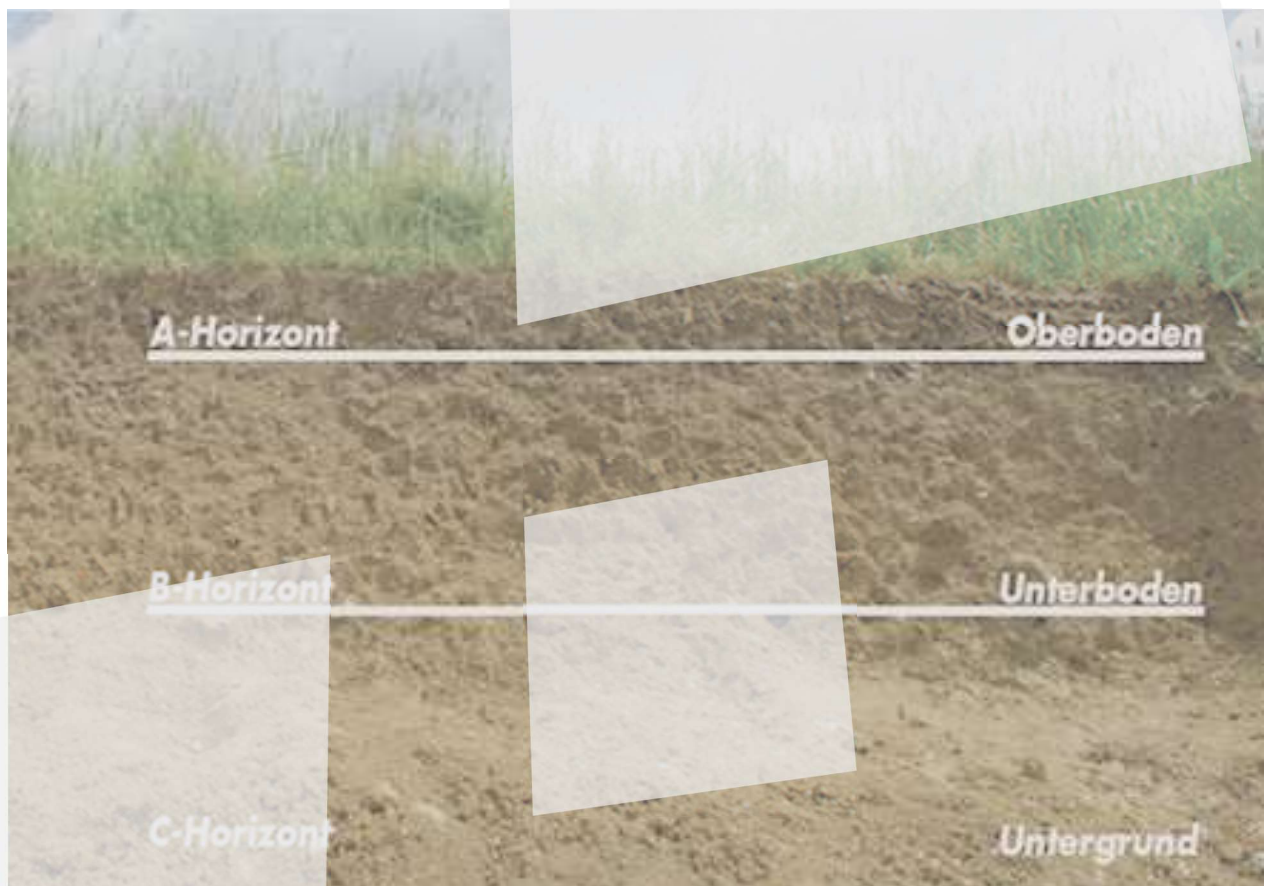


Umgang mit Fruchtfolgeflächen

Arbeitshilfe

2022



Impressum

Bericht

Herausgeber

Amt für Landwirtschaft
Hirschstrasse 15

Amt für Umwelt und Energie
Kollegiumstrasse 28

Amt für Raumentwicklung
Bahnhofstrasse 14

6431 Schwyz

Internet www.sz.ch

Bearbeitung

Fredy Bölsterli, AFL
Janina Siegwart, AFL
Stefan Rüegg, AfU
Angela Inderbitzin, ARE

Stand

© Schwyz, 1. März 2024

Titelbild

Bodenaufbau

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Einleitung.....	4
1.1 Ziele und Inhalt der Arbeitshilfe.....	4
1.2 Was sind Fruchtfolgeflächen?	5
2 Anforderungen bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen.....	6
3 Schritt 1: Erfüllung der Grundanforderungen.....	7
4 Schritt 2: Interessenabwägung.....	8
5 Schritt 3: Kompensation sicherstellen	9
5.1 Vorgehen bei Bodenaufwertung.....	10
5.2 Vorgehen bei Rückzonung	12
5.3 Vorgehen bei FFF neu kartieren.....	12
6 Fragen und weitere Auskünfte.....	12

1 Einleitung

Fruchtfolgeflächen (FFF) umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Damit sind FFF bezüglich Produktion von Nahrungsmitteln der wertvollste Bestandteil der Landwirtschaftsfläche.

Die FFF wurden im Kanton Schwyz erstmals mit dem kantonalen Richtplan 1986 erhoben (RRB Nr. 868 vom 21. Mai 1986) und festgesetzt. Am 8. April 1992 wurde der Sachplan FFF vom Bundesrat mit dem Ziel gutgeheissen, die FFF schweizweit zu sichern. Im Sachplan festgelegt wurden der Mindestumfang der FFF und deren Aufteilung auf die Kantone. Der Kanton Schwyz muss gemäss dem Sachplan FFF einen Flächenanteil von mindestens 2'500 ha FFF quantitativ und qualitativ nachweisen und erhalten. Zum aktuellen Zeitpunkt erfüllt der Kanton Schwyz den geforderten Mindestumfang.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) wird den FFF ein höherer Stellenwert beigemessen als bisher. Beim Planungsgrundsatz zur Erhaltung geeigneter Kulturlandflächen werden die FFF neu namentlich erwähnt (in Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG). Zudem wurden in der ebenfalls revidierten Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) Vorgaben für die Einzonung von FFF aufgestellt (Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV).

Der Sachplan FFF von 1992 wurde zwischenzeitlich revidiert und durch den Bundesrat am 8. Mai 2020 in Kraft gesetzt. Der Grundsatz G10 des revidierten Sachplans FFF verlangt, dass Kantone, deren FFF-Inventare nicht auf einer verlässlichen Datengrundlage beruhen, verpflichtet sind, eine Kompensationsregelung im Richtplan einzuführen. Verlässlich bedeutet, dass die Daten mindestens im Massstab 1 : 5000 oder grösser kartiert und im Feld verifiziert wurden.

Die "Schweizweite Bodenkartierung" wurde im Jahr 2020 gestartet. Im 2021 wurde durch das zuständige und eigens für die Bodenkartierung geschaffene Kompetenzzentrum Boden (KOBO) ein Konzept erarbeitet, das insbesondere die Vorgehensweise und einen Finanzierungsvorschlag enthält. Im Anschluss werden die notwendigen Gesetzesgrundlagen auf Bundesstufe bis ca. Ende 2024 erarbeitet. Je nach Organisation zwischen Bund und Kantonen kann innert fünf bis zehn Jahren mit der eigentlichen Kartierung begonnen werden. Die effektive Bodenkartierung wird vom Bund mit einer Laufzeit von zwei Jahrzehnten veranschlagt.

Da der Kanton Schwyz über keine verlässlichen Datengrundlagen im Sinne des Sachplans FFF verfügt, hat er bei der nächsten Überarbeitung des kantonalen Richtplans, spätestens aber in vier Jahren eine Kompensationsregelung im Richtplan zu verankern.

Durch das Raumplanungsgesetz und den Sachplan FFF konnten der Kulturlandverlust und die Zersiedelung des Landes teilweise begrenzt werden. Trotzdem gingen zwischen 1985 und 2009 in der Schweiz rund 85 000 ha Kulturland verloren, dies entspricht ungefähr 1m² pro Sekunde. Boden ist eine nicht erneuerbare Ressource und eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Fruchtfolgeflächen sind unsere besten, ertragreichsten Böden, welche es dauerhaft für die Nahrungsmittelproduktion zu erhalten gilt.

1.1 Ziele und Inhalt der Arbeitshilfe

Die Arbeitshilfe zeigt auf, wie die neuen Bestimmungen des revidierten Sachplans FFF und des Raumplanungsgesetzes sowie deren Ausführungsbestimmungen zum Umgang mit FFF anzuwenden sind.

Die Arbeitshilfe ist sowohl bei den kantonalen und kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen als auch im Baubewilligungsverfahren begleitend. Das gilt namentlich bei der Ausscheidung von Bauzonen und Nichtbauzonen im Nutzungsplanverfahren, im Strassenplan- und Wasserbauverfahren (Revitalisierungsprojekte), im Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, bei Ersatzaufforstungen sowie bei behördenverbindlichen Sach- und Richtplanungen.

Die Arbeitshilfe richtet sich somit an behördliche und private Akteure im Planungs- und Bauwesen, welche ein Vorhaben planen oder bewilligen. Mit dieser Arbeitshilfe werden die Gemeinden und Projektträger in ihren Planungsprozessen unterstützt, damit das Thema FFF von Anfang an richtig und vollständig in die ortsplanerischen Prozesse und bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone einbezogen wird.

Die Verwertungspflicht von unverschmutztem Bodenaushub wird in dieser Arbeitshilfe nicht erläutert. Für detaillierte Informationen zu dieser Thematik steht das Amt für Umwelt und Energie zur Verfügung.

1.2 Was sind Fruchtfolgeflächen?

Mit dem Raumplanungsgesetz aus dem Jahre 1979 sollten den rasanten und unkoordinierten Siedlungsausdehnungen in der Schweiz entgegenwirkt werden, damit für die Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben. Diese sollten weiterhin eine ausreichende Versorgungsbasis in Normalzeiten sowie in schweren Mangellagen für die Schweiz gewährleisten können. Der Begriff "Fruchtfolgefläche" wurde schliesslich 1986 in der Raumplanungsverordnung definiert. Die FFF im Kanton Schwyz wurden mit dem kantonalen Richtplan 1986 erhoben (RRB Nr. 868 vom 21. Mai 1986) und festgesetzt.

Der letztmals im Jahr 1988 publizierte "Ernährungsplan der Schweiz für Zeiten der gestörten Zufuhr" legte dar, dass die Schweiz im Falle fehlender Importprodukte die nationale Nahrungsmittelversorgung auf einer Fläche von 450 000 ha sicherstellen könnte. Daraus leitete sich der nationale Mindestumfang an zu erhaltender FFF ab, welcher anteilmässig auf die Kantone aufgeteilt wurde. Für den Kanton Schwyz beträgt das dauernd sicherzustellende Kontingent 2500 ha. Die gesamthaft inventarisierte Fläche im Kanton Schwyz beträgt 3575 ha. Da die heutigen Anforderungen jedoch von den damaligen Erhebungsmethoden abweichen, dürfte der effektive Anteil FFF tiefer liegen.

Der Anteil FFF an der Gesamtfläche des Kantons Schwyz lässt sich wie folgt darstellen:

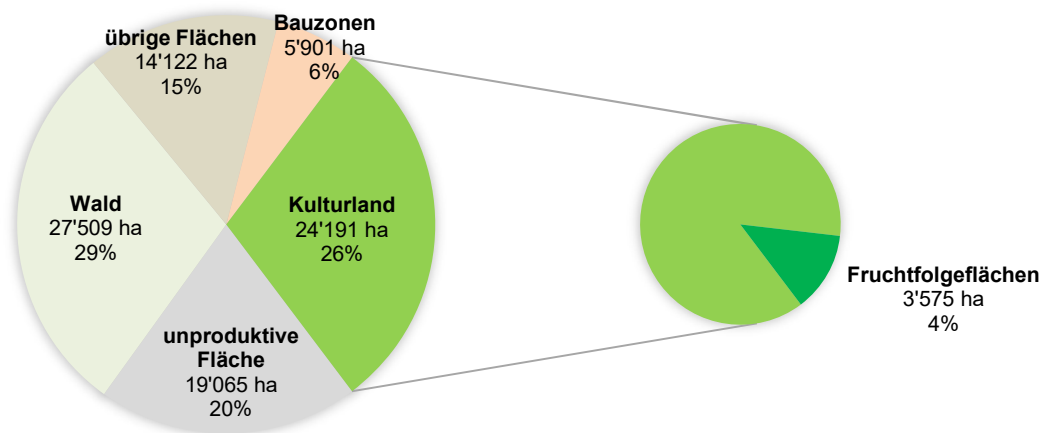


Abbildung1: Begriffe und Grössenverhältnisse der Flächen im Kanton Schwyz (Stand 2020)

Das aktuelle Inventar der FFF im Kanton Schwyz umfasst total 3575 ha. Davon sind 1750 ha der Eignungsklasse II (Acker- und Futterbau gut) und 1825 ha der Eignungsklasse III (Futterbau gut; Ackerbau) zugeteilt.

Die Minimalanforderungen für neu ins FFF-Inventar aufzunehmende Böden sind:

Kriterium	Schwellenwert	Bemerkungen
Klimazone	A / B / C / D1-4	
Hangneigung	≤ 18%	
Pflanzennutzbare Grundigkeit (PNG)	≥ 50 cm	
Schadstoffe gemäss VBBo	≤ Prüfwert	Prüfwerte für Nahrungspflanzenanbau (VBBo, Anhang 1, Kapitel 12)
Zusammenhängende Flächen	mind. 1 ha Grösse und geeignete Parzellenform	Flächen können unabhängig ihrer Grösse als FFF angerechnet werden, wenn sie an bestehende FFF angrenzen und mit diesen sowohl eine sinnvoll bewirtschaftbare Einheit bilden als auch eine Grösse von mindestens 1 ha aufweisen.

Quelle: Sachplan Fruchtfolgeflächen, Erläuterungsbericht vom 8. Mai 2020

Dem gegenüber waren bei der Ersterhebung der FFF im Kanton Schwyz im Jahr 1986 lediglich die klimatischen Voraussetzungen, die Hangneigung und die Mindestgrösse massgebend.

2 Anforderungen bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Gemäss revidiertem Sachplan FFF werden die bisherigen Erhebungen und damit das bisherige FFF-Inventar der Kantone nicht in Frage gestellt, bis verlässliche und vergleichbare Bodendaten für die ganze Schweiz vorliegen. Die Kantone haben gemäss Sachplan den Auftrag, sämtliche Böden mit FFF-Qualität in ihrem FFF-Inventar auszuweisen. Dabei sind die FFF über das gesamte Kantonsgebiet mittels einer schweizweit einheitlichen Kartiermethode zu erheben (Grundsatz G4 des Sachplans FFF). Einheitlich bedeutet, dass Neuerhebungen von Bodendaten im Zusammenhang mit FFF mindestens nach Standard der Kartiertechnik FAL24+-Methode durchzuführen sind.

Damit gelten im Kanton Schwyz die bis anhin im Richtplan bezeichneten Flächen weiterhin als FFF. Die Beurteilung, ob Fruchtfolgeflächen für Bauten und Anlagen beansprucht werden können, erfolgt in drei Schritten, wobei Schritt 3 bereits die eigentliche Kompensation beanspruchter FFF beinhaltet:

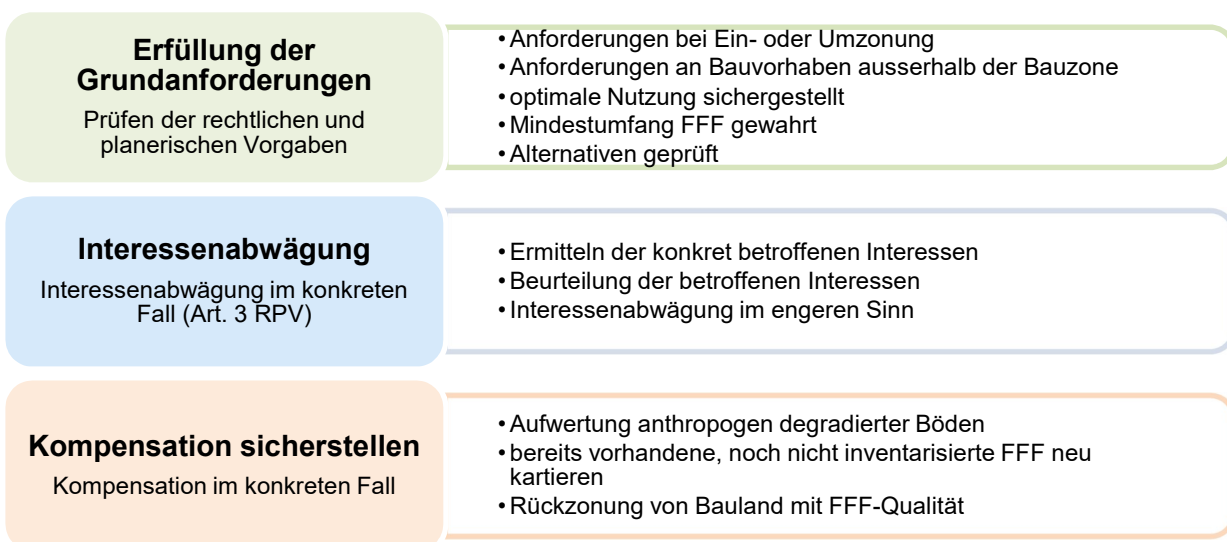


Abbildung 2: Verfahrensschritte

Die nachfolgenden Zusammenstellungen der einzelnen Verfahrensschritte zeigen den Katalog der massgeblichen Fragen und dienen als Grundlagen für die Entscheidungsfindung und –begründung. Bei einem allfälligen Rechtsmittelverfahren sind die Ergebnisse als formelle Nachweise darzulegen. Diese können in Form eines Bedarfsnachweises (Auslastungsberechnung Bauzonen, Standortgebundenheit, Betriebskonzept) oder eines Gutachtens (Verkehr, Boden, Luft, Lärm, Strahlen) erfolgen. Der Schutz der FFF soll allerdings bedeutende öffentliche Aufgaben nicht unnötig erschweren. So ist die Einzonung von FFF insbesondere möglich für die Umsetzung von übergeordneten Vorhaben, für die Verwirklichung von bedeutenden öffentlichen Infrastrukturvorhaben, für die Siedlungsentwicklung in Siedlungsentwicklungsgebieten (SEG) gemäss kantonalem Richtplan oder innerhalb des Siedlungsgebietes sowie für Entwicklungsschwerpunkte (ESP). Vorbehalten bleibt jedoch in jedem Fall die Erfüllung der Grundanforderungen (Kapitel 3), die Interessenabwägung (Kapitel 4) sowie die Kompensation (Kapitel 5).

3 Schritt 1: Erfüllung der Grundanforderungen

Bei den Grundanforderungen geht es um die Prüfung von rechtlichen und planerischen Vorgaben, die keiner Interessenabwägung unterliegen. So ist bei Nutzungsplanungen namentlich der kantonale Richtplan beizuziehen, wobei die Anforderungen an die Erweiterungen der Bauzonen zu prüfen sind. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone werden anhand des Raumplanungsgesetzes die Anforderungen an zonenkonforme und zonenfremde Nutzungen geprüft.

Bei der Überprüfung der Grundanforderungen ist stets der Grundsatz zu verfolgen, Siedlungserweiterungen oder Bauten mit ihren Umgebungsflächen optimal zu nutzen und so anzuordnen, dass die FFF bestmöglich erhalten werden. Mögliche Standortalternativen sind systematisch zu ermitteln und zu beurteilen.

Konkret sind folgende Fragen zu klären (nicht abschliessend):

Anforderung	Beschrieb
Anforderungen bei Ein- oder Umzonung	<ul style="list-style-type: none"> • Ist der Bauzonenbedarf ausgewiesen (Innen- vor Aussenentwicklung)? • Liegt die Bauzonenerweiterung innerhalb des im Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes? • Sind die Anforderungen für eine andere Anordnung des Siedlungsgebietes erfüllt? • Ist die Verfügbarkeit der Fläche sichergestellt?
Anforderungen an Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> • Ist das Vorhaben zonenkonform? • Erfüllt das Bauvorhaben die Anforderungen an ein zonenfremdes Vorhaben (Art. 24 ff oder 37a RPG, § 14 der Strassenverordnung vom 18. Januar 2000 [StrV, SRSZ 442.111])?
Optimale Nutzung sichergestellt	<ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht Siedlungsentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ○ zweckmässige raumplanerische Siedlungskonzeption; ○ optimale Nutzung im Kontext der bestehenden Siedlungsordnung; ○ Nutzungsdichte gemäss Richtplan (urbaner Raum: 85 E+B/ha [Einwohner und Beschäftigte pro Hektare]; periurbaner Raum: 70 E+B/ha; ländlicher Raum: 50 E+B/ha); ○ gute öV-Erschliessung (Urbaner Raum: Erschliessungsgüteklasse C; andere: Erschliessungsgüteklasse D); ○ flächensparende Lösung (Flächenverbrauch, Fussabdruck, Erschliessung, Umgebungsflächen). • Aus Sicht Landwirtschaftsfläche, dass <ul style="list-style-type: none"> ○ die Landwirtschaftsfläche möglichst zusammenhängend erhalten bleibt;

Anforderung	Beschrieb
	<ul style="list-style-type: none"> ○ die Bewirtschaftung nicht erschwert wird; ○ die Bodenqualität berücksichtigt wird.
Mindestumfang FFF gewahrt	<ul style="list-style-type: none"> ● Sicherstellung des für den Kanton Schwyz erforderlichen Kontingents (2500 ha)
Alternativen geprüft	<ul style="list-style-type: none"> ● Welche Überlegungen haben zur konkreten Standortwahl geführt? ● Welche anderen Standorte wurden geprüft? ● Wurden Boden- und Lagequalität berücksichtigt? ● Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung?

4 Schritt 2: Interessenabwägung

Sind die rechtlichen und planerischen Grundanforderungen erfüllt, hat eine Interessenabwägung im konkreten Fall gemäss Art. 3 RPV zu erfolgen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis ist mittels umfassender Interessenabwägung zu erbringen. Dazu sind in einem ersten Schritt alle betroffenen Interessen inklusive der Bezeichnung aller betroffenen Themen aufzuzeigen und zu beschreiben.

In einem zweiten Schritt gilt es den Stellenwert der Interessen zu beurteilen, inwiefern die Verwirklichung eines Interesses im konkreten Fall als wünschbar erscheint. Dabei sind die Interessen aufgrund der rechtlichen Vorgaben und der übergeordneten Planungen zu gewichten und die Einzelinteressen sind zu würdigen.

Schliesslich erfolgt in einem dritten Schritt die eigentliche Interessenabwägung. Dabei ist zu entscheiden, welche Interessen überwiegen respektive unter welchen Bedingungen die FFF im konkreten Fall beansprucht werden kann.

Konkret ist wie folgt vorzugehen:

Anforderung	Beschrieb
Ermitteln der konkret betroffenen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> ● Zusammenstellung der Interessen (neben dem Erhalt der FFF): <ul style="list-style-type: none"> ○ öffentliche /private Interessen ○ betroffene Bereiche (Siedlung, Verkehr, Landschaft, Wirtschaft, Gesellschaft usw.)
Beurteilung der betroffenen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> ● Beurteilen, inwiefern die Verwirklichung, resp. der Erhalt eines Interesses im konkreten Fall als wünschbar erscheint. <ul style="list-style-type: none"> ○ Stellenwert der Interessen (Bund, Kanton, Gemeinde, Private) ○ Gewichtung (rechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen) ○ Prüfung flankierender Massnahmen zur Reduktion eines Interessenkonflikts ○ Vergleich der Alternativen
Interessenabwägung im engeren Sinn	<ul style="list-style-type: none"> ● Gewichtung der Interessen und Entscheid, ob oder unter welchen Bedingungen die FFF beansprucht werden kann. <ul style="list-style-type: none"> ○ Optimierung im Sinne der möglichst umfassenden Berücksichtigung der betroffenen Interessen ○ Entscheid, welche Interessen überwiegen und wie die unterliegenden Interessen kompensiert werden können ○ Beurteilung Präjudiz

Bei der Ermittlung und Abwägung der Interessen ist eine Gesamtschau von grosser Bedeutung. Sämtliche betroffenen Interessen sind zu würdigen (konkrete Umschreibung, Relevanz der Betroffenheit). Folgende spezifischen Interessen können betroffen sein (nicht abschliessend):

- | | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landwirtschaft | <ul style="list-style-type: none">• Bewirtschaftung, Betriebsabläufe, Erschliessung, usw.• Bodenqualität der beanspruchten Fläche |
| Besiedlung | <ul style="list-style-type: none">• Übereinstimmung mit kantonalem und kommunalen Richtplan• Siedlungsbegrenzungslinien, Siedlungsrand |
| Wirtschaft | <ul style="list-style-type: none">• Wirtschaftliche Zielsetzung bzw. Richtplanvorgaben für das Gebiet• Betriebs- oder volkswirtschaftliche Bedeutung• Standortalternativen, Verhältnis zu anderen Entwicklungen |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none">• Einhaltung der Vorgaben wie Netzstruktur, Anbindung, Lenkung• Anforderungen bezüglich Erreichbarkeiten, Sicherheit• Mehrverkehr |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none">• Landschaftsschutz (schutzwürdige Landschaften und Landschaftselemente)• Eigenart, Bewertung• Nutzniesser (Tourismus, Biodiversität, Marketing) |
| Natur | <ul style="list-style-type: none">• Naturschutz (Biotop- und Artenschutz, ökologische Vernetzung)• Beschreibung der betroffenen Naturwerte und ihre Bedeutung• Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung |
| Umwelt | <ul style="list-style-type: none">• Boden, Grundwasser, Belastete Standorte, Luft (Einhaltung Grenzwerte)• zu erwartende Auswirkungen (Lärm, Schadstofffreisetzung, Erschütterungen)• Betroffene Personen oder Sachgüter |
| Gewässer | <ul style="list-style-type: none">• betroffene Gewässer (Seen und Fliessgewässer)• Gewässerraum, Hochwasserschutz und Revitalisierung• Versorgungssicherheit oder -Qualität |
| Kultur | <ul style="list-style-type: none">• Betroffene archäologische Fundstellen / Zonen• Im Einzelfall Definition archäologischer Massnahmen |
| Erholung | <ul style="list-style-type: none">• Einfluss auf Erholungsfunktion (Tourismus, Naherholung) |
| Gefahren | <ul style="list-style-type: none">• Naturgefahren, Störfallvorsorge |

Die Interessenabwägung ist durch die für das Planungsverfahren, respektive die Baubewilligung zuständige Behörde vorzunehmen. Das Ergebnis ist bei einer Erweiterung der Bauzone im Bericht nach Art. 47 RPV ausführlich zu beschreiben. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist ein separater Bericht erforderlich.

5 Schritt 3: Kompensation sicherstellen

Kompensationspflichtig sind Einzonungen oder Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone durch Private oder die öffentliche Hand (Gemeinden, Bezirke oder Kanton). Allerdings überlässt der Sachplan FFF dem Kanton festzulegen, in welchen Fällen kompensiert werden muss und in welchen nicht. Da der

Kanton Schwyz Reserven gegenüber dem vom Bund geforderten minimalen Kontingent verfügt, hat er einen Spielraum, bestimmte Vorhaben oder Flächen von der Kompensationspflicht zu befreien. Dies allerdings nur, solange der Mindestumfang an FFF gesichert ist. Konkret sind im Kanton Schwyz folgende Vorhaben und Flächen von der Kompensationspflicht befreit:

- Vorhaben, welche die FFF um bis zu 1000 m² beanspruchen;
- Zonenkonforme bodenabhängig produzierende landwirtschaftliche Vorhaben (unter Hinweis auf Art. 16a Abs. 1 RPG);
- Flächen, welche eindeutig nicht FFF-Qualität aufweisen (Strassen, befestigte Flächen, Gebäude, Gewässer und dazugehörige Böschungen mit einer Neigung $\geq 18\%$).

Eine weitergehende Befreiung von der Kompensationspflicht lässt der Sachplan nicht zu. Insbesondere ist nicht zulässig, einer inventarisierten Fläche allein deshalb die Qualität von FFF abzusprechen, weil sie die neuen Kriterien nicht erfüllt. Dies würde das Inventar grundsätzlich in Frage stellen und die Rechtssicherheit untergraben.

Handelt es sich um Vorhaben oder Einzonungen, deren Prüfung der Grundanforderungen (Schritt 1) und die Interessenabwägung (Schritt 2) ergibt, dass FFF beansprucht werden kann, ist eine Kompensation sicherzustellen. Die verschiedenen Möglichkeiten stellen sich wie folgt dar:

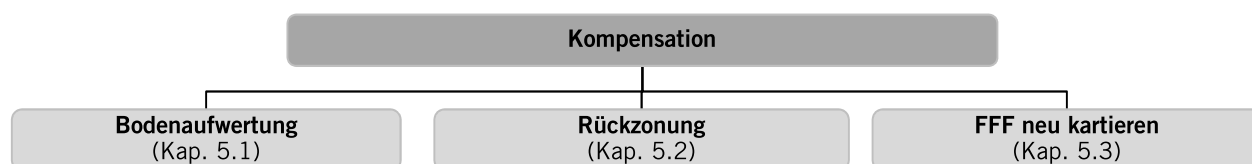


Abbildung 3: Kompensationsmöglichkeiten

5.1 Vorgehen bei Bodenaufwertung

Als Kompensation der beanspruchten FFF wird an einem anderen Ort eine Fläche zu FFF aufgewertet. Die "Hinweiskarte Bodenverwertung" beinhaltet Böden, welche sich für eine derartige Aufwertung und damit als potentielle Zielfläche besonders eignen. Diese Standorte sind regional verteilt und weisen eine hohe Bewilligungsfähigkeit für ein Kompensationsprojekt auf. Der Fokus liegt auf anthropogen degradierten Böden. Das sind Böden, die durch bauliche Eingriffe, temporäre Beanspruchung oder durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. gesackte organische Böden) geschädigt wurden.

Bei der Beanspruchung von FFF im Zusammenhang mit Einzonungen kann es bei der Umsetzung des Bodenaufwertungsprojektes zu zeitlichen Verzögerungen kommen, da die Kompensationspflicht erst mit der Überbauung der eingezonten Fläche greift.

Wird FFF im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone beansprucht, bildet das Aufwertungsprojekt integrierender Bestandteil des eigentlichen Bauvorhabens. Die Umsetzung erfolgt zeitgleich mit dem eigentlichen Bauvorhaben. Es ist denkbar, mehrere Teilflächen in einem grösseren Kompensationsprojekt gemeinsam zu realisieren.

Als Sicherstellung für die sorgfältige Durchführung der Bodenaufwertung ist eine Bürgschaft (Bankgarantie) Voraussetzung für die Bewilligung. Gemeinden, Bezirke, Kanton und Bund haben keine Bürgschaft zu leisten. Die Höhe der Bürgschaft richtet sich entweder nach einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung des Gesuchstellers oder beträgt pauschal Fr. 15.-/m². Die Bürgschaft wird erst nach Abnahme der Fruchtfolgeflächen freigegeben.

Für ein Bodenaufwertungsprojekt ist anhand des folgenden Mechanismus vorzugehen:

Anforderung	Beschrieb
Vorprüfung / Vorabklärung Bodenaufwertungsprojekt	<ul style="list-style-type: none"> • Gesuchsteller eruiert Kompensationsfläche und erarbeitet Bodenaufwertungsprojekt. Hilfestellung bietet die Gemeinde oder die "Hinweiskarte Bodenverwertung". • Ab 2500 m² ist ein bodenkundliches Gutachten erforderlich, ausser die Fläche ist in der "Hinweiskarte Bodenverwertung" enthalten. • Ab 5000 m² ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) beizuziehen, welche das Kompensationsprojekt erarbeitet oder prüft. • Eingabe der Vorprüfung, resp. Vorabklärung inkl. Bodenaufwertungsprojekt und Absichtserklärung (bei Bauvorhaben mit Kompensationspflicht ist eine Vorabklärung obligatorisch) • Das AfU stellt im Rahmen der Vorprüfung resp. der Vorabklärung fest, dass die FFF-Qualität vorhanden ist, resp. erreicht werden kann.
Genehmigung / Baubewilligung zusätzlich Vertrag zwischen Gesuchsteller, Grundeigentümer, Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Genehmigungseingabe mit öffentlich-rechtlicher Vereinbarung • Baueingabe inkl. Bodenaufwertungsprojekt und öffentlich-rechtlicher Vereinbarung als integrierende Bestandteile • Sicherstellung der Bürgschaft (Bankgarantie) • Genehmigung resp. Bewilligung
Umsetzung Kompensationsprojekt	<ul style="list-style-type: none"> • Auf neu eingezonten Flächen sind Bauten und Anlagen nur möglich, wenn gleichzeitig das Bodenaufwertungsprojekt umgesetzt wird. Für das Bodenaufwertungsprojekt ist ein vorgängiges Baubewilligungsverfahren erforderlich. • Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone setzt der Gesuchsteller das Bodenaufwertungsprojekt innert drei Jahren nach der Baubewilligung um.
Abnahme Kompensationsprojekt / Folgebewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Abschluss des Bodenaufwertungsprojektes erfolgt die Abnahme immer durch eine BBB, welche dem AfU Bericht erstattet. • Ebenso macht die BBB nach mindestens 4 Jahren Folgebewirtschaftung eine Endabnahme und erstattet wiederum dem AfU Bericht (Anrechnung FFF). • Bei positiver Beurteilung: Freigabe der Bürgschaft (Bankgarantie)
RP-Fortschreibung Aufnahme in FFF-Inventar	<ul style="list-style-type: none"> • Die FFF wird als Richtplanfortschreibung aktualisiert und das Bundes-ARE entsprechend informiert.

BBB = bodenkundliche Baubegleitung

Konkretes Bodenaufwertungsprojekt

Das Bodenaufwertungsprojekt ist Gegenstand des Bauvorhabens ausserhalb der Bauzone. Bei einer Einzonung ist ein eigenständiges Baugesuch für das Bodenaufwertungsprojekt einzureichen. Es besteht aus den folgenden Teilen:

- Beschrieb mit Ausgangszustand, Rekultivierungsziel, Vorgehen und Zeitplan
- Angaben zur Fläche und den Bodenverhältnissen (Bodenart, Horizontmächtigkeit, Wasserhaushalt, Grundwasserstand)
- Angaben zum zugeführten Material: Volumen und Zusammensetzung (lehmig, sandig, kiesig, usw.) für das jeweilige Bodenmaterial (Ober-, Unterboden, evtl. Untergrundmaterial). Herkunft des Materials und bei Verdacht (z.B. Boden entlang von vielbefahrenen Strassen) Angaben zur Schadstoffuntersuchung
- Situationsplan (z.B. Massstab 1:1000) mit Angaben über Lage, betroffene Fläche und Volumen, Drainagen, Leitungen, Gewässer, Wald, etc.
- Geländeschnitte (z.B. Massstab 1:100) des bestehenden und neuen Terrains
- Nachweis, dass die natürliche Funktion von Oberflächengewässern nicht beeinträchtigt wird (Begründung, Gutachten)
- Ab 2500 m²: Mit der Baueingabe ist ein bodenkundliches Gutachten einer Fachperson einzureichen, ausser die Fläche ist in der "Hinweiskarte Bodenverwertung" enthalten. Das Gutachten muss die Notwendigkeit und Art des Vorhabens, die geplanten Massnahmen zum Schutze des Bodens sowie das Rekultivierungsziel aufzeigen.
- Ab 5000 m²: Das gesamte Projekt muss von der Planung über die Umsetzung bis zur Abnahme durch eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) begleitet werden.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist insbesondere sicherzustellen, dass die Zielfläche verfügbar ist und dannzumal ins FFF-Inventar aufgenommen werden kann. Zudem ist zu gewährleisten, dass die Vereinbarungen an allfällige Rechtsnachfolger übergehen.

5.2 Vorgehen bei Rückzonung

Diese Methode sieht vor, ein noch nicht überbautes Grundstück in der Bauzone mit FFF-Qualität in die Landwirtschaftszone zurückzuzonen. Mittels öffentlich-rechtlicher Vereinbarung ist sicherzustellen, dass die Fläche bei der kommenden Richtplananpassung als FFF klassiert wird.

Mit der Genehmigung, respektive der Bewilligung ist rechtlich sicherzustellen, dass eine Fläche in der Grösse der beanspruchten FFF der Landwirtschaftszone zugeteilt und mittels öffentlich-rechtlicher Vereinbarung (Kap. 5.1) der FFF zugewiesen wird.

5.3 Vorgehen bei FFF neu kartieren

Böden, welche die vom Bund vorgegebenen Qualitätskriterien erfüllen, können als Kompensationsflächen ins Inventar aufgenommen werden. Diese Methode ist jedoch nur solange anwendbar, bis verlässliche Bodendaten vorliegen. Die schweizweite Bodenkartierung beansprucht jedoch voraussichtlich über 20 Jahre, weshalb diese Methode bis auf Weiteres zur Verfügung steht.

Mit der Genehmigung, respektive der Bewilligung ist der Nachweis mittels Bodenkartierung zu erbringen, dass die Zielflächen die Qualitätskriterien für FFF erfüllen und für die Aufnahme ins FFF-Inventar zur Verfügung stehen (öffentlich-rechtliche Vereinbarung Kap. 5.1). Die Bodenkartierung hat nach dem jeweils im Sachplan FFF geforderten Methodik (derzeit FAL24+) zu erfolgen.

Werden FFF neu inventarisiert, wird dadurch ein allgemeiner Mehrwert und ein Beitrag für die Versorgungssicherheit der Schweiz geschaffen. Da hierfür sowohl bei der Erstkartierung als auch bei der angelaufenen Neukartierung keine finanziellen Beiträge geleistet wurden und werden, sollen grundsätzlich auch für Kompensationsflächen keine Vergütungen entrichtet werden.

6 Fragen und weitere Auskünfte

Die obigen Angaben stellen die allgemeine Vorgehensweise bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Kanton Schwyz dar. Bei jedem Einzelprojekt ergeben sich individuelle Fragen, die es spezifisch zu klären gilt. Hierfür stehen folgende Stellen zur Verfügung:

Raumplanungsrecht (Richt- und Nutzungsplanung)	Raumplanungsrecht (Bewilligung)	Landwirtschaftliche Beratung	Bodenschutz
<ul style="list-style-type: none">• Amt für Raumentwicklung	<ul style="list-style-type: none">• Amt für Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">• Amt für Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">• Amt für Umwelt und Energie
<ul style="list-style-type: none">• Abt. Kantonalplanung	<ul style="list-style-type: none">• Abt. Strukturverbesserungen und Bodenrecht	<ul style="list-style-type: none">• Abt. Beratung und Weiterbildung	<ul style="list-style-type: none">• Abt. Umwelt
<ul style="list-style-type: none">• Tel. 041 819 20 51	<ul style="list-style-type: none">• Tel. 041 819 15 20	<ul style="list-style-type: none">• Tel. 055 415 79 11	<ul style="list-style-type: none">• Tel. 041 819 20 35