

Kompensationsregelung Fruchtfolgeflächen

Eine Interessenabwägung ist in jedem Fall vorzunehmen. Ein überwiegendes Interesse im Sinn des Richtplantextes kann beispielsweise in folgenden Fällen angenommen werden, wobei auch hier die Interessenabwägung im Einzelfall vorbehalten bleibt: In Sachplänen des Bundes oder im kantonalen Richtplan als Festsetzung verankerte Massnahmen (z.B. kantonaler ESP, Infrastrukturmassnahme), ökologische Aufwertungsmassnahmen (z.B. Aufwertung von Gewässerräumen), die Realisierung von bedeutenden öffentlichen Infrastrukturvorhaben von mindestens regionalem Interesse oder für die landwirtschaftliche Nutzung zwingend erforderliche Anpassungen von Landwirtschaftsbetrieben.

Bei Einzonungen muss das Vorliegen eines aus Sicht des Kantons wichtigen Ziels nachgewiesen werden (Art. 30 Abs. 1bis RPV). Ein solches liegt beispielsweise vor bei der Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur (Schulen, Sicherheit, Verkehrsinfrastruktur), oder wenn durch eine Einzonung eine dem kantonalen Richtplan entsprechende Bevölkerungsentwicklung oder die wirtschaftliche Entwicklung (z.B. kantonaler ESP, Betriebserweiterungen) ermöglicht wird.

Auch bei Vorhaben, bei denen ein überwiegendes Interesse nachgewiesen werden kann, müssen Standortalternativen bzw. Projektalternativen geprüft werden. Es gilt aufzuzeigen, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Der Standortnachweis erfolgt gestützt auf eine umfassende Standortevaluation. Es ist nachzuweisen, dass die Bestvariante gestützt auf eine sorgfältige Gegenüberstellung anhand umfassender Kriterien evaluiert wurde.

Der FFF-Bedarf muss bei sämtlichen Vorhaben auf das zwingend erforderliche Minimum reduziert werden. Es ist eine effiziente Flächennutzung mit einer kompakten, flächensparenden Anordnung des Vorhabens nachzuweisen. Bei Einzonungen ist der qualitative Nachweis zu erbringen, dass eine hohe Nutzungsdichte sichergestellt wird (z.B. über die Festlegung einer angemessenen Mindestdichte im Baureglement) und dass die Erschliessung inkl. Parkierung flächensparend angeordnet wird.

Liegen überwiegendes Interesse, Standortnachweis, effiziente Flächennutzung – sowie bei Einzonungen zusätzlich ein wichtiges kantonales Ziel und eine hohe Nutzungsdichte – vor, dann können FFF beansprucht werden. Ist eine dieser Anforderungen nicht erfüllt, ist die Beanspruchung der FFF nicht zulässig. Ist die Zulässigkeit der Beanspruchung von FFF bestätigt, muss diese grundsätzlich kompensiert werden (Kompensationspflicht).

Die Kompensationspflicht entfällt bei

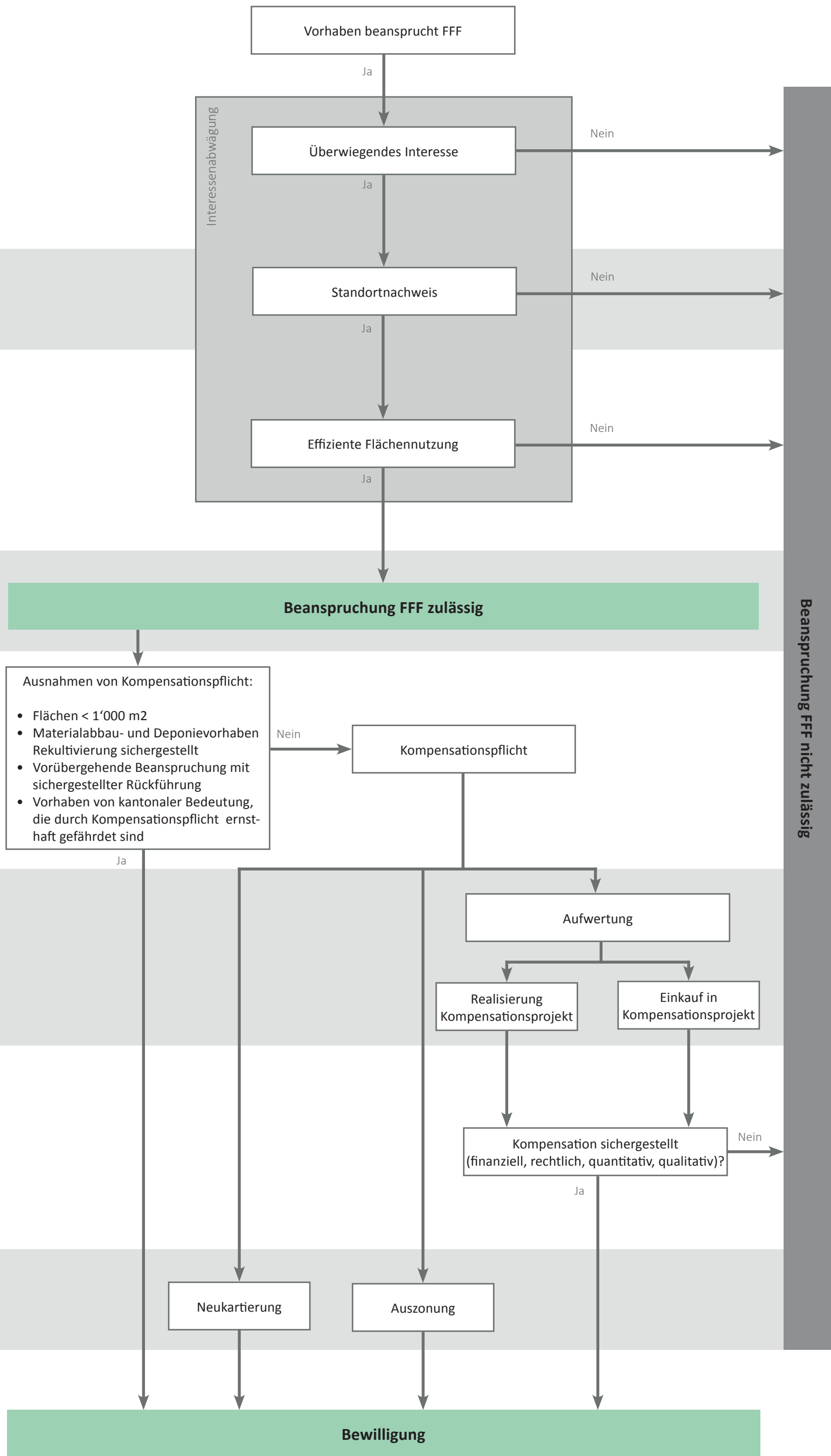
- Projekten, die weniger als 1'000 m2 FFF beanspruchen.
- Materialabbau- und Deponievorhaben, insofern deren Rekultivierung sichergestellt ist. Es gilt Art. 27 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG).
- Vorhaben von kantonaler Bedeutung deren Realisierung durch die Kompensationspflicht ernsthaft gefährdet wäre. Die Regierung kann ausnahmsweise einen (teilweisen) Verzicht auf eine Kompensation bewilligen, insofern nachgewiesen wird, dass alle Möglichkeiten für Kompensationsprojekte geprüft wurden und sich als undurchführbar oder schwer finanzierbar erwiesen.
- Projekten, welche die FFF nur vorübergehend beanspruchen. Werden FFF vorübergehend beansprucht, ist bei der Bewilligungserteilung rechtlich und finanziell (z.B. Bankgarantie) sicherzustellen, dass nach Abschluss der Beanspruchung eine fachgerechte Rückführung in eine quantitativ und qualitativ gleichwertige Fläche erfolgt (Rekultivierung). Auch bei einer kleinen Fläche (z.B. < 1'000m2) muss bei einer nur vorübergehenden Beanspruchung die Rekultivierung sichergestellt werden. Die Pflicht zur Rekultivierung von vorübergehend beanspruchten FFF obliegt der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer der betroffenen Fläche. Ist die Rekultivierung nicht sichergestellt, ist die Beanspruchung der FFF zu kompensieren.

Lässt sich ein Projekt einer der Ausnahmefälle zuordnen, dann entfällt die Kompensationspflicht. Für alle anderen Projekte müssen die verbrauchten FFF kompensiert werden. Die Kompensation durch die Aufwertung von anthropogen veränderten Böden hat grundsätzlich Priorität. Der Projektträgerschaft stehen zwei Möglichkeiten offen: a) Realisierung eines eigenständigen Kompensationsprojekts b) Einkauf in ein bestehendes oder geplantes Kompensationsprojekt. Eine Bauherrschaft kann auch eine grössere Aufwertungsfläche realisieren und diese für die Kompensation weiterer, eigener Projekte einsetzen (Poollösung).

Bei Aufwertungen muss das Kompensationsprojekt zum Zeitpunkt der Genehmigung der Einzonung bzw. der bodenverändernden Nutzung rechtlich und finanziell sichergestellt und seine Umsetzung gewährleistet sein. Das Kompensationsprojekt muss in der Regel innerhalb von 2 Jahren ab Baubeginn der bodenverändernden Nutzung umgesetzt werden. Bei grossen und komplexen Vorhaben können abweichende Anforderungen an die rechtliche Sicherstellung und an die Umsetzungsfristen festgelegt werden. Aufwertungen haben mindestens flächengleich und qualitativ gleichwertig zu erfolgen. Relevant für die Berechnung der Kompensationsfläche sind diejenigen Flächen, die bleibend einer Bewirtschaftung entzogen werden. Entstehen durch das Vorhaben durch Zerstückelung Teilflächen < 1ha, sind nicht nur die durch das Vorhaben direkt beanspruchte Fläche zu kompensieren, sondern auch die Restflächen. Ausnahmsweise kann die Aufwertung in einer geringeren Qualität als der beanspruchte Boden durchgeführt werden. In diesem Fall ist eine grössere Fläche zu kompensieren. Berechnungsgrundlage sind die Werte für die pflanzennutzbare Gründigkeit (pnG) (Berechnungsformel: pnG x Fläche). Die Mindestanforderungen des Sachplans FFF sind in jedem Fall zu erfüllen.

Ist das Kompensationsprojekt finanziell, rechtlich, quantitativ oder qualitativ nicht sichergestellt, ist die Beanspruchung der FFF nicht zulässig.

Eine Kompensation anhand von Neukartierungen bisher nicht erfasster Flächen steht grundsätzlich nur der öffentlichen Hand zur Verfügung. Bei Einzonungen besteht die Möglichkeit, einen Verbrauch von FFF durch Auszonung und Neukartierung von Bauzonen mit FFF-Qualität zu kompensieren. Bei Neukartierungen muss die Bodenqualität den Vorgaben des Sachplans entsprechen, damit die Flächen dem FFF-Kontingent angerechnet werden können.



Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Ein Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen (FFF) wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes gewährleistet werden kann. Aufgrund der Zersiedelung schreitet der Verlust an Landwirtschaftsflächen, mitunter auch die qualitativ besten ackerbaulichen Böden, die so genannten Fruchtfolgeflächen weiter voran.

Der Kanton St.Gallen muss gemäss Sachplan FFF des Bundes den Erhalt eines Mindestumfangs von 12'500 ha FFF sicherstellen. Dieses Kontingent darf nicht unterschritten werden.

Der Verbrauch von FFF für Zwecke jeglicher Art ist zu minimieren. Die Beanspruchung von FFF ist nur ausnahmsweise und gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung zulässig. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung von FFF gelten für sämtliche Nutzungszwecke und unabhängig von der Projektträgerschaft (Bund, Kanton, Gemeinden oder Private).

Aufgaben

Der Kanton stellt die Umsetzung des Sachplans FFF sicher. Er hat den Sachplan FFF bei seinen raumrelevanten Tätigkeiten zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben den Sachplan FFF bei der Erarbeitung, Anwendung oder Anpassung ihrer Nutzungspläne und bei der Ausführung weiterer raumrelevanter Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Einzureichende Unterlagen:

- Bodendokumentation zur beanspruchten Fläche sowie zur Kompensationsfläche, u.a. mit
 - Lage und Ausmass der Flächen
 - Bodenaufnahmen durch Bodenfachpersonen
- Projektskizze für Kompensation FFF, u.a. mit
 - Flächenübersicht und Plandarstellung mit beanspruchter FFF/rückführbarer FFF
 - Materialbilanz (Ober-, Unterboden und Aushub)
 - Vorgehen (Transportpisten, Installationsplätze, Maschineneinsatz, ...)
 - Ungefährer Zeitplan
 - Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten
 - Nachweis der rechtlichen (z.B. Zustimmung Grundeigentümer) und finanziellen Sicherstellung
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Nutzungsplanung), Technischer Be-richt (Wasserbauprojekt, Strassenprojekt) oder Baubeschrieb (im Baubewilligungsverfahren) mit einer detaillierten Begründung für den Verbrauch von FFF

Auskunft:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Lämmliisbrunnenstrasse 54
9001 St. Gallen

Tel: +41 59 229 31 47
info.budareg@sg.ch

- Raumplanerische Beurteilung von Vorhaben
- Monitoring und Bilanzierung der FFF

Amt für Umwelt
Lämmliisbrunnenstrasse 54
9001 St. Gallen

Tel: +41 58 229 30 88
Fax: +41 58 229 21 33
info.budafu@sg.ch

- Bodenkundliche Beurteilung
- Kartierung
- Bodenaufwertungen

Weitere Informationen:

- Richtplanblatt
- Erläuterungsbericht
- Sachplan FFF
- RPG
- RPV