



Vorentwurf mit erläuterndem Bericht und Synopsis

27.04.2023

Referenz: RRB-Nr. 575/2023

Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen (Änderung des Planungs- und Baugesetzes)

A. Ausgangslage: Revision des Sachplans Fruchtfolgeflächen

1. Fruchtfolgeflächen

Als Fruchtfolgeflächen (FFF) werden die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten, ackerfähigen Kulturlandflächen bezeichnet; es handelt sich somit um die wertvollsten Ackerflächen der Schweiz. Sie werden aufgrund der Lage, der Geländeform, des Klimas und der Bodeneigenschaften bestimmt. Die FFF dienen als Basis für die Ernährungssicherheit und erfüllen damit ein wichtiges öffentliches Interesse. Sie stehen allerdings oft in Nutzungskonkurrenz mit der Flächenbeanspruchung für Siedlung und Mobilität, aber auch für Revitalisierungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Deshalb sind für den dauernden Erhalt ihres Umfangs und ihrer Qualität besondere Anstrengungen erforderlich.

2. Sachplanung des Bundes

Der Sachplan FFF (SP FFF) des Bundes verfolgt das Ziel, die Versorgungslage mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu sichern. Mit dem SP FFF werden deshalb die besten Ackerflächen geschützt. Mit Beschluss vom 8. April 1992 zum SP FFF legte der Bundesrat für die gesamte Schweiz einen Mindestumfang der FFF fest. Jeder Kanton hat aufgrund seiner Grösse sowie seiner topographischen und klimatischen Verhältnisse ein bestimmtes Kontingent dauerhaft zu sichern. Dabei steht die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und des landwirtschaftlichen Produktionspotenzials im Vordergrund, nicht die aktuelle Nutzung der betroffenen Böden.

Am 8. Mai 2020 hat der Bundesrat den überarbeiteten SP FFF beschlossen. Dieser weist einen schweizweiten Mindestumfang von 438 460 ha aus. Der durch den Kanton Zürich zu sichernde, vom Bund vorgegebene Mindestumfang an FFF beträgt 44 400 ha. Das entspricht 10 % der schweizerischen FFF. Neu kommen Grundsätze zur langfristigen Sicherung sowie Vorgaben zur Anwendung der Qualitätskriterien für eine einheitliche Ausscheidung der FFF dazu.

B. Umsetzung im Kanton Zürich

1. Richtplanung

Die im Landwirtschaftsgebiet liegenden FFF des Kantons Zürich sind im kantonalen Richtplan behördenverbindlich ausgewiesen und das Mindestkontingent von 44 400 ha festgehalten. Grundlage zur Ausscheidung der FFF sind die landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen (NEK). In einer Karte im kantonalen Geoportal (<https://maps.zh.ch> → Karte «Fruchtfolgeflächen [FFF]»; Massstab 1:5 000) werden Lage, Umfang und Qualität der FFF detailliert abgebildet und bei Veränderungen nachgeführt. Die dort ausgewiesenen Flächen können auch aufgrund der Überprüfung der Bodenqualität jederzeit angepasst werden. Der Kanton weist den aktuellen Bestand der FFF jährlich aus. Der Kanton Zürich unterscheidet zwischen Flächen, die aufgrund der agronomischen Standortqualität als FFF geeignet sind (NEK 1–5) und solchen, die dazu nur bedingt geeignet sind (NEK 6). Letztere werden flächenmässig zur Hälfte an das zu sichernde Kantonskontingent angerechnet.

2. Gesetzliche Grundlage

Die im Sachplan und im kantonalen Richtplan verankerte Kompensationspflicht ist lediglich behördenverbindlich. Da die Beanspruchung von FFF auch Folge privater Vorhaben sein kann, ist für die grundeigentümergebundene Kompensationspflicht Privater eine hinreichende gesetzliche Grundlage zu schaffen.

C. Auswirkungen

1. Kanton

Die Pflicht zur Schaffung von gleichwertigem Ersatz bei der Beanspruchung von FFF wird nach gängiger Praxis bereits heute auch bei Planungs- und Bauvorhaben angeordnet. Die Fachstelle Bodenschutz im Amt für Landschaft und Natur beurteilt folglich schon jetzt Gesuche, die Verluste an FFF verursachen oder Bodenaufwertungsprojekte, welche die Neuschaffung von FFF bezwecken. Ein gewisser Mehraufwand ergibt sich bezüglich der Führung der Karte gemäss § 37 E-PBG und der damit verbundenen Flächenbuchhaltung für die FFF.

2. Gemeinden

Um den Nachweis für den Ersatz von FFF zu erbringen, die durch eine Planung beansprucht werden, sind Leistungen der Gemeinden erforderlich. Diese können jedoch vollumfänglich der Eigentümerin oder dem Eigentümer des jeweiligen Grundstücks auferlegt werden.

3. Private und Wirtschaft

Die Kosten für den gleichwertigen Ersatz von FFF, die einer Bauzone zugeteilt oder für ein Vorhaben ausserhalb der Bauzonen beansprucht werden, sind durch die Eigentümerin oder den Eigentümer des jeweiligen Grundstücks zu tragen. Die Kostenspanne für die Erstellung von FFF bzw. für landwirtschaftliche Bodenaufwertungen ist sehr gross und abhängig vom notwendigen Bauaufwand. Je nach Ausgangszustand und Defizite der Fläche kann ein Auftrag von Oberboden genügen. Im Idealfall kann dazu in unmittelbarer Nähe abgetragenes Bodenmaterial verwertet werden. In anderen Fällen können aber auch aufwendige Massnahmen mit technischer Entwässerung nötig sein. Allgemeingültige Aussagen zu den Kosten privater Aufwertungsvorhaben können deshalb nicht gemacht werden (vgl. dazu bereits die Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 382/2022 betreffend Bilanz über Fruchtfolgeflächen mit RRB Nr. 1635 vom 14. Dezember 2022).

D. Regulierungsfolgeabschätzung

Unter dem Gesichtspunkt einer Regulierungsfolgeabschätzung im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung von Unternehmen vom 5. Januar 2009 (EntIG; LS 930.1) bzw. § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 18. August 2010 (EntIV; LS 930.11) sind von dieser Vorlage kaum Auswirkungen zu erwarten. Unternehmungen werden von der Vorlage entweder als Eigentümerinnen von eingezonten Grundstücken mit FFF, für welches Kompensation zu leisten ist, oder als Trägerinnen von Planungen, welche eine Kompensation von FFF zur Folge habe, betroffen sein. Das sind zum einen nur wenige Unternehmen und zum andern ist die mit der Kompensationspflicht verbundene administrative Belastung im Rahmen längst eingeführter und geläufiger Verfahren (Planungsverfahren oder Baubewilligungsverfahren) gering bzw. verhältnismässig im Vergleich zum verfolgten Zweck.



E. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

1. Fruchtfolgeflächen – Zu § 37

Gemäss Art. 28 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) stellen die Kantone im Zuge der Richtplanung die FFF nach Massgabe der Kriterien von Art. 26 RPV fest. Sie geben dabei für jede Gemeinde kartografisch und in Zahlen Lage, Umfang und Qualität der FFF an (Art. 28 Abs. 2 RPV). Die Karte wird in elektronischer Form dargestellt und jährlich nachgeführt.

Weitere Erläuterungen finden sich in der Synopse.

2. Kompensation im Nutzungsplanungsverfahren – Zu § 38

Das Interesse an einer geordneten Besiedlung sowie die haushälterische Bodennutzung werden es auch künftig erfordern, in beschränktem Umfang flächenverzehrende, nicht rückgängig zu machende Nutzungen auf landwirtschaftlich wertvollen Flächen vorzusehen. Ein striktes Verbot, solche Flächen einer Bauzone zuzuweisen oder in einen Gestaltungsplan einzubeziehen, ist nicht sachgerecht. Der Kanton sorgt jedoch dafür, dass FFF nur in Anspruch genommen werden, wenn ein entsprechender Bedarfsnachweis, eine Prüfung von Standortalternativen, eine Optimierung der Flächenbeanspruchung und eine stufengerechte, nachvollziehbare Interessenabwägung vorliegen. Ist ein Verbrauch dennoch unvermeidbar, hat durch die verursachende Planungsträgerin eine hinsichtlich Fläche und Bodenqualität gleichwertige Kompensation zu erfolgen. Diese kann mittels Aufwertung der Nutzungseignung oder durch Verbesserung der Bodeneigenschaften einer geeigneten Fläche oder durch Auszonung geleistet werden. Im Zuge der Bewilligung werden entsprechende Auflagen festgelegt. Der Kanton sorgt dafür, dass Kompensationsmassnahmen nach Möglichkeit auf anthropogenen oder bereits belasteten Böden durchgeführt werden, und überwacht deren Umsetzung.

Seit Februar 2011 gilt die Praxis, dass FFF bei deren Beanspruchung zu kompensieren sind. Mit § 38 E-PBG wird für diese Kompensationspflicht eine gesetzliche Grundlage geschaffen. Die Ersatzpflicht wird ausgelöst, wenn FFF dauerhaft einer Bauzone gemäss §§ 47 ff. PBG zugewiesen oder dauerhaft mittels eines Gestaltungsplanes überbaubar gemacht werden. Ersatzpflichtig ist die Gemeinde bzw. die Planungsträgerin eines Gestaltungsplans.



Die Ersatzpflicht nach § 38 E-PBG gilt ausschliesslich für FFF. Trotz ausreichender Bodenqualität (NEK 1–6) haben Flächen dann keine FFF-Qualität und es besteht keine Kompensationspflicht, wenn ein Hindernis vorliegt, das einer Festlegung als FFF entgegensteht. Solche Hindernisse sind z. B. die Mindestbreite der Fläche < 5 m, die Mindestgrösse < 2500 m², die Lage der Fläche innerhalb eines Waldabstandes von 10 m oder innerhalb eines Gebäudeabstandes von 2,5 m oder wenn die Bodenbelastung der Fläche über dem Prüfwert für Nahrungspflanzenanbau liegt. Das Kriterium der sinnvollen Bewirtschaftbarkeit wird bereits bei der Ausscheidung der FFF berücksichtigt. Als Grundlage für die Bemessung des Ersatzes dient die Karte gemäss § 37 E-PBG oder eine aktuelle Ausgangszustandsbeschreibung zu den Bodeneigenschaften.

Weitere Erläuterungen finden sich in der Synopse.

3. Kompensation im Bewilligungsverfahren – Zu § 232b

Wie bereits bei § 38 E-PBG ausgeführt, gilt seit Februar 2011 die Praxis, dass FFF bei einer baulichen Beanspruchung zu kompensieren sind. Neu soll diese Kompensationspflicht gesetzlich geregelt werden und auch für landwirtschaftliche, zonenkonforme Bauten gelten. Der Ersatz ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens anzuordnen und sicherzustellen. Bezüglich der Vorgehensweise bei Aufwertungsprojekten kann auf die Ausführungen zu § 38 Abs. 4 E-PBG verwiesen werden.

Weitere Erläuterungen finden sich in der Synopse.

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
Planungs- und Baugesetz (PBG) (vom 7. September 1975)	Planungs- und Baugesetz (PBG) (vom) <i>Der Kantonsrat,</i> nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom (...) und der Kommission für Planung und Bau vom (...), <i>beschliesst:</i> I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:	
A. Kantonale und regionale Nutzungszonen	A. Kantonale und regionale Nutzungszonen	
I. Die Landwirtschaftszone	I. Die Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen	
<i>Bereich</i>	<i>Bereich</i>	
§ 36. Als Landwirtschaftszonen sind nach Bedarf Flächen auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.	§ 36 unverändert.	<i>Zur Eingliederung ins PBG:</i> FFF liegen im Kanton Zürich ausnahmslos ausserhalb des Siedlungsgebiets und sind in der Regel kantonalen Landwirtschaftszonen zugeteilt. FFF können jedoch auch in Erholungs- oder Freihaltezonen liegen. FFF dienen der landwirtschaftlichen Nutzung oder sind dafür geeignet. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs ist eine Einfügung an dieser Stelle sinnvoll.
§ 37.	§ 37. ¹ Fruchtfolgeflächen im Sinne von Art. 26 Abs. 1 und 2 der Raumplanungsverordnung ¹ werden von der zuständigen Direktion in einer elektronischen Karte verzeichnet und veröffentlicht.	Die Kenntnis von Lage, Umfang und Qualität der FFF ist zentral. Grundlegend sind die Qualitätskriterien des Bundes gemäss Art. 26 Abs. 1 und 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), die im überarbeiteten Katalog «Kriterien für Fruchtfolgeflächen im Kanton Zürich» vom November 2022

¹ SR 700.1



Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
§ 38.	<p>²Die Karte wird bei Veränderungen nachgeführt und der Bestand an Fruchtfolgeflächen jährlich ausgewiesen.</p> <p><i>Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen durch Planungen</i></p> <p>§ 38. ¹Werden Fruchtfolgeflächen dauerhaft einer Bauzone zugewiesen oder in einen Gestaltungsplan einbezogen, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Ersatzpflicht ist zu erfüllen, wenn der Gesamtverbrauch des betreffenden Planungsträgers 5000 m² überschreitet. Der Ersatz hat innert fünf Jahren zu erfolgen.</p> <p>²Der gleichwertige Ersatz kann durch Auszonung oder durch Aufwertung geeigneter Flächen geschaffen werden.</p>	<p>konkretisiert werden. Gestützt auf Art. 28 Abs. 2 RPV stellt die zuständige Direktion die FFF in einer elektronischen Karte dar. Diese wird im kantonalen Geoinformationssystem (GIS-Browser ZH) veröffentlicht. Gemäss § 58 in Verbindung mit Anhang1 lit. G Ziff. 11 und 22 der Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (VOG RR; LS 172.11) gehören die Raumplanung und der Bodenschutz zum Zuständigkeitsbereich der Baudirektion. Diese Zuständigkeiten umfassen auch die Verwaltung der FFF.</p> <p>Die Zuweisung bzw. der Einbezug muss dauerhaft sein, damit die Beanspruchung von FFF ersatzpflichtig ist. Somit sind Gestaltungspläne im Sinne von § 44a PBG für die Materialgewinnung bzw. -ablagerung ausgenommen. Der Ersatz soll nicht «flächengleich», sondern – entsprechend der heutigen Praxis bei FFF-Kompensationen sowie den Vorgaben des SP FFF – «gleichwertig» erfolgen. Damit bleibt das ackerbauliche Produktionspotenzial erhalten. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist eine Funktion von Fläche und Nutzungseignung. Aufwertungsprojekte sind für die Verpflichteten und die Bewilligungsbehörde aufwendig. Ein Ersatz soll deshalb erst dann durchgeführt werden müssen, wenn die von der ersatzpflichtigen Planungsträgerin bzw. vom ersatzpflichtigen Planungsträger verursachten Verluste der FFF insgesamt 5000 m² erreicht haben. Die Kompensation hat spätestens 5 Jahre nach der Beanspruchung der FFF bzw. nach Erreichen des Gesamtverbrauchs von 5000 m² zu erfolgen.</p> <p>Der Ersatz kann durch Entlassung von Flächen mit mindestens gleichwertiger Bodenqualität aus der Bauzone erfolgen oder aber durch Aufwertung dafür geeigneter Böden. Eine Ersatzabgabe anstelle des tatsächlichen Ersatzes ist nicht vorgesehen. Der Umfang und die Qualität der zu ersetzenden FFF sind im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens aufzuzeigen. Zu welchem Zeitpunkt die Flächen</p>



Geltendes Recht

Vorentwurf

Erläuterungen

³Die Aufwertung darf nicht auf Flächen mit wertvollen Lebensräumen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. g erfolgen.

⁴Die Genehmigung von Nutzungs- oder Gestaltungsplänen sowie die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG setzt den Nachweis des Ersatzes gemäss Abs. 2 voraus. Der Nachweis ist vom Planungsträger zu erbringen.

später tatsächlich baulich beansprucht werden, ist für die Ersatzpflicht unerheblich.

Lebensräume für seltene und bedrohte Tiere und Pflanzen sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. g PBG. Solche Flächen dürfen für die landwirtschaftliche Aufwertung nicht verwendet werden.

Mit der Festsetzung des Nutzungsplans oder eines Gestaltungsplans hat die Gemeinde bzw. die Planungsträgerin oder der Planungsträger des Gestaltungsplans den Nachweis zu erbringen, dass der Ersatz nach Abs. 2 sichergestellt ist.

Erfolgt der *Ersatz durch Auszonung*, genügen dazu die planliche Bezeichnung der betreffenden Fläche und der Nachweis der Gleichwertigkeit.

Beim *Ersatz durch Aufwertung* kann der Nachweis erbracht werden, indem die oder der Ersatzpflichtige selbst ein Kompensationsprojekt in Auftrag gibt oder sich ein bereits vorgängig erarbeitetes Kompensationsprojekt anrechnen lässt. Möglich ist auch, dass ein von einer Privatperson bereits ausgeführtes Projekt übernommen wird. Die Ersatzfläche muss nicht in der gleichen Gemeinde, aber im Kanton Zürich liegen.

Aufwertungsprojekte benötigen eine kantonale Bewilligung insbesondere nach Ziff. 1.2 und 1.8 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6). In diesem Rahmen führt die Fachstelle Bodenschutz der Baudirektion eine Flächenbuchhaltung und stellt sicher, dass Ersatzflächen nur einmal angerechnet werden. Die Fachstelle Bodenschutz bewilligt bereits zahlreiche landwirtschaftliche Bodenaufwertungen, darunter auch Kompensationsprojekte für FFF. Solche Aufwertungsprojekte sind somit zumindest aus bodenschutzrechtlicher und bautechnischer Sicht nichts Neues.

Ein Nutzungsplan oder ein Gestaltungsplan kann durch den Kanton gestützt auf § 89 PBG nur genehmigt werden bzw. ein Gestaltungsplan im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG nur festgesetzt werden, wenn der gleichwertige Ersatz für die beanspruchte FFF erfolgt ist oder mit Sicherheit innert bestimmter Frist erfolgen wird. Dazu müssen ein bewilligtes Kompensationsprojekt und eine entsprechende Kreditbewilligung bzw. bei einem privaten Gestaltungsplan eine Bankgarantie vorgelegt werden.

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
<p>A. Allgemeine Bestimmungen</p>	<p>⁵Die Gemeinde kann die Kosten für den Ersatz dem Grundeigentümer des Grundstücks auferlegen, für das Ersatz zu leisten ist. Sie kann eine angemessene Bevorschussung verlangen.</p> <p>A. Allgemeine Bestimmungen</p> <p><i>H. Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen ausserhalb Bauzonen</i></p> <p>§ 232 b. ¹ Bei Bauten und Anlagen, die Fruchtfolgefleichen beanspruchen, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Ersatzpflicht ist zu erfüllen, wenn der Gesamtverbrauch der betreffenden Bauherrschaft 5000 m² überschreitet. Der Ersatz hat innert fünf Jahren zu erfolgen.</p>	<p>Die der Gemeinde entstehenden Kosten für die Ersatzmassnahmen können den Grundeigentümerinnen und -eigentümern überbunden werden. Im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans muss nach Abs. 3 der Ersatz sichergestellt sein; die Kosten für den Ersatz sind zu diesem Zeitpunkt zumindest annäherungsweise bekannt. Es ist daher naheliegend, die dannzumalige Eigentümerschaft als kostenpflichtig zu erklären. Eine allfällige Aufteilung des neu eingezonten Grundstücks in verschiedene Bauparzellen mit neuen Eigentümerinnen und Eigentümern ändert an der Kostenpflicht gegenüber der Gemeinde nichts. Da sich die Rechnungsstellung mit der endgültigen Kostenberechnung verzögern kann, soll es möglich sein, eine Akontozahlung zu verlangen.</p> <p><i>Zur Eingliederung ins PBG:</i> Die Kompensationspflicht für die Beanspruchung von FFF ist eine allgemeine Anforderung an ein Bauvorhaben, weshalb die Eingliederung im 5. Titel «Das öffentliche Baurecht» bei den allgemeinen Bestimmungen der Bauvorschriften sinnvoll ist. Als Alternative kann eine Einfügung am Ende des ersten Abschnitts beim aufgehobenen § 308 geprüft werden. Diesfalls wäre die Marginale («Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen ausserhalb Bauzonen») vor § 308 als Titel einzufügen. Als Marginale könnte «Ersatzpflicht» stehen.</p> <p>Die Kompensationspflicht gilt nicht nur in Landwirtschaftszonen, sondern auch in Freihalte- oder Erholungszonen nach §§ 39 und 61 PBG. Flächen, die dauerhaft einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen werden, sind jedoch dann von der Kompensationspflicht ausgenommen, wenn keine baulichen Eingriffe erfolgen.</p> <p>Ebenfalls kompensationspflichtig sind zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Damit wird die 2011 eingeführte Praxis, wonach für Bauten beanspruchte FFF zu ersetzen sind, weitergeführt und eine Gleichbehandlung aller Beanspruchungen von FFF erreicht.</p>



Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
		<p>Bei Bauten, für die der Bund gestützt auf Bundesrecht (Nationalstrassen-, Eisenbahngesetz usw.) Bewilligungs- bzw. Plangenehmigungsinstanz ist, wird die Baudirektion jeweils im Rahmen der Anhörung mit Verweis auf den SP FFF sowie gestützt auf diese Bestimmung entsprechende Anträge stellen.</p> <p>Aufwertungsprojekte sind für die Verpflichteten und die Bewilligungsbehörde aufwendig. Ein Ersatz soll deshalb erst dann durchgeführt werden müssen, wenn die von der ersatzpflichtigen Bauherrschaft verursachten Verluste der FFF insgesamt 5000 m² erreicht haben.</p> <p>Die Kompensation hat spätestens 5 Jahre nach Erreichen des Gesamtverbrauchs von 5000 m² zu erfolgen.</p>
	<p>² Die Erteilung der Baubewilligung setzt den Nachweis des Ersatzes gemäss Abs. 1 voraus. Der Nachweis ist von der Bauherrschaft zu erbringen.</p>	<p>Mit dem Baugesuch für das Vorhaben, das die Ersatzpflicht auslöst, hat die Bauherrschaft den Nachweis zu erbringen, dass der Ersatz nach Abs. 1 durch ein Kompensations- bzw. Aufwertungsprojekt sichergestellt ist. Vgl. zu den Aufwertungsprojekten im Übrigen die Erläuterungen zu § 38 Abs. 4.</p>
	<p>³ § 38 Abs. 3 und 5 gelten sinngemäss.</p>	<p>Die Verweisung auf § 38 E-PBG stellt klar, dass natürliche Lebensräume im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. g PBG nicht für die landwirtschaftliche Aufwertung verwendet werden dürfen (Abs. 3) und dass die Bestimmung zu Kostentragung und Bevorschussung auch im Rahmen von § 232 b E-PBG angewendet wird (Abs. 5).</p>
	<p>Übergangsbestimmung zur Änderung vom (...)</p>	
	<p>¹ Die Vorschriften über die Ersatzpflicht nach §§ 38 und 232 b sind anwendbar auf:</p>	
	<p>a. Bau- und Zonenordnungen sowie Gestaltungspläne, die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes festgesetzt wurden,</p>	<p>Die Übergangsbestimmung regelt zum einen die Anwendbarkeit der Kompensationspflicht laufende Planungen und hängige Bauvorhaben.</p>
	<p>b. Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind.</p>	
	<p>² Soweit für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen bereits vor dem Inkrafttreten eine Ersatzpflicht</p>	<p>[Interner Hinweis: Der Vorschlag basiert auf der Annahme, dass bei bisherigen Bewilligungen für Vorhaben mit FFF-Verbrauch die Ersatzpflicht für die</p>



Geltendes Recht

Vorentwurf

angeordnet wurde, sind die entsprechenden Flächen auf den Gesamtverbrauch gemäss § 38 Abs. 1 und § 232 b Abs. 1 anrechenbar.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

Erläuterungen

beanspruchte Fläche nebenbestimmungsweise in der Baubewilligung/in der Plangenehmigung festgehalten und die entsprechende Fläche gestützt darauf in die Verbrauchsbuchhaltung aufgenommen wurde.]