



Umgang mit Kulturland in der Raumplanung

Arbeitshilfe zu Art. 8a und 8b Baugesetz

Nicht klassifiziert

Impressum

Herausgeber

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR)

Arbeitsgruppe FFF

Thomas Bauer (AGR)

Katharina Dobler (AGR)

Nadine von Schroeder (AGR)

Katalin Hunyady (AGR)

Erich Linder (AGR, Leitung)

Christoph Rudolf (LANAT)

Roger Schibler (TBA)

Markus Steger (LANAT, ab Juli 2020)

Peter Trachsel (LANAT)

Christiane Vögeli Albisser (AWA, bis Juni 2020)

Übersetzung

Aurélie Napi

Bern, April 2017, überarbeitet März 2020 und Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Neue Anforderungen an den Umgang mit Kulturland	4
1.2	Zielsetzung und Inhalt der Arbeitshilfe	4
2.	Begrifflichkeiten	5
2.1	Kulturland	5
2.2	Fruchtfolgeflächen (FFF)	6
3.	Entscheidbaum	8
4.	Abklärungen bei der Beanspruchung von Kulturland (ohne FFF)	10
4.1	Standortnachweis	11
4.2	Geringe Beanspruchung	12
4.3	Optimale Nutzung	12
4.3.1	Kompakte bzw. flächensparende Anordnung	13
4.3.2	Besonders hohe Nutzungsdichte	13
4.3.3	Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	15
4.4	Vorübergehende Beanspruchung	17
4.5	Notwendige Dokumentation / Erläuterungsbericht für die Beanspruchung von Kulturland	18
5.	Abklärungen bei der Beanspruchung von FFF	19
5.1	Standortnachweis	20
5.2	Geringe Beanspruchung	21
5.3	Wichtiges kantonales Ziel	22
5.4	Optimale Nutzung	23
5.5	Vorübergehende Beanspruchung	23
5.6	Kompensation	24
5.6.1	Kompensationspflicht	24
5.6.2	Kompensationsmöglichkeiten	25
5.7	Notwendige Dokumentation / Erläuterungsbericht für die Beanspruchung von FFF	27
6.	Anhang	28
6.1	Hinweise für die Kompensation von Fruchtfolgeflächen	28

1. Einleitung

1.1 Neue Anforderungen an den Umgang mit Kulturland

Mit der Änderung vom 16. März 2016¹ des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der FFF gesetzlich geregelt. Der Regierungsrat hat in der Folge in der Bauverordnung² die nötigen Ausführungsbestimmungen erlassen und mit der BauV-Änderung vom 22.1.2020 präzisiert (BAG 2020-012).

Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die FFF in ihrem Bestand zu schützen.

Landwirtschaftlich nutzbarer Boden (Kulturland) ist eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Er ist ein unvermehrbares Gut, zu dem Sorge getragen werden muss. Das gilt besonders für die Fruchtfolgefleichen (FFF), die ertragreichsten Teile des Kulturlandes.

Die Forderung nach einem schonungsvollen Umgang mit Kulturland richtet sich an Bund, Kanton, Regionen, Gemeinden und Private, wenn sie im Rahmen von raumwirksamen Tätigkeiten Kulturland beanspruchen. Die Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes sind sowohl im Planerlass- als auch im Bewilligungsverfahren zu beachten. Das gilt namentlich bei der Ausscheidung von Bauzonen und Nichtbauzonen im Nutzungsplanverfahren, im Strassenplan- und Wasserbauverfahren, im Bewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, bei Ersatzaufforstungen, bei behördenverbindlichen Sach- und Richtplanungen usw.

Bei der Beanspruchung von FFF müssen zusätzlich die Anforderungen der Bundesgesetzgebung erfüllt werden (siehe Art. 26 ff RPV). Der Bund legt im Sachplan FFF³ den Mindestumfang der FFF und deren Aufteilung auf die Kantone fest. Die Kantone müssen den ihnen zugewiesenen Mindestanteil sicherstellen und in einem Inventar aufzeigen. Der Kanton Bern muss gemäss Sachplan einen Flächenanteil von mindestens 82'200 ha FFF nachweisen und erhalten. Zum aktuellen Zeitpunkt erfüllt der Kanton Bern den Mindestumfang⁴.

Solange dieser Mindestumfang gesichert ist, dürfen FFF unter gewissen Bedingungen für Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden.

1.2 Zielsetzung und Inhalt der Arbeitshilfe

Die Arbeitshilfe zeigt, wie die neuen Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauverordnung für den Umgang mit Kulturland bzw. FFF anzuwenden sind. Sie richtet sich an private und behördliche Akteure aller Stufen, welche ein Vorhaben entwickeln, wie auch an die Behörden, welche die entsprechenden Gesuche prüfen.

Im folgenden Kapitel 2 werden die Begriffe Kulturland / landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) und FFF geklärt. In Kapitel 3 ist in Form eines Entscheidungsbaums eine Übersicht zu den Teilschritten, welche zur Klärung der Beanspruchung von Kulturland oder FFF befolgt werden müssen, aufgezeigt. In den folgenden Kapiteln 4 und 5 werden die Anforderungen der einzelnen Teilschritte erläutert.

¹ Änderung des Baugesetzes des Kantons Bern vom 16. März 2016 (BAG 2017-007; BSG 721.0).

² Änderung der Bauverordnung vom 8. Februar 2017 (BAG 2017-006; BSG 721.1).

³ EJPD, Sachplan Fruchtfolgefleichen (FFF), Februar 1992.

⁴ Der Kanton Bern verfügt per 1.4.2019 über rund 82'800 ha anrechenbare FFF.

Die Verwertungspflicht von unverschmutztem Bodenaushub (gemäss Art. 8c BauG) wird in dieser Arbeitshilfe nicht erläutert. Für detaillierte Informationen zu dieser Thematik kann man sich an die zuständige kantonale Fachstelle wenden⁵.

2. Begrifflichkeiten

2.1 Kulturland

Art. 11a Abs. 1 und 2 Bauverordnung Begriffe

- 1 Als Kulturland im Sinn der nachfolgenden Bestimmungen gelten die landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Teil davon die Fruchtfolgeflächen.
- 2 Die landwirtschaftlichen Nutzflächen umfassen die für den Pflanzenbau nutzbaren Flächen ausserhalb der Bauzone ohne die Sömmerungsflächen und ohne den Wald im Sinn der Waldgesetzgebung⁶.

Art. 11a Abs. 1 BauV stellt klar, dass als Kulturland im Sinn der nachfolgenden Bestimmungen die landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) und als Teil davon die FFF gelten. Somit gelten alle Anforderungen, die für die LN gelten, auch für die FFF.

Art. 11a Abs. 2 BauV nimmt eine eigenständige Legaldefinition der LN vor⁷. Demnach gelten als LN im Sinn der bernischen Baugesetzgebung die für den Pflanzenbau nutzbaren Flächen ausserhalb der Bauzone ohne Sömmerungsflächen und ohne Wald im Sinn der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung⁸. Mit der Formulierung «für den Pflanzenbau nutzbare Flächen» werden sowohl die tatsächlich landwirtschaftlich respektive für den Pflanzenbau genutzten Flächen als auch die für den Pflanzenbau nutzbaren (Potenzial-)Flächen erfasst. Gleichzeitig wird klargestellt, dass innerhalb der Bauzone vorhandene unüberbaute Flächen nicht als LN gelten und damit vom sachlichen Geltungsbereich des Kulturlandschutzes im engeren Sinn nicht erfasst werden. Die in Art. 8a und Art. 8b BauG sowie in den Art. 11a ff Bauverordnung formulierten Anforderungen gelten somit nicht, wenn Flächen innerhalb rechtskräftiger Bauzonen beansprucht werden⁹.

Eine Hinweiskarte, in welcher das Kulturland im Sinne von Art. 11a Bauverordnung dargestellt wird, ist im Geoportal einsehbar¹⁰.

In der Folge wird in dieser Arbeitshilfe nur noch der Begriff Kulturland verwendet. Damit ist immer Kulturland im Sinne von Art. 11 a BauV gemeint.

Die folgende Abbildung zeigt eine schematische Darstellung der Flächenbegriffe mit Angabe ihrer Grössenverhältnisse in % der Kantonsfläche.

⁵ Die zuständige kantonale Fachstelle ist bis Mitte 2020 das Amt für Wasser und Abfall (AWA, Fachbereich Abfall, Boden, Rohstoffe) und ab Mitte 2020 das Amt für Landwirtschaft (LANAT, Abt. Strukturverbesserungen und Produktion, Fachstelle Boden).

⁶ Fassung gemäss der Änderung der Bauverordnung vom 22. Januar 2020 (BAG 2020-12; BSG 721.1).

⁷ Diese Legaldefinition unterscheidet sich von der agrarrechtlichen Umschreibung der «Landwirtschaftlichen Nutzfläche» gemäss Art. 14ff der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV; SR 910.91).

⁸ Waldgesetz vom 4.10.1991 (WaG; SR 921.0).

⁹ Die übergeordneten Planungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG), die selbstverständlich auch im Planerlassverfahren innerhalb der Bauzone zu beachten sind, stellen sicher, dass der schonungsvolle Umgang mit dem Boden auch innerhalb der Bauzone gewährleistet bleibt.

¹⁰ Link: <https://tinyurl.com/karte-kulturland>

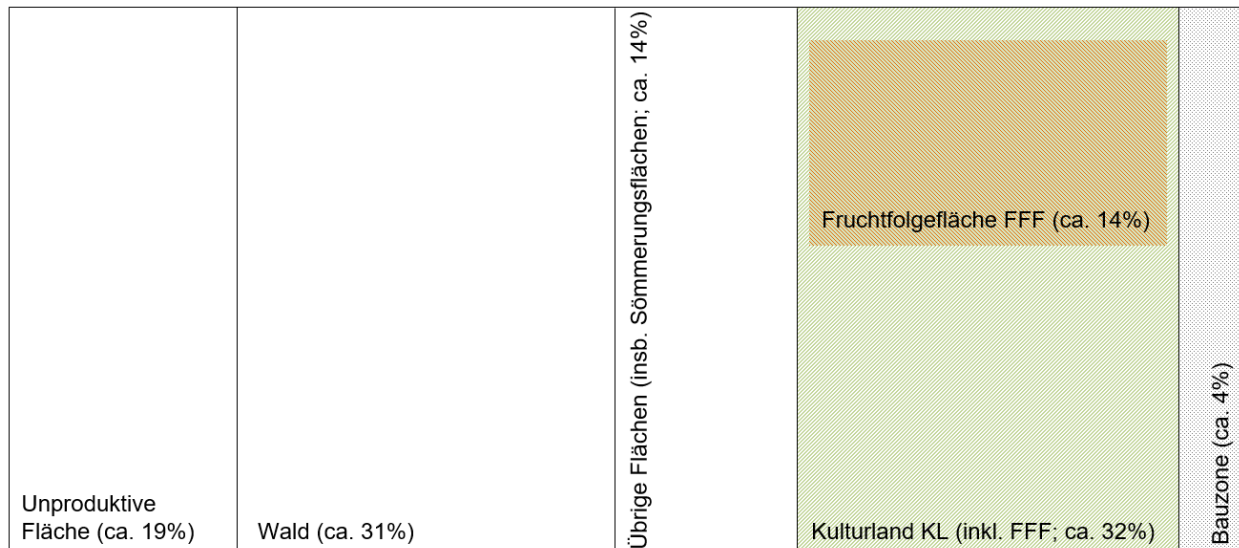


Abbildung 1 Schematische Darstellung der Flächenbegriffe

2.2 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Art. 11a Abs. 1 und 3 Bauverordnung Begriffe

- 1 Als Kulturland im Sinn der nachfolgenden Bestimmungen gelten die landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Teil davon die Fruchtfolgeflächen.
- 3 Die Fruchtfolgeflächen umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation. Sie werden nach den Vorgaben des Bundesrechts bestimmt und in einem Inventar des Regierungsrates erfasst.

FFF sind der agronomisch besonders wertvolle, vielseitig nutzbare und ertragreiche Teil des Kulturlandes¹¹. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland, vorab Ackerland und Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen. Die Kriterien für die Bestimmung von FFF ergeben sich aus Art. 26 RPV und den Unterlagen zum Sachplan FFF.

Die Kantone sind verpflichtet, die FFF zu erheben¹². Im Kanton Bern werden die FFF im FFF-Inventar ausgewiesen. Das Inventar wurde in den 1980er Jahren erarbeitet und 2015, 2018 und 2019 ergänzt. Es wird periodisch aktualisiert. Das Inventar ist im Geoportal, in der Karte „Richtplan-Informationssystem“ veröffentlicht¹³ (siehe Abbildung 2).

¹¹ Siehe auch Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV) SR 700.1.

¹² Art. 28 RPV.

¹³ <http://tinyurl.com/karte-fff> Die Fruchtfolgeflächen finden sich unter dem Titel Siedlung.

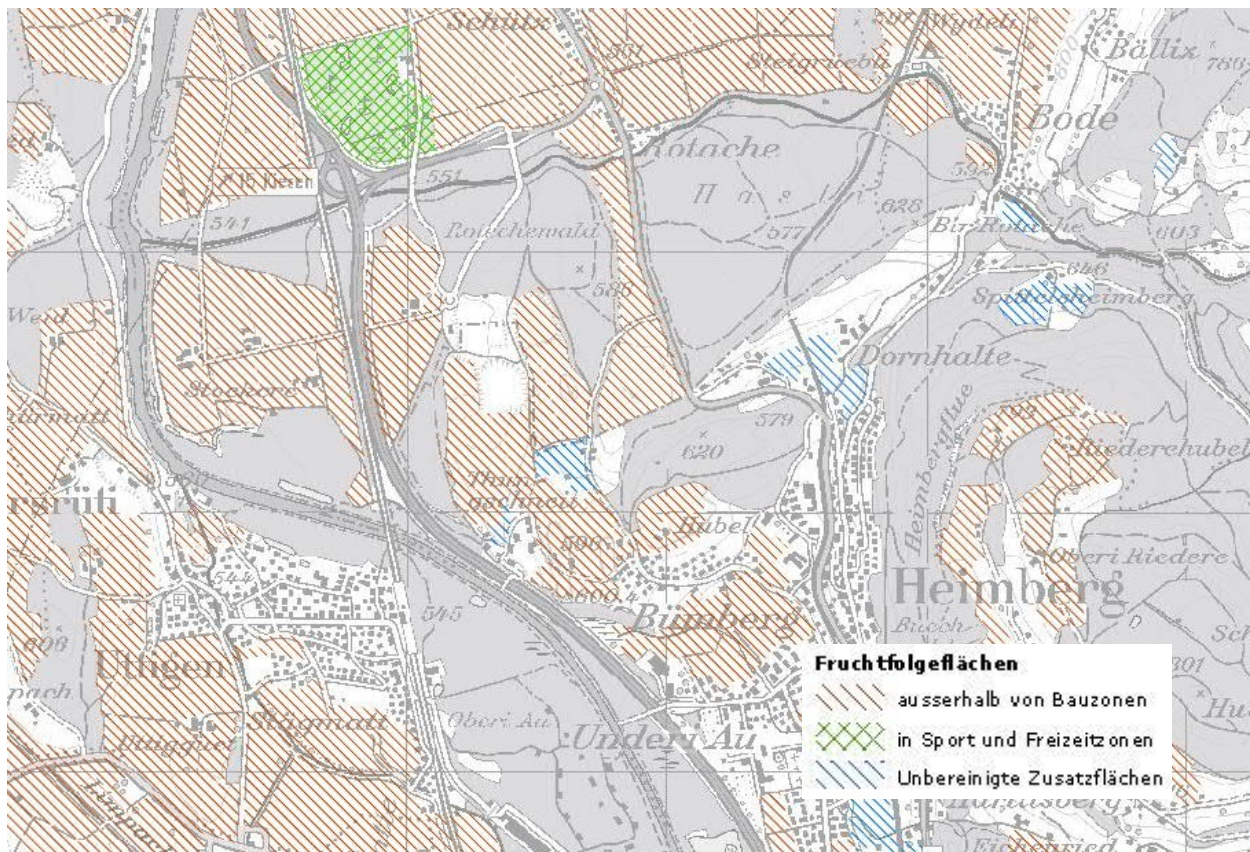


Abbildung 2 Kartenausschnitt Inventar FFF (Richtplan-Informationssystem)

Rechtlich betrachtet handelt es sich beim FFF-Inventar um einen kantonalen Sachplan im Sinn von Art. 99 Abs. 1 BauG, der vom Regierungsrat erlassen wird und behördenverbindlich ist (Art. 57 Abs. 1 BauG).

Im FFF-Inventar werden folgende Inhalte dargestellt:

- FFF ausserhalb von Bauzonen (anrechenbare Fläche im Sinne des Sachplanes FFF 1992).
- FFF in Sport- und Freizeitzonen (Golfplatzzonen): Diese Flächen sind aktuell (grösstenteils) nicht als FFF nutzbar. Sie können jedoch bei Bedarf wieder als FFF hergestellt werden und sind mit entsprechenden Auflagen versehen.
- Unbereinigte Zusatzflächen: Bei diesen Flächen wird die FFF-Qualität gestützt auf die durchgeführte Konsultation nochmals überprüft. Bis diese Überprüfung abgeschlossen ist, sollen die Grundsätze zum Schutz der FFF auch hier angewendet werden.

Die Geodaten können auf der Internetseite des Amtes für Geoinformation¹⁴ heruntergeladen werden.

¹⁴ <http://www.be.ch/geoportal>

3. Entscheidbaum

Der nachfolgende Entscheidbaum (siehe Abbildung 3) zeigt, in welchen Teilschritten geklärt werden muss, ob eine Beanspruchung von Kulturland und FFF für ein raumwirksames Vorhaben zulässig ist.

Solche raumwirksame Vorhaben können insbesondere sein:

- die **Einzonung** (dauerhafte Zuweisung von Land in Bauzonen nach Art. 15 und 18 RPG),
- die Ermöglichung von **anderen bodenverändernden Nutzungen** ausserhalb der Bauzone, namentlich
 - die Schaffung einer Nutzungszone nach Art. 18 RPG, welche nicht eine Bauzone darstellt, aber zu einer Veränderung des Bodens führt (z.B. Abbau und Deponie),
 - die Regelung der Nutzung in anderen grundeigentümergebundenen kantonalen Plänen wie z.B. einem Strassen- oder Wasserbauplan,
 - eine Baubewilligung für ein Vorhaben ausserhalb der Bauzone,
 - die Aufforstung von Wald auf Kulturland,

Auch bei der Festlegung eines Vorhabens, das Kulturland bzw. FFF beansprucht, in einem behördenverbindlichen Plan (Richtplan, Sachplan) ist dem Schutz des Kulturlands bzw. der FFF Rechnung zu tragen. Dabei ist der behördenverbindliche (und nicht grundeigentümergebundene) Charakter der Planung stufengerecht zu berücksichtigen und der Entscheidbaum sinngemäss anzuwenden.

Der Entscheidbaum teilt sich gleich zu Beginn in zwei grosse Abschnitte. Werden für ein Vorhaben FFF beansprucht, so ist für diese Flächen das Vorgehen für FFF zu wählen (rechts), wird anderes Kulturland (ohne FFF) beansprucht, so ist für diese Flächen das Vorgehen links zu wählen.

Wenn FFF eingezont werden, sind auch die Bestimmungen der eidgenössischen Raumplanungsverordnung¹⁵ zu berücksichtigen. Im Entscheidbaum werden deshalb Einzonungen und (andere) bodenverändernde Nutzungen separat behandelt.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Teilschritte separat erläutert. In Abbildung 3 sind die entsprechenden Kapitelverweise aufgeführt. Kapitel 5 erläutert die Anforderungen bei der Beanspruchung von FFF, Kapitel 4 die Anforderungen bei der Beanspruchung von anderem Kulturland.

¹⁵ Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV.

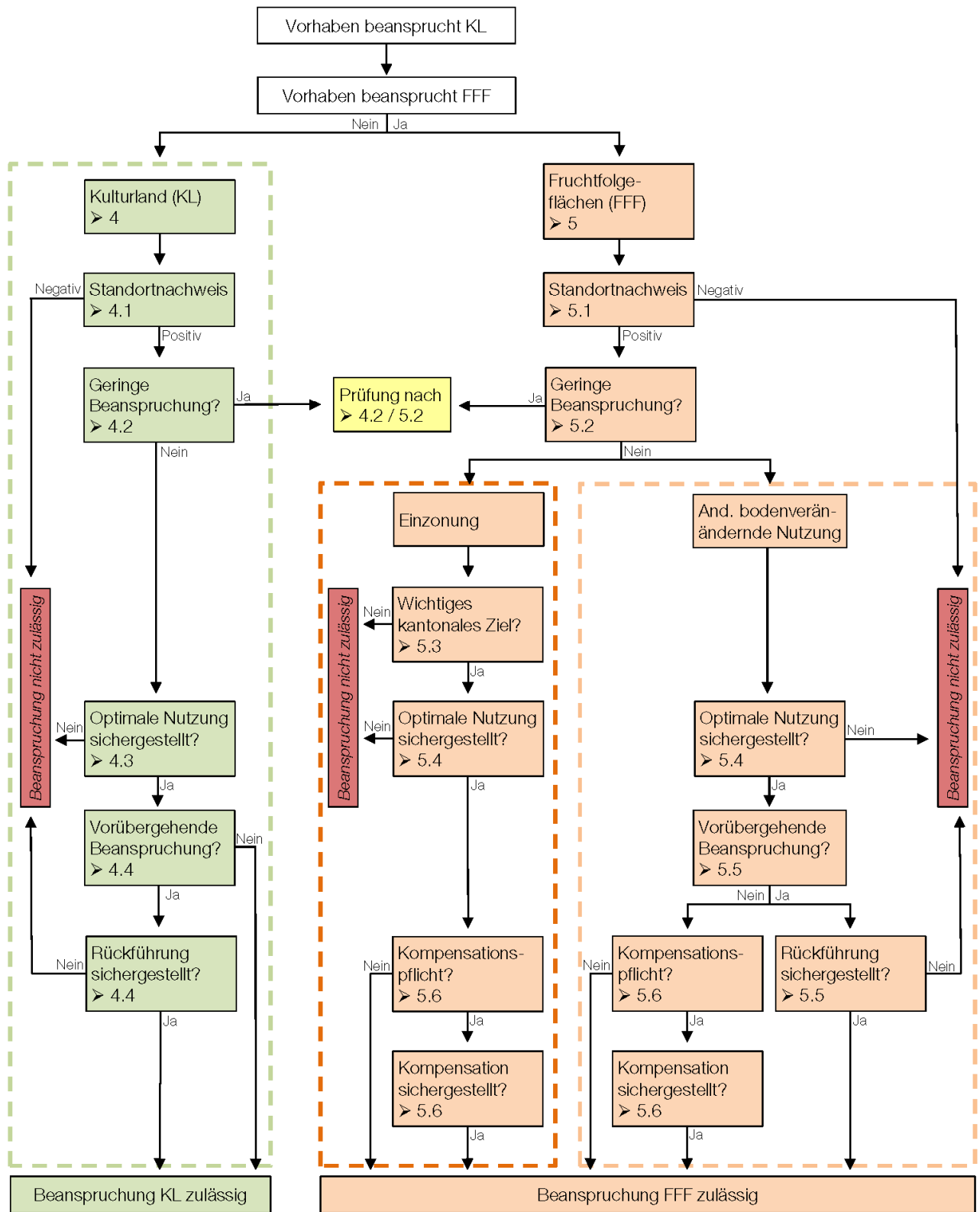
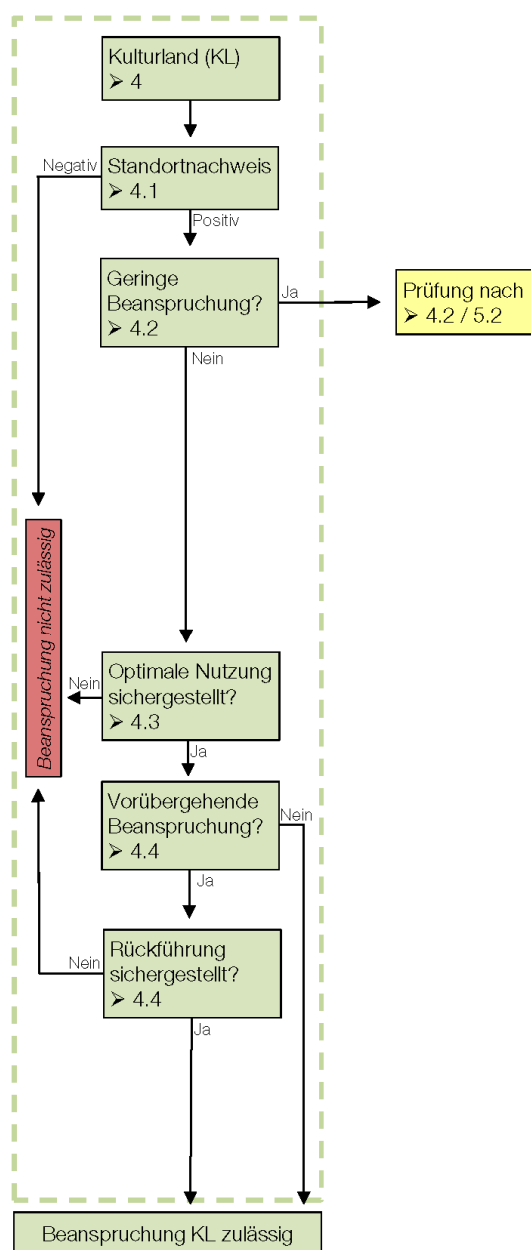


Abbildung 3 Entscheidungsbaum Kulturland (inkl. FFF)

4. Abklärungen bei der Beanspruchung von Kulturland (ohne FFF)

Art. 8a Abs. 1 und 2 Baugesetz Landwirtschaftliche Nutzflächen

- 1 Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu schonen.
- 2 Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern
 - a der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und
 - b durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.



Die Voraussetzungen für die Beanspruchung von Kulturland werden im BauG differenziert und relativ detailliert geregelt. Der Regelung im BauG liegt das Konzept zugrunde, dass FFF zu schützen und Kulturland (soweit es nicht FFF sind) zu schonen sind.

Handelt es sich bei der beanspruchten Kulturlandfläche um eine FFF, so sind die in Kapitel 5 beschriebenen erhöhten Anforderungen zu erfüllen.

Die Beanspruchung von Kulturland im Planerlass- und im Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone wird in Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei – kumulativ zu erfüllende – Voraussetzungen geknüpft:

a) Der Nachweis, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis, siehe dazu Abschnitt 4.1.).

b) Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind (siehe dazu Abschnitt 4.3).

Abbildung 4 Entscheidbaum Kulturland (ohne FFF)

4.1 Standortnachweis

Art. 11b Abs. 1 und 3 Bauverordnung Beanspruchung von Kulturland Grundsatz

- 1 Die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 8a und 8b BauG). Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bundes über den Umgang mit Fruchtfolgeflächen.
- 3 Die Beanspruchung von Kulturland setzt in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist nach der Regelung im BauG (Art. 8a Abs. 2 Bst. a) der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis ist nach Art. 11b Abs. 3 BauV in jedem Fall durch eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen zu erbringen. Dazu sind die möglichen Standortalternativen systematisch bezüglich ihrer Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu beurteilen und eine sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen. Die Nachweise obliegen der für die Planung zuständigen Planungsbehörde und bei anderen Bewilligungsverfahren der Grundeigentümerschaft der beanspruchten Fläche oder der Bauherrschaft.

Auf folgende häufig vorkommenden Konstellationen soll besonders hingewiesen werden:

- Bei einer Einzonung in eine Wohn-, Misch- oder Kernzone erfolgt die Prüfung der Alternativen auch unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Massnahmenblätter A_01 („Baulandbedarf Wohnen bestimmen“) und A_07 („Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern“) des kantonalen Richtplans. Insofern müssen eine Gesamtübersicht der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale erstellt, die vorhandenen Möglichkeiten der Aktivierung und Mobilisierung der Reserven unter Erhaltung der Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine räumliche Analyse des Siedlungsgebiets aufgezeigt und Entwicklungsziele formuliert werden.
- Bei einer Einzonung in eine Arbeitszone sind das Massnahmenblatt A_05 („Baulandbedarf Arbeiten bestimmen“) und das Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern zu berücksichtigen.
- Für übrige bodenverändernde Nutzungen ausserhalb der Bauzone, welche die Beanspruchung von Kulturland zur Folge haben und in einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren beurteilt werden (Strassenbau, Wasserbau, Aufforstungen¹⁶, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen wie grössere Stallbauten etc.), muss dargelegt werden, welche konzeptionellen Alternativen (z.B. Umnutzung oder Ausbau bestehender Bauten) und Standortalternativen geprüft und inwiefern die qualitativen und quantitativen Auswirkungen auf das Kulturland minimiert wurden.

Das Ergebnis der Prüfung ist bei Planungen nachvollziehbar in einem Bericht¹⁷ darzulegen. Mit der Darstellung der Interessenabwägung im Erläuterungsbericht soll aufgezeigt werden, dass im Planungsprozess der Schonung von Kulturland das nötige Gewicht beigemessen wurde.

Bei grösseren Planungsvorhaben (z.B. Ortsplanungsrevisionen) empfiehlt sich, bereits während dem Arbeitsprozess alle geprüften (Einzonungs-)Varianten festzuhalten, um im Erläuterungsbericht die geprüften Alternativen und die vorgenommene Interessenabwägung nachvollziehbar aufzeigen zu können.

Im Baubewilligungsverfahren für Vorhaben ausserhalb der Bauzone ist der Nachweis von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller mit dem Ausnahmegesuch zum Bauen ausserhalb der

¹⁶ Das Projekt, welches eine Ersatzaufforstung zur Folge hat, ist so zu optimieren, dass eine möglichst kleine Rodungsfläche mit Ersatzmassnahmen zu kompensieren ist. Der waldderechtlich nötige Realersatz (Ersatzaufforstung) ist auf Flächen mit möglichst geringer landwirtschaftlicher Produktivität und mit möglichst ungünstigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsvoraussetzungen zu leisten. Grundsätzlich ist auf Realersatz auf Fruchtfolgeflächen zu verzichten. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen einer vertieften Alternativenprüfung und Interessenabwägung.

¹⁷ Siehe dazu Kapitel 6 und die Arbeitshilfe „Der Raumplanungsbericht“ des AGR (2016) bzw. Art. 111 BauV (technischer Bericht).

Bauzonen oder – bei zonenkonformen Bauvorhaben – mit einer separaten Standortbegründung im Sinne von Art. 15 Abs. 1 Baubewilligungsdekret¹⁸ zu erbringen.

Bei Vorhaben, welche im kantonalen Richtplan oder im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept mit dem Koordinationsstand Festsetzung festgelegt sind, ist davon auszugehen, dass die Prüfung von Standortalternativen in diesem Rahmen erfolgt ist.¹⁹

4.2 Geringe Beanspruchung

Art. 11b Abs. 2 und 3 Bauverordnung Beanspruchung von Kulturland Grundsatz

- 2 Die Anforderungen gemäss den Artikeln 11c, 11d, 11f und 11g Absätze 1 und 2 gelten nicht, wenn Kulturland im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m² beansprucht wird.
- 3 Die Beanspruchung von Kulturland setzt in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

Im Interesse einer verhältnismässigen und vollzugstauglichen Handhabung sieht Art. 11b Abs. 2 BauV vor, dass im Einzelfall eine geringe Beanspruchung von Kulturland von höchstens 300 m² die Detailbestimmungen von Art. 11c, 11d, 11f und 11g Absätze 1 und 2 nicht erfüllen muss und vereinfacht geprüft werden kann.

Auch in diesem Fall gelten indessen die generellen Anforderungen von Art. 8a bzw. Art. 8b BauG. Das heisst, dass auch in diesen Fällen der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann, erbracht werden muss.

Die Prüfung einer geringen Beanspruchung von Kulturland umfasst folgende Aspekte:

- Die Prüfung der Alternativen im Hinblick auf eine Minimierung und kompakte Anordnung der beanspruchten Fläche und auf eine Minimierung der Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen,
- die Vornahme einer sachbezogenen Interessenabwägung,
- wenn die Fläche nur vorübergehend beansprucht wird, muss auch bei einer geringen Beanspruchung die Rekultivierung sichergestellt sein.

4.3 Optimale Nutzung

Art. 8a Abs. 2 Bst. b Baugesetz Landwirtschaftliche Nutzflächen

- 2 Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern
 - b durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Kulturlandflächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden, also zu einer geordneten Besiedlung beitragen und eine haushälterische Bodennutzung unterstützen.

¹⁸ Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (Baubewilligungsdekret; BewD; BSG 725.1).

¹⁹ Bei behördenverbindlichen Planungen ist allerdings zu beachten, dass bei der späteren Umsetzung in der Nutzungsplanung bzw. im Baubewilligungsverfahren die Prüfung wesentlich geänderter Verhältnisse im Sinne von Art. 21 RPG vorbehalten bleibt.

Kernelemente dieser optimalen Nutzung sind:

- die kompakte bzw. flächensparende Anordnung (siehe Abschnitt 4.3.1),
- die besonders hohe Nutzungsdichte (siehe Abschnitt 4.3.2),
- die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (siehe Abschnitt 4.3.3).

4.3.1 Kompakte bzw. flächensparende Anordnung

Die kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets im Rahmen der Nutzungsplanung sowie eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität sind auch ausserhalb der Bauzonen sicherzustellen (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Landwirtschaftsflächen sollen möglichst zusammenhängend erhalten bleiben. Auch soll das Kulturland ausserhalb der Bauzonen nicht von hineinragenden Ausstülpungen der Siedlung oder durch Zerschneidungen beeinträchtigt werden.

Bei grossflächigen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob Teile der Anlage als Kulturland erhalten werden können. Das kann z.B. bei Flugplätzen oder grossen Sport- und Erholungsanlagen der Fall sein, welche auch ausgedehnte Grünräume umfassen. Anzustreben ist, solche Kulturland-Inseln möglichst der Landwirtschaftszone oder einer besonderen Schutzzone zuzuweisen.

4.3.2 Besonders hohe Nutzungsdichte

Die Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte ist insbesondere im Nutzungsplanverfahren äusserst anspruchsvoll. Die Gemeinde hat bereits bei der Einzonung mit geeigneten Massnahmen sicher zu stellen, dass die geforderte minimale Nutzungsdichte später auch realisiert wird. Dazu ist einerseits bei der Einzonung im Baureglement oder in der Überbauungsordnung ein minimales Nutzungsmass festzulegen und andererseits im Vollzug darauf zu achten, dass das Areal nur so überbaut wird, dass die hohe Nutzungsdichte auch erreicht wird. Bei der Einzonung von grösseren Flächen, die in Etappen realisiert werden, müssen die notwendigen Regelungen in der Regel mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) oder im Rahmen einer Überbauungsordnung (UeO) getroffen werden.

In Art. 11c Bauverordnung werden die Mindestanforderungen an die besonders hohe Nutzungsdichte für die drei Fälle spezifisch festgelegt:

- Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen,
- Einzonung von Arbeitszonen und übrigen Bauzonen,
- andere bodenverändernde Nutzungen ausserhalb der Bauzonen.

Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen

Art. 11c Abs. 1 bis 4 Bauverordnung Besonders hohe Nutzungsdichte

- 1 Bei der Einzonung von Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen ist je nach Raumtyp und Zentralitätsstruktur die folgende minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) einzuhalten:

Raumtyp	Zentralitätsstruktur	GFZo
Urbane Kerngebiete der Agglomeration	Zentren 1. und 2. Stufe (Bern, Biel/Bienne, Thun)	mind. 1.20
Urbane Kerngebiete der Agglomeration	Übrige Gemeinden der urbanen Kerngebiete	mind. 0.90
Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen	Zentren 3. und 4. Stufe	mind. 0.70
Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen	Übrige Gemeinden der Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen sowie touristische Zentren 4. Stufe	mind. 0.60
Zentrumsnahe ländliche Gebiete	Gemeinden der zentrumsnahen ländliche Gebiete	mind. 0.50
Hügel- und Berggebiete	Gemeinden der Hügel- und Berggebiete	mind. 0.40

- 2 Wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmalern oder von Ortsbildschutzgebieten nötig ist, kann ausnahmsweise von der minimalen GFZo abgewichen werden.
- 3 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo gemäss Absatz 1 angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie herausragen.
- 4 Die Raumtypen und die Zentralitätsstruktur werden im kantonalen Richtplan umschrieben.

Für die in eine Wohn-, Misch- oder Kernzone einzuzonenden Flächen ist in der Nutzungsplanung ein minimales Nutzungsmass festzulegen, welches mindestens den Vorgaben von Art. 11c Abs. 1 BauV entspricht.

Wenn eine Mindestdichte festgelegt werden muss, dann ist die GFZo nach Art. 11c Abs. 3 zu definieren.

Art. 11c Abs. 4 BauV verweist in Bezug auf die Umschreibung der Raumtypen und der Zentralitätsstruktur auf den kantonalen Richtplan. Das geltende «Raumkonzept» als Bestandteil des kantonalen Richtplans unterscheidet fünf Raumtypen. Die Zuordnung der Gemeinden zu den Raumtypen erfolgt im Massnahmenblatt C_02²⁰ im kantonalen Richtplan. Die kantonale Zentralitätsstruktur wird im Massnahmenblatt C_01²¹ definiert.

Bei der Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen sind Abweichungen von der minimalen GFZo nur dann möglich, wenn es zur Wahrung bestehender Qualitäten von Baudenkmalern (Art. 10a BauG) oder von Ortsbildschutzgebieten (Art. 9 BauG) nötig ist. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der Einzonung zu erbringen.

²⁰ <http://tinyurl.com/massnahme-c02>

²¹ <http://tinyurl.com/massnahme-c01>

Einzonung von Arbeitszonen und übrigen Bauzonen

Art. 11c Abs. 5 Bauverordnung *Besonders hohe Nutzungsdichte*

- 5 Bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen muss die besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.

Bei Einzonungen für Arbeitszonen und übrige Bauzonen nach Art. 15 und 18 RPG muss die besonders hohe Nutzungsdichte nach Art. 11c Abs. 5 BauV qualitativ nachgewiesen werden. Dieser Nachweis kann im Einzelfall beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, durch die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen, eine flächensparende Erschliessung oder die Erstellung von unterirdischen oder gebäudeintegrierten Parkierungsanlagen erbracht werden. In jedem Fall ist aufzuzeigen, dass die zumutbaren Massnahmen getroffen wurden, um die Beanspruchung des Kulturlandes zu minimieren. Nicht (mehr) zulässig sind insbesondere Einzonungen für grossflächige oberirdische Parkierungsanlagen.

Andere bodenverändernde Nutzungen ausserhalb der Bauzonen

Art. 11c Abs. 6 Bauverordnung *Besonders hohe Nutzungsdichte*

- 6 Bei der Beanspruchung von Kulturland durch andere bodenverändernde Nutzungen oder bei der vorübergehenden Beanspruchung ist die besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall qualitativ nachzuweisen.

Wird Kulturland für andere bodenverändernde Nutzungen (z.B. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, Materialabbau- und Deponievorhaben) oder vorübergehend (im Sinn von Art. 11e BauV) beansprucht, ist die besonders hohe Nutzungsdichte bzw. flächensparende Nutzung des Bodens im Einzelfall qualitativ nachzuweisen. Dabei sind die je nach Art der Nutzung bzw. des Vorhabens unterschiedlichen Massnahmen vorzusehen (mehrgeschossige Bauten, kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen, flächensparende Erschliessung). Generell sind Bauten und Anlagen so anzuordnen, dass das Kulturland möglichst zusammenhängend erhalten bleibt und nicht zerschnitten wird.

Der Nachweis obliegt bei Planungen der zuständigen Planungsbehörde, bei anderen bodenverändernden Nutzungen oder vorübergehenden Beanspruchungen der Grundeigentümerschaft oder der Bauherrschaft des beanspruchten Kulturlands.

4.3.3 Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das BauG (Art. 8a Abs. 2 Bst. b) verlangt für die Beanspruchung von Kulturland eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Dazu werden für Einzonungen in Art. 11d BauV differenzierte Vorgaben formuliert. Demgegenüber lassen sich für die Beanspruchung von Kulturland durch andere bodenverändernde Nutzungen (insbesondere durch Bauvorhaben) angesichts der Vielzahl und Vielgestaltigkeit der in Frage kommenden Nutzungen nicht generell-abstrakte Kriterien festlegen.

Es müssen deshalb für die Beurteilung der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr drei Fälle unterschieden werden:

- Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen,
- Einzonung von Arbeitszonen und übrigen Bauzonen,
- andere bodenverändernde Nutzungen ausserhalb der Bauzone.

Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen

Art. 11d Abs. 1 und 4 Bauverordnung Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

- 1 Bei Einzonungen von Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen gelten Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr:

	Eingezonte Fläche	Erschliessungsgüteklasse (EGK)
a	bis 0,5 ha	mindestens EGK F
b	grösser als 0,5 bis 1,0 ha	mindestens EGK E
c	grösser als 1,0 ha	mindestens EGK D

- 4 In Gemeinden des Raumtyps „Hügel- und Berggebiete“ kann von den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 abgewichen werden. Im Übrigen darf von den Anforderungen nur abgewichen werden, wenn die Einzonung innerhalb des bestehenden Einzugsbereichs des öffentlichen Verkehrs gesetzlich ausgeschlossen ist.

Bei Einzonungen von Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen muss grundsätzlich immer eine ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt sein, wobei nach Art. 11d Abs. 1 BauV je nach Umfang der Einzonung differenzierte Mindestanforderungen an die Erschliessungsgüte gelten. Die Erschliessungsgüte wird durch die sog. Erschliessungsgüteklassen (EGK) festgelegt, wie sie im Massnahmenblatt B_10 (Rückseite) des kantonalen Richtplans definiert werden. Bei Einzonungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen mit einer Fläche bis 0,5 ha ist mindestens die EKG F nachzuweisen, bei Einzonungen von mehr als 0,5 bis 1,0 ha wird mindestens die EGK E verlangt und bei Einzonungen von mehr als 1 ha muss mindestens die EGK D erreicht werden.

Von diesen (Mindest-)Anforderungen kann gemäss Art. 11d Abs. 4 BauV in Gemeinden des Raumtyps „Hügel- und Berggebiete“ abgewichen werden. In allen anderen Fällen darf von den Anforderungen nur abgewichen werden, wenn die Einzonung innerhalb des bestehenden Einzugsbereichs des öffentlichen Verkehrs aus gesetzlichen Gründen ausgeschlossen ist, beispielsweise weil die betreffenden Gebiete in übergeordneten Schutzgebieten, im Wald oder in Gefahrengebieten liegen.

Einzonung von Arbeitszonen und übrigen Bauzonen

Art. 11d Abs. 2 und 4 Bauverordnung Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

- 2 Bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen gelten folgende Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr:

	Eingezonte Fläche	Erschliessungsgüteklasse (EGK)
a	Arbeitszone bis 0,5 ha	keine Mindestanforderungen
b	übrige Bauzonen ohne erheblichen Publikumsverkehr	keine Mindestanforderungen
c	Arbeitszonen grösser als 0,5 ha	mindestens EGK D
d	übrige Bauzonen mit erheblichem Publikumsverkehr	mindestens EGK F

- 4 In Gemeinden des Raumtyps „Hügel- und Berggebiete“ kann von den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 abgewichen werden. Im Übrigen darf von den Anforderungen nur abgewichen werden, wenn die Einzonung innerhalb des bestehenden Einzugsbereichs des öffentlichen Verkehrs gesetzlich ausgeschlossen ist.

Bei Einzonungen von Arbeitszonen und übrigen Bauzonen (nach Art. 15 und 18 RPG) gelten die in Art. 11d Abs. 2 BauV umschriebenen Erschliessungsvoraussetzungen.

Für Einzonungen von Arbeitszonen mit einer Fläche von mehr als 0,5 ha wird für die ÖV-Erschliessung mindestens die EGK D verlangt.

Für Einzonungen von übrigen Bauzonen wird mindestens die EGK F verlangt, sofern in der betreffenden Bau- bzw. Spezialzone eine Nutzung, die erheblichen Publikumsverkehr auslöst, vorgesehen ist (z.B. Hotelzonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für touristische Infrastrukturen usw.). Für spezifische Nutzungen, wie namentlich kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP), Verkehrsintensive Vorhaben (ViV) oder Resorts, können im kantonalen Richtplan erhöhte Anforderungen an die ÖV-Erschliessung festgelegt werden.

Auch bei Einzonungen von Arbeitszonen und übrigen Bauzonen darf in Gemeinden des Raumtyps „Hügel- und Berggebiete“ von den (Mindest-)Anforderungen gemäss Art. 11d Abs. 4 BauV abgewichen werden. In allen anderen Fällen darf von den Anforderungen nur abgewichen werden, wenn die Einzonung innerhalb des bestehenden Einzugsbereichs des öffentlichen Verkehrs aus gesetzlichen Gründen ausgeschlossen ist, beispielsweise weil die betreffenden Gebiete in Schutzgebieten, im Wald oder in Gefahrengebieten liegen.

Andere bodenverändernde Nutzungen ausserhalb der Bauzone

Für andere bodenverändernde Nutzungen macht die Bauverordnung keine spezifischen Vorgaben für die Erschliessung mit dem ÖV. In diesen Fällen wird im Einzelfall, unter Berücksichtigung der konkreten Nutzung (z.B. Art und Zweck der Nutzung, Lage der Beanspruchung, vorhandene ÖV-Erschliessung usw.), im entsprechenden Planungs- oder Bewilligungsverfahren zu regeln sein, ob und wie die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG sicherzustellen ist.

4.4 Vorübergehende Beanspruchung

Auch eine vorübergehende Beanspruchung von Kulturland stellt in der Regel einen erheblichen Eingriff sowohl in das Bodengefüge als auch in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dar. Sie ist deshalb gemäss Art. 8a Abs. 1 BauG nur dann zulässig, wenn der damit verfolgte Zweck sonst nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dies setzt in jedem Fall eine sorgfältige Prüfung gemäss Kapitel 4.1 mit Prüfung von Alternativen, umfassenden Interessenabwägung sowie einer zeitlichen und flächenmässigen Optimierung voraus.

Art. 11e BauV präzisiert sodann die Anforderungen an die Rekultivierung.

Art. 11e Bauverordnung *Vorübergehende Beanspruchung von Kulturland*

- 1 Wird Kulturland vorübergehend beansprucht, ist vor der Ausführung sicherzustellen, dass nach Abschluss der Beanspruchung eine fachgerechte Rückführung in gleichwertige Flächen (Rekultivierung) erfolgt.
- 2 Als vorübergehende Beanspruchung gelten bodenverändernde Nutzungen für eine Dauer von höchstens fünf Jahren.
- 3 Die Rekultivierung obliegt der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer der beanspruchten Flächen.

Als vorübergehende Beanspruchung im Sinne von Art. 11e BauV gelten bodenverändernde Nutzungen für eine Dauer von höchstens fünf Jahren, also zum Beispiel Baustelleninstallationen oder zeitlich beschränkte, provisorische Bauten. Kiesabbau- und Deponievorhaben fallen in der Regel nicht unter diese

Bestimmungen, für sie ist die Rekultivierungspflicht in der Umwelt- und Baugesetzgebung bereits spezifisch geregelt²².

Wird Kulturland vorübergehend beansprucht, ist nach Art. 11e Abs. 1 BauV bereits mit der Bewilligungserteilung rechtlich sicherzustellen, dass nach Abschluss der Beanspruchung eine fachgerechte Rückführung in (quantitativ und qualitativ) gleichwertige Flächen (Rekultivierung) erfolgt. Die Finanzierung der Rekultivierung ist i.d.R. mittels Bankgarantie sicherzustellen. Auch bei einer geringen Beanspruchung muss bei einer nur vorübergehenden Beanspruchung die Rekultivierung sichergestellt sein (siehe Abschnitt 4.2).

Die Pflicht zur Rekultivierung von vorübergehend beanspruchtem Kulturland obliegt gemäss Art. 11e Abs. 3 BauV der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer der betroffenen Flächen. Erfolgt die vorübergehende Beanspruchung nicht durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer selber, bleibt es ihr bzw. ihm unbenommen, die Kosten für die Rekultivierung dem beanspruchenden Dritten (z.B. Bauherrschaft, Dienstleistungsberechtigter, Pächter/in) zu überbinden.

Das Vorgehen von der Bestimmung des Ausgangszustand des Bodens (z.B. effektive Lagerungsdichte) bis zur Erbringung des Nachweises einer erfolgreichen Rekultivierung mindestens zum Ursprungszustand ist möglichst frühzeitig mit der zuständigen kantonalen Fachstelle²³ abzusprechen. Es muss i.d.R. eine zertifizierte Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) hinzugezogen werden²⁴.

4.5 Notwendige Dokumentation / Erläuterungsbericht für die Beanspruchung von Kulturland (ohne FFF)

Damit der sorgfältige Umgang mit dem Kulturland und die korrekte Anwendung der geltenden Grundsätze von allen Beteiligten nachvollzogen werden kann, sind die durchgeführten Abklärungen und die gemachten Überlegungen bei einem Planungsverfahren in einem Bericht nach Art. 47 RPV²⁵ darzulegen. Im Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone erfolgt der Nachweis mit dem Ausnahmegesuch gemäss Art. 24 RPG oder, bei zonenkonformen Bauvorhaben, mit einer separaten Standortbegründung im Sinne von Art. 15 Abs. 1 BewD.²⁶

Im Einzelnen sind zumindest folgende Themen zu behandeln:

- Bezifferung und räumliche Bezeichnung des beanspruchten Kulturlandes.
- Aufzeigen der geprüften Alternativen und der vorgenommenen Interessenabwägung (siehe Abschnitt 4.1).
- Darlegen, wie die optimale Nutzung gewährleistet wird (siehe Abschnitt 4.3).
- Bei nur vorübergehender Beanspruchung von Kulturland: Schlüssiger Nachweis, dass die Beanspruchung 5 Jahre nicht überschreitet und Aufzeigen, wie die Rückführung des Kulturlandes sichergestellt wird (siehe Abschnitt 4.4).
- Bei grossflächiger Beanspruchung von Kulturland: Aufzeigen der Möglichkeiten, Teilflächen als Kulturland zu erhalten und zu sichern.

Bei geringer Beanspruchung sind die Themen gemäss den Ausführungen in Abschnitt 4.2 zu behandeln.

²² Siehe insbesondere Art. 25 Abs. 2 BauG.

²³ Die zuständige kantonale Fachstelle ist bis Mitte 2020 das Amt für Wasser und Abfall (AWA, Fachbereich Abfall, Boden, Rohstoffe) und ab Mitte 2020 das Amt für Landwirtschaft (LANAT, Abt. Strukturverbesserungen und Produktion, Fachstelle Boden).

²⁴ Liste der BBBs auf www.soil.ch unter „BBB“.

²⁵ Bzw. bei Richtplanungen in einem Bericht nach Art. 111 BauV.

²⁶ Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, sind die Erläuterungen auch mit dem Umweltverträglichkeitsbericht abzustimmen.

5. Abklärungen bei der Beanspruchung von FFF

Art. 8b Baugesetz Fruchtfolgeflächen

1 Der Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen nach den Vorgaben des Bundes ist dauernd zu erhalten.

Art. 30 Raumplanungsverordnung Sicherung der Fruchtfolgeflächen

1 Die Kantone sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden, sie zeigen in ihren Richtplänen die dazu erforderlichen Massnahmen.

1^{bis} Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn
 a ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
 b sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

2 Die Kantone stellen sicher, dass ihr Anteil am Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen (Art. 29) dauernd erhalten bleibt.

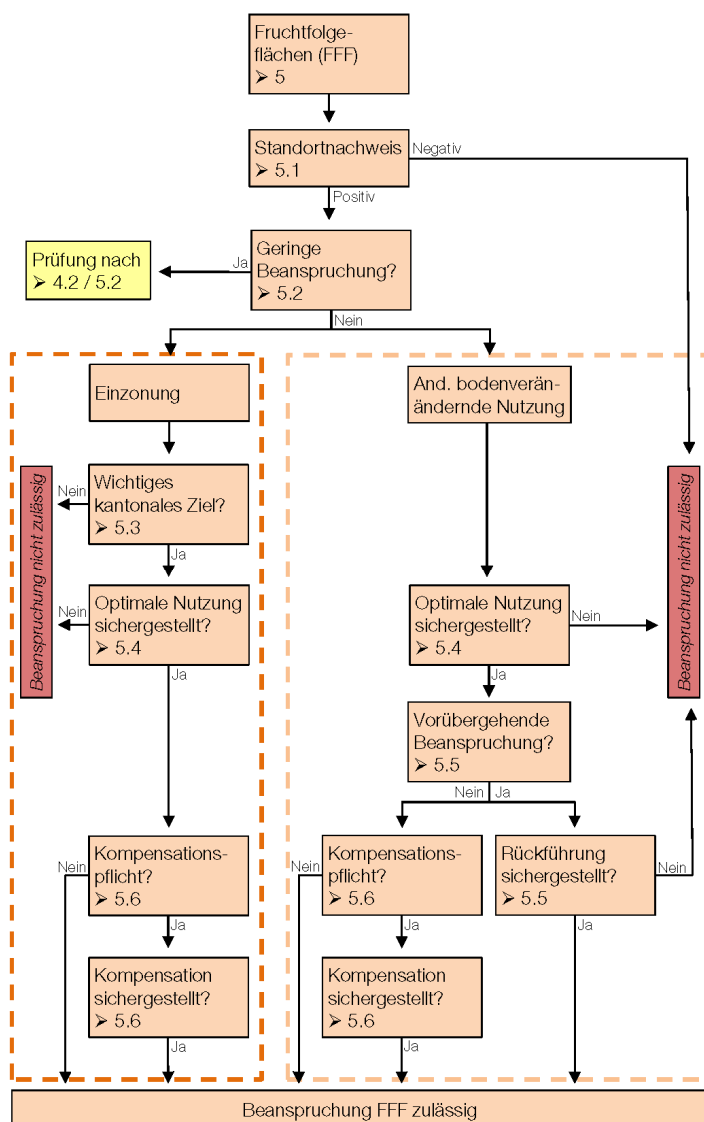


Abbildung 5 Entscheidungsbaum FFF

Die Anforderungen, die an die Beanspruchung von FFF gestellt werden, sind ähnlich wie bei der Beanspruchung von anderem Kulturland, sie sind jedoch in mehreren Punkten erhöht:

- Standortnachweis: spezifisch auf FFF bezogen (Abschnitt 5.1)
- Geringe Beanspruchung: analog übrigem Kulturland (Abschnitt 5.2 bzw. Abschnitt 4.2)
- Einzonung von FFF: nur zulässig für aus der Sicht des Kantons wichtige Ziele (Abschnitt 0)
- Optimale Nutzung: analog übrigem Kulturland (Abschnitt 5.4 bzw. Abschnitt 4.3)
- Vorübergehende Nutzung: analog übrigem Kulturland (Abschnitt 5.5 bzw. Abschnitt 4.4)
- Für die Beanspruchung von FFF ist in der Regel eine Kompensation zu leisten (Abschnitt 0).

Die Anforderungen sind kumulativ zu erfüllen.

5.1 Standortnachweis

Art. 8b Abs. 2 und 3 Bst. a Baugesetz Fruchtfolgeflächen

- 2 Fruchtfolgeflächen dürfen unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.
- 3 Sie dürfen für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern
 - a der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann

Art. 11b Abs. 1 und 3 Bauverordnung Beanspruchung von Kulturland 1. Grundsatz

- 1 Die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 8a und 8b BauG). Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bundes über den Umgang mit Fruchtfolgeflächen.
- 3 Die Beanspruchung von Kulturland setzt in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

Unabdingbare Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF ist nach der Regelung im BauG (Art. 8b Abs. 3 Bst. a) der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis ist nach Art. 11b Abs. 3 BauV in jedem Fall durch eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen zu erbringen. Dazu sind die möglichen Standortalternativen systematisch bezüglich ihrer Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu beurteilen und eine sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen. Der Nachweis obliegt der für die Einzonung zuständigen Planungsbehörde oder bei anderen bodenverändernden Nutzungen der Grundeigentümerschaft oder der Bauherrschaft.

Auf folgende häufig auftretenden Konstellationen soll besonders hingewiesen werden:

- Bei einer Einzonung in eine Wohn-, Misch- oder Kernzone erfolgt die Prüfung der Alternativen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Massnahmenblätter A_01 („Baulandbedarf Wohnen bestimmen“) und A_07 („Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern“) des kantonalen Richtplans. Insofern muss eine Gesamtübersicht der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, die vorhandenen Möglichkeiten der Aktivierung und Mobilisierung der Reserven unter Erhaltung der Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine räumliche Analyse des Siedlungsgebiets aufgezeigt und Entwicklungsziele formuliert werden.
- Bei einer Einzonung in eine Arbeitszone sind das Massnahmenblatt A_05 („Baulandbedarf Arbeiten bestimmen“) und das Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern zu berücksichtigen.
- Bei übrigen bodenverändernden Nutzungen (z.B. Vorhaben ausserhalb der Bauzonen), welche die

Beanspruchung von FFF zur Folge haben und in einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren beurteilt werden (Strassen- und Wasserbau, Aufforstungen²⁷, grössere Stallbauten etc.), muss dargelegt werden, welche konzeptionellen Alternativen und Standortalternativen geprüft wurden und aus welchen Überlegungen eine FFF anderen (nicht inventarisierten) Flächen vorgezogen wird.

Einen Sonderfall stellt die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone (Art. 80a ff BauG) dar. Sie gilt zwar nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV. Bei der Ausscheidung einer Spezialandwirtschaftszone muss aber eine Interessenabwägung mit Standortevaluation durchgeführt werden, welche auch dem Aspekt des Schutzes der FFF Rechnung trägt.

Bei der Beanspruchung von FFF steht immer der Schutz – im Sinn der Erhaltung bzw. Bewahrung dieser besonders wertvollen Böden – im Vordergrund.

Ein wichtiger Aspekt der Interessenabwägung ist die Grösse der FFF, welche durch die Beanspruchung verloren geht. Bei der Ermittlung der beanspruchten FFF sind zwei Komponenten zu berücksichtigen:

- Zum einen die gesamte durch die Einzonung bzw. das Vorhaben direkt belegte Fläche,
- zum anderen die Fläche, die als schlecht nutzbare Restfläche nicht mehr als FFF genutzt werden kann und damit indirekt «verloren» geht.

Das Ergebnis der Prüfung ist bei Richt- und Nutzungsplanungen nachvollziehbar in einem Bericht²⁸ darzulegen. Mit der Darstellung der Interessenabwägung im Erläuterungsbericht soll aufgezeigt werden, dass im Planungsprozess dem Schutz von FFF das nötige Gewicht beigemessen wurde.

Bei grösseren Planungsvorhaben (z.B. Ortsplanungsrevisionen) empfiehlt sich, bereits während dem Arbeitsprozess alle geprüften (Einzonungs-)Varianten festzuhalten, um im Erläuterungsbericht die geprüften Alternativen und die vorgenommene Interessenabwägung nachvollziehbar aufzeigen zu können.

Im Baubewilligungsverfahren für Vorhaben ausserhalb der Bauzone ist der Nachweis von der Gesuchstellerin oder vom Gesuchsteller mit dem Ausnahmegesuch zum Bauen ausserhalb der Bauzonen oder – bei zonenkonformen Bauvorhaben - mit einer separaten Standortbegründung im Sinne von Art. 15 Abs. 1 BewD zu erbringen.

Bei Vorhaben, welche im kantonalen Richtplan oder im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept mit dem Koordinationsstand Festsetzung festgelegt sind, ist davon auszugehen, dass die Prüfung von Standortalternativen in diesem Rahmen erfolgt ist.²⁹

5.2 Geringe Beanspruchung

Es gelten dieselben Anforderungen wie sie im Kapitel zur geringen Beanspruchung von übrigem Kulturland ausgeführt wurden (siehe 4.2).

²⁷ Das Projekt, welches eine Ersatzaufforstung zur Folge hat, ist so zu optimieren, dass eine möglichst kleine Rodungsfläche mit Ersatzmassnahmen zu kompensieren ist. Der waldrechtlich nötige Realersatz (Ersatzaufforstung) ist auf Flächen mit möglichst geringer landwirtschaftlicher Produktivität und mit möglichst ungünstigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsvoraussetzungen zu leisten. Grundsätzlich ist auf Realersatz auf Fruchtfolgeflächen zu verzichten. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen einer vertieften Alternativenprüfung und Interessenabwägung.

²⁸ Siehe dazu Kapitel 6 und die Arbeitshilfe „Der Raumplanungsbericht“ des AGR (2016) bzw. Art. 111 BauV (technischer Bericht).

²⁹ Bei behördenverbindlichen Planungen ist allerdings zu beachten, dass bei der späteren Umsetzung in der Nutzungsplanung bzw. im Baubewilligungsverfahren die Prüfung wesentlich geänderter Verhältnisse im Sinne von Art. 21 RPG vorbehalten bleibt.

5.3 Wichtiges kantonales Ziel

Art. 8b Abs. 2 Baugesetz Fruchtfolgeflächen

- 2 Fruchtfolgeflächen dürfen unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.

Die Voraussetzungen für die Einzonung von FFF (also die dauerhafte Zuweisung solcher Flächen in eine Bauzone) sind bundesrechtlich geregelt. Demnach ist verlangt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann» (Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV). Die Konkretisierung, welche Vorhaben und Massnahmen der Erfüllung eines auch aus Sicht des Kantons wichtigen Ziels dienen, erfolgt in Art. 11f BauV. Die Aufzählung in den Buchstaben a – f ist nicht abschliessend («namentlich»).

Art. 11f Bauverordnung Einzonung von Fruchtfolgeflächen

- 1 Als ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel im Sinn von Artikel 30 Abs. 1^{bis} Buchstabe a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) gelten namentlich:
 - a die Umsetzung von in den Sachplänen des Bundes und des Kantons oder im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhaben,
 - b die Verwirklichung von bedeutenden öffentlichen Infrastrukturvorhaben von mindestens regionaler Bedeutung,
 - c die Siedlungsentwicklung in prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten, insbesondere in den kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) und in den als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK),
 - d die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken, sowie die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe,
 - e die in der regionalen Richtplanung abgestimmten Vorhaben mit regionalwirtschaftlicher oder regionalpolitischer Bedeutung.

Als ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel gelten demnach:

- Die Umsetzung von Vorhaben, die in den Sachplänen des Bundes und des Kantons oder im kantonalen Richtplan bezeichnet werden.
- Die Verwirklichung von bedeutenden öffentlichen Infrastrukturvorhaben von mindestens regionaler Bedeutung, insbesondere in den Bereichen Verkehr (Schiene, Strasse, Fuss- und Wanderwege, Luftfahrt), Gesundheitswesen, Bildungswesen, Ver- und Entsorgung und Schutz vor Naturgefahren (z.B. Hochwasser- und Lawinenschutz).
Bedeutende öffentliche Aufgaben sollen durch den Schutz der FFF nicht unnötig erschwert werden. Durch sorgfältige Abklärung von bestehenden Alternativen (siehe Kapitel 5.1) und die Optimierung des Projektes soll die Beanspruchung von FFF klein gehalten werden.
- Die Siedlungsentwicklung in den prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten: Diese umfassen einerseits die im kantonalen Richtplan bezeichneten prioritären Entwicklungsgebiete Wohnen aus kantonalen Sicht (Massnahmenblatt A_08) und die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP; Massnahmenblatt C_04) sowie andererseits die in den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) mit dem Koordinationsstand „Festsetzung“ genehmigten Vorranggebiete Siedlungsentwicklung.
Diese Standorte sind in besonderem Masse geeignet, die Siedlung geordnet und abgestimmt auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur weiter zu entwickeln.

- Die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere durch die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken, sowie die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe.
Durch das Auffüllen von Bau- und Bauzonenlücken können die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt und der Gestaltungsspielraum vergrößert werden.
Mit Siedlungsgebiet ist die generalisierte Abgrenzung der aktuellen Bauzonen gemeint, wobei kleinere einspringende Ecken sowie von Bauzonen umschlossene Landwirtschaftszoneninseln zum Siedlungsgebiet gezählt werden.

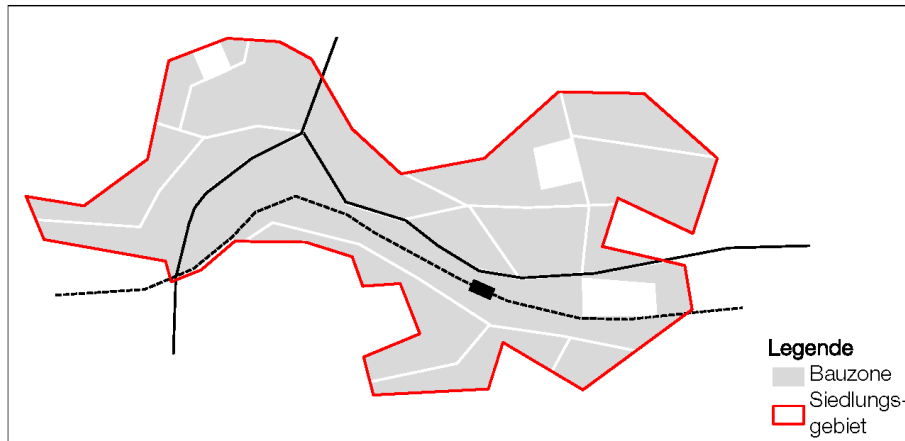


Abbildung 6 Schematische Darstellung des Siedlungsgebiets

Unter welchen Voraussetzungen in die Bauzone hineinragende Landwirtschaftsflächen oder Landwirtschaftszoneninseln im Sinne von Artikel 11f Bauverordnung einen Beitrag zu einem kompakten Siedlungskörper leisten können, wird im **Merkblatt «Kompakter Siedlungskörper und Fruchtfolgefleichen»³⁰** des AGR erläutert.

- Die in der regionalen Richtplanung abgestimmten Vorhaben mit regional-wirtschaftlicher oder regionalpolitischer Bedeutung. Solche Vorhaben können sein: Regionale Abbau- und Deponiestandorte, eine regional bedeutende Sport- oder Erholungsanlage, ein Ferienresort. Zwingende Voraussetzung für die Berücksichtigung solcher Vorhaben ist, dass sie im regionalen Richtplan festgesetzt, d.h. mit anderen Vorhaben abgestimmt sind.

5.4 Optimale Nutzung

Es gelten dieselben Anforderungen wie sie im Kapitel zur optimalen Nutzung von übrigem Kulturland ausgeführt wurden (siehe 4.3).

5.5 Vorübergehende Beanspruchung

Es gelten dieselben Anforderungen wie sie im Kapitel zur vorübergehenden Beanspruchung von übrigem Kulturland ausgeführt wurden (siehe 4.4).

Art. 11g Abs. 3 BauV stellt klar, dass bei vorübergehender Beanspruchung von FFF die ordentliche Rekultivierung genügt und von einer zusätzlichen Kompensation abgesehen wird.

³⁰ Merkblatt «Kompakter Siedlungskörper und Fruchtfolgefleichen», AGR 2020 ([Link](#)).

5.6 Kompensation

5.6.1 Kompensationspflicht

Art. 8b Abs. 4 Baugesetz Fruchtfolgeflächen

- 4 Eingezonte oder durch andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind zu kompensieren. Von der Kompensation wird abgesehen, sofern
 - a die Beanspruchung in Erfüllung einer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe erfolgt oder für die Umsetzung eines im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhabens erforderlich ist,
 - b eine in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Baute oder Anlage realisiert wird oder
 - c die Beanspruchung für ein Materialabbau- oder Deponievorhaben für eine Dauer von höchstens 30 Jahren erfolgt.

Art. 11g Abs. 3 Bauverordnung Kompensation bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

- 3 Keine Kompensation erfolgt in den Fällen nach Artikel 8b Absatz 4 des Baugesetzes, bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Umfang von höchstens 300 m² und bei der vorübergehenden Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen.

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden.

Der Kanton Bern verfügt aktuell über genügend FFF, um den Mindestumfang an FFF gemäss Sachplan des Bundes erfüllen zu können. Die vorhandene geringe Reserve gibt ihm gar den Spielraum, gewisse Vorhaben von der Kompensationspflicht zu befreien. Dies ist aber nur so lange möglich, als der Mindestumfang an FFF gesichert ist.

Von der Kompensation wird gemäss Art. 8b Abs. 4 BauG abgesehen, wenn

- die Beanspruchung in **Erfüllung einer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe** erfolgt:
Der Verzicht auf die Kompensation für die Beanspruchung von FFF in Erfüllung einer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe (Art. 8b Abs. 4 Bst. a BauG) ist an zwei kumulative Voraussetzungen geknüpft:

- a) Bei der betreffenden Aufgabe handelt es sich um eine gesetzlich vorgeschriebene, d.h. eine zwingend zu erfüllende Aufgabe. Damit fallen Aufgaben, welche auf einer blossen Ermächtigung oder Kann-Bestimmung beruhen, für die Kompensationsfreiheit ausser Betracht.

Als Beispiele für gesetzlich vorgeschriebene Aufgaben kommen in Frage:

- Standorte für Feuerwehr, Polizei oder Sanität
- Standorte von Spitalern
- Neuanlage oder Erweiterung bestehender öffentlicher Strassen (aufgrund der Erschliessungspflicht nach Baugesetz)
- Rodungsbedingte Ersatzaufforstungen
- Ersatzmassnahmen nach NHG
- Schutzbauten gegen Naturgefahren
- Öffentliche Kläranlagen

- b) Es muss nachgewiesen werden, dass die Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe nur erfüllt werden kann, wenn das Vorhaben die Beanspruchung von FFF bedingt (Standortgebundenheit).

- die Beanspruchung für die **Umsetzung eines im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhabens** erforderlich ist: Zu denken ist beispielsweise an einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt,

an eine strategische Arbeitszone, eine wichtige Strassenverbindung. Das Vorhaben muss im kantonalen Richtplan ausdrücklich genannt und festgesetzt sein.

- die Beanspruchung für die **Realisierung einer in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Baute oder Anlage** erfolgt: Als zonenkonform gelten in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16, 16a, 16abis RPG). Nicht kompensationspflichtig ist also auch die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone.
- die Beanspruchung für ein Materialabbau- oder Deponievorhaben für die Dauer von höchstens 30 Jahren erfolgt;
- Keine Kompensation erfolgt ferner bei geringer Beanspruchung von FFF, das heisst, wenn FFF im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m² beansprucht werden (Art. 11b Abs. 2 BauV), sowie bei der vorübergehenden Beanspruchung im Sinn von Art. 11e BauV.

Ein Verzicht auf Kompensation ist mit Blick auf den langfristigen Erhalt von genügend FFF als Versorgungsbasis in Krisenzeiten nur zurückhaltend anzunehmen. Die Aufzählung ist deshalb abschliessend.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass eine Befreiung der Kompensationspflicht keinen Einfluss auf die geltende Verwertungspflicht für abgetragenen Ober- und Unterboden hat. Auch ohne Kompensationspflicht muss unverschmutzter Bodenaushub für die Aufwertung und Rekultivierung von Kulturland wiederverwendet werden.

5.6.2 Kompensationsmöglichkeiten

Art. 8b Abs. 5 Baugesetz Fruchtfolgeflächen

- 5 Die Kompensation erfolgt durch Auszonung, Erhebung von nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen oder Bodenaufwertung gleichwertiger Flächen, wobei Biodiversitätsförderflächen durch Flächen gleicher ökologischer Qualität oder Funktion zu ersetzen sind.

Art. 11g Abs. 1 und 2 Bauverordnung Kompensation bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

- 1 Durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind durch gleichwertige Flächen zu kompensieren.
- 2 Die Kompensation muss im Zeitpunkt der Genehmigung der Einzonung oder im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung für andere bodenverändernde Nutzungen rechtlich sichergestellt sein.

Die Kompensation hat durch eine Zurverfügungstellung von gleichwertigen, d.h. mindestens gleich grossen Flächen mit FFF-Qualität zu erfolgen, die dann neu in das FFF-Inventar aufgenommen werden können. Diese Flächen müssen innerhalb der Grenzen des Kantons Bern liegen, weil der bundesrechtlich vorgeschriebene Mindestumfang FFF innerhalb des Kantons Bern gesichert werden muss. Die Kompensation muss durch Realersatz geleistet werden und kann nicht mit einer Geld- oder Sachleistung abgegolten werden.

Die Kompensation kann auf drei Arten erfolgen:

- **Auszonung von Bauzonen mit FFF-Qualität**
Die auszunehmende Bauzone muss mindestens gleich gross sein wie die beanspruchte FFF und FFF-Qualität aufweisen.

- **Erhebung von noch nicht inventarisierten FFF** (Flächen ausserhalb der FFF gemäss Inventar und der unbereinigten Zusatzflächen; siehe Abschnitt 2.2).
Die Flächen mit FFF-Qualität sind weitgehend, aber nicht vollständig im Inventar der FFF erfasst. Insbesondere im Hügelland konnten nicht alle FFF ermittelt werden. Es besteht deshalb durchaus die Möglichkeit, noch nicht inventarisierte Flächen mit FFF-Qualität zu erheben und als Kompensationsflächen zu nutzen. Die vom Kanton ermittelten, aber noch nicht vollständig bereinigten Zusatzflächen, die im Inventar als Hinweis aufgeführt sind, werden vom Kanton für die Bereinigung des Inventars benötigt und können für die Kompensation nicht zur Anwendung kommen.
- **Aufwertung von anthropogen degradierten Böden in Flächen mit FFF-Qualität** (Bodenaufwertung)³¹.
Mit degradierten Landwirtschaftsböden sind Böden gemeint, die durch menschliche Tätigkeiten, i.d.R. bauliche Tätigkeiten oder durch die Bewirtschaftung wesentlich verändert wurden und deshalb nicht mehr optimal genutzt werden können. Bei der Aufwertung von degradierten Landwirtschaftsböden sind die „Richtlinien zur Bodenaufwertung ausserhalb Bauzonen“³² und das Merkblatt „Terrainveränderungen zur Bodenaufwertung ausserhalb Bauzonen“³³ zu berücksichtigen. Zusätzlich ist immer eine zertifizierte Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)³⁴ oder eine ausgewiesene Bodenkartiererin, ein ausgewiesener Bodenkartierer notwendig. Eine Bodenaufwertung darf nicht dazu führen, dass ein ökologisch wertvolles Gebiet zerstört wird.

Die Aufwertung von bereits inventarisierten FFF zu qualitativ besseren bzw. höherwertigen FFF gilt nicht als Kompensation, weil sonst die FFF insgesamt abnehmen würden.

Erfolgt die Aufwertung auf einer Biodiversitätsförderfläche gemäss Art. 14 Direktzahlungsverordnung³⁵ so ist auch die Biodiversitätsfläche durch Flächen gleicher ökologischer Qualität oder Funktion zu ersetzen. Als Biodiversitätsförderflächen gelten extensiv genutzte Flächen wie Wiesen und Weiden, Streuflächen, Hecken, Feldgehölze oder Buntbrachen, die Tieren und Pflanzen Nischen bieten für das Überleben und damit einen Beitrag zur Erhaltung der Artenvielfalt leisten und die Landschaftsvielfalt bewahren.

Die Pflicht zur Leistung der Kompensation liegt bei den Gesuchstellenden. Sie haben aufzuzeigen, wie die Kompensation vorgenommen wird (Vorgehen, Ersatzstandort, im Falle einer Bodenaufwertung auch die technischen Rahmenbedingungen oder der Nachweis einer schon erfolgreich durchgeführten Bodenaufwertung sowie der Zustimmung der betreffenden Grundeigentümerin, des betroffenen Grundeigentümers). Die Kosten der Kompensation sind von den Gesuchstellenden zu tragen.

Die Bewilligungsbehörde hat zusammen mit den zuständigen Fachstellen zu prüfen, ob die Kompensation geeignet und genügend ist. Mit der Genehmigung der Einzonung bzw. mit der Bewilligung bei anderen bodenverändernden Massnahmen hat sie die notwendigen Massnahmen zu verfügen (Verpflichtung des Gesuchstellers/der Gesuchstellerin zur Durchführung der Bodenaufwertung, Festlegung einer allfälligen Sicherheitsleistung, Prüfung der aufgewerteten FFF, Zuweisung der Fläche ins Inventar der FFF etc.).

Die für die Sicherstellung der Kompensation einsetzbaren Instrumente variieren je nach Art der Kompensation. Ergänzende Hinweise sind im Anhang (siehe Abschnitt 6) zusammengestellt.

³¹ Es gelten die Vorgaben des Sachplans FFF des Bundes.

³² „Richtlinien „Terrainveränderungen zur Bodenaufwertung ausserhalb Bauzonen“ (AGR/LANAT, AWA, 2015).

³³ Merkblatt „Terrainveränderungen zur Bodenaufwertung ausserhalb Bauzonen“ (AGR, LANAT, AWA, 2015).

³⁴ Liste der BBBs auf www.soil.ch unter „BBB“.

³⁵ Direktzahlungsverordnung (DZV) SR 910.13.

5.7 Notwendige Dokumentation / Erläuterungsbericht für die Beanspruchung von FFF

Damit der sorgfältige Umgang mit FFF und die korrekte Anwendung der geltenden Grundsätze von allen Beteiligten nachvollzogen werden kann, sind die durchgeführten Abklärungen und die gemachten Überlegungen bei einem Planungsverfahren in einem Bericht nach Art. 47 RPV³⁶ darzulegen. Im Baubewilligungsverfahren erfolgt der Nachweis mit dem Ausnahmegesuch, bei zonenkonformen Bauvorhaben mit einer separaten Standortbegründung im Sinne von Art. 15 Abs. 1 Baubewilligungsdekret.³⁷

Im Einzelnen sind zumindest folgende Themen zu behandeln:

- Bezifferung und räumliche Bezeichnung der beanspruchten FFF.
- Sofern die FFF-Qualität einer im FFF-Inventar enthaltenen Fläche bestritten wird: Begründung / Dokumentation der durchgeführten Abklärungen durch eine ausgewiesene Bodenkartiererin/einen ausgewiesenen Bodenkartierer³⁸.
- Aufzeigen der geprüften Alternativen und der vorgenommenen Interessenabwägung (siehe Abschnitt 5.1).
- Im Falle einer Einzonung: Darlegen der Bedeutung des Vorhabens als „ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel“ (siehe Abschnitt 5.3).
- Darlegen, wie die optimale Bodennutzung gewährleistet wird (siehe Abschnitt 5.4 bzw. 4.3).
- Bei nur vorübergehender Beanspruchung von FFF: Schlüssiger Nachweis, dass die Beanspruchung 5 Jahre nicht überschreitet und Aufzeigen, wie die Rückführung der FFF sichergestellt wird (siehe Abschnitt 5.5 bzw. 4.4).
- Darlegen wie die Kompensationspflicht erfüllt wird. Gegebenenfalls Darlegen und Begründen, weshalb die Beanspruchung der Kompensationspflicht nicht untersteht (siehe Abschnitt 5.6).
- Bei grossflächiger Beanspruchung von FFF: Aufzeigen der Möglichkeiten, Teilflächen als FFF zu erhalten und zu sichern.

Bei geringer Beanspruchung von FFF (weniger als 300 m²) sind die Themen gemäss den Ausführungen in Abschnitt 5.2 bzw. 4.2 zu behandeln.

³⁶ Bzw. bei Richtplanungen in einem Bericht nach Art. 111 BauV.

³⁷ Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, sind die Erläuterungen auch mit dem Umweltverträglichkeitsbericht abzustimmen.

³⁸ Siehe dazu Merkblatt «Überprüfung von inventarisierten Fruchtfolgeflächen».

6. Anhang

6.1 Hinweise für die Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Die Bestandteile des Kompensationsprojekts und die rechtliche Sicherstellung der Kompensation unterscheiden sich je nach Art der Kompensation. Sie werden nachfolgend für die drei Arten der Kompensation dargestellt.

Kompensation durch Auszonung einer Bauzone mit FFF-Qualität

Notwendige Dokumentation (Kompensationsprojekt):

- Karte der beanspruchten FFF (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Flächengrösse
- Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe zum Umfang der Fläche und der betroffenen Grundstücke
- Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche (Beurteilung der Qualitätskriterien FFF gemäss Sachplan FFF³⁹, insbesondere der pflanzenverfügbaren Gründigkeit, durch eine ausgewiesene Bodenkartiererin/einen ausgewiesenen Bodenkartierer) und der Zweckmässigkeit der neuen Zonenabgrenzung
- Falls eine Biodiversitätsförderfläche betroffen ist: Aufzeigen der notwendigen Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson (z.B. landwirtschaftliche Kontrollorganisation)
- Zustimmung der Grundeigentümerschaft der vorgesehenen Auszonungsfläche
- Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF.

Besonderheiten im Vorgehen:

- Die Prüfung der Eignung der Kompensationsfläche durch den Kanton erfolgt im Rahmen der Vorprüfung. Die federführende Fachstelle zieht dazu das LANAT bei.
- Falls eine Einzonung von FFF mit einer Auszonung kompensiert wird, muss die Auszonung spätestens mit der Einzonung erfolgen. Die Genehmigung der Einzonung und die Genehmigung der Auszonung erfolgen in einem Gesamtentscheid. Die Rechtskraft der beiden Umzonungen wird voneinander abhängig gemacht.
- Falls die Auszonung als Kompensation für ein Bauvorhaben dient, muss die Auszonung spätestens mit dem Gesuch für das Bauvorhaben zur Genehmigung eingereicht werden. Die Beanspruchung der FFF kann erst bewilligt werden, wenn die Auszonung in Rechtskraft erwachsen ist.

Kompensation durch Erhebung neuer FFF

Notwendige Dokumentation:

- Karte der beanspruchten FFF (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Flächengrösse
- Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe zum Umfang der Fläche und der betroffenen Grundstücke
- Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche (Beurteilung der FFF-Kriterien³⁹, insbesondere der pflanzenverfügbaren Gründigkeit durch eine ausgewiesene Bodenkartiererin/einen ausgewiesenen Bodenkartierer)
- Falls eine Biodiversitätsförderfläche betroffen ist: Aufzeigen der notwendigen Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson (z.B. landwirtschaftliche Kontrollorganisation)
- Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF.

Besonderheiten im Vorgehen:

- Die Prüfung der Eignung der Kompensationsfläche durch den Kanton erfolgt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für die FFF-beanspruchende Nutzung, wenn das Leitverfahren das Nutzungsplanverfahren ist, im Rahmen der kantonalen Vorprüfung. Die Bewilligungsbehörde zieht dazu das LANAT und – sofern nicht sowieso im Verfahren beteiligt – auch das AGR bei.

³⁹ Siehe Sachplan FFF Grundsatz 6 sowie Erläuterungen Sachplan FFF S. 15-17.

Die Bewilligungsbehörde kann die Bewilligung der FFF-beanspruchenden Nutzung nur erteilen, wenn die genügende Kompensation vorliegt. Sie stellt dem AGR (Kantonsplanung) eine Kopie der Baubewilligung und einen Plan der als Kompensation anerkannten FFF zu. Das AGR führt das Inventar nach.

Kompensation durch Aufwertung anthropogen degradierter Böden zu Fruchtfolgeflächen

Notwendige Dokumentation:

- Karte der beanspruchten FFF (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Flächengrösse
- Aufwertungsprojekt gemäss Richtlinien und Merkblatt „Terrainveränderungen ausserhalb Bauzonen“ (AGR, AWA, LANAT 2015), bestehend aus:
 - o Baugesuchsformular (mit Zustimmung Grundeigentümer/in)
 - o Situations- und Detailpläne 1:1'000
 - o Längs- und Querprofile 1:1'000
 - o Angaben zum Umfang der Fläche
 - o Meldeblatt „Angaben zum baulichen Bodenschutz bei Terrainveränderungen“
 - o Ab 2'000 m² ein, durch eine zertifizierte Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)⁴⁰ erstelltes Bodenschutzkonzept (Bodenkundliche Aufnahmen, Qualitätsvorgabe für das zuzuführende Bodenmaterial, Beschrieb der vorgesehenen Massnahmen zur Bodenaufwertung und zur Qualitätssicherung, siehe Merkblatt Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept (Cercle Sol NWCH, 2016))
- Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF
- Rekultivierungserfolgs-Bericht nach erfolgter Rekultivierung. Darin enthalten ist eine Beurteilung aller in Bezug auf FFF stehenden Kriterien gemäss Sachplan FFF. Falls deren erforderlich, werden darin auch weitergehende Massnahmen festgehalten.
Frühestens vier Jahre nach erfolgreicher Rekultivierung: erneute schriftliche Bestätigung, dass die Kompensationsfläche den FFF-Kriterien entspricht. Wurde die gesamte Rekultivierung durch eine BBB begleitet, kann sie diesen Bericht und die Bestätigung verfassen, ansonsten muss eine ausgewiesene Bodenkartiererin/ein ausgewiesener Bodenkartierer hinzugezogen werden.
- Falls eine Biodiversitätsförderfläche betroffen ist: Aufzeigen der notwendigen Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson (z.B. landwirtschaftliche Kontrollorganisation).

Besonderheiten im Vorgehen:

- Die Genehmigung der Einzonung der FFF bzw. die Bewilligung des Vorhabens, welches die FFF beansprucht, kann frühestens erteilt werden, wenn die Bewilligung für die Aufwertung in Rechtskraft ist.
- Als Sicherstellung für die sorgfältige Durchführung der Aufwertung wird entweder mit der Bewilligung der Beanspruchung der FFF eine finanzielle Sicherheitsleistung (i.d.R. Bankgarantie) verfügt oder in den Zonenvorschriften festgelegt, dass die beanspruchte FFF erst überbaut bzw. zonenkonform genutzt werden kann, wenn die Kompensation geleistet ist. Die Sicherheitsleistung wird freigegeben, wenn die erfolgreiche Aufwertung durch die Fachstelle Boden bestätigt ist. D.h. frühestens vier Jahre nach der erfolgreichen Rekultivierung⁴¹ (siehe Sachplan FFF Vollzugshilfe 2006).
- Die Bewilligungsbehörde stellt dem AGR eine Kopie der Baubewilligung und des Aufwertungsprojekts zu. Die Fachstelle Boden meldet dem AGR (Kantonsplanung) die erfolgreiche Abnahme der Aufwertung. Das AGR führt das Inventar nach.

⁴⁰ Liste der BBBs auf www.soil.ch unter „BBB“.

⁴¹ Siehe Sachplan FFF Erläuterungsbericht S. 27.