

Antrag des Regierungsrates vom 5. November 2025

6057

Planungs- und Baugesetz (PBG)

(Änderung vom ; Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 5. November 2025

beschliesst:

I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

Titel vor § 36:

I. Die Landwirtschaftszone und die Fruchtfolgeflächen

Marginalie zu § 36:

Bereich der Landwirtschaftszone

§ 37. ¹ Die zuständige Direktion verzeichnet Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 26 Abs. 1 und 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 in einer elektronischen Karte. Diese wird im kantonalen Geografischen Informationssystem veröffentlicht und laufend nachgeführt.

Bereich der Fruchtfolgeflächen

² Der Bestand an Fruchtfolgeflächen wird jährlich ausgewiesen.

§ 38. ¹ Werden Fruchtfolgeflächen dauerhaft einer Bauzone zugewiesen oder in einen Gestaltungsplan einbezogen, sind sie innert fünf Jahren gleichwertig zu kompensieren, sobald der vom Planungsträger verursachte Verlust der Fruchtfolgefläche 5000 m² überschreitet.

Kompensation von Fruchtfolgeflächen durch Planungen

² Die Kompensation kann durch Auszonung oder durch Aufwertung geeigneter Flächen erfolgen.

³ Die Aufwertung darf nicht auf Flächen mit wertvollen Lebensräumen gemäss § 203 Abs. 1 lit. g erfolgen.

⁴ Die Genehmigung von Nutzungs- oder Gestaltungsplänen sowie die Festsetzung von Gestaltungsplänen gemäss § 84 Abs. 2 setzt voraus, dass der Planungsträger die Kompensation nachweist.

⁵ Die Gemeinde kann die Kosten für die Kompensation dem Grundeigentümer auferlegen, auf dessen Grundstück die zu kompensierende Fläche liegt. Sie kann eine angemessene Bevorschussung verlangen.

H. Kompensation von Fruchtfolgeflächen ausserhalb Bauzonen

§ 232 b. ¹ Werden bei Bauten und Anlagen Fruchtfolgeflächen beansprucht, sind diese innert fünf Jahren gleichwertig zu kompensieren, sobald der von der Bauherrschaft verursachte Verlust der Fruchtfolgeflächen 5000 m² überschreitet.

² Die Erteilung der Baubewilligung setzt voraus, dass die Bauherrschaft die Kompensation nachweist.

³ § 38 Abs. 2, 3 und 5 gilt sinngemäss.

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

¹ §§ 38 und 232 b sind anwendbar auf Bau- und Zonenordnungen sowie Gestaltungspläne, die nach Inkrafttreten dieser Änderung festgesetzt werden.

² Sie sind auch anwendbar auf Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen, die bei Inkrafttreten dieser Änderung hängig sind.

³ Soweit für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen schon vor Inkrafttreten dieser Änderung eine Kompensationspflicht angeordnet wurde, werden die entsprechenden Flächen vom verursachten Verlust von Fruchtfolgeflächen gemäss §§ 38 Abs. 1 und 232 b Abs. 1 abgezogen.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Mitteilung an den Regierungsrat.

Bericht

A. Ausgangslage: Revision des Sachplans Fruchtfolgeflächen

1. Fruchtfolgeflächen

Als Fruchtfolgeflächen (FFF) werden die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten, ackerfähigen Kulturlandflächen bezeichnet; es handelt sich um die wertvollsten Ackerflächen der Schweiz. Sie werden aufgrund der Lage, der Geländeform, des Klimas und der Bodeneigenschaften bestimmt. Die FFF dienen als Grundlage für die Ernährungssicherheit und erfüllen damit ein wichtiges öffentliches Interesse. Sie stehen allerdings oft in Nutzungskonkurrenz mit der Flächenbeanspruchung für Siedlung und Mobilität, aber auch für Revitalisierungen, Biodiversität und landwirtschaftlichen Bedürfnissen für Bauen und Anlagen. Deshalb sind für den dauernden Erhalt ihres Umfangs und ihrer Qualität besondere Anstrengungen erforderlich. Seit Februar 2011 gilt die Praxis, dass FFF bei deren Beanspruchung zu kompensieren sind. Mit der vorliegenden Gesetzesänderung wird eine gesetzliche Grundlage für die Kompensationspflicht für Private geschaffen.

2. Sachplanung des Bundes

Die Sachpläne nach Art. 13 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) sind die wichtigsten Raumplanungsinstrumente des Bundes. Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF) gemäss Art. 26 ff. der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) verfolgt das Ziel, die Versorgungslage mit Nahrungsmitteln in schweren Mangelagen zu sichern. Mit dem SP FFF werden deshalb die besten Ackerflächen geschützt. Mit Beschluss vom 8. April 1992 zum SP FFF legte der Bundesrat für die gesamte Schweiz einen Mindestumfang der FFF fest. Jeder Kanton hat aufgrund seiner Grösse sowie seiner topografischen und klimatischen Verhältnisse ein bestimmtes Kontingent dauerhaft zu sichern. Dabei steht die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und des landwirtschaftlichen Produktionspotenzials im Vordergrund, nicht die aktuelle Nutzung der betroffenen Böden.

Am 8. Mai 2020 hat der Bundesrat mit dem überarbeiteten SP FFF den Mindestumfang der FFF und deren Aufteilung auf die Kantone festgelegt. Dieser weist einen schweizweiten Mindestumfang von 438 460 ha aus. Der durch den Kanton Zürich zu sichernde, vom Bund vorgegebene Mindestumfang an FFF beträgt 44 400 ha. Das entspricht 10% der schweizerischen FFF. Neu kommen Grundsätze zur langfristigen

Sicherung sowie Vorgaben zur Anwendung der Qualitätskriterien für eine einheitliche Ausscheidung der FFF dazu.

B. Umsetzung im Kanton Zürich

1. Richtplanung

Die im Landwirtschaftsgebiet liegenden FFF des Kantons sind im kantonalen Richtplan behördenverbindlich ausgewiesen und das Mindestkontingent von 44 400 ha festgehalten. Grundlage zur Ausscheidung der FFF sind die landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen (NEK). In einer Karte im kantonalen Geoportal (maps.zh.ch → Karte «Fruchtfolgefächern [FFF]»); Massstab 1:5000) werden Lage, Umfang und Qualität der FFF detailliert abgebildet und bei Veränderungen nachgeführt. Die dort ausgewiesenen Flächen können auch aufgrund der Überprüfung der Bodenqualität jederzeit angepasst werden. Der Kanton weist den aktuellen Bestand der FFF jährlich aus und erstattet im Geschäftsbericht des Regierungsrates dem Kantonsrat dazu jährlich Bericht.

Der Kanton Zürich unterscheidet zwischen Flächen, die aufgrund der agronomischen Standortqualität als FFF geeignet sind (NEK 1–5) und solchen, die dazu nur bedingt geeignet sind (NEK 6). Letztere werden flächenmässig zur Hälfte an das zu sichernde Kantonskontingent angerechnet.

2. Gesetzliche Grundlage

Die im Sachplan und im kantonalen Richtplan verankerte Kompensationspflicht ist lediglich behördenverbindlich. Da die Beanspruchung von FFF auch Folge privater Vorhaben sein kann, ist für die grundeigentümerverbindliche Kompensationspflicht Privater eine hinreichende gesetzliche Grundlage zu schaffen.

C. Ergebnis der Vernehmlassung

Mit Beschluss vom 10. Mai 2023 ermächtigte der Regierungsrat die Baudirektion, zum Entwurf der Änderung des Planungs- und Baugesetzes eine Vernehmlassung durchzuführen (RRB Nr. 575/2023). Das Vernehmlassungsverfahren dauerte vom 1. Dezember 2023 bis zum 15. März 2024. Insgesamt gingen 58 Vernehmlassungsantworten ein. 55% der Stel-

lungennahmen wurden durch Gemeinden eingereicht. Bei der Anzahl der Anträge stellen Gemeinden mit 63% ebenfalls die grosse Mehrheit. Eine grosse Mehrheit der Gemeinden sowie die Planungsregionen und der Bund begrüssen die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für eine grundeigentümerverbindliche Regelung der Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen. Mehrere Verbände begrüssen zwar das Ziel, die Fruchtfolgeflächen langfristig zu schützen, lehnen aber die Revision in der vorliegenden Form mit der Begründung ab, dass die finanziellen Folgen für private Eigentümerinnen und Eigentümer nicht abschätzbar seien. Eine umfassende Übersicht über die Eingaben der Vernehmlassungsteilnehmenden ist im Bericht «Zusammenstellung des Vernehmlassungsergebnisses» enthalten (vgl. [notes.zh.ch/sk/VNL/vnl.nsf/vw-alldocuments/08735169BC4BF4ECC1258D3B0038530B/\\$File/Vernehmlassungsbericht%20PBG-Revision%20Fruchtfolgefl%C3%A4chen%20\(BD01855013\).pdf](https://www.notes.zh.ch/sk/VNL/vnl.nsf/vw-alldocuments/08735169BC4BF4ECC1258D3B0038530B/$File/Vernehmlassungsbericht%20PBG-Revision%20Fruchtfolgefl%C3%A4chen%20(BD01855013).pdf)).

D. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

§ 37. Bereich der Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 28 Abs. 1 RPV stellen die Kantone im Zuge der Richtplanung die FFF nach Massgabe der Kriterien von Art. 26 RPV fest. Sie geben dabei für jede Gemeinde kartografisch und in Zahlen Lage, Umfang und Qualität der FFF an (Art. 28 Abs. 2 RPV), die im überarbeiteten Katalog «Kriterien für Fruchtfolgeflächen im Kanton Zürich» vom November 2022 (abrufbar unter [zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/bauvorschriften/bodenschutz/fruchtfolgeflaechen/kriterienkatalog_fff.pdf](https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/bauvorschriften/bodenschutz/fruchtfolgeflaechen/kriterienkatalog_fff.pdf); nach Erläuterungsbericht zum Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. Mai 2020) konkretisiert werden. Gestützt auf Art. 28 Abs. 2 RPV stellt die zuständige Direktion die FFF in einer elektronischen Karte dar. Diese wird im kantonalen Geografischen Informationssystem (GIS-Browser ZH) veröffentlicht und laufend nachgeführt.

Die Kenntnis von Lage, Umfang und Qualität der FFF ist zentral. Raumplanung und Bodenschutz gehören zum Zuständigkeitsbereich der Baudirektion. Diese Zuständigkeiten umfassen auch die Verwaltung der FFF und die jährliche Veröffentlichung des Umfangs des kantonalen Inventars. Gemeinden können über Veränderungen der FFF auf ihrem Gebiet nach der Jahresnachführung nachfragen. Eine umfangreiche Berichterstattung zuhanden des Bundesamtes für Raumplanung erfolgt alle vier Jahre (Art. 30 Abs. 4 RPV).

§ 38. Kompensation von Fruchtfolgeflächen durch Planungen

Abs. 1: Das Interesse an einer geordneten Besiedlung sowie die häus-
hälterische Bodennutzung werden es auch künftig erfordern, in be-
schränktem Umfang flächenverzehrende, nicht rückgängig zu machende
Nutzungen auf landwirtschaftlich wertvollen Flächen vorzusehen. Ein
striktes Verbot, solche Flächen einer Bauzone zuzuweisen oder in einen
Gestaltungsplan einzubeziehen, ist nicht sachgerecht. Der Kanton sorgt
jedoch dafür, dass FFF nur in Anspruch genommen werden, wenn ein
entsprechender Bedarfsnachweis, eine Prüfung von Standortalternativen,
eine Optimierung der Flächenbeanspruchung und eine stufengerechte,
nachvollziehbare Interessenabwägung vorliegen. Ist ein Verbrauch unver-
meidbar, hat durch die verursachende Planungsträgerin oder den ver-
ursachenden Planungsträger eine hinsichtlich Fläche und Bodenqualität
gleichwertige Kompensation zu erfolgen. Diese kann mittels Aufwertung
der Nutzungseignung oder durch Verbesserung der Bodeneigenschaften
einer geeigneten Fläche oder durch Auszonung geleistet werden.
Im Zuge der Bewilligung werden entsprechende Auflagen festgelegt.
Der Kanton sorgt dafür, dass Kompensationsmassnahmen nach Mög-
lichkeit auf anthropogenen oder bereits belasteten Böden durchgeführt
werden, und überwacht deren Umsetzung. Die Ersatzpflicht wird aus-
gelöst, wenn FFF dauerhaft einer Bauzone gemäss §§ 47 ff. PBG zu-
gewiesen oder dauerhaft mittels eines Gestaltungsplanes überbaubar
gemacht werden. Ersatzpflichtig ist die Gemeinde bzw. die Planungs-
trägerin oder der Planungsträger eines Gestaltungsplans.

Die Ersatzpflicht nach § 38 E-PBG gilt ausschliesslich für FFF. Trotz
ausreichender Bodenqualität (NEK 1–6) haben Flächen dann keine FFF-
Qualität und es besteht keine Kompensationspflicht, wenn ein Hindernis
vorliegt, das einer Festlegung als FFF entgegensteht. Solche Hinder-
nisse sind z. B. die Mindestbreite der Fläche von weniger als 5 m, die
Mindestgrösse von weniger als 2500 m², die Lage der Fläche innerhalb
eines Waldabstandes von 10 m oder innerhalb eines Gebäudeabstandes
von 2,5 m oder wenn die Bodenbelastung der Fläche über dem Prüf-
wert für Nahrungspflanzenanbau liegt. Das Kriterium der sinnvollen
Bewirtschaftbarkeit wird bereits bei der Ausscheidung der FFF berück-
sichtigt. Als Grundlage für die Bemessung des Ersatzes dient die Karte
gemäss § 37 E-PBG oder eine aktuelle Ausgangszustandsbeschreibung
zu den Bodeneigenschaften.

Die Zuweisung bzw. der Einbezug muss dauerhaft sein, damit die
Beanspruchung von FFF kompensationspflichtig ist. Gestaltungspläne im
Sinne von § 44a PBG für die Materialgewinnung bzw. -ablagerung kön-
nen insoweit von der Frist zur Kompensation ausgenommen werden,
dass ausschliesslich der Saldo aus Ausgangszustand und Endgestaltung
darunterfällt.

Der Ersatz soll nicht «flächengleich», sondern – entsprechend der heutigen Praxis bei FFF-Kompensationen sowie den Vorgaben des SP FFF – «gleichwertig» erfolgen. Damit bleibt das ackerbauliche Produktionspotenzial erhalten. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist eine Funktion von Fläche und Nutzungseignung; eine ungleichwertige Qualität kann durch eine grössere Fläche ausgeglichen werden. Die Baudirektion stellt die massgeblichen Korrekturfaktoren auf ihrer Webseite bereit (zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bodenschutz/fruchtfolgeflaechen.html#:~:q=792208150). Aufwertungsprojekte sind für die Verpflichteten und die Bewilligungsbehörde aufwendig, weshalb nicht jeder Quadratmeter zu einem Kompensationsprojekt führt. Eine Kompensation soll deshalb erst dann durchgeführt werden müssen, wenn die von der ersatzpflichtigen Planungsträgerin bzw. vom ersatzpflichtigen Planungsträger verursachten Verluste der FFF insgesamt 5000 m² erreicht haben.

Die Kompensation hat spätestens fünf Jahre nach der Beanspruchung der FFF bzw. nach Erreichen des Gesamtverbrauchs von 5000 m² zu erfolgen. Eine Kompensation gilt als erfüllt, wenn dies die für die Verwaltung von Kompensationspflichten zuständige Behörde bestätigt hat. Bei Bodenaufwertungen geschieht dies in der Regel mit der Schlussabnahme.

Abs. 2: Die Kompensation kann durch Entlassung von Flächen mit mindestens gleichwertiger Bodenqualität aus der Bauzone erfolgen oder aber durch Aufwertung dafür geeigneter Böden. Eine Ersatzabgabe anstelle der tatsächlichen flächenmässigen Kompensation widerspricht dem Ziel der Erhaltung der FFF gemäss Sachplan des Bundes und ist daher nicht vorgesehen.

Der Umfang und die Qualität der zu kompensierenden FFF sind im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens aufzuzeigen. Zu welchem Zeitpunkt die Flächen später tatsächlich baulich beansprucht werden, ist für die Kompensationspflicht unerheblich.

FFF-Kompensationsrechte können von Dritten erworben werden, die diese im Rahmen von landwirtschaftlichen Bodenaufwertungen geschaffen haben. Der etablierte Markt für FFF ermöglicht einen quadratmetergenauen Erwerb von FFF sowie zeitlichen Handlungsspielraum. Geschaffene oder erworbene FFF-Kompensationsrechte können bei der Fachstelle Bodenschutz jederzeit registriert werden.

Abs. 3: Lebensräume für seltene und bedrohte Tiere und Pflanzen sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. g PBG. Solche Flächen dürfen für die landwirtschaftliche Aufwertung nicht verwendet werden.

Abs. 4: Mit der Festsetzung des Nutzungsplans oder eines Gestaltungsplans hat die Gemeinde bzw. die Planungsträgerin oder der Planungsträger des Gestaltungsplans den Nachweis zu erbringen, dass die Kompensation nach Abs. 2 sichergestellt ist.

Erfolgt die Kompensation durch Auszonung, genügen dazu die planliche Bezeichnung der betreffenden Fläche und der Nachweis der Gleichwertigkeit.

Bei einer Kompensation durch Aufwertung kann der Nachweis erbracht werden, indem die oder der Kompensationspflichtige selbst ein Kompensationsprojekt in Auftrag gibt oder sich ein bereits vorgängig ausgeführtes Kompensationsprojekt anrechnen lässt. Möglich ist auch, dass ein von einer Privatperson bereits ausgeführtes Projekt übernommen wird. Auch ist eine Kombination von Kompensationsmassnahmen möglich.

Die Kompensationsfläche muss nicht in der gleichen Gemeinde, aber im Kanton Zürich liegen.

Aufwertungsprojekte benötigen eine kantonale Bewilligung insbesondere nach Ziff. 1.2 und 1.8 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (LS 700.6). In diesem Rahmen führt die Fachstelle Bodenschutz, Amt für Landschaft und Natur, eine Flächenbuchhaltung und stellt sicher, dass Kompensationsflächen nur einmal angerechnet werden.

Ein Nutzungsplan oder ein Gestaltungsplan kann durch den Kanton gestützt auf § 89 PBG nur genehmigt werden bzw. ein Gestaltungsplan im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG nur festgesetzt werden, wenn die gleichwertige Kompensation für die beanspruchte FFF erfolgt ist oder mit Sicherheit innert bestimmter Frist von fünf Jahren erfolgen wird. Dazu müssen ein bewilligtes Kompensationsprojekt oder Beteiligungsverträge mit Dritten und eine entsprechende Kreditbewilligung bzw. bei einem privaten Gestaltungsplan eine Bankgarantie vorgelegt werden. Die Kompensationspflicht ist zudem in den Gestaltungsplanvorschriften festzuhalten. Für das weitere Vorgehen kann auf § 232b E-PBG verwiesen werden.

Abs. 5: Die der Gemeinde entstehenden Kosten für die Kompensationsmassnahmen können den Grundeigentümerinnen und -eigentümern überbunden werden. Im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans muss nach Abs. 3 die Kompensation sichergestellt sein; die Kosten für die Kompensation sind zu diesem Zeitpunkt zumindest annäherungsweise bekannt. Es ist daher naheliegend, die dannzumalige Eigentümerschaft als kostenpflichtig zu erklären. Eine allfällige Aufteilung des neu eingezonten Grundstücks in verschiedene Bauparzellen mit neuen Eigentümerinnen und Eigentümern ändert an der Kostenpflicht gegenüber der Gemeinde nichts. Da sich die Rechnungstellung mit der

endgültigen Kostenberechnung verzögern kann, soll es möglich sein, eine Akontozahlung zu verlangen.

§ 232b. Kompensation von Fruchtfolgeflächen ausserhalb Bauzonen

Seit Februar 2011 gilt die Praxis, dass FFF bei einer baulichen Beanspruchung zu kompensieren sind. Neu soll diese Kompensationspflicht gesetzlich geregelt werden und auch für landwirtschaftliche, zonenkonforme Bauten gelten. Der Ersatz ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens anzuordnen und sicherzustellen. Bezüglich der Vorgehensweise bei Aufwertungsprojekten kann auf die Ausführungen zu § 38 Abs. 4 E-PBG verwiesen werden.

Abs. 1: Die Kompensationspflicht gilt nicht nur in Landwirtschaftszonen, sondern auch in Freihalte- oder Erholungszonen nach §§ 39 und 61 PBG. Flächen, die dauerhaft einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen werden, sind jedoch dann von der Kompensationspflicht ausgenommen, wenn keine baulichen Eingriffe erfolgen. Ebenfalls kompensationspflichtig sind zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Damit wird die 2011 eingeführte Praxis, wonach für Bauten beanspruchte FFF zu ersetzen sind, weitergeführt und eine Gleichbehandlung aller Beanspruchungen von FFF erreicht. Bei Bauten, für die der Bund gestützt auf Bundesrecht (Nationalstrassen-, Eisenbahngesetz usw.) Bewilligungs- bzw. Plangenehmigungsinstanz ist, wird die Baudirektion jeweils im Rahmen der Anhörung mit Verweisung auf den SP FFF sowie gestützt auf diese Bestimmung entsprechende Anträge stellen. Aufwertungsprojekte sind für die Verpflichteten und die Bewilligungsbehörde aufwendig. Eine Kompensation soll deshalb erst dann durchgeführt werden müssen, wenn die von der kompensationspflichtigen Bauherrschaft verursachten Verluste der FFF insgesamt 5000 m² erreicht haben. Liegt der Gesamtverbrauch der betreffenden Bauherrschaft unter 5000 m², genügt die Zusicherung zur Kumulation bis zur Durchführung der Kompensationspflicht als Nachweis. Die Fachstelle Bodenschutz führt eine Buchhaltung zu den Kompensationspflichten und -rechten der jeweiligen Bauherrschaften.

Die Kompensation hat spätestens fünf Jahre nach Erreichen des Gesamtverbrauchs von 5000 m² zu erfolgen. Weil landwirtschaftliche Bodenaufwertungen zeitaufwendig sind, gilt dabei der Baubeginn als massgeblich für die Einhaltung der Frist. Eine Kompensation gilt als erfüllt, wenn dies die für die Verwaltung von Kompensationspflichten zuständige Behörde bestätigt hat. Bei Bodenaufwertungen geschieht dies in der Regel mit der Schlussabnahme.

Abs. 2: Mit dem Baugesuch für das Vorhaben, das die Kompensationspflicht auslöst, hat die Bauherrschaft den Nachweis zu erbringen, dass die Kompensation nach Abs. 1 durch ein Kompensations- bzw. Aufwertungsprojekt sichergestellt ist (vgl. zu den Aufwertungsprojekten im Übrigen die Erläuterungen zu § 38 Abs. 4 E-PBG). FFF-Kompensationsrechte können von Dritten erworben werden, die diese im Rahmen von landwirtschaftlichen Bodenaufwertungen geschaffen haben. Der etablierte Markt für FFF ermöglicht einen quadratmetergenauen Erwerb von FFF sowie zeitlichen Handlungsspielraum. Geschaffene oder erworbene FFF-Kompensationsrechte können bei der Fachstelle Bodenschutz jederzeit registriert werden.

Abs. 3: Die Verweisung auf § 38 E-PBG stellt klar, dass natürliche Lebensräume im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. g PBG nicht für die landwirtschaftliche Aufwertung verwendet werden dürfen (Abs. 3) und dass die Bestimmung zu Kostentragung und Bevorschussung auch im Rahmen von § 232b E-PBG angewendet wird (Abs. 5).

E. Auswirkungen

1. Kanton

Die Pflicht zur Schaffung von gleichwertigem Ersatz bei der Beanspruchung von FFF wird nach gängiger Praxis bereits heute bei Planungs- und Bauvorhaben angeordnet. Die Fachstelle Bodenschutz, Amt für Landschaft und Natur, beurteilt folglich schon jetzt Gesuche, die Verluste an FFF verursachen, oder Bodenaufwertungsprojekte, welche die Neuschaffung von FFF bezwecken. Ein mit den vorhandenen Mitteln bewältigbarer Mehraufwand ergibt sich bezüglich der Führung der Karte gemäss § 37 E-PBG und der damit verbundenen Flächenbuchhaltung für die FFF.

2. Gemeinden

Um den Nachweis für den Ersatz von FFF zu erbringen, die durch eine Planung beansprucht werden, sind Leistungen der Gemeinden erforderlich. Die Kosten dafür können jedoch vollumfänglich der Eigentümerin oder dem Eigentümer des jeweiligen Grundstücks auferlegt werden.

3. Private

Die Kosten für den gleichwertigen Ersatz von FFF, die einer Bauzone zugeteilt oder für ein Vorhaben ausserhalb der Bauzonen beansprucht werden, sind durch die Eigentümerin oder den Eigentümer des jeweiligen Grundstücks zu tragen. Die Kostenspanne für die Erstellung von FFF bzw. für landwirtschaftliche Bodenaufwertungen ist sehr gross und abhängig vom notwendigen Bauaufwand. Je nach Ausgangszustand und Defiziten der Fläche kann ein Auftrag von Oberboden genügen. Im Idealfall kann dazu in unmittelbarer Nähe abgetragenes Bodenmaterial verwertet werden. In anderen Fällen können aber auch aufwendige Massnahmen mit technischer Entwässerung nötig sein. Allgemeingültige Aussagen zu den Kosten privater Aufwertungsvorhaben können deshalb nicht gemacht werden (vgl. dazu bereits die Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 382/2022 betreffend Bilanz über Fruchtfolgeflächen).

F. Regulierungsfolgeabschätzung

Von der Vorlage sind Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 5. Januar 2009 (LS 930.1) bzw. § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 18. August 2010 (LS 930.11) kaum Auswirkungen zu erwarten. Unternehmen werden von der Vorlage entweder als Eigentümer von eingezonten Grundstücken mit FFF, für die eine Kompensation zu leisten ist, oder als Träger von Planungen, die eine Kompensation von FFF zur Folge haben, betroffen sein. Das sind zum einen nur wenige Unternehmen und zum anderen ist die mit der Kompensationspflicht verbundene administrative Belastung im Rahmen längst eingeführter und geläufiger Verfahren (Planungsverfahren oder Baubewilligungsverfahren) gering bzw. verhältnismässig im Vergleich zum verfolgten Zweck. In den regionalen Richtplänen sind sodann Gebiete zur grossflächigen Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung ausgewiesen, wo konfliktarm Bodenaufwertungsprojekte möglich sind. Diese Gebiete sind auch im GIS ersichtlich.

G. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Die Staatsschreiberin:
Martin Neukom	Kathrin Arioli