirtschaftende.

Nach Abschluss des Bodenauftrags und der Folgebewirtschaftung ist die Erreichung des Re-  
kultivierungsziels jeweils mittels eines [Abnahmeprotokolls](#) gegenüber der Bewilligungsbe-  
hörde und der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) nachzuweisen.

### Ablaufschema Verfahren Bodenverbesserung



### 6.10 Hinweise zur Rekultivierung bei Abbau- und Deponieprojekten

Abbau- und Deponieprojekte stellen einen massiven Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild dar. Oftmals werden über Jahrzehnte landwirtschaftliche Kulturlächen beansprucht. Aus diesen Gründen wird bei solchen Projekten im Rahmen der Projektbewilligung nicht nur eine flächengleiche Kompensation gefordert, sondern grundsätzlich die Maximierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit FFF-Qualität. Durch Etappierung und Reduktion der Eingriffsfläche ist die FFF-Beanspruchung während des Betriebs zu minimieren.

## 6.11 Zertifikat für die Vornahme einer Kompensationsmassnahme

Nimmt jemand eine Bodenverbesserung oder eine Auszonung von FFF in die Landwirtschaftszone nicht zur direkten Kompensation einer eigenen FFF-Beanspruchung oder im vertraglichen Auftrag Dritter zur Erfüllung deren Kompensationspflicht vor, erlangt die Person die Eignerschaft an dieser Kompensation.

Bei der Kompensationsform Auszonung ist die Grundeigentümerschaft der ausgezonten Fläche die Eignerin. Bei der Kompensationsform Bodenverbesserung erhält die Bauherrschaft, welche die Bodenverbesserung vornimmt, die Eignerschaft an dieser Kompensation.

Die Vornahme einer Kompensationsmassnahme kann bei einer Auszonung nach der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat und bei einer Bodenverbesserung nach der Schlussabnahme der Folgebewirtschaftung durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zertifiziert werden. Auf diesem Zertifikat ist festgehalten, welche Fläche an Fruchtfolgeflächen an welchem Ort (Verortung und Plangrundlage) geschaffen wurde und wer als Kompensationseigner oder -eignerin initial daran berechtigt ist.

Die Kompensationseignerinnen und -eigner können das Zertifikat oder Teile davon gegen finanzielle Abgeltung an Kompensationsverpflichtete veräussern. Diese können es wiederum der Dienststelle rawi einreichen, worauf die Dienststelle bei positiver Prüfung des Zertifikats die Erfüllung der Kompensationspflicht feststellt.

Zertifikate werden in der Regel mit einem Ablaufdatum von zehn Jahren ausgestellt.

## 7 Inkraftsetzung und Übergangsfrist

Die vorliegende Richtlinie gilt ab 1. Januar 2024.

Bezüglich Bagatellgrenze gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. März 2024. Bis dahin können Gesuche mit der bisherigen Bagatellgrenze von 1'500 Quadratmeter gemäss altem Merkblatt «[Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen, 2019](#)» eingereicht werden. Entscheidend ist der Eingang des Gesuchs zur Baubewilligungserteilung.

## 8 Weiterführende Literatur

- Merkblatt [Bodenverbesserung](#), uwe (2019)
- [Umwelt Zentralschweiz \(2023\)](#)
- [Eignungsgebiete für grossflächige Bodenverbesserungen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen](#), BUWD (2021)
- [Deponieprojekte, Prozessablauf Koordiniertes Verfahren](#), rawi (2022)
- [Materialabbauprojekte](#), rawi (2022)

## **9 Kontaktstelle für allgemeine Fragen zu FFF**

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

**Koordinationsstelle FFF**

Murbacherstrasse 21

Postfach 3768

6002 Luzern

Tel. +41 41 228 35 28

[www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch)

[www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch](http://www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch)