

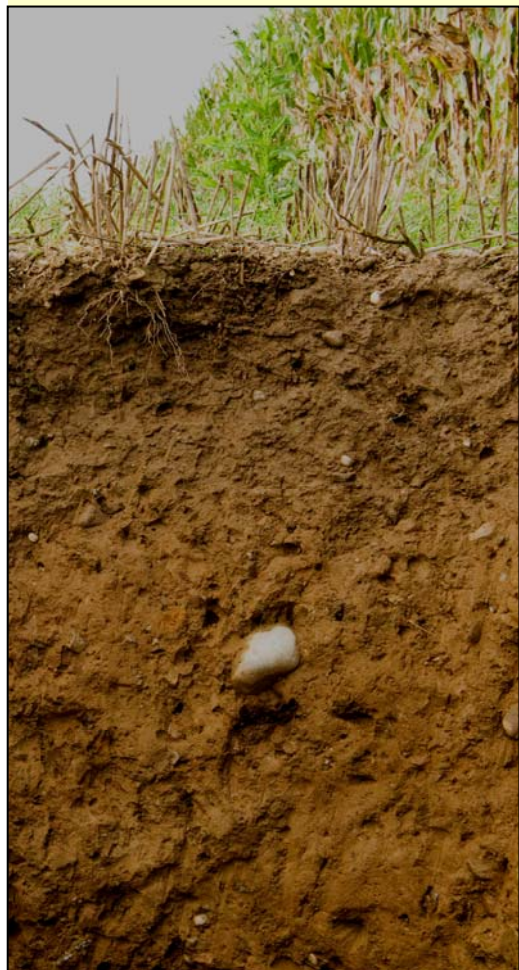
Fruchtfolgeflächen



Merkblatt für das Vorgehen bei Einzonungsbegehren

Worum geht es?

Boden ist eine nicht erneuerbare Ressource und eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Fruchtfolgeflächen (FFF) sind unsere besten, ertragsreichsten Böden. Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Der Bund legt im Sachplan FFF vom 8. April 1992 kantonsweise den Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen fest. Die Kantone müssen dafür sorgen, dass dieser Mindestumfang dauernd erhalten bleibt. Gegenwärtig verfügt der Kanton Luzern noch über ca. 27'650 Hektaren FFF (Stand 2011) und somit über eine Reserve von 150 Hektaren. Davon ist im Jahr 2011 allerdings bereits ein Drittel durch Erweiterung von Bauzonen weggefallen. Um die vorgegebene Mindestfläche auch künftig einhalten zu können und damit den Handlungsspielraum für eine Weiterentwicklung des Kantons zu bewahren, müssen Fruchtfolgeflächen als Kulturlandfläche für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.



Die kantonale Raumordnungspolitik

Die Raumordnungspolitik des Kantons Luzern folgt, gestützt auf den kantonalen Richtplan, folgenden Leitsätzen:

Das weitere Einwohnerwachstum hat sich hauptsächlich auf die Zentren und die Hauptentwicklungsachse zu konzentrieren.

Allen Gemeinden wird ein Wachstum zugestanden.

Bei den Gemeinden auf der Hauptentwicklungsachse kann die Bauzone bei Bedarf erweitert werden.

Bei den Gemeinden in der Landschaft kann das angestrebte Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven erfolgen.

Werden FFF beansprucht, ist eine umfassende Interessenabwägung erforderlich.

Alle Gemeinden haben ihre Entwicklungsabsichten in einem Siedungsleitbild darzulegen.

In der kommunalen Siedlungsplanung werden vermehrt Anstrengungen für eine Siedlungsentwicklung nach Innen (Verdichtung) vorgenommen.

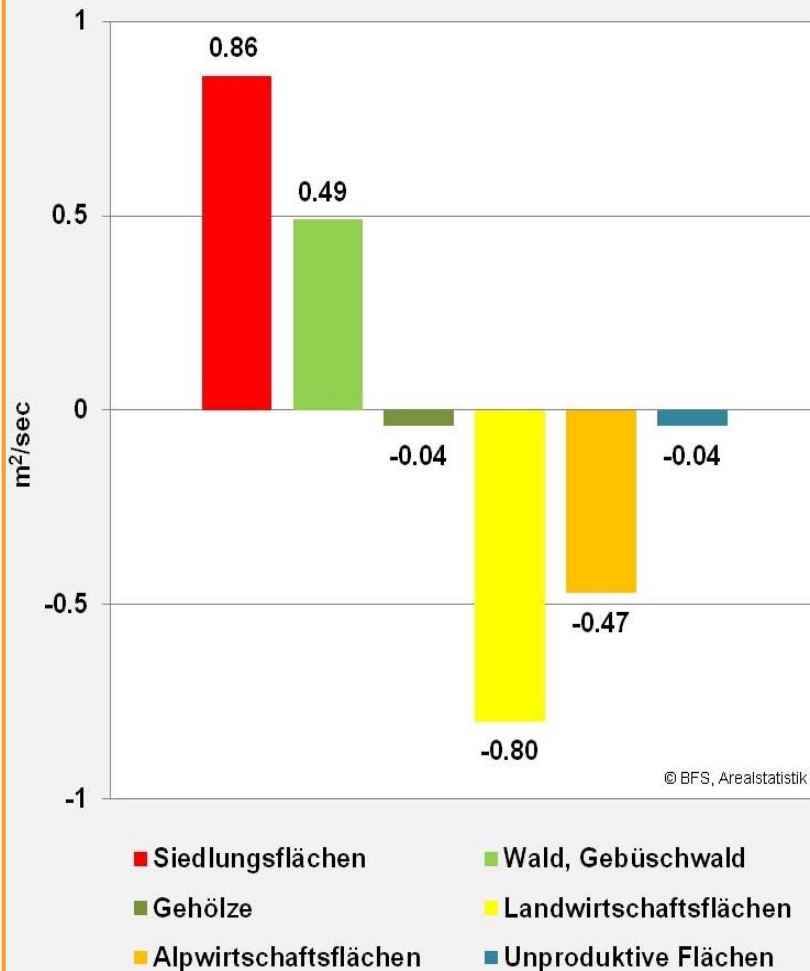
Grundsätze in der Ortsplanung

Für Ortsplanungsrevisionen gelten folgende raumplanerische Grundsätze:

1. Fruchtfolgeflächen dürfen nur dann für andere als landwirtschaftliche Zwecke in Anspruch genommen werden, wenn dies durch entgegenstehende höher zu gewichtende Interessen gerechtfertigt ist.
2. Einzonungen haben den Vorgaben im kantonalen Richtplan 2009 (richtungsweisende Festlegungen R 1 und S 1) zu entsprechen. Insbesondere ist die Konzentration der Besiedlung auf die Hauptentwicklungsachsen und Zentren, die Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums und die optimale Nutzung der Bauzonen zu beachten.
3. Die Siedlungsentwicklung hat geordnet, abgestimmt auf ein kommunales Siedungsleitbild (vgl. Arbeitshilfe „Kommunales Siedungsleitbild“) zu erfolgen. Hinzuwirken ist auf eine Konzentration der Besiedlung und auf eine Entwicklung von Innen nach Aussen. Siedlungslücken sind zu füllen, bestehende Siedlungsteile zu arrondieren sowie neue Siedlungsansätze und -fortsätze zu vermeiden.
4. Zusätzlicher Bauzonenbedarf ist konkret nachzuweisen. Dabei sind die inneren Reserven (Baulücken, unternutzte Parzellen, Umnutzungsgebiete wie beispielweise Industriebrachen, Erneuerungsgebiete, Erhöhung der baulichen Dichte) konsequent zu berücksichtigen (vgl. kantonaler Richtplan 2009, Koordinationsaufgaben S1-4).
5. Sind Einzonungen, die den Grundsätzen 1 bis 4 entsprechen, erforderlich, sind die dafür benötigten Areale ausserhalb der Fruchtfolgeflächen anzuordnen. Dazu sind auch Varianten und Alternativen, allenfalls unter Inkaufnahme von vertretbaren qualitativen Einbussen (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, Belastung von Wohngebieten) zu prüfen.
6. Ist die Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen durch Einzonungen unausweichlich sind flächengleiche Ersatzmassnahmen zu leisten (Kompensation von FFF).

Bodennutzungswandel in m² pro Sekunde

Entwicklung der Bodennutzung, 1979/85 -1992/97



Grundsätze für Bauten ausserhalb der Bauzone

Ein restriktiver Umgang mit Fruchtfolgeflächen muss auch ausserhalb der Bauzone sowohl für landwirtschaftliche wie auch für nichtlandwirtschaftliche Vorhaben zur Anwendung kommen. Es gelten dieselben Grundsätze wie für Einzonungen. Die Landwirtschaft selber kann bei Gesuchen für Aussiedlungen oder für Aus-, Neu-, und Erweiterungsbauten von Fruchtfolgeflächen betroffen sein. In diesen Fällen ist ebenfalls eine detaillierte Interessenabwägung durch die zuständigen Behörden erforderlich. Die Interessenabwägung ist gemäss der „Wegleitung Bauen ausserhalb Bauzone“ und den „Beurteilungskriterien landwirtschaftliche Aussiedlungen“ vorzunehmen.

Bei nichtlandwirtschaftlichen Begehren sowohl von der öffentlichen Hand (z.B. Strassenbauten, Naturschutzprojekte, Vermeidung von Naturgefahren) wie auch von privater Seite (z.B. Bauvorhaben, Projekte zur Energiegewinnung, Freizeit- und Sportanlagen), muss ein übergeordnetes öffentliches Interesse ausgewiesen werden. Zudem muss mit Alternativszenarien nachgewiesen werden, weshalb ein Ausweichen auf Nicht-FFF nicht möglich ist. Für die Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen ist flächengleicher Realersatz zu leisten.

Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Lässt sich eine Einzonung unter Beachtung der für die Ortsplanungsrevision geltenden raumplanerischen Grundsätze einzig unter Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen realisieren, fallen als Kompensationsmassnahmen folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Rückzonung von nicht überbauten Flächen (z. B. übrige Gebiete B) mit FFF-Qualität in die Landwirtschaftszone.
- Schaffung neuer Fruchtfolgeflächen durch Verbesserung von degradierten Böden, namentlich durch die Wiederverwertung des Bodenmaterials aus den beanspruchten Fruchtfolgeflächen.
- Neuerhebung von Flächen mit Fruchtfolge-Qualität durch Bodenkartierung auf dem ganzen Gemeindegebiet.

Zur gewählten Kompensationsmassnahme ist ein detailliertes Kompensationsprojekt gemäss der „Arbeitshilfe Kompensationsprojekte für Fruchtfolgeflächen“ auszuarbeiten, das im Vorprüfungsverfahren zusammen mit den üblichen Unterlagen zur Ortsplanungsrevision beim Kan-

ton einzureichen ist. Das Kompensationsprojekt umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Unterlagen zur Ausgangslage (Parzellenplan, bisherige FFF, usw.)
- Vorgehen und Zeitplan
- Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten, Zustimmung Grundeigentümer
- Bilanzierung der FFF (Verluste und Gewinne) inkl. Plandarstellung basierend auf einer bodenkundlichen Kartierung der Flächen
- Finanzierbarkeit

Das Kompensationsprojekt ist verbindlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Für die Umsetzung des Kompensationsprojektes ist die Gemeinde verantwortlich. Das Kompensationsprojekt muss rechtlich und finanziell sichergestellt und die Ausführung gewährleistet sein. Für die Umsetzung gilt eine Frist von 5 Jahren ab Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat. Vorbehalten bleiben allfällige Beschwerdeverfahren.

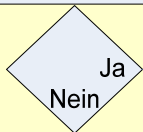
Prüfschema bei Einzonungen

Vor einer Inanspruchnahme neuer Landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN):

- Raumplanerische Grundsätze beachten
- Abstimmung auf kantonale Raumordnungspolitik
- Detaillierte raumplanerische Interessensabwägung aller privaten und öffentlichen Interessen

Gibt es Alternativen?

- Alternativstandorte innerhalb Bauzonen/übriges Gebiet B (üG B)?
- Projektalternativen?



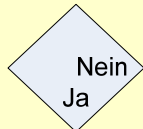
Keine spezifischen Massnahmen

Es sollen LN einzont werden

Bodenkundliche Kartierung der gesamten einzuzonenden LN-Fläche (gemäss vorgegebener Methode Bund/Kanton)

Auswerten der Flächen nach FFF-Qualität

Es sollen FFF einzont werden



Keine spezifischen Massnahmen bezüglich FFF

Kompensationspflicht

Abklärung der Kompensationsmöglichkeiten mittels Konsultation der Hilfsmittel. Kartieren von vorgesehenen Kompensationsfläche (neu anrechenbare FFF)

Kontaktaufnahme mit betroffenen Grundeigentümer

Entscheid Kompensationsart

Umzonung

Bodenverbesserung

Keine geeignete Kompensationsmöglichkeit vorhanden

Neuerhebung (FFF-Bilanz auf dem gesamten Gemeindegebiet mittels Bodenkartierung)

Erarbeitung und Einreichung Detailkonzept auf Stufe Vorprüfung der Ortsplanungsrevision

Kantonale Prüfung des Konzepts und Stellungnahme zur Kompensationspflicht inkl. Auflagen zur Umsetzung

Umsetzung des genehmigten Kompensationsprojektes

Berichterstattung zum Kompensationsverfahren

Endgültige Bilanzierung der FFF, Stellungnahme zur Erfüllung/ Nichterfüllung der Kompensationspflicht

Hilfsmittel

Unter www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch sind Arbeitsmittel und Merkblätter zu folgenden Themen abrufbar:

- Kommunales Siedlungsleitbild
- Ortsplanung
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Kompensationsprojekte für FFF
- Bodenverbesserungen
- Bauen ausserhalb Bauzone
- Landwirtschaftliche Aussiedlung
- Online-Karten zum aktuellen Stand der Fruchtfolgeflächen
- Online-Karten zur Beschaffenheit der Luzerner Böden (Bodenkarten)

Zuständigkeiten

Raumplanerische Aspekte; Interessenabwägungen und Kompensationspflicht:

Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), Abteilung Raumplanung
Murbacherstrasse 21, Postfach, 6002 Luzern
Tel. 041 228 51 83
Fax 041 228 64 93
rawi@lu.ch,
www.rawi.lu.ch

Bodenkundliche Beurteilung und Kartierung; Bodenverbesserungen:

Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Abteilung Boden und Abfall
Libellenrain 15, Postfach 3439
6002 Luzern
Tel. 041 228 60 60
Fax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

KANTON LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.buwd.lu.ch