



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Landschaft und Natur  
Amt für Raumentwicklung

# Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen

**Umsetzung in den Gemeinden**

**Stand Mai 2018**





Das im Januar 2011 erstmals herausgegebene Merkblatt informiert über die Anforderungen im Umgang mit der Ressource Boden beim Bauen ausserhalb der Bauzonen. Es behandelt zudem die Kompensationspflicht für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sowie die Wiederherstellung standorttypischer Böden. Fruchtfolgeflächen sind ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets bezeichnet.

## 1. Ziele

Der Verlust an Boden soll möglichst gering gehalten und die standorttypische Fruchtbarkeit der Ober- und Unterböden erhalten werden.

(Bodenbeeinträchtigungen erfolgen durch Versiegelung, Veränderung von Aufbau, Mächtigkeit oder Struktur von Böden durch Verdichtung, Substratbeimengung, -vermischung, Terrassierung, Ausebnung, Abhumusierung, Abgrabung und Aufschüttung.)

## 2. Grundsätze

### Sparsame Beanspruchung von Böden

- Minimieren der beanspruchten Fläche.
- Vorbelastete Böden beanspruchen: möglichst auf versiegelten Flächen oder auf Böden bauen, die durch Eingriffe bereits stark verändert wurden (anthropogene Böden).
- Meiden von Böden, die sich besonders eignen für:
  - die landwirtschaftliche Nutzung
  - den Naturschutz
  - den Trinkwasser- und Gewässerschutz (Filterfunktion)
  - den Hochwasserschutz (Speicherfunktion)

### Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Beanspruchte FFF müssen grundsätzlich kompensiert werden; in erster Linie durch die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs auf anthropogenen Böden.

### Wiederherstellung standorttypischer Böden

Nach Aufgabe der Nutzung von Bauten und Anlagen ist in der Regel der Ausgangszustand wieder herzustellen.

## 3. Bestimmungen

**3.1** Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden.

Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.

Ab einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup>\*) ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft sicherzustellen.

Die Höhe der Bürgschaft

- richtet sich nach einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung des Gesuchstellers oder
- beträgt pauschal Fr. 10.–/m<sup>2</sup>, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls Fr. 20.–/m<sup>2</sup>.

Gemeinden und Kanton haben keine Sicherstellung zu leisten.

**3.2** Ab einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup>\*) muss der Verlust von ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen (FFF) kompensiert werden. In der Regel ist durch Aufwertung von anthropogen veränderten Böden eine gleich grosse FFF mit gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu schaffen. Bei landwirtschaftlichen, zonenkonformen Bauten gilt keine Kompensationspflicht (gemäss Richtplan 2014).

**3.3** Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.

**3.4** Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend.

Im Baugesuch sind diese Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.

\*) Bei Erweiterungen gilt die ab 1. Februar 2011 beanspruchte Gesamtfläche.



Die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich zeigen, wie ein gutes Resultat erreicht wird.

[zh.ch/bodenwiederherstellung](http://zh.ch/bodenwiederherstellung)

## 4. Nutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren

### 4.1 Nutzungsplanung innerhalb Siedlungsgebiet

Für Anpassungen der Nutzungsplanung innerhalb des in der kantonalen Richtplankarte festgelegten Siedlungsgebiets bestehen aus Sicht Boden keine weiteren Anforderungen. Im Baubewilligungsverfahren gelten ausserhalb Bauzonen die unter Ziffer 4.5 aufgeführten Vorgaben.

### 4.2 Bauzonen ausserhalb Siedlungsgebiet

In Ausnahmefällen ist es möglich, dass Bauzonen ausserhalb des in der kantonalen Richtplankarte dargestellten Siedlungsgebiets ausgeschieden werden können. Dies betrifft Flächen im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplans (d. h. direkt angrenzend an das kartographisch dargestellte Siedlungsgebiet), Einzonungen welche als sachlich gerechtfertigte, untergeordnete Abweichung vom kantonalen Richtplan eingestuft werden, sowie Einzonungen, welche als Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets zu werten sind.

Berichterstattung nach Art. 47 RPV zu folgenden Themen:

- Bedarfsnachweis erbringen und Standort begründen (i. d. R. Prüfung von Alternativen).

In Fällen untergeordneter Abweichungen und Durchstossungen zusätzlich:

- Ausgangszustand der Böden, Verluste an Fruchtfolgeflächen (mit Planbezug und Flächengrössen).
- Kompensation von Verlusten an Fruchtfolgeflächen:
  - Darlegung des Konzepts für die vorgesehene Kompensation.
  - bei Kumulation: Zusicherung Kompensation durch Gemeinde.

### Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Verlust an FFF muss gemäss Ziffer 3.2 kompensiert werden. Eine planerische Kompensation erfolgt durch Anpassung des Richtplans im Rahmen einer Richtplanrevision. Eine bauliche Kompensation durch Bodenauftrag erfolgt im Rahmen eines Bauprojekts.

Für die Kompensation gelten folgende Randbedingungen:

- Sollen in einer Gemeinde FFF mit einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> eingezont werden, muss über die vorgesehene Kompensation Bericht erstattet werden. Als Gesamtfläche gilt die Summe aller ab 1. Februar 2011 betroffenen, noch nicht kompensierten FFF.
- Frist für Umsetzung der Kompensation: 5 Jahre nach der kantonalen Genehmigung der Nutzungsplanung.



- Teilflächen können pro Gemeinde bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m<sup>2</sup> über mehrere Revisionen kumuliert werden. Die kantonale Genehmigung der Einzonung bedingt die Zusicherung der Gemeinde, die beanspruchte FFF bei Erreichen der Gesamtfläche zu kompensieren.

#### 4.3 Schaffung von Erholungs- und Freihaltzonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Die Berichterstattung nach Art. 47 RPV erfolgt wie unter Ziffer 4.2.

Die Kompensation von FFF erfolgt in den Baubewilligungsverfahren.

#### 4.4 Gestaltungspläne ausserhalb Siedlungsgebiet

Berichterstattung nach Art. 47 RPV zu folgenden Themen:

- Ausgangszustand der Böden sowie Art, Flächengrösse und Zielsetzung von Eingriffen in Böden.
- Verwertung von Bodenmaterial: Flächen, Nutzungsziele, Kubatur und Qualität der Materialien.
- Wiederherstellung der Böden und gegebenenfalls Kompensation von FFF: Flächen, Ausgangs- und Zielzustand der Böden, Massnahmen.



#### Gestaltungsplanvorschriften

Die unter Ziffer 3 aufgeführten Bestimmungen sind in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen und im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

#### 4.5 Baubewilligungen

Ausserhalb Bauzonen brauchen Bauvorhaben mit Bodeneingriffen auf einer Gesamtfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> eine Bewilligung nach Bauverfahrensverordnung Anhang Ziffer 1.8.1 Voraussetzung für die Bewilligung ist die Erfüllung der Bestimmungen unter Ziffer 3.

### Hilfsmittel im kantonalen GIS-Browser ([www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch))

- Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen
- Karte der landwirtschaftlichen Nutzungseignung
- Karte der Fruchtfolgeflächen
- Hinweiskarte für anthropogene Böden
- Prüfperimeter für Bodenverschiebungen



Fruchtfolgeflächen (  geeignet,  bedingt geeignet)

#### Kontakt

Fachstelle Bodenschutz                      Tel. 043 259 32 78  
Walcheplatz 2                                  E-Mail: [bodenschutz@bd.zh.ch](mailto:bodenschutz@bd.zh.ch)  
8090 Zürich                                      Homepage: [zh.ch/bodenschutz](http://zh.ch/bodenschutz)

## Rechtsgrundlagen

**Bauzonen:** Bauzonen nach § 48 PBG

**Kompensation von Fruchtfolgeflächen:** Art. 26 ff. der Raumplanungsverordnung und Ziffer 3.2.2 des kantonalen Richtplanes regeln die Pflicht der Kantone zur Erhaltung der Fruchtfolgeflächen sowie eine allfällige Kompensation.

**Sachgerechter Umgang mit Boden:** Art. 1 und 33 USG und Art. 6 VBBo regeln den sachgerechten Umgang mit Boden. Gewähr für den sachgerechten Umgang mit Boden bieten die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003.

**Verwertung von ausgehobenem Boden:** Art. 7 VBBo, Art. 7 und 30 USG sowie Art. 17 und 18 VVEA regeln den Umgang mit ausgehobenem Boden und dessen Wiederverwertung. Für detaillierte Angaben siehe Bundeswegleitung Bodenaushub, BAFU 2001.

**Wiederherstellung, finanzielle Sicherstellung:** Art. 44 RPV und § 321 PBG regeln die grundbuchliche Anmerkung der Wiederherstellungspflicht des ursprünglichen Zustandes bzw. die Anmerkung von Nebenbestimmungen der Baubewilligung und die finanzielle Sicherstellung.