



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Amt für Landschaft und Natur

Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen

Anforderungen beim Planen und Bauen

Juni 2024

Dieses Merkblatt informiert Planende, Gemeinden und Bauherrschaften über die Anforderungen bei der Beanspruchung der Ressource Boden und von Fruchtfolgeflächen (FFF). Zudem wird die Kompensationspflicht von FFF bei Planungen ausserhalb des Siedlungsgebiets und beim Bauen ausserhalb der Bauzonen erläutert.

Grundsätze bei der Beanspruchung von Böden und FFF

- Die Bodenbeanspruchung sowie der Verlust an Boden sollen möglichst geringgehalten werden. Die standorttypische Fruchtbarkeit der Ober- und Unterböden ist zu erhalten.
- Besonderen Schutz geniessen die natürlich gewachsenen Böden. Bauvorhaben sollen möglichst auf versiegelten Flächen oder stark veränderten Böden stattfinden (anthropogene Böden, stark belastete Böden).
- Nach Aufgabe der Nutzung von Bauten und Anlagen ist der Ausgangszustand wieder herzustellen.
- Sämtliche FFF sind zu erhalten bzw. zu schonen.
- FFF dürfen nur beansprucht werden, wenn mit der Interessenabwägung und der Prüfung von Alternativen der Standortnachweis für das Vorhaben erbracht ist. Es ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden.
- Beanspruchte FFF müssen gleichwertig kompensiert werden.

Rechtsgrundlagen

Boden ist eine nicht erneuerbare Ressource, essenzielle Lebensgrundlage und erfüllt vielfältige Funktionen. Art. 33 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 6, 7 Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) sowie Art. 17, 18 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) regeln den Umgang mit Boden und dessen Verwertung.

Fruchtfolgeflächen (FFF) umfassen die besten, ertragreichsten Landwirtschaftsböden. Diese Flächen müssen für eine ausreichende Versorgungsbasis langfristig gesichert werden. Der quantitative und teilweise auch der qualitative Schutz der Landwirtschaftsflächen und damit auch der Fruchtfolgeflächen ergibt sich aus der Bundesverfassung (Art. 104 und 104a) und ist in verschiedenen Gesetzen (wie Art. 3 Abs. 2 RPG, Art. 26 ff. RPV, Art. 30 LVG, Art. 1 USG, § 18 PBG) festgelegt.

Gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) ist eine umfassende und transparente Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung auf der jeweiligen Planungsstufe durchzuführen. Varianten und Alternativstandorte sind zu prüfen.

Art. 44 RPV und § 321 Planungs- und Baugesetz (PBG) regeln die im Grundbuch angemerkte Wiederherstellungspflicht des ursprünglichen Zustands bzw. die Anordnung von längerfristigen Nebenbestimmungen und Sicherstellung.

Sachplan Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan FFF bezweckt die Ernährungssicherung im Krisenfall. Im Vordergrund steht nicht die aktuelle Nutzung der betroffenen Böden, sondern die langfristige Erhaltung des landwirtschaftlichen Produktionspotenzials. Im Sachplan FFF legt der Bund für jeden Kanton einen Mindestumfang an FFF fest, welcher langfristig zu sichern ist. Für den Schutz der FFF sind die Kantone zuständig. Sie sorgen dafür, dass die FFF der Landwirtschaftszone zugeteilt sind und im kantonalen Richtplan eingetragen werden. Der Mindestumfang an FFF für den Kanton Zürich beträgt 44 400 ha.

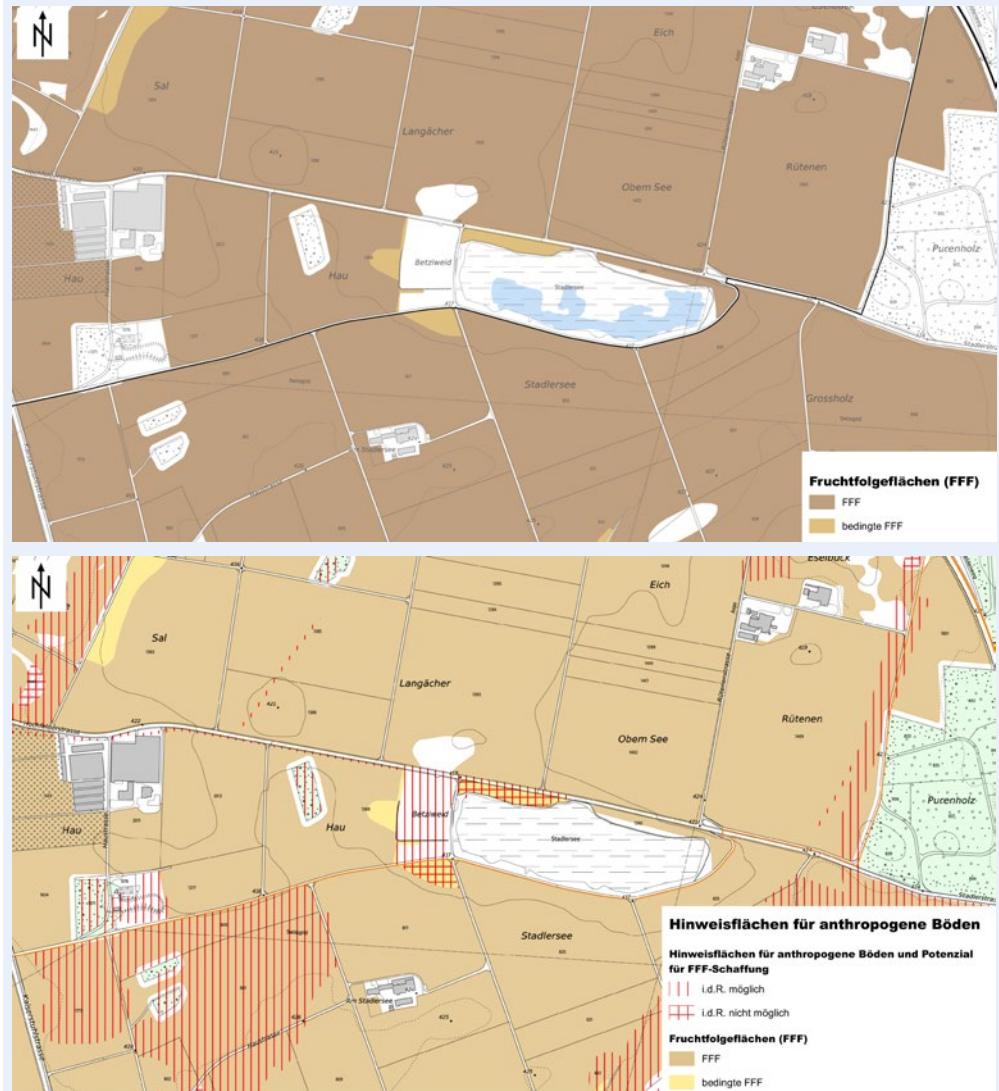
Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt einen haushälterischen Umgang mit Boden sowie eine geringstmögliche Bodenbeanspruchung fest. Er verpflichtet den Kanton und die Gemeinden, die Bestrebungen des Bundes zur Sicherung und langfristigen Erhaltung der FFF zu unterstützen (Pt. 3.2.1 ff. des kantonalen Richtplans). Im Kanton Zürich werden FFF nur ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonaalem Richtplan ausgewiesen. Der Kanton erfasst Lage, Umfang und Qualität der FFF und bilanziert die entsprechenden Veränderungen in einer Karte im Massstab 1:5000. FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Verursachende müssen die Verluste von FFF durch eine Aufwertung von Böden mit dem Ziel einer Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung (i. d. R. durch Verbesserung des Bodenaufbaus) kompensieren. Der Kanton sorgt dafür, dass bauliche Kompensationsmassnahmen auf vorwiegend anthropogenen oder bereits belasteten Böden stattfinden und überwacht deren Umsetzung.

Karte Fruchtfolgeflächen

Eine detaillierte Karte der FFF im Kanton Zürich ist im kantonalen GIS-Browser verfügbar. Sie gibt Auskunft über Lage, Umfang und Qualität der FFF und dient als Grundlage für Massnahmen, um den vom Bund vorgegebenen Mindestumfang an FFF zu erhalten. Sie unterscheidet zwischen FFF (Nutzungsseignungsklassen 1–5) und bedingten FFF (Nutzungsseignungsklasse 6). Über die genauen Kriterien zur Ausscheidung von FFF gibt das Merkblatt [«Kriterien für Fruchtfolgeflächen im Kanton Zürich»](#) Auskunft.

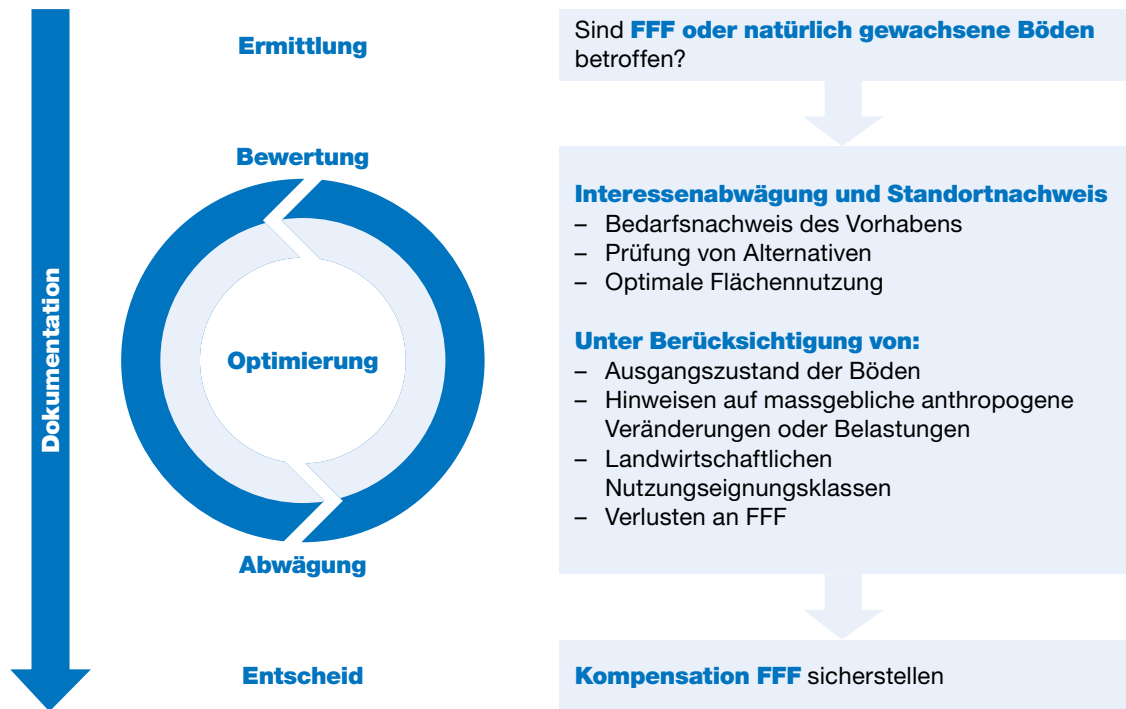
Die **Hinweiskarte für anthropogene Böden** zeigt Flächen mit Hinweisen auf wesentliche Veränderung der Böden gegenüber ihrem natürlichen Ausgangszustand durch menschliche, v. a. bauliche Eingriffe in Struktur, Aufbau oder Mächtigkeit. Sie stellt ausserdem das Aufwertungspotenzial zu FFF dar.



Welche Abklärungen sind bei Planungen und Bauvorhaben vorzunehmen?

Bei allen Planungen ausserhalb des Siedlungsgebiets bzw. bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist zu prüfen, ob davon natürlich gewachsene Böden und/oder FFF betroffen sind. Dies ist in der Interessenermittlung zu dokumentieren. Unabdingbare Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF oder natürlich gewachsenen Böden ist der Nachweis, dass für das Vorhaben ein ausgewiesener Bedarf besteht und der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann.

Dieser Nachweis ist durch eine Interessenabwägung und die Prüfung von Standortalternativen zu erbringen: Zuerst sind die für den konkreten Fall relevanten Interessen zu ermitteln, anschliessend zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. In der Interessenabwägung sind auch Varianten und Alternativstandorte zu prüfen und bezüglich ihrer Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu beurteilen. Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden und dem Erhalt der FFF muss der beanspruchte Boden optimal genutzt werden. Kernelemente dieser optimalen Nutzung sind eine kompakte bzw. flächensparende Anordnung der Bauten, Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung bzw. Verwertung der Ressource Boden.



Planungen

Die Interessenabwägung und die jeweiligen Nachweise sind bei Planungen im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV abzubilden. Zudem ist über den Ausgangszustand der Böden, Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen oder Belastungen, landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse(n) und Verluste an FFF Bericht zu erstatten (mit Planbezug und Flächengrössen).

Bauvorhaben

Im Baubewilligungsverfahren ist die Interessenabwägung und die optimale Flächennutzung stufengerecht im Baugesuch abzubilden.

Ausserhalb Bauzonen benötigen Bauvorhaben mit Bodeneingriffen auf einer Gesamtfläche von mehr als 500 m² u.a. eine kantonale bodenschutzrechtliche Bewilligung nach Bauverfahrensverordnung Anhang Ziffer 1.8.1. Für die bodenschutzrechtliche Bewilligung erforderlich sind Angaben zu:

- Eingriffe in Böden (Bodenabtrags- und Bodenauftragsflächen mit Planbezug),
- sachgerechtem Umgang mit Boden,
- Verwertung von abgetragenen Boden und Umgang mit belastetem Boden,
- Ausgangs-/Zielzuständen beanspruchter Böden und
- betroffenen FFF sowie zu deren Kompensation.

Ab einer Fläche mit Bodeneingriffen auf mehr als 5000 m² ist i.d.R. ein Bodenprojekt (siehe [Merkblatt Bodenprojekte](#)) erforderlich. Dafür ist eine bodenkundliche Fachperson (z.B. bodenkundliche Baubegleitung, www.soil.ch) beizuziehen.

Gestaltungspläne

Gestaltungsplanvorschriften ausserhalb Bauzonen müssen Vorgaben zur Wiederherstellung bei Aufgabe der bewilligten Nutzung umfassen (Rekultivierungsziel mindestens entsprechend Ausgangszustand). Fallweise müssen die Vorschriften zusätzlich die Sicherung des verwertungspflichtigen abgetragenen Bodens, die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten (z. B. gemäss [Richtlinie für Bodenrekultivierungen](#)) und die Kompensation von FFF regeln.

Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken. Ab einer Fläche von 5000 m² kann die Sicherstellung der Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft über Nebenbestimmungen in der Baubewilligung angeordnet werden (bei Erweiterungen gilt die ab 1. Februar 2011 beanspruchte Gesamtfläche). Die Höhe der Bürgschaft richtet sich nach einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung des Gesuchstellers oder beträgt pauschal Fr. 10.–/m² (wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird), andernfalls Fr. 20.–/m². Gemeinden und Kanton haben keine Sicherstellung zu leisten.

Wie und wann müssen FFF kompensiert werden?

Verluste von FFF durch Planungen oder Bauvorhaben müssen durch Aufwertung anthropogener oder belasteter Böden oder den Erwerb von FFF-Kompensationsrechten gleichwertig kompensiert werden. Von der Kompensationspflicht ausgenommen sind Verluste durch Einzonungen innerhalb des Anordnungsspielraums des Siedlungsgebiets sowie Verluste durch landwirtschaftliche, zonenkonforme Bauten.

Für die Kompensation durch eine Bodenaufwertung muss eine geeignete Fläche so aufgewertet werden, dass sie mindestens die gleiche landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweist wie die beanspruchte FFF. Eine geringfügig schlechtere Qualität kann durch eine grössere Fläche nach dem [Kompensationsraster](#) der Fachstelle Bodenschutz ausgeglichen werden.

Einzelne kompensationspflichtige FFF-Verluste können bis zu einer Gesamtfläche (= Summe aller seit Februar 2011 verbrauchten, noch nicht kompensierten FFF) von 5000 m² über mehrere Bauvorhaben und/oder Einzonungen kumuliert werden, bevor die Kompensation realisiert werden muss. Zu kompensieren ist dann die Gesamtfläche. Bei Planungen gelten folgende Anforderungen:

- Voraussetzung für die kantonale Genehmigung der Planung ist die Zusicherung der Gemeinde zur Kompensation der beanspruchten FFF.
- Führt die Planung zum Überschreiten der Gesamtfläche von 5000 m² muss über die vorgesehene Kompensation Bericht erstattet werden.
- Die Frist für die Umsetzung der Kompensation beträgt fünf Jahre nach der kantonalen Genehmigung der Nutzungsplanung.
- Bei Schaffung von Erholungs- und Freihaltezonen erfolgt die Kompensation von FFF im Baubewilligungsverfahren und nicht im Planungsverfahren.

Im Baubewilligungsverfahren wird die Kompensation im Rahmen der Bewilligung geregelt. Führt das Bauvorhaben zur Überschreitung der Gesamtfläche von 5000 m² FFF, so ist der Nachweis über die Kompensation Bedingung für die Baufreigabe. Dazu ist ein bewilligtes Bodenaufwertungsprojekt und/oder eine Beteiligung an FFF-Kompensationsrechten nachzuweisen.

Da die Kompensation von FFF kostenrelevant ist, wird empfohlen, die Planung und finanzielle Sicherstellung frühzeitig an die Hand zu nehmen.

Zuständigkeiten

Amt für Raumentwicklung (ARE): Das ARE prüft und beurteilt im Vorfeld der Genehmigung von Nutzungsplanungen bzw. der Bewilligungserteilung für Bauvorhaben ausserhalb von Bauzonen die vorgenommenen Abklärungen (Standortnachweis mit Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen, optimale Nutzung beanspruchter FFF). Es ist für die Berichterstattung zum Stand des FFF-Kontingents gegenüber dem Bund verantwortlich.

Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz (FaBo): Die FaBo ist für bodenkundliche Fragen und Beurteilungen, Abklärungen zur Beanspruchung und Verwertung von Böden bei Bauvorhaben und den Vollzug sowie die Kontrolle von Bodenaufwertungen inkl. der Folgebewirtschaftung zuständig. Sie überprüft nach Abschluss der Folgebewirtschaftung, ob die Qualitätsziele der aufgewerteten Böden und die Kriterien für FFF erreicht sind. Die FaBo erfasst die Rechte und Pflichten zur Kompensation von FFF. Ausserdem führt sie eine Karte der potenziellen Bodenaufwertungsflächen und ist für die Nachführung der FFF-Karte des Kanton Zürichs zuständig.

Impressum

Redaktion, Inhalte

Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Amt für Landschaft und Natur

Gestaltung

Kantonale Drucksachen- und
Materialzentrale kdmz, Zürich

Leitung, Realisation

Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Digitale Ausgabe

PDF-Dokument

Fotos

Seite 1: Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Amt für Landschaft und Natur
Seite 3: GIS-Karten, Kanton Zürich

