



Kanton Zürich
Baudirektion



Zusammenstellung des Vernehmlassungsergebnisses

**(öffentliche Fassung ohne Stellungnahmen von
kantonalen Verwaltungseinheiten und Privatpersonen)**

23.09.2025

Referenz: BDGS-2025-8004

Planungs- und Baugesetz

Teilrevisionen «Fruchtfolgeflächen (FFF)»



Inhalt

A	Anhörung und öffentliche Auflage	3
B	Vorlage	Fehler! Textmarke nicht definiert.
C	Allgemeine Rückmeldung	6
D	Rechtstext PBG	10
D.1	Allgemeine Anträge zum Rechtstext	10
D.2	Kantonale und Regionale Nutzungszonen	10
D.2.1	Die Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen	10
D.3	Die Bauvorschriften	17
D.3.1	Allgemeine Bestimmungen	17

A Anhörung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der PBG-Teilrevisionen wurde vom 01. Dezember bis zum 15. März 2024 zusammen mit der entsprechenden Teilrevision des Kantonalen Richtplans durchgeführt.

Im Rahmen der Anhörung und der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 58 Stellungnahmen ein. 55 Prozent der Stellungnahmen wurden durch Gemeinden eingereicht. Bei der Anzahl der Anträge stellen Gemeinden mit 63 Prozent ebenfalls die grosse Mehrheit.

Folgende Adressaten haben eine Stellungnahme eingereicht:

Gemeinwesen und Behörden

- Affoltern am Albis (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Bülach (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Dägerlen
- Dällikon
- Dielsdorf (eigene Stellungnahme und im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Egg (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Elgg
- Embrach
- Fällanden
- Grüningen
- Herrliberg
- Hombrechtikon
- Horgen (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Höri (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Illnau-Effretikon
- Kleinandelfingen
- Küsnacht
- Lindau
- Maur
- Meilen
- Niederweningen
- Oetwil am See
- Pfungen
- Rafz (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Rheinau (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Unterengstringen (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Uster
- Wädenswil
- Wettswil a. Albis (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Wetzikon (im Rahmen der Stellungnahme des VZGV)
- Wil
- Winterthur
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
- Finanzdirektion Kanton Zürich

- Verein Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute, Fachsektion Bau und Umwelt (VZGV)
Angeschlossene Teilnehmende sind oben einzeln aufgeführt

Parteien

- Freisinnig-Demokratische Partei Kanton Zürich (FDP)
- Grüne Partei Kanton Zürich (GP)
- Grüne Partei Bezirk Dielsdorf (GP)
- Sozialdemokratische Partei Kanton Zürich (SP)
- Schweizerische Volkspartei Kanton Zürich (SVP)

Verbände und weitere Interessierte

- BirdLife Zürich
- Flughafen Zürich AG
- Hauseigentümerverband Kanton Zürich (HEV)
- KMU- und Gewerbeverband Kanton Zürich (KGV)
- Planungsverband Region Zürich und Umgebung (RZU)
- Pro Natura Zürich
- Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)
- Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO)
- Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV)
- Konferenz der Zürcher Planerverbände (KZPV)
- WWF Zürich
- Zürcher Bauernverband (ZBV)
- Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF)
- Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)
- Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK)
- Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL)
- Zwei Privatpersonen

Gegenstand des Vernehmlassungsberichts zu den RPG-Teilrevisionen «Fruchtfolgeflächen (FFF)» ist die Behandlung der 314 eingegangenen Anträge.

Der folgende Bericht dokumentiert die im Rahmen der Vernehmlassung eingegangenen Anträge und Bemerkungen und erläutert den Umgang mit diesen. Die Struktur des Berichts unterscheidet zwischen allgemeinen Rückmeldungen zur Teilrevision und den spezifischen Einwendungen zum Rechtstext.

Anträge, die sich auf die parallel stattfindende Teilrevision Kantonalen Richtplan 2022 zum Thema Fruchtfolgeflächen beziehen, werden in einem separaten Bericht behandelt.

B Vorlage

Seit Februar 2011 gilt die kantonale Praxis, dass Fruchtfolgeflächen (FFF) bei deren Beanspruchung zu kompensieren sind. Die im Sachplan FFF und im kantonalen Richtplan verankerte Kompensationspflicht ist behördenverbindlich. Da die Beanspruchung von FFF auch Folge privater Vorhaben sein kann, ist für die grundeigentümerverbindliche Kompensationspflicht Privater eine hinreichende gesetzliche Grundlage zu schaffen. Dabei soll die Kompensationspflicht neu auch für zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten gelten. Die Vorlage sieht eine entsprechende Änderung des PBG vor. Dabei soll der Verbrauch von FFF sowohl im Falle von Planungen (z.B. Einzonungen, Gestaltungspläne) als auch bei baulicher Nutzung kompensiert werden müssen. Diese Kompensation erfolgt primär durch Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung einer geeigneten Fläche mittels baulicher Massnahmen.

C Allgemeine Rückmeldungen

Zustimmung

- *Das Bundesamt für Raumentwicklung begrüsst die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, womit eine allgemeine Kompensationspflicht bei Verbrauch von FFF ausserhalb der Bauzonen statuiert wird, die auch von Privaten zu beachten ist.*
- *Die SVP begrüsst, dass die seit 2011 bestehende Praxis der Kompensationspflicht für FFF nun eine gesetzliche Grundlage erfährt. Die Sicherung und dauerhafte Erhaltung der dem Kanton Zürich zugewiesenen 44.400 ha FFF sei von Bundesrechts wegen vorgegeben und daher zu unterstützen.*
- *Die Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt begrüsst einerseits die Schaffung einer grundeigentümerverbindlichen Regelung zur Kompensationspflicht und andererseits die Ausdehnung der Kompensationspflicht auf landwirtschaftliche, zonenkonforme Bauten. Dies stärkt den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Erhaltung von landwirtschaftlich wertvollen Flächen.*
- *Die Gemeinden Embrach, Maur, Bülach, Egg, Unterengstringen, Dielsdorf, Höri, Wettswil, Niederweningen, Wetzikon, Rafz, Rheinau, Affoltern am Albis, Horgen, der Verein KGV sowie der VZGV begrüssen die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Kompensationspflicht von FFF durch Private. Die Sicherung von FFF und der haushälterische Umgang mit Boden werden als wichtige Massnahmen betrachtet, um den bisherigen Schutz dieser wertvollen landwirtschaftlichen Flächen auf rechtlich verbindliche Weise sicherzustellen.*

Die zustimmenden Anträge werden zur Kenntnis genommen.

Ablehnung

- *Die Vereine HEV und KGV lehnen die PBG-Revision «Fruchtfolgeflächen (FFF)» in der vorliegenden Form ab. Zwar wird das Ziel, FFF langfristig zu schützen, grundsätzlich begrüsst, jedoch enthalte der Entwurf zahlreiche Rechtsunsicherheiten und Unschärfen. Es sei unklar, welche Konsequenzen entstünden, wenn kein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden könne, und die finanziellen Auswirkungen für private Eigentümer seien nicht abschätzbar. Eine Obergrenze für die Kosten müsse definiert werden, um Planungssicherheit zu schaffen. Zudem sei sicherzustellen, dass keine Doppelbelastung durch Mehrwertabgabe und Aufwertungskosten entstehe und FFF weiterhin nur ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen.*

Die Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen ist behördenverbindlich im kantonalen Richtplan geregelt. Sie ist nicht neu und Gemeinden müssen auch heute schon FFF kompensieren, wenn sie für den Bau von öffentlichen Bauten und Anlagen FFF beanspruchen. Ausserdem wird die Pflicht zur Schaffung von gleichwertigem Ersatz bei der Beanspruchung von FFF nach gängiger Praxis bereits heute bei Planungs- und Bauvorhaben angeordnet. Neu ist, dass die Kompensationspflicht auch im PBG verankert und damit grundeigentümerverbindlich werden soll.

- *Die SP, die Vereine Pro Natura, BirdLife und der WWF beantragen, auf die geplante Teilrevision zu verzichten, da die Kompensation von FFF im Kanton seit 2011 gut funktioniere und der Mindestumfang von 44.400 ha sogar übertroffen werde. Es bestehe daher kein Handlungsbedarf für eine zusätzliche gesetzliche Regelung, da der Kanton Zürich die Anforderungen des Bundes bereits erfülle.*

Die Pflicht zur Schaffung von gleichwertigem Ersatz bei der Beanspruchung von FFF wird nach gängiger Praxis bereits heute auch bei Planungs- und Bauvorhaben angeordnet. Da die heutige Regelung auf im Kantonalen Richtplan lediglich behördenverbindlich ist, ist für die grundeigentümerverbindliche Kompensationspflicht Privater eine hinreichende gesetzlichen Grundlage zu schaffen. Nur so kann langfristig der Mindestumfang von 44.400 ha eingehalten werden. Weiter wird diese rechtliche Anpassung von Seiten Bund gestützt.

Ökologischer Ausgleich

- *Die SP, die Vereine Pro Natura, BirdLife und der WWF beantragen, dass gleichzeitig zur PBG-Teilrevision für die FFF-Kompensation eine PBG-Teilrevision vorgenommen wird, die einen wirksamen und umfassenden ökologischen Ausgleich einführt. Es bestehe ein dringender Bedarf nach ökologisch hochwertigen und vernetzten Flächen, um die rapide abnehmende Biodiversität im Kanton Zürich zu adressieren. Der ökologische Ausgleich solle unabhängig von bodenbeanspruchenden Vorhaben solche Flächen sichern und sei deutlich dringlicher als die Regelung zur FFF-Kompensation, für die kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf bestehe.*

Das Amt für Landschaft und Natur erarbeitet aktuell eine Fachgrundlage zur ökologischen Infrastruktur. Sobald diese vorliegt, werden die Erkenntnisse im Rahmen einer nächsten Teilrevision, in den kantonalen Richtplan aufgenommen. Es ist daher noch zu früh, die eingebrachten Vorschläge im Rahmen einer PBG-Teilrevision zu prüfen.

Verfügbarkeit Aufwertungsflächen im öffentlichen Interesse

- *Die ZPG, die Gemeinden Hombrechtikon, Oetwil am See, Meilen und der Verein KZPV beantragen, dass Aufwertungsflächen, sofern ein öffentliches Interesse daran besteht, zur Verfügung stehen sollen. Es sei eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die sicherstellt, dass nicht verfügbare Aufwertungsflächen zu vertretbaren Kosten verfügbar gemacht werden können (analog Heimschlagrecht). Es solle geprüft werden, ob der Öffentlichkeit bei potenziellen Aufwertungsflächen das Recht zur Aufwertung zugesprochen werden kann, um hohe Zusatzkosten für die Kompensation von FFF im öffentlichen Interesse zu vermeiden.*

Der Kanton Zürich prüft laufend Massnahmen, welche die Kompensation von FFF und Verwertung von Boden vereinfachen. Beispiele sind die Bezeichnung von Flächen für grossflächige landwirtschaftliche Bodenaufwertungen oder die Hinweiskarte für anthropogene Böden.

Kantonsübergreifende Kompensation

- *Die Gemeinde Kleinandelfingen und der Verein GPV beantragen, zu prüfen, inwieweit FFF kantonsübergreifend kompensiert werden können.*

Der Kanton Zürich hat gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen den Auftrag sein kantonales Inventar zu schützen. Eine «landesweite» Kompensation widerspricht den paritätischen Zielen des Sachplans. Zudem wird gemäss Sachplan FFF jedem Kanton ein eigenes Kontingent an FFF zugeteilt. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass dieses Kontingent dauerhaft erhalten bleibt. Würde der Verbrauch von FFF in einem anderen Kanton kompensiert, könnte dies dazu führen, dass das Kontingent in den Kantonen mit zunehmender Inanspruchnahme von FFF, stetig abnimmt.

Einfluss Eigentümer

- *Eine Privatperson bemerkt, dass die Realisierungskosten eines FFF-Aufwertungsprojekts oder der FFF-Rechte sehr volatil seien und der Grundeigentümer, der letztlich die Kosten trage, keinen Einfluss darauf habe. Dies könne eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen, insbesondere wenn Grundstücke gegen den Willen des Eigentümers eingezont werden und eine steuerliche Einteilung als Bauland erfolge. Die Kumulierung dieser Kosten könne im Einzelfall existenzbedrohend sein.*

Die Beanspruchung von FFF erfolgt nur in Ausnahmefällen und erfordern u.a. eine Optimierung der Flächenbeanspruchung und eine nachvollziehbare Interessenabwägung. Die Kosten für die Kompensation von FFF sind bei allfälligen Bauprojekten frühzeitig einzuplanen. Im Falle einer Einzonung liegt die Pflicht zur Kompensation von FFF bei der Gemeinde. Vorliegende Revision hat keine verändernde Wirkung auf bisherige Bestimmungen zum Umgang mit widersprechenden Interessen Privater und Gemeinden sowie Entschädigungs- oder Ausgleichsregelungen. Die mit der Kompensation von FFF bei Einzonungen verbundenen Kosten können zwar dem Grundeigentümer überbunden werden (§38 Abs. 5), diese entsprechen erfahrungsgemäss nur einem Bruchteil des Bodenpreises innerhalb der neuen Bauzone.

Prozesse und Abhängigkeiten

- *Die Gemeinden Bülach, Egg, Unterengstringen, Dielsdorf, Höri, Wettswil, Niederweningen, Wetzikon, Rafz, Rheinau, Affoltern am Albis, Horgen, Oetwil am See, Meilen und der Verein VZGV beantragen, dass für die praktische Umsetzung der Kompensationspflicht für FFF der konkrete Ablauf sowie die Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Prozessen seitens Bund und Kanton klar aufgezeigt werden. Die im PBG aufgeführten Paragraphen bilden zwar die Informationen, die bisher im Richtplan oder in Merkblättern der Fachstelle Bodenschutz enthalten waren, rechtlich ab, liessen jedoch viele Fragen zur praktischen Umsetzung offen. Insbesondere die zeitlichen und formellen Abhängigkeiten zwischen einem Bodenaufwertungsprojekt und dem Erwerb von Kompensationsrechten im Zusammenhang mit den Prozessen der Nutzungsplanung seien weiterhin unklar.*

Der erläuternde Bericht sowie die Synopse wurden entsprechend ergänzt.

Anwendung der Bundesvorgehensweise

- *Das Bundesamt für Raumentwicklung empfiehlt, bei der Kompensation von FFF die gleiche Vorgehensweise zu wählen, wie es bei Bundesvorhaben praktiziert wird. Konkret solle der Ersatz der beanspruchten FFF so erfolgen, dass das Kompensationsprojekt bei Baubeginn bereits vollständig geplant ist und die Realisierung nach Fertigstellung des Vorhabens erfolgt. Diese Vorgehensweise stelle sicher, dass die beanspruchten Flächen sogleich kompensiert werden können.*

Die aktuelle Praxis ist im Kanton Zürich bereits etabliert. Das Zugeständnis einer gewissen zeitlichen Flexibilität bei der Umsetzung hat sich bewährt.

Auswirkungen auf die öffentliche Hand

- *Die Gemeinden Kleinandelfingen, Oetwil am See, Bülach, Egg, Unterengstringen, Dielsdorf, Höri, Wettswil, Niederweningen, Wetzikon, Rafz, Rheinau, Affoltern am Albis, Horgen und der Verein VZGV beantragen, dass die Konsequenzen für die öffentliche Hand bei der Kompensation von FFF ebenfalls berücksichtigt werden. Im vorliegenden Kapitel werden nur die Auswirkungen auf Private erläutert, während die Auswirkungen auf die öffentliche Hand als mögliche Bauherrschaft von Bauten im öffentlichen Interesse unerwähnt blieben. Insbesondere ist zu beachten, dass die Regelungen zur FFF-Kompensation bei Projekten der öffentlichen Hand, die aufgrund des Siedlungsdrucks und des Bevölkerungswachstums Standorte ausserhalb des Baugebiets benötigen, erhebliche Zusatzkosten verursachen, da der Markt für Kompensationsrechte gering und die Nachfrage hoch sei.*
- *Die Gemeinde Kleinandelfingen bemerkt, dass es aufgrund des Bevölkerungswachstums in urbanen Regionen oft nicht möglich sei, Flächen für öffentliche Nutzungen innerhalb des Baugebiets zu sichern, da kommunaler Landbesitz fehle und die öffentliche Hand nicht schnell und flexibel genug auf dem Immobilienmarkt agieren könne. Dies liege an unzureichenden Finanzkompetenzen der Exekutive, die schnelle Entscheidungen und strategische Landerwerbe verhindern würden.*
- *Die Gemeinde Herrliberg beantragt, dass die zusätzlichen Mehraufwendungen für Gemeinden bei Neueinzonungen und der Durchstossung der Landwirtschaftszone berücksichtigt werden. Zudem sei festzulegen, dass die Kompensationspflicht klar geregelt wird, insbesondere wenn Gemeinden als Planungsträger auftreten und die Kosten an die Grundeigentümer weitergegeben werden können. Die neuen Bestimmungen im PBG zu Fruchtfolgeflächen und Kompensationspflicht sollten eindeutige Regelungen zur Lastenverteilung und zu den entsprechenden Vorschüssen enthalten.*

Die Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen ist behördenverbindlich im kantonalen Richtplan geregelt. Sie ist nicht neu und Gemeinden müssen auch heute schon FFF kompensieren, wenn sie für den Bau von öffentlichen Bauten und Anlagen FFF beanspruchen. Neu ist, dass die Kompensationspflicht auch im PBG verankert und damit grundeigentümerverbindlich werden soll.

Vernehmlassung bei Nachführungen und Veränderungen von Fruchtfolgeflächen

- *Die Gemeinde Dielsdorf beantragt, dass die Veröffentlichung neuer FFF nicht ausschliesslich über das kantonale GIS erfolgt. Es sei eine klarere Regelung notwendig, die sicherstelle, dass die betroffene Standortgemeinde in den Prozess einbezogen und informiert würden, um die Planungssicherheit für Gemeinden und Grundeigentümer, insbesondere in Freihalte- und Erholungszonen, zu gewährleisten.*
- *Die RWU, die Gemeinden Oetwil am See, Meilen und der Verein KZPV beantragen, dass die Festlegungen bezüglich den Fruchtfolgeflächen in einem vereinfachten, ordentlichen Verfahren gemäss PBG zu treffen seien, analog dem kantonalen Nutzungsplan «Landwirtschaftszonen». Ein Auslegungsspielraum hinsichtlich Klimaveränderung und neuen Produktionsformen sowie der geeignete Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümer im Verfahren zu berücksichtigen.*

Das aktuelle Vorgehen erfolgt gemäss Vorgaben des Sachplans FFF. Massgeblich für die Feststellungen ist die fachlich erhobene Bodenqualität (nach FAL24+).

Die Ackerbaustellenleitenden wurden bei der umfassenden Revision des Inventars der FFF 2009 einbezogen. Seither erfolgt eine kontinuierliche Nachführung, mit einer umfassenderen Aktualisierung jeweils gegen Jahresende. Es handelt sich dabei um eine fachliche Aktualisierung des Geodatenatzes, bei welcher bauliche Bodeneingriffe sowie Veränderungen an Planungsgrundlagen und der Bodenbedeckung festgestellt und nachgeführt werden. Die Feststellung zum Umfang und zur Qualität der FFF kann deshalb nicht über eine Vernehmlassung erfolgen.

Dem Antrag wird jedoch insofern entsprochen, dass im Erläuterungsbericht ergänzt wurde, dass Gemeinden allfällige Veränderungen der FFF auf ihrem Gebiet zwischen den Jahresnachführungen direkt bei der zuständigen Direktion erfragen können.

D Rückmeldungen zum Gesetzestext PBG

D.1 Allgemeine Anträge zum Gesetzestext

Begrifflichkeiten

- *Das Bundesamt für Raumentwicklung und eine Privatperson empfehlen, die im Entwurf des Gesetzestexts verwendeten Begriffe «Ersatz» und «Ersatzpflicht» zu überprüfen. Stattdessen sollten die Begriffe «Kompensation» und «Kompensationspflicht» verwendet werden, um eine einheitliche Terminologie mit dem Bund zu gewährleisten.*
- *Eine Privatperson beantragt zusätzlich, den Begriff «Ersatz» zu überprüfen, da der zeitliche Aspekt dieses Begriffes in der Praxis nicht geregelt ist.*

Dem Antrag zur Anpassung der Terminologie wird entsprochen. Der erläuternde Bericht wird entsprechend angepasst.

- *Der ZBV fordert eine Präzisierung der Begriffe «geeignete Flächen» und «belastete Böden». Die Formulierung bzgl. Aufwertung auf anthropogenen oder belasteten Flächen habe im Erläuterungstext «nach Möglichkeit» zu erfolgen und sei folglich nicht kongruent mit der Aussage «immer» im Richtplan.*

Dem Antrag wird teilweise entsprochen. Die Terminologie wird gemäss Richtplankarte angepasst.

- *Der ZBV bemerkt, dass der Begriff «gleichwertig» viel Spielraum für Interpretationen biete, insbesondere bei der Kompensation unterschiedlicher Bodenqualitäten (NEK 1 vs. NEK 2).*
- *Die FDP beantragt, dass die Begriffe «gleichwertig» und «belastet» präzisiert werden.*

Der Begriff «gleichwertig» wird im Erläuterungsbericht definiert. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ergibt sich aus dem Zusammenwirken der Fläche und der Nutzungseignung. Der Begriff «flächengleich» soll deshalb mit «gleichwertig» ersetzt werden. Somit wird auch den Bodeneigenschaften Rechnung getragen. Dies entspricht der heutigen Praxis sowie den Vorgaben des Sachplans Fruchtfolgeflächen. «Gleichwertig» bedeutet demnach, dass eine Kompensation mittels Aufwertung der Nutzungseignung, entweder durch Verbesserung der Bodeneigenschaften einer geeigneten Fläche oder durch Auszonung geleistet wird. Durch eine «gleichwertige» Kompensation von Fruchtfolgeflächen kann sichergestellt werden, dass das ackerbauliche Produktionspotenzial erhalten bleibt.

D.2 Kantonale und Regionale Nutzungszonen

D.2.1 Die Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

§ 36: FFF innerhalb Siedlungsgebiet

- *Das Bundesamt für Raumentwicklung weist darauf hin, dass gemäss Grundsatz 4 des Sachplans Fruchtfolgeflächen vom 8. Mai 2020, sämtliche Flächen mit Fruchtfolgeflächen-Qualität – auch innerhalb des Siedlungsgebiets – im Fruchtfolge-Inventar auszuweisen sind und dafür Landwirtschaftszonen auszuscheiden sind.*

Seit 1995 hat im Kanton Zürich keine Erweiterung des Siedlungsgebiets stattgefunden. Einzonungen sind seltene Ausnahmen und die Anforderungen für Einzonungen sind sehr hoch. Für die Interessenabwägung und die Praxis im Kanton Zürich gilt der Grundsatz, dass FFF nur dann eingezont werden dürfen, wenn aus Sicht des Kantons ein wichtiges öffentliches Interesse ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Im Rahmen der Interessenabwägung erfolgt auch die Sicherstellung, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden.

Gemäss Pt. 3.2.2 im kantonalen Richtplan werden FFF in der Richtplankarte nur im Landwirtschaftsgebiet dargestellt. Eine Einzonung kann nur innerhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets erfolgen, in welchem keine FFF dargestellt werden. Mit der

Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 genehmigte der Bund die Praxis im Kanton Zürich, FFF nur ausserhalb des Siedlungsgebiets auszuweisen.

Mit der Zuordnung von Gebieten, die sich aufgrund ihrer Lage und Erschliessung besonders für die Besiedlung eignen, wurde bereits eine Interessenabwägung betreffend FFF vorgenommen. Der Kanton Zürich ist sich bewusst, dass auch im Siedlungsgebiet Flächen mit FFF-Qualität vorkommen können. Er befürchtet jedoch, dass mit der Bezeichnung von FFF im Siedlungsgebiet der Druck auf die Kompensationspflicht von FFF ausserhalb des Siedlungsgebiets abnimmt, da der Eindruck entstehen könnte, dass es im Siedlungsgebiet noch genügend FFF gibt. Der Kanton Zürich beabsichtigt aus den genannten Gründen die Fortführung seiner aktuellen Praxis und die FFF im Siedlungsgebiet nicht auszuweisen. Zudem hat der Kanton Zürich keine überdimensionierten Bauzonen.

§ 37: Tabellarische Darstellung

- *Die RWU, die Gemeinden Kleinandelfingen und Elgg, der Verein GPV und der ZBV, die SVP, die Grüne Bezirk Dielsdorf, die Grüne Kanton Zürich, die FDP und eine Privatperson beantragen neben der kartografischen Darstellung eine (jährliche) tabellarische Darstellung der Veränderung der Fruchtfolgeflächen. Folglich könne der §37 Abs. 2 weggelassen werden.*
- *Die RWU, die Gemeinde Elgg, der ZBV, die SVP, die Grüne Bezirk Dielsdorf, die Grüne Kanton Zürich, die FDP und eine Privatperson beantragen, dass die tabellarische Darstellung aufzeigt, wieviel verbraucht wurde, wieviel und in welcher Qualität kompensiert wurde. Hierfür sind folgenden Aussagen nötig: total FFF; verbrauchte FFF (mit und ohne Kompensationspflicht); neu geschaffene FFF (mit und ohne Kompensationspflicht).*

Eine tabellarische Darstellung der Fruchtfolgeflächen im kantonalen Richtplan ist aufgrund des Gesamtumfangs der FFF sowie der Planbeständigkeit nicht zielführend. Dem Antrag wird jedoch insofern entsprochen, als dass der Umfang des kantonalen Inventars der FFF jährlich von der zuständigen Direktion veröffentlicht wird. Im Erläuterungsbericht wurde ergänzt, dass Gemeinden allfällige Veränderungen der FFF auf ihrem Gebiet zwischen den Jahresnachführungen direkt bei der zuständigen Direktion erfragen können.

§ 37 Abs. 1: Hinweis Sachplan

- *Das Bundesamt für Raumentwicklung empfiehlt bei den Erläuterungen auf die Ausführungen zu Art. 26 Abs. 1 und 2 RPV im Erläuterungsbericht zum Sachplan FFF vom 8. Mai 2020 (siehe Qualitätskriterien, S. 16 f.) hinzuweisen. Gemäss Grundsatz 6 des Sachplans FFF finden diese Qualitätskriterien Anwendung bei Neuerhebungen, Aufwertungen und Rekultivierungen.*

Dem Antrag wird entsprochen. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

§ 37 Abs. 2: Aktualisierung Karte

- *Eine Privatperson beantragt, dass die Karte der FFF lediglich jährlich aktualisiert werde.*

Eine umfassende Aktualisierung erfolgt jeweils gegen Jahresende. Nachführungen bilden jedoch jeweils den aktuellen Kenntnisstand ab, sodass in Einzelfällen auch unterjährig der Geodatenatz angepasst wird, z.B. bei Überprüfungen der Karte anlässlich aktueller Bauprojekte.

§ 37 Abs. 2: SIL-Perimeter

- *Die Flughafen Zürich AG fordert eine spezifische Ergänzung betreffend FFF innerhalb des SIL-Perimeters des Flughafens Zürich. In diesem Perimeter sollen neue FFF nur nach einer Interessenabwägung sowie in Absprache mit dem Bund und in Koordination mit dem Sachplan Infrastruktur Luftverkehr festgelegt werden können.*

Gemäss Sachplan FFF sind die Kantone verpflichtet sämtliche Böden mit FFF-Qualität in ihrem FFF-Inventar auszuweisen. Im Kanton Zürich werden FFF daher nicht festgelegt, sondern festgestellt. Dies anhand des tatsächlichen Zustands der Böden und der [Kriterien für FFF im Kanton Zürich](#). Letztere schliessen FFF im Flughafenperimeter Zürich-Kloten gemäss kantonalem Richtplan aus.

§ 38: Präzisierung Prozess

- Die RWU, die RZU und der ZPG, die Gemeinde Oetwil am See, Illnau-Effretikon, Meilen, der Verein KZPV und die Grüne Kanton Zürich beantragen die Einführung einer möglichen Ersatzvornahme (analog §328 PBG) zur Durchsetzung eines säumigen Planungsträgers. Die zeitlichen und formellen Abhängigkeiten zwischen dem Planungsprozess und dem effektiven Bodenaufwertungsprojekt respektive dem Erwerb von Kompensationsrechten sollten klarer vorgegeben sein.
- Die Gemeinden Egg, Dielsdorf, Höri, Niederweningen, Wettswil, Rafz, Rheinau, Unterengstringen, Horgen, Bülach, Wetzikon, Affolter am Albis und der Verein VZGV beantragen, dass § 38 PBG sowie die dazugehörigen Erläuterungen bezüglich des zeitlichen Ablaufs und des Zusammenspiels mit den Prozessen der Nutzungsplanung präzisiert werden. Es sei klarzustellen, welche Nachweise zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF) zu welchem Zeitpunkt im Planungsprozess zu erbringen sind. Dabei sei der erhebliche Unterschied zu beachten, ob die Kompensation bereits bei der kantonalen Genehmigung erfolgt sein muss oder ob eine Beschreibung der Absicht ausreichend ist.
- Die Gemeinden Egg, Dielsdorf, Höri, Niederweningen, Wettswil, Rafz, Rheinau, Unterengstringen, Horgen, Bülach, Wetzikon, und Affoltern am Albis und der Verein VZGV beantragen, dass der Prozess der Kompensationspflicht, insbesondere deren zeitlicher Ablauf und der Nachweis hierüber, präzisiert dargestellt werden.
- Die RZU und der ZPG, die Gemeinden Bülach, Egg, Unterengstringen, Dielsdorf, Höri, Wettswil, Niederweningen, Wetzikon, Rafz, Rheinau, Affoltern am Albis, Horgen, der Verein VZGV und eine Privatperson fordern, dass die Regeln zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF) bei der Genehmigung von Nutzungs- oder Gestaltungsplänen präzisiert werden. Es soll klar geregelt sein, ob für den Erwerb von Kompensationsrechten eine Kreditbewilligung oder eine Bankgarantie erforderlich ist, welche Anforderungen an die Dokumentation der zukünftigen Nutzung gestellt werden und wie die Unsicherheiten bei der Kostenbewertung und Finanzierung behandelt werden sollen.
- Die Vereine HEV und die KGV lehnen §38 Abs. 1-4 ab. Es sei unklar, wie verfahren werden soll, wenn aus praktischen Gründen keine geeigneten Flächen gefunden werden, bei denen gleichwertiger Ersatz durch Auszonung oder Aufwertung geschaffen werden kann. Die Prozesse und Nachweise zur nötigen Kompensation seien unklar.

Die etablierte kantonale Praxis, inklusive definierter Prozesse der Kompensation von Fruchtfolgeflächen ist auf den Webseiten der Abteilung Raumplanung des ARE und der Fachstelle Bodenschutz des ALN sowie im Merkblatt [Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Anforderungen beim Planen und Bauen](#) (BD 2024) erläutert. Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend ergänzt, dass der Ablauf der Kompensation von FFF auch hier ausführlicher dargestellt wird.

§ 38 Abs. 1: Ersatzpflicht

- Das Bundesamt für Raumentwicklung, die Vereine Pro Natura, BirdLife, WWF, ZBV, KGV und die SVP begrüssen die Ersatzpflicht erst mit Gesamtverbrauch ab 5000 m².

Die zustimmenden Anträge werden zur Kenntnis genommen.

- Die Grüne Kanton Zürich beantragt, die Schwelle für die Ersatzpflicht von FFF auf 2000 m² zu senken und die Frist für den Ersatz auf ein Jahr zu reduzieren. Der Ersatz soll ortsnahe erfolgen, innerhalb eines Abstands von 5 km zur beanspruchten Fläche.
- Eine Privatperson beantragt, § 38 Abs. 1 dahingehend zu ändern, dass die Ersatzpflicht für FFF ab dem ersten Quadratmeter gilt und innerhalb eines Jahres zu erfüllen ist. Zudem sei auf die Formulierung «dauerhaft» zu verzichten. Aufwertungsflächen sollen in jeder Gemeinde vorab festgelegt und gegebenenfalls bereits aufgewertet werden, um Planungssicherheit zu gewährleisten.

Die aktuelle Praxis ist im Kanton Zürich bereits etabliert und hat sich bewährt. Die Kompensationspflicht gilt für jeden verbrauchten Quadratmeter an FFF: Das Zugeständnis, dass die Kompensation ab einem Gesamtverbrauch von 5000 m² realisiert werden muss, führt zu sinnvollen Projektgrössen von Aufwertungen. Eine ortsnahe Kompensation ist nicht immer möglich, da bei Aufwertungen vielfältige Ansprüche an die Lage und die Fläche bestehen. Um die Möglichkeiten zur Kompensation zu fördern, wird zeitgleich zur Revision im kantonalen Richtplan der Auftrag an die Regionen verankert, Perimeter zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung in ihren Richtplänen einzutragen.

- *Die Gemeinde Winterthur beantragt, die Untergrenze von 5000 m² für die Kompensationspflicht zu präzisieren. Es soll klargestellt werden, ob der Schwellenwert für einzelne Planungsvorhaben gilt oder für den Gesamtverbrauch sämtlicher Planungen des betreffenden Planungsträgers. Falls letzteres zutrifft, sei zu präzisieren, in welchem Zeitraum die Kumulation der FFF-Verbräuche erfolgt. Zudem sei eindeutig zu formulieren, zu welchem Zeitpunkt eine Kompensationspflicht ausgelöst wird, um den vorgegebenen Umsetzungszeitraum einhalten zu können.*

Die Kompensationspflicht gilt immer. Bei Erreichen des Gesamtverbrauch von 5000 m² eines Planungsträgers muss die Kompensation realisiert werden. Die Realisation muss spätestens 5 Jahre nach Genehmigung der Einzonung bzw. des Gestaltungsplans erfolgen. Als Realisation gilt der Nachweis über Erwerb von FFF-Rechten, eine gleichwertige Auszonung, oder eine bauliche Kompensationsmassnahme. Bei einer solchen baulichen Kompensation muss binnen 5 Jahren der Baubeginn erfolgen. Rechte zur Kompensation können jederzeit bei der Fachstelle Bodenschutz registriert werden.

- *Die Vereine, HEV, KGV, der ZBV, die FDP und die SVP fordern, dass die Kompensation erfolgen muss, sobald auf einer Fläche die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt wird. FFF sind die geeignetsten Böden für die Nahrungsmittelproduktion und müssen stets verfügbar sein, daher sollte die Kompensation bei jeder Nutzungseinschränkung erfolgen.*

Der Bund definiert im Sachplan Fruchtfolgeflächen und dem entsprechenden Erläuterungsbericht (Erlass 8.5.2020) die Bedingungen, wann eine Fruchtfolgefläche nicht mehr als eine solche angerechnet werden kann.

§ 38 Abs. 1: Gleichwertiger Ersatz

- *Eine Privatperson beantragt, dass der gleichwertige Ersatz von FFF durch Auszonung oder Aufwertung geeigneter Flächen geschaffen werden könne. Der Ersatz soll unter Berücksichtigung der Nutzungseignungsklassen erfolgen, auch wenn dadurch eine grössere Grundstücksfläche erforderlich sei. Ist die Ersatzfläche einer mittleren bis hohen Nutzungseignungsklasse zugeordnet und die zu ersetzende Fläche einer sehr hohen Nutzungseignungsklasse, so muss die Ersatzfläche entsprechend vergrössert werden, um die Gleichwertigkeit sicherzustellen.*

Der Antrag entspricht der aktuellen Praxis im Kanton Zürich. Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich präzisiert.

§ 38 Abs. 1: Erholungszonen

- *Die Gemeinden Egg, Dielsdorf, Höri, Niederweningen, Wettswil, Rafz, Rheinau, Unterengstringen, Horgen, Bülach, Wetzikon, Affoltern am Albis und der Verein VZGV beantragen, dass die Folgen der Zuweisung von FFF zu einer Erholungszone, in der bauliche Eingriffe erfolgen, klar aufgezeigt werden. Mit § 38 Abs. 1 PBG sei nicht geklärt, wie mit der Zuweisung zu einer Erholungszone gemäss dem bisherigen Merkblatt der Fachstelle Bodenschutz umgegangen werden müsse. Es müsse präzisiert werden, ob die Kompensation weiterhin mit der Baueingabe erfolgen soll oder ob die Vorgabe, dass die Kompensation innerhalb von fünf Jahren zu erfolgen hat, in jedem Fall geltet.*

Dieser § bzw. Absatz betrifft nicht die Umzonung in eine Erholungszone. Die Kompensationspflicht durch bauliche Eingriffe ist durch § 232 geregelt.

§ 38 Abs. 1: Zumutbarkeit

- Die SP, die Vereine Pro Natura, BirdLife und WWF beantragen, § 38 Abs. 1 dahingehend zu ergänzen, dass der gleichwertige Ersatz von FFF nur „soweit es möglich und zumutbar ist“ erfolgen müsse. Zudem soll bei der FFF-Kompensation die gleiche Abwägung wie beim Ersatz von zerstörten Schutzobjekten gemäss § 204 Abs. 2 PBG vorgenommen werden.

§204 PBG betrifft Schutzobjekte. Fruchtfolgeflächen gehören nicht in diese Kategorie. Das Kontingent an FFF des Kantons Zürich ist nur knapp eingehalten und daher gefährdet. Bodenaufwertungen sind grundsätzlich möglich und die Kompensation ist somit rechtmässig und zumutbar. Die Verhältnismässigkeit der Kompensation von FFF wird durch die Möglichkeit einer Kumulation bis zu 5000 m² gewährleistet.

§ 38 Abs. 1: Infrastrukturvorhaben von nationaler Bedeutung

- Die Flughafen Zürich AG beantragt, § 38 Abs. 1 dahingehend anzupassen, dass Infrastrukturvorhaben von nationaler Bedeutung von der Kompensationspflicht für FFF ausgenommen sind. Diese Ausnahmeregelung soll sicherstellen, dass die komplexe Planung und Ausführung solcher Vorhaben nicht durch zusätzliche Anforderungen verkompliziert wird.

Der Erhalt von Fruchtfolgeflächen ist ein nationales Interesse. Der Sachplan FFF regelt, wie bei Bundesvorhaben mit Fruchtfolgeflächen umzugehen ist. Eine Ausnahme ist dort nicht vorgesehen.

§ 38 Abs. 2: Ausgangszustand

- Eine Privatperson beantragt eine genaue Definition des Ausgangszustandes. Da die Informationen gemäss GIS teilweise fehlerhaft seien oder nicht der Realität vor Ort entsprechen, sei in jedem Fall ein bodenkundliches Gutachten zu erstellen, welches den effektiven Ausgangszustand definiert.

Die Bodenkarten des Kantons Zürich werden nach bestem Wissen nachgeführt. Im Rahmen der damaligen Richtplanrevision fand ab 2009 eine umfassende Verifizierung der FFF durch das ALN statt. Seither hat die Fachstelle Bodenschutz des ALN beständig die Zuverlässigkeit der Karte der FFF verbessert. Dennoch kann es zu Abweichungen zur Realität kommen.

Im Kanton Zürich werden FFF aufgrund des tatsächlichen Zustands der Böden festgestellt. Eine Überprüfung der Ausgangszustandes wird gemäss aktueller Praxis bei Vorhaben mit Bodeneingriffen auf mehr als 5000 m² gefordert. Bei Vorhaben mit Bodeneingriffen von weniger als 5000 m² kann jederzeit ebenfalls der Ausgangszustand der Böden und damit die Fruchtfolgeflächen überprüft werden. Ebenfalls steht es Planungsträgern frei, frühzeitig eine Überprüfung des Ausgangszustandes vorzunehmen. Diese wird bei fachlich korrekter Ausführung in die Karte der Fruchtfolgeflächen übernommen.

§ 38 Abs. 2: Kompensation

- Die Gemeinde Winterthur beantragt, dass eine Kompensation auch mittels Erwerb von FFF-Zertifikaten möglich ist.
- Die Grüne Kanton Zürich beantragt, dass zusätzlich zur «Aufwertung» auch eine «Wiederherstellung» von heute durch Infrastrukturbauten belegte Flächen möglich ist, z.B. Rückbau von landwirtschaftlichen Gebäuden, Strasseninfrastrukturen.
- Die Grüne Kanton Zürich beantragt, dass sich die Fläche der Auszonung für eine FFF eignen muss.

Die Anträge entsprechen der heutigen Praxis der FFF-Kompensation.

- Die Grüne Kanton Zürich beantragt, dass gleichwertiger Ersatz vorzugsweise durch Auszonung geeigneter Fläche zu schaffen ist. Wenn die Auszonung nicht möglich ist, ist ein gleichwertiger Ersatz nur durch Aufwertung von anthropogen belasteten Böden möglich.

Eine Bevorzugung von Kompensationsmöglichkeiten wird als nicht sinnvoll erachtet. Denn in den meisten Fällen führen Bauprojekte mit Bodenabtrag zum Verlust von Fruchtfolgeflächen. In diesen

Fällen ist eine Verwertung des anfallenden Bodenmaterials bevorzugt mit der Aufwertung von Böden verbunden. Idealerweise werden damit gleich die Verluste an Fruchtfolgeflächen kompensiert.

§ 38 Abs. 3: Ökologisch wertvolle Lebensräume

- *Die SP, die Vereine Pro Natura, BirdLife und WWF beantragen, § 38 Abs. 3 dahingehend zu ergänzen, dass die Aufwertung nicht auf Flächen mit wertvollen Lebensräumen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. g erfolgen solle und diese auch nicht negativ beeinflussen dürfe. Dasselbe solle für Flächen gelten, die dem ökologischen Ausgleich dienen. Ökologisch wertvolle Lebensräume, wie Moore und Magerwiesen, könnten durch landwirtschaftliche Aufwertungen in der Umgebung beeinträchtigt werden, beispielsweise durch Nährstoffeintrag oder Veränderung des Wasserhaushalts. Solche negativen Einflüsse seien zwingend zu vermeiden.*
- *Die Grüne Kanton Zürich beantragt, auch Flächen mit hohem ökologischen Potenzial auszuschliessen.*

Der Ausschluss dieser Flächen für Aufwertungen wird als ausreichend erachtet. Eine allfällige negative Beeinflussung eines Lebensraumes durch eine Bodenaufwertung kann bei der Baueingabe im Einzelfall geprüft bzw. ausgeschlossen werden.

§ 38 Abs. 4: Nachweis der Finanzierung

- *Die Grüne Bezirk Dielsdorf und eine Privatperson beantragen, dass mit der Baubewilligung ein Depot geleistet werden soll, um die Finanzierung der Ersatzpflicht sicherzustellen.*
- *Die RWU, die RZU, die Gemeinden Oetwil am See, Meilen, Bülach, Egg, Unterengstringen, Dielsdorf, Höri, Wettswil, Niederweningen, Wetzikon, Rafz, Rheinau, Affoltern am Albis, Horgen, die Vereine KZPV, VZGV und eine Privatperson beantragen, dass der Nachweis der Finanzierung und der Ersatzmassnahmen (wie Auszonung, Aufwertung oder Kompensation) rechtskräftig zu erbringen sei. Lediglich die Finanzierung der Kompensation sei nachzuweisen, ohne dass ein bewilligtes Kompensationsprojekt vorliegen müsse.*
- *Eine Privatperson fordert, die Ergänzung von Absatz 4, so dass auch bei anderer Beanspruchung der FFF ebenfalls der Nachweis des Ersatzes gemäss Abs. 2 vorausgesetzt wird. Wenn der Gesetzgeber verlange, dass die Finanzierung in Form einer Kreditbewilligung bzw. Bankgarantie garantiert wird, so sei dies eindeutig im Gesetzestext festzuhalten.*

Die aktuelle Praxis im Kanton Zürich hat sich bewährt. Eine Kompensation durch Auszonung erfolgt im selben Verfahrensschritt wie die auslösende Einzonung. Umfasst die Gesamtfläche der zu kompensierenden FFF unter 5000 m² ist die Zusicherung der Gemeinde zur Kompensation bei späterem Überschreiten der Gesamtfläche von 5000 m² Voraussetzung für die Genehmigung der auslösenden Nutzungsplanung und damit Bestandteil der festgesetzten Planung. Ein weiterer rechtskräftiger Nachweis stünde im Widerspruch zu § 38 Abs. 1. Bewirkt die Planung ein Überschreiten von 5000 m² an Kompensationspflichten, muss die Realisation innert 5 Jahren erfolgen. Die Genehmigung der Nutzungsplanung setzt voraus, dass die Realisation plausibel nachgewiesen ist. Gemeinden und öffentliche Planungsträger kann beispielsweise auch eine Kreditbewilligung für Aufwertungsprojekte oder den Erwerb an FFF-Rechten von Dritten als Nachweis verwendet werden. Mit dieser Möglichkeit werden zeitliche Abhängigkeiten (beispielsweise Materialbedarf, Gültigkeit einer Baubewilligung) und Projektierungskosten reduziert. Eine Festschreibung im Gesetzestext ist nicht erforderlich.,

§ 38 Abs. 4: Kompensationsrechte

- *Die RZU, die RWU und der ZPG, die Gemeinden Kleinandelfingen, Meilen, Oetwil am See, Bülach, Egg, Unterengstringen, Dielsdorf, Höri, Wettswil, Niederweningen, Wetzikon, Rafz, Rheinau, Affoltern am Albis, Horgen und die Vereine VZGV und KZPV fordern, dass im Falle einer Aufwertung entweder das Aufwertungsprojekt rechtskräftig oder die Kompensationsrechte erworben sein müssen. So werden Pool-Lösungen ermöglicht. Es wird empfohlen, den neuen § 232 Abs. 2 PBG sinngemäss zu präzisieren bzw. zu ergänzen.*

Der Prozess ist in den Erläuterungen dargelegt und wurde zur weiteren Veranschaulichung ergänzt.

§ 38 Abs. 4 und Abs. 5: Planungsträger

- *Die RWU, die Gemeinden Oetwil am See und Meilen fordern die Präzisierung des Begriffs «Planungsträger». Ist hiermit ein anderes Gemeinwesen oder die Grundeigentümerschaft (gemäss §85 Abs. 2 PBG) gemeint? Unter §232 wird der Begriff «Bauherrschaft» genutzt.*
- *Die Gemeinden Illnau-Effretikon, Bülach, Wetzikon, Egg, Dielsdorf, Höri, Niederwenigen, Wettswil, Unterengstringen und der Verein VZGV fordern, dass nicht nur Planungsträger, sondern explizit auch Grundeigentümerschaften in die Pflicht zu nehmen sind. Folglich kann der §38 Abs. 5 weggelassen werden.*

§ 38 betrifft Planungen, § 232 behandelt den baulichen Verbrauch. Die Verwendung des Begriffs «Planungsträger» in § 38 ist korrekt und im Einklang mit der Terminologie des PBG (vgl. § 9 PBG). Er beschreibt den Verursacher des Verbrauchs durch eine raumplanungsrechtliche Veränderung der Bodennutzung. Vorgängige Umlegungsvereinbarungen zwischen Planungsträger und Grundeigentümer müssen nicht gesetzlich vorgegeben werden.

§ 38 Abs. 5: Kostentragung

- *Die Gemeinden Kleinandelfingen, Bülach, Egg, Unterengstringen, Dielsdorf, Höri, Wettswil, Niederwenigen, Wetzikon, Rafz, Rheinau, Affoltern am Albis, Horgen und der Verein VZGV beantragen, dass § 38 Abs. 5 dahingehend präzisiert wird, dass die Kosten für den Ersatz der FFF der Grundeigentümerschaft aufzuerlegen sind, ausgenommen bei Planungsmassnahmen, die Flächen für öffentliche Interessen sichern. Es sei sicherzustellen, dass bei privaten Bauvorhaben die Kompensation ausschliesslich durch die Grundeigentümerschaft finanziert werde und nicht die Gemeinden die Kosten für Vorhaben tragen müssen, die nicht im öffentlichen Interesse liegen. In §38 Abs. 4 ist auch die Grundeigentümerschaft in die Pflicht zu nehmen. Folglich kann der §38 Abs.5 gelöscht werden.*
- *Die SVP beantragt, den §38 Abs. 5 ersatzlos zu streichen, mit der Begründung, dass die Gemeinde die Kosten zu tragen hat.*
- *Die Gemeinde Kleinandelfingen beantragt, den §38 Abs. 5 wegzulassen. Im Falle von privaten Vorhaben müsse die Kompensation und deren Finanzierung ausschliesslich Sache der GrundeigentümerInnen sein.*
- *Die ZPG und der Verein KGV lehnen die vorgeschlagene Änderung von § 38 Abs. 5 ab. Die Formulierung, wonach die Gemeinde vom Grundeigentümer eine «angemessene Bevorschussung» verlangen kann, sei angesichts der schwer abschätzbaren Kosten für die Erstellung von FFF ungenügend. Es wird gefordert, eine Obergrenze festzulegen, um für die betroffenen privaten Eigentümer eine minimale finanzielle Planungssicherheit zu gewährleisten.*
- *Die ZPG empfiehlt, den §38 Abs. 5 dahingehend zu ergänzen, dass Gemeinden nur in begründeten Fällen eine Bevorschussung verlangen können.*

Die gewählte «kann-Formulierung» des Absatzes ermöglicht der Gemeinde von Fall zu Fall zu unterscheiden, ob Kosten für Kompensationen dem Grundeigentümer auferlegt werden und ob eine Bevorschussung verlangt wird.

§ 38 Abs. 5: Sicherstellung durch Grundbucheintrag

- *Eine Privatperson beantragt, den §38 Abs. 5 dahingehend zu ergänzen, dass zum Zeitpunkt der Plangenehmigung eine geeignete Eintragung im Grundbuch erfolgt, um die Kompensationspflicht sicherzustellen. Es bestehe die Gefahr, dass bei einem Verkauf der Fläche, insbesondere bei einer Abparzellierung, nicht klar ist, dass die Gemeinde noch Kompensationsforderungen stellen könnte. Zudem sei der Zeitraum, in dem solche Forderungen gestellt werden können, nicht eindeutig geregelt.*

Die Kompensationspflicht ist durch die Bestimmungen des genehmigten Planungsvorhabens ausreichend sichergestellt; dieses ist behördenverbindlich und im Kataster der öffentlichen rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einsehbar.

D.3 Die Bauvorschriften

D.3.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 232 b: Zustimmung

- *Die Grüne Kanton Zürich stimmt den beiden Absätzen zu.*

Der zustimmende Antrag wird zur Kenntnis genommen.

§ 232 b: Säumige Planungsträger

- *Die ZPG, die RWU, die Gemeinden Oetwil am See, Illnau-Effretikon, Meilen, der Verein KZPV und die Grüne Kanton Zürich schlagen vor, die Möglichkeit einer Ersatzvornahme eines säumigen Planungsträgers aufzunehmen.*

§ 232 b bezieht sich auf Bauvorhaben. In der Regel hat ein dahinterstehender Planungsträger entweder ein Planungsverfahren durchlaufen müssen oder er hat privatrechtliche Regelungen mit dem Grundeigentümer getroffen und ggf. die Grundstücke erworben. Da die Kostenübertragung gemäss § 38 Abs. 5 sinngemäss anzuwenden ist, wird die Aufnahme weiterer Übertragungsmöglichkeiten als nicht erforderlich gehalten.

§ 232 b: Präzisierung und Abgleichung

- *Die Gemeinden Egg, Dielsdorf, Höri, Niederweningen, Unterengstringen, Wettswil, Bülach und der Verein VZGV beantragen, § 232 b PBG und die dazugehörigen Erläuterungen zu präzisieren. Die Kompensationspflicht bei der Erstellung von landwirtschaftlichen Bauten wird begrüsst, jedoch sei unklar, ob die Bauherrschaft als gesamter Bund oder die einzelnen Bundesämter als eigene Bauherrschaften anzusehen sind und ob für diese ein eigenes Kontingent geführt wird oder die Flächen mit dem Kontingent der Standortgemeinde verrechnet werden.*

Bundesbehörden und öffentliche-rechtliche Körperschaften werden als Gesuchstellende gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen behandelt.

- *Die Gemeinden Egg, Dielsdorf, Höri, Niederweningen, Unterengstringen, Wettswil, Bülach sowie der Verein VZGV fordern eine Präzisierung sowie eine inhaltliche Abgleichung mit Art. 38 Abs. 1 und 4. Es soll klargestellt werden, was genau unter einem «baulichen Eingriff» zu verstehen ist und ob Erholungszonen vollständig oder nur für die bebauten Flächen kompensiert werden müssen*

Als «baulicher (Boden-)Eingriff» sind Veränderungen von Böden zu verstehen, die eine ackerbauliche Wiederbewirtschaftung innerhalb eines Jahres verunmöglichen (SP FFF). Die etablierte kantonale Praxis der Kompensation von Fruchtfolgeflächen ist auf den Webseiten der Abteilung Raumplanung des ARE und der Fachstelle Bodenschutz des ALN sowie im Merkblatt [Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Anforderungen beim Planen und Bauen](#) (BD 2024) erläutert. Dort vermerkt ist, dass der Umfang der Kompensation bei Erholungszonen und Freihaltezonen im baurechtlichen Verfahren festgelegt wird.

§ 232 b: Infrastrukturvorhaben von nationaler Bedeutung

- *Die Flughafen Zürich AG beantragt, dass Infrastrukturvorhaben von nationaler Bedeutung von der Kompensationspflicht für FFF ausgenommen werden. Zudem soll auf die Festlegung einer zeitlichen Limite verzichtet werden, da die Umsetzung von Ersatzmassnahmen erfahrungsgemäss viel Zeit erfordert. Die Kompensation für Infrastrukturvorhaben von nationaler Bedeutung soll überkantonale erfolgen, um die Realisierung solcher Projekte zu erleichtern und Verzögerungen zu vermeiden.*

Der Erhalt von Fruchtfolgeflächen ist ein nationales Interesse. Der Sachplan FFF regelt, wie bei Bundesvorhaben mit Fruchtfolgeflächen umzugehen ist. Eine Ausnahme ist dort nicht vorgesehen.

Wir verweisen auf den Mitwirkungsbericht zur Teilrevision des kantonalen Richtplans. Dem Antrag kann nicht entsprochen werden, da das kantonale Inventar bereits heute gefährdet ist.

§ 232 b Abs. 1: Landwirtschaftliche Bauten

- *Die Gemeinde Elgg und der Verein ZBV beantragen, dass der Verbrauch von FFF für zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten nicht kompensationspflichtig werden darf. Für landwirtschaftliches Bauen gelten bereits deutlich strengere Anforderungen als für andere FFF-Verbraucher. Zudem müssen Landwirte Ausbauten oft aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben, wie Tierschutzvorgaben oder Emissionsrichtlinien, umsetzen. Diese Ausbauten dienen in der Regel der Anpassung an verschärfte Vorschriften, weshalb eine zusätzliche Kompensationspflicht nicht gerechtfertigt wäre.*

Mit der vorgesehenen Anpassung des PBG unter § 232 b. soll im Sinne der Gleichbehandlung die Kompensationspflicht für alle Bauten und Anlagen gelten, die FFF in Anspruch nehmen. FFF müssen bei Bauvorhaben im Landwirtschaftsgebiet nicht zwingend betroffen sein. Zudem ist es ja gerade Ziel, die Produktionsgrundlage Boden für die Landwirtschaft zu erhalten. Eine Ausnahme für den primären Nutzniesser ist nicht angezeigt.

§ 232 b Abs. 1: Ökologischer Ausgleich

- *Die Vereine Pro Natura, BirdLife, WWF und die SP beantragen, § 232 b Abs. 1 dahingehend zu verändern und zu ergänzen, dass die Ersatzpflicht entfällt, wenn a) der Gesamtverbrauch der betreffenden Bauherrschaft unter 5000 m² bleibt, oder b) die beanspruchte Fläche dem ökologischen Ausgleich dient. Der Ersatz soll innerhalb von fünf Jahren erfolgen. Es wird auf den dringenden Handlungsbedarf bezüglich des ökologischen Ausgleichs hingewiesen. Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Aufwertung eignen, sind oft anthropogen verändert und ursprünglich ökologisch wertvoll gewesen. Die Wiederherstellung solcher Flächen sollte nicht mit einer FFF-Kompensationspflicht belegt werden, zumal Flächen des ökologischen Ausgleichs weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es sei unhaltbar, dass kleinere, weiterhin ökologisch genutzte Flächen kompensiert werden müssen, während grössere Überbauungen, die das Land vollständig entziehen, dies nicht tun.*

Mit der vorgesehenen Anpassung des PBG unter § 232 b. soll im Sinne der Gleichbehandlung die Kompensationspflicht für alle Bauten und Anlagen gelten, die FFF in Anspruch nehmen. Es sollen keine neuen Ausnahmen geschaffen werden. Die Kompensation muss jedoch erst realisiert werden, wenn der Gesamtverbrauch von FFF einer Bauherrschaft 5000 m² überschreitet.

§ 232 b Abs. 1 und 2: Übertragung Kostentragungsregelung

- *Die RWU, die Gemeinde Meilen und der Verein KZPV beantragen, dass die genauere Umschreibung in § 38 PBG in § 232 PBG übernommen wird. Der Verweis in § 232 PBG auf die Kostentragung der Gemeinde gemäss § 38 PBG sei unangebracht, da der Nachweis gemäss § 232 PBG bei der Bauherrschaft liegt und daher auch die Kostenpflicht dort verbleiben sollte.*
- *Die RWU, die Gemeinden Oetwil am See, Illnau-Effretikon, und der Verein KZPV beantragen, den Bezug auf § 38 Abs. 5 PBG in § 232 b Abs. 3 PBG wegzulassen. Der Verweis auf die Kostentragung durch die Gemeinde sei unangebracht, da der Nachweis gemäss § 232 b Abs. 1 PBG bei der Bauherrschaft liegt und somit auch die Kostenpflicht bei dieser verbleiben sollte.*

Falls ein Bauherr ausfällt (z.B. durch Konkurs) ist es nicht statthaft, dass die Kompensationskosten der Allgemeinheit auferlegt werden. Hier muss auf Grundeigentümer zurückgegriffen werden können.

§ 232 b Abs. 1: Gesamtverbrauch

- *Die Grüne Bezirk Dielsdorf beantragt, die Schwelle für die Ersatzpflicht von FFF auf 2000 m² zu senken und die Frist für den Ersatz auf ein Jahr zu reduzieren. Der Ersatz soll ortsnahe erfolgen, innerhalb eines Abstands von 5 km zur beanspruchten Fläche.*
- *Eine Privatperson beantragt, § 232 b Abs. 1 dahingehend zu ändern, dass bei Bauten und Anlagen, die FFF beanspruchen, ab dem ersten Quadratmeter gleichwertiger Ersatz zu schaffen ist. Der Ersatz soll unter Berücksichtigung der Nutzungseignungsklassen erfolgen, auch wenn dadurch mehr Quadratmeter Grundstücksfläche beansprucht werden. Der Ersatz hat innerhalb eines Jahres nach rechtskräftigem Entscheid zu erfolgen. Der Zusatz "etc." soll sicherstellen,*

dass bei allen Eventualitäten Ersatz geschaffen wird. Die übrigen Begründungen zu § 38 Abs. 1 gelten entsprechend.

- *Die Gemeinde Uster beantragt, die Schwelle von 5000 m² bzgl. des Gesamtverbrauchs für die Kompensationspflicht bei privaten Bauvorhaben zu streichen. Projekte unter 5000 m² führen zu einem kontinuierlichen Verlust von FFF, weshalb diese Regelung aufgehoben werden sollte.*
- *Der Verein ZBV beantragt, § 232 b Abs. 2 dahingehend zu ergänzen, dass die Kompensation parzellenscharf aufzuzeigen ist. Im Sinne einer verbesserten Transparenz müsse schon bei der Erteilung der Baubewilligung klar sein, wo und wie die Kompensation erfolgt, um sicherzustellen, dass diese innerhalb von fünf Jahren umgesetzt werden kann.*

Die aktuelle Praxis ist im Kanton Zürich bereits etabliert. Das Zugeständnis, dass die Kompensation ab einem Gesamtverbrauch von 5000 m² realisiert werden muss, hat sich bewährt. Grundsätzlich ist jeder m² verbrauchter FFF zu kompensieren. Die Kumulationsmöglichkeit ist im Sinne eines durchführbaren Vollzugs und sinnvoller Aufwertungsprojekte etabliert. Die Fristen von 5 Jahren bei Überschreiten der Gesamtfläche von 5000 m² ist zweckmässig für die Planung und Bewilligung entsprechender Aufwertungsprojekte. Im entsprechendem Bauprojekt wird der Aufwertungsperimeter parzellenscharf ausgewiesen. Eine ortsnahe Kompensation steht zwar immer im Vordergrund, ist aber nicht immer möglich, da bei Aufwertungen vielfältige Ansprüche an die Lage und die Fläche bestehen.

§ 232 b Abs. 2: Präzisierung

- *Die Gemeinden Oetwil am See, Egg, Dielsdorf, Höri, Wettswil, Unterengstringen, Bülach, Winterthur und der Verein VZGV beantragen, dass der Prozess der Kompensationspflicht, insbesondere deren zeitlicher Ablauf und der Nachweis hierüber, präzisiert dargestellt werden.*

Die etablierte kantonale Praxis der Kompensation von Fruchtfolgeflächen ist auf den Webseiten der Abteilung Raumplanung des ARE und der Fachstelle Bodenschutz des ALN sowie im Merkblatt [Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Anforderungen beim Planen und Bauen](#) (BD 2024) erläutert. Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend ergänzt, dass der Ablauf der Kompensation von FFF auch hier ausführlicher dargestellt wird.

§ 232 b Abs. 2: Einbeziehung aller Nutzungen, Nachweis bei anderer Beanspruchung

- *Eine Privatperson beantragt, § 232 b Abs. 2 dahingehend zu ändern, dass sämtliche möglichen Bewilligungen oder Beanspruchungen für andere Nutzungen als derjenigen als FFF in den Gesetzestext einzubeziehen sind. Die Erteilung der Baubewilligung oder die Bewilligung einer anderweitigen Nutzung soll den Nachweis des Ersatzes gemäss Abs. 1 voraussetzen, welcher von der Bauherrschaft zu erbringen ist.*
- *Eine Privatperson fordert, in einem Absatz 4 einzufügen, dass auch bei anderer Beanspruchung der FFF ebenfalls der Nachweis des Ersatzes gemäss Abs. 2 vorausgesetzt wird. Wenn der Gesetzgeber verlangt, dass die Finanzierung in Form einer Kreditbewilligung bzw. Bankgarantie garantiert wird, so sei dies eindeutig im Gesetzestext festzuhalten.*

§ 232 behandelt ausschliesslich durch Bauvorhaben ausgelöste Kompensationen von FFF.

Es gilt die Regel, dass FFF innerhalb eines Jahres wieder landwirtschaftlich genutzt werden können. Böden können vielfältig genutzt werden, ohne dass die landwirtschaftliche Inkulturnahme verunmöglicht wäre. Bauliche Veränderungen hingegen erfordern für eine nachhaltige Bewirtschaftung eine Rekultivierung mit Folgebewirtschaftungen, die i.d.R. 3–5 Jahre in Anspruch nehmen.