



Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Merkblatt
Juli 2019

Worum geht es?

Boden ist eine nicht erneuerbare Ressource und eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Fruchtfolgefleichen (FFF) sind unsere besten, ertragreichsten Böden. Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Im Sachplan FFF legt der Bund für jeden Kanton den Mindestumfang an FFF fest (für den Kanton Luzern 27'500 Hektaren). Die Kantone wiederum sorgen dafür, dass diese Mindestfläche dauernd erhalten bleibt.

Der Kanton Luzern verfügt noch über FFF von rund 27'550 Hektaren (Stand Ende 2014) und somit über eine Reserve von 50 Hektaren. Um die vorgegebene Mindestfläche auch künftig einhalten zu können und damit den Handlungsspielraum für eine Weiterentwicklung des Kantons zu bewahren, müssen FFF als Kulturlandfläche für die landwirtschaftliche Nutzung konsequent erhalten bleiben.

Die kantonale Raumordnungspolitik

Die Raumordnungspolitik des Kantons Luzern folgt, gestützt auf den kantonalen Richtplan, folgenden Leitsätzen:

- Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum konzentriert sich hauptsächlich auf die Zentren und die Hauptentwicklungsachsen. Es wird jedoch allen Gemeinden ein Wachstum an Einwohnern und Beschäftigten zugestanden.
- Dieses Wachstum wird primär durch die Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht (durch Nutzung der unüberbauten Bauzonen sowie durch Umnutzung, Verdichtung, Aufwertung und Erneuerung der bestehenden Bebauung).
- In den Gemeinden auf den Hauptentwicklungsachsen und in den Zentren kann die Bauzone bei nachgewiesenem Bedarf erweitert werden. In den Gemeinden auf der Landschaft kann das angestrebte Wachstum in aller Regel innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven erfolgen.
- Werden FFF beansprucht, ist eine umfassende Interessenabwägung erforderlich.
- Alle Gemeinden haben ihre Entwicklungsabsicht auf die kantonalen, räumlich differenzierten Vorgaben abzustimmen und in einem Siedlungsleitbild darzulegen.

Grundsätze bei Einzonungen (§ 3 Planungs- und Bauverordnung [PBV] vom 29.10.2013)

¹ Fruchtfolgefleichen sind zu erhalten.

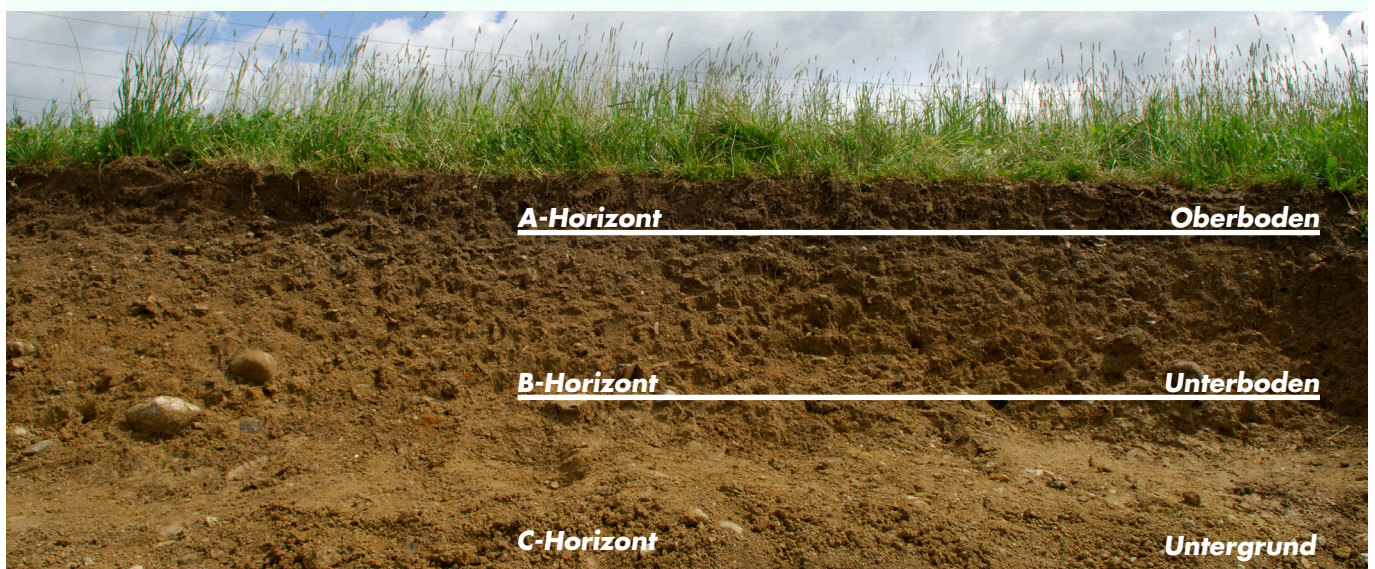
² Sollen sie einer anderen als der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, muss dies durch überwiegende Interessen gerechtfertigt sein. Im Weiteren gilt, dass solche Zonenfestlegungen

- a. den Vorgaben im kantonalen Richtplan zu entsprechen haben; insbesondere ist die Konzentration der Besiedlung auf die Hauptentwicklungsachsen und Zentren, die Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums und die optimale Nutzung der Bauzonen zu beachten,
- b. im Einklang mit einer geordneten Siedlungsentwicklung, abgestimmt auf ein kommunales Siedlungsleitbild, zu stehen haben; hinzuwirken ist auf eine Konzentration der Besiedlung und auf eine Entwicklung von innen nach aussen; Siedlungslücken sind zu füllen, bestehende Siedlungsteile zu arrondieren sowie neue Siedlungsansätze und -fortsätze zu vermeiden,
- c. nur bei Nachweis des konkreten Bedarfs zulässig sind; dabei sind die inneren Reserven, wie Baulücken, unternutzte Parzellen, Umnutzungsgebiete, Erneuerungsgebiete, Möglichkeiten zur Erhöhung der baulichen Dichte, zu berücksichtigen.

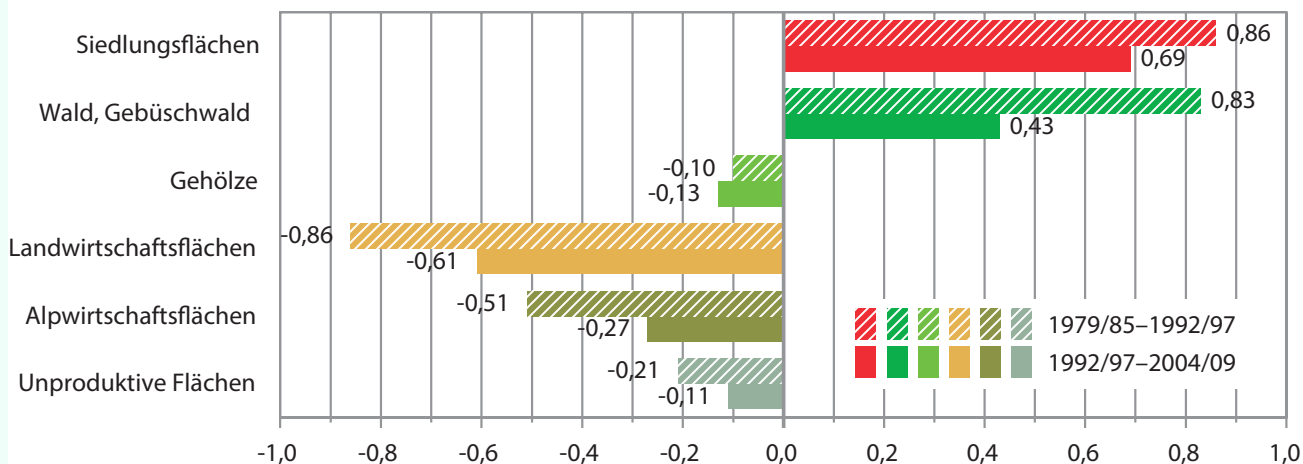
³ Ist die Zuweisung von Fruchtfolgefleichen zu einer anderen als der Landwirtschaftszone auch nach der Prüfung von Varianten und Alternativen und allenfalls unter Inkaufnahme von vertretbaren qualitativen Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten unausweichlich, sind flächengleiche Ersatzmassnahmen zu leisten.

⁴ Ist für Fruchtfolgefleichen Ersatz zu leisten, sind folgende Massnahmen möglich:

- a. Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von Fruchtfolgefleichen in die Landwirtschaftszone,
- b. Schaffung neuer Fruchtfolgefleichen durch Verbesserung von degradierten Böden, namentlich durch die Wiederverwertung des Bodenmaterials aus den beanspruchten Fruchtfolgefleichen,



⁵ Die gewählten Ersatzmassnahmen sind nach den Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes auszuarbeiten und dem Kanton im Vorprüfungsverfahren zusammen mit den übrigen Unterlagen zur Ortsplanungsrevision einzureichen.



Bodennutzungswandel, in m² pro Sekunde in der Schweiz. Bundesamt für Statistik 2013.

Grundsätze für das Bauen ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten für die Beanspruchung von FFF (für landwirtschaftliche Vorhaben, z.B. Aussiedlungen, Neu-, Aus- und Erweiterungsbauten, ebenso wie für nichtlandwirtschaftliche Vorhaben) dieselben Grundsätze wie für Einzonungen. Solche Bauten und Anlagen sind möglichst ausserhalb von FFF zu erstellen. Ist dies nicht möglich, ist eine detaillierte und umfassende Interessenabwägung erforderlich (siehe „Wegleitung Bauen ausserhalb Bauzone“ und „Beurteilungskriterien landwirtschaftliche Aussiedlungen“).

Für landwirtschaftliche Bauprojekte gilt hinsichtlich der Kompensation von FFF eine „Bagatellgrenze“ von 1500 m². Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist bei landwirtschaftlichen Bauprojekten, welche insgesamt mehr als 1500 m² Fläche beanspruchen (unabhängig ob FFF oder nicht), durch die Bauherrschaft das Bodengutachten einer bodenkundlichen Fachperson beizulegen. Falls sich aufgrund des Bodengutachtens zeigt, dass beim Projekt insgesamt mehr als 1500 m² FFF verloren gehen, sind neue FFF im Mindestumfang der verlorenen FFF zu generieren. Eine Kompensation durch Neuerhebung (siehe rechts) ist nicht zulässig.

Bei nichtlandwirtschaftlichen Vorhaben der öffentlichen Hand (z.B. Strassenbauten, Wasserbauten, Vermeidung von Naturgefahren, Naturschutzprojekte) und von Privaten (z.B. standortgebundene Bauvorhaben, Projekte zur Energiegewinnung, Freizeit- und Sportanlagen) muss ein übergeordnetes öffentliches Interesse ausgewiesen werden. Zudem muss mit Alternativszenarien nachgewiesen werden, weshalb ein Ausweichen auf Nicht-FFF nicht möglich ist. Für die Inanspruchnahme von FFF ist flächengleicher Realersatz zu leisten

Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Lässt sich eine Einzonung oder ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen unter Beachtung der oben genannten Grundsätze einzig unter Inanspruchnahme von FFF realisieren, kommen gemäss § 3 PBV folgende Massnahmen als Kompensation in Frage:

- Rückzonung
- Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung

Zur gewählten Massnahme ist ein detailliertes Kompensationsprojekt auszuarbeiten. Das Projekt ist mit dem Gesuch zur Vorprüfung der Ortsplanungsrevision bzw. bei Bauten ausserhalb der Bauzonen mit den üblichen Baugesuchsunterlagen beim Kanton einzureichen (das Projekt ist verbindlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision bzw. des Baugesuchs). Die Beurteilung eines Projektes ist nur möglich, wenn im Kompensationsprojekt mindestens die in diesem Merkblatt aufgeführten Punkte berücksichtigt werden.

Für die Umsetzung des Kompensationsprojektes ist der Bewilligungsinhaber bzw. die Gemeinde verantwortlich. Das Kompensationsprojekt muss rechtlich und finanziell gesichert und die Ausführung muss gewährleistet sein. Für die bauliche Umsetzung gilt eine Frist von fünf Jahren ab Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat bzw. eine Frist von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Baubewilligung. Vorbehalten bleiben allfällige Beschwerdeverfahren.

Kompensation durch Rückzonung (Auszonung)

Ausgangslage: Ein geplantes Vorhaben beansprucht FFF. Um diese FFF zu kompensieren, soll an einem anderen Standort ein noch nicht überbautes Grundstück in der Bauzone, welches FFF-Qualität aufweist, in die Landwirtschaftszone rückgezont werden. Für die rückzuzonenden Flächen sind die wesentlichen Voraussetzungen abzuklären (Vorgaben im kantonalen Richtplan, Übereinstimmung mit kommunalem Siedlungsleitbild, Lage am Bauzonenrand sowie Grösse und Zuschnitt).

Grundlagen: Für die zur Diskussion stehenden Flächen müssen mindestens die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

- Bodenkarte nach Kartieranleitung FAL (1997) und Methodenteil des Luzerner Projekthandbuchs (uwe, 2013) mindestens im Massstab 1:5000, daraus abgeleitet anrechenbare FFF nach FFF-Qualitätskriterien
- Parzellenplan mit Grundstücksbezeichnungen
- Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (KbS)
- Kommunales Siedlungsleitbild
- Zonenplan (rechtskräftiger Stand und beabsichtigte Änderung)
- Zustimmung des Gemeinderats zur Zonenplananpassung
- Zustimmung der Grundeigentümer der Rückzonungspartellen
- Finanzierung (inkl. vertragliche Regelung zwischen Gemeinde, Bauherrschaft und Grundeigentümer der rückzuzonenden Flächen)
- FFF-Bilanz: quantitativer Verlust an FFF durch Vorhaben, quantitativer Gewinn an FFF durch Rückzonung sowie Schlussbilanz

Kompensation durch Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung

Ausgangslage: Ein geplantes Vorhaben beansprucht FFF. Um diese FFF zu kompensieren, sollen an einem anderen Ort flächengleich anthropogene Böden, welche die Anforderungen an FFF nicht erfüllen, zu Böden mit FFF-Qualität aufgewertet werden. (Anthropogene Böden weisen keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf. Beispiele sind ehemalige Gebäudestandorte, frühere Bodenrekultivierungen und gesackte organische Böden.) Idealerweise wird im Kompensationsprojekt direkt der aus der beanspruchten FFF anfallende Bodenaushub verwertet.

Grundlagen: Es sind die gleichen Unterlagen wie bei der Kompensation durch Rückzonung einzureichen. Zusätzlich gilt das Merkblatt „Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen zum Zweck der Bodenverbesserung“ (uwe, 2016).

Im Wesentlichen sind im Kompensationsprojekt folgende Angaben zu machen:

- Vorgehen und Zeitplan: Wann soll die Terrainveränderung durchgeführt werden? Wie lange steht das Bodenmaterial am Abgeberstandort zur Verfügung?
- Zustimmung Grundeigentümer
- Regelung und Vereinbarung Folgebewirtschaftung (in der Regel 3 Jahre)
- Baugesuchsunterlagen (mindestens Situationsplan Terrainveränderung, Schnitte mit altem und neuem Terrainverlauf, Meldeblatt zu Terrainveränderungen). Bei einer Rekultivierung > 5'000 m² sind zusätzliche Angaben nötig.
- FFF-Bilanz: Quantitativer Verlust an FFF durch Vorhaben, quantitativer Gewinn an FFF durch Aufwertung sowie Schlussbilanz

Für die Planung, Ausführung und Folgebewirtschaftung ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) beizuziehen (Liste der BBB siehe www.soil.ch).

Die FFF-Kompensation ist erst nach erfolgter Abnahme nach Folgebewirtschaftung bzw. bei Nachweis der FFF-Qualität (z.B. durch ein Fachgutachten einer BBB) erfüllt.

Kriterien für FFF

1. Qualitätskriterien für FFF im Kanton Luzern

- NEK¹ 1 - 5 (vollumfängliche Anrechnung)
- NEK 6 (wird maximal zur Hälfte angerechnet)
- Flächen mit Neigung < 18 % (vollumfängliche Anrechnung)
- Flächen mit Neigung von 18 bis 25 % (werden maximal zur Hälfte angerechnet)
- PNG² ≥ 50 cm
- Fläche ≥ 0.25 ha und Breite ≥ 5 m

2. Ausschlusskriterien für FFF im Kanton Luzern (Einzelfallabklärungen vorbehalten)

- Geschlossener Wald inkl. 10 m Waldabstandsstreifen
- Befestigte Flächen und Gebäude inkl. 2.5-m-Streifen um Gebäude
- Übrige humusierte Fläche und vegetationslose Fläche gemäss amtlicher Vermessung
- Gewässer
- Hoch-, Übergangs- und Flachmoore, Trockenwiesen und -weiden, Amphibienlaichgebiete, Auengebiete, Wasser- und Naturschutz zonen, Pufferflächen, besondere Lebensräume sowie Feuchtgebiete gemäss nationalen, kantonalen oder kommunalen Inventaren und Schutzverordnungen.
- Gewässerschutzzonen S1 (verfügt oder provisorisch)
- Belastete Standorte (KbS), falls Sanierungsbedarf nicht ausgeschlossen
- Golfanlagen, Familiengärten, Hors Sol, Gewächshäuser, Gartenbau und Dauerkulturen (nicht kurzfristig rückführbare Flächen³)
- Schadstoffbelastete Böden
- Bauzonen.

¹ Landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse (Kartieren und Beurteilen von Landwirtschaftsböden. Schriftenreihe der FAL 24, Zürich, 1997)

² Pflanzennutzbare Gründigkeit (Kartieren und Beurteilen von Landwirtschaftsböden. Schriftenreihe der FAL 24, Zürich, 1997)

³ Inert 1 Jahr FFF-Qualität herstellbar. Dies erfordert mind. 40 cm intakten Unterboden.



Hilfsmittel

Unter www.fruchfolgefleaechen.lu.ch sind Arbeitshilfen und Merkblätter zu folgenden Themen abrufbar:

- Kommunales Siedlungsleitbild
- Ortsplanungsverfahren
- Siedlungsentwicklung nach innen
- Terrainveränderungen zum Zweck der Bodenverbesserung
- Bauen ausserhalb der Bauzonen
- Landwirtschaftliche Aussiedlung
- Online-Karten zum Thema Boden und FFF

Zuständigkeiten

Raumplanerische Aspekte (Interessenabwägungen, Kompensationspflicht):

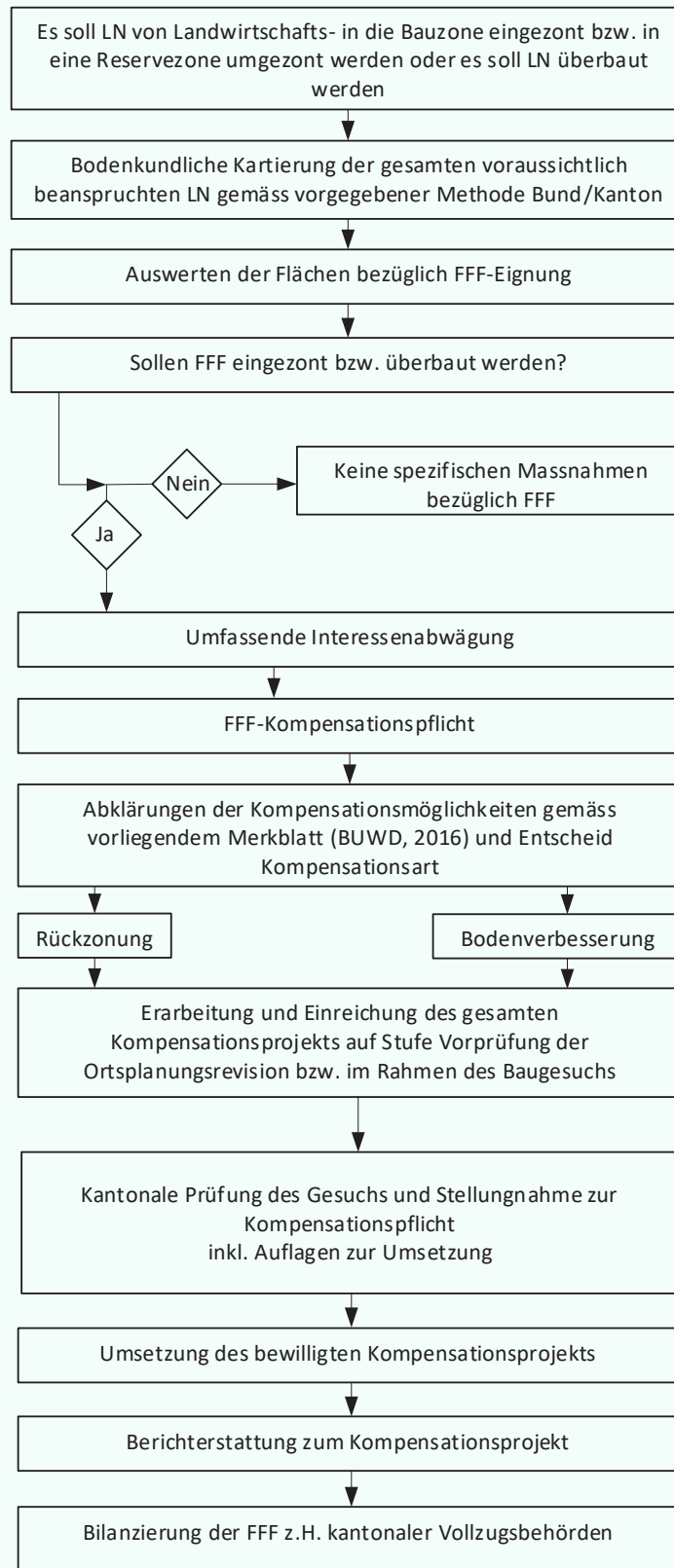
Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
Abteilung Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Tel. 041 228 51 83
Fax 041 228 64 93
rawi@lu.ch,
www.rawi.lu.ch

Bodenkundliche Aspekte (bodenkundliche Beurteilung und Kartierung, Bodenverbesserungen):

Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
Abteilung Boden, Abfall und Altlasten
Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Tel. 041 228 60 60
Fax 041 228 64 22
uwe@lu.ch

Prüfschema bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Bevor das folgende Prüfschema angewendet wird, sind die Grundsätze der kantonalen Raumordnungspolitik und die Bestimmungen von § 3 Planungs- und Bauverordnung zu beachten. Ausserdem ist zu klären, ob es Alternativen zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) gibt, z.B. Alternativstandorte innerhalb einer Bauzone oder Projektalternativen. Soll tatsächlich LN beansprucht werden, ist eine umfassende Interessenabwägung erforderlich.



KANTON
LUZERN



**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
des Kantons Luzern**

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Telefon 041 228 51 55
www.buwd.lu.ch
buwd@lu.ch

Juli 2019