



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Landschaft und Natur  
Amt für Raumentwicklung

# Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen

## Weisung für kantonale Amtsstellen

(Mai 2011)

Das Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» regelt den Umgang mit der Ressource Boden beim Bauen ausserhalb der Bauzonen und die Kompensation von Fruchtfolgeflächen. Es richtet sich an Gemeinden. Die vorliegende Weisung ergänzt dieses Merkblatt und gilt für kantonale Amtsstellen.

Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, die zu Veränderungen der standorttypischen Bodenfruchtbarkeit auf mehr als 500 m<sup>2</sup> führen, gelten die im Merkblatt aufgeführten Ziele und Grundsätze (Ziffern 1 und 2) auch für Bauvorhaben des Kantons und für Meliorationen.

Ergänzend gilt:

### 4.6 Baubewilligungen für kantonale Vorhaben und Meliorationen

Voraussetzung für eine Baubewilligung (nach BVV, z.B. Naturschutzvorhaben, oder durch Projektfestsetzung/-genehmigung gemäss § 309 Abs. 2 PBG, z.B. Wasserbau-, Strassenbauvorhaben, Meliorationen) ist die Erfüllung der unter Ziffern 3.2, 3.3 und 3.4 aufgeführten Bestimmungen des Merkblattes. Zusätzlich gelten für die Kompensation von FFF folgende Bedingungen:

- Die Regelung der Kompensation ist Bestandteil der Baubewilligung.
- Die Frist für die Kompensation beträgt 5 Jahre ab Baubewilligung.
- Die Teilflächen mehrerer Projekte können pro Amtsstelle bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m<sup>2</sup> kumuliert werden. Die Genehmigung der Projekte setzt die Zusicherung der Amtsstelle voraus, die beanspruchte FFF bei Erreichen der Gesamtfläche zu kompensieren. Als Gesamtfläche gilt die Summe aller ab 1. Februar 2011 betroffenen, noch nicht kompensierten FFF.





Werden Flächen mit Hinweisen auf chemische Bodenbelastungen (vgl. Prüfperimeter für Bodenverschiebungen) durch bauliche Eingriffe tangiert, so ist mit belastetem Boden nach Massgabe der Bundeswegleitung Bodenaushub umzugehen.

## 5. Ergänzende Bewilligungsvoraussetzungen für besondere Anlagen

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen über die Gestaltungspläne (Ziffer 4.4 des Merkblattes).

### 5.1 Golfanlagen

FFF im Golfplatzperimeter behalten ihren Status und müssen nicht kompensiert werden, sofern die Wiederherstellung und ackerbauliche Nutzbarkeit innert Jahresfrist sowohl technisch als auch finanziell garantiert werden können. Bei den naturnahen Flächen erfolgt der Entscheid, ob die Wiederherstellung der FFF zu erfolgen hat, zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung bzw. der Betriebsaufgabe. Sofern die Rückführung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, hat der Rechtsnachfolger die Sicherstellung zu übernehmen. Terrainveränderungen sind in der Regel auf 10 % des Gesamtperimeters zu beschränken.



### 5.2 Materialentnahmestellen und Deponien

Zum Zeitpunkt der Erhebung von FFF wurden offene Materialabbaugebiete und Deponien nicht als FFF ausgeschieden. Wenn sie aufgefüllt und als FFF rekultiviert sind, ersetzen sie den Verlust an FFF bei neuen Abbau- oder Deponiegebieten. FFF, die nach der temporären Fremdnutzung durch Kiesabbau bzw. Deponiebetrieb wieder hergestellt werden oder deren Wiederherstellung und ackerbauliche Nutzung innert Jahresfrist sowohl technisch möglich als auch finanziell garantiert ist, müssen daher nicht kompensiert werden. Es genügt eine kautionshinterlegte Auffüll- und Rekultivierungspflicht.

Nach der temporären Fremdnutzung müssen pro Vorhaben bzw. pro Abbaugebiet mit Gesamtkonzept 15 % der Gesamtfläche mit baulichen Eingriffen in Böden aber mindestens 1 ha für ökologisch hochwertige, naturnahe Flächen hergerichtet werden. Die Bedürfnisse der Landwirtschaft sind bei der Standortwahl zu berücksichtigen. Ein allfälliger Verlust von FFF (Vergleich Ausgangszustand – zu rekultivierender Endzustand) ist innert 5 Jahren nach Abbaubeginn (beim Anfall des Bodenmaterials) zu kompensieren. Die Kompensation kann auf Abbau- oder Deponieflächen erfolgen, die im Zeitpunkt der Erhebung der FFF (2009) noch nicht rekultiviert waren und daher nicht als FFF galten.

