

Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone – was gilt es zu beachten?

Terrainveränderungen sind Veränderungen des Aufbaus von Böden durch Auf- oder Abtrag von Material. Diese beginnen mit der Planung und enden, wenn die neu geschaffenen Böden nach Folgebewirtschaftung den Zielzustand erreicht haben und stabil sind.



Staubnässe im Acker – häufiger Beweggrund zur Bodenaufwertung. Bild: Philipp Baumann

Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone haben dem Zweck der Nutzungszone zu entsprechen und dabei ist generell die standorttypische Bodenfruchtbarkeit zu erhalten. Terrainveränderungen sind somit zulässig, wenn daraus nachhaltig eine Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung resultiert.

Bewilligungspflicht

Terrainveränderungen ausserhalb von Bauzonen kleiner als 500 m² Gesamtfläche

Vorhaben grösser 500 m² als Gesamtfläche oder 1 Meter Höhe

- Meldeblatt Terrainveränderung
- Inkl. erforderliche Pläne

che und kleiner als 1 m Höhe können vom Grundeigentümer ohne Baugesuch ausgeführt werden. Ab einer Gesamtfläche von 500 m² muss dem Kanton ein Baugesuch zur Prüfung des Vorhabens eingereicht werden.

Vorgehen

In der Regel lohnt sich der Beizug von Unternehmern, die auf dem Gebiet der

Vorhaben grösser als 5000 m² Gesamtfläche

- Detailliertes Projekt gemäss Kapitel 3 der Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich

Bodenrekultivierung Erfahrungen haben. Diese wiederum arbeiten mit bodenkundlichen Fachpersonen zusammen. Eine grobe Einschätzung hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Bewilligungsfähigkeit kann auf dem kantonalen GIS-Browser unter www.maps.zh.ch > «Hinweiskarte anthropogen Böden» eingeholt werden. Der nächste Schritt ist dann die Festlegung des Perimeters sowie das Erstellen von Geländeschnitten. Mit diesen Unterlagen kann bereits eine offizielle Baueingabe vorgenommen werden.

Baugesuch

Je nach Umfang der Terrainveränderung gelten unterschiedliche Anforderungen an die Projektierung, Dokumentation und Ausführung des Baugesuches (siehe Tabelle).

Vorentscheid

Mit einer Anfrage für einen Vorentscheid zuhanden der Gemeinde resp. des Kantons kann die generelle Bewilligungsfähigkeit des Projektes geprüft werden. Das Einholen eines Vorentscheids hilft bei Vorhaben, die mehrere Hektaren gross sind oder sich in naturschutz- oder raumplanungsrechtlich

sensibler Lage befinden, unnötig grossen Planungsaufwand zu vermeiden.

Ausführung und Folgebewirtschaftung

Die Ausführung hat gemäss der baurechtlichen Bewilligung zu erfolgen. Diese ordnet das Einhalten der Vorgaben der Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürichs an. Die Folgebewirtschaftung ist Bestandteil der Bewilligung.

Die Fläche ist unmittelbar im Anschluss an den Auftrag des Oberbodens standortangepasst zu begrünen. In den ersten drei bis vier Jahren nach Bodenauftrag ist in der Regel ausschliesslich Nutzung als Mähwiese erlaubt. Ackerbau, Beweidung und Eingrasen sind nicht gestattet.

Bauabnahme

Bei der Bauabnahme wird erkennbar, ob der Qualitätssicherung und dem Bodenschutz während der Ausführung ausreichend Beachtung geschenkt wurde. Bei der Abnahme nach Bodenauftrag und bei der Schlussabnahme nach Folgebewirtschaftung wird die Erreichung des gemäss Bewilligung festgelegten Rekultivierungsziels beurteilt.

«Empfehlenswert ist eine gute vertragliche Absicherung der Terrainveränderung.»

Vertragliche Absicherung

Es empfiehlt sich gegenüber der Baunternehmung die sachgerechte Durchführung der Terrainveränderung vertraglich abzusichern. Während beteiligte Parteien, Perimeter und Dauer des Bauvorhabens wesentliche Bestandteile eines Vertrages darstellen, müssen auch Entschädigungsansätze und Pflichten im Schadenfall enthalten sein. Treten Sie mit uns bei Fragen zur vorliegenden Thematik oder in anderen betriebswirtschaftlichen Belangen in Kontakt. Gerne geben wir Ihnen Auskunft. ■



Tatjana Bohl-Hans
ZBV-Beratungsdienst