

Entlassung PN 743 aus FFF-Inventar

Faktenblatt / Gesuch um Entlassung aus dem FFF-Inventar

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Wichtrach plant im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision, eine Baulücke auf der Parzelle Nr. 743 zu schliessen. Die Fläche ist heute noch im Inventar der Fruchtfolgeflächen verzeichnet. Aus Sicht der Gemeinde erreicht sie die erforderliche FFF-Qualität jedoch nicht. Die Gemeinde stellt deshalb das Gesuch, die Fläche aus dem Inventar der Fruchtfolgeflächen zu entlassen.

2 Untersuchungsfläche



Abb. 1 Links: Untersuchungsperimeter (90° gedreht), rechts: Ausschnitt Fruchtfolgeflächen gemäss Geoportal

3 Kriterien für Fruchtfolgeflächen

Die Kriterien für eine Überprüfung bereits inventarisierter Flächen sind im kantonalen Merkblatt vom 20. Januar 2021, rev. am 9. Mai 2023, «Überprüfung von inventarisierten Fruchtfolgeflächen» festgehalten.

- Klimazone: A / B / C / D1-4 (gemäss Klimaeignungskarte des Bundes)
- Hangneigung: $\leq 18\%$, sowie maximal 1/2 der Fläche zwischen 18 und 25 %
- Fläche mit einer Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) von über 30 cm in den landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 1 bis 6
- Schadstoffe gemäss VBBo: \leq Prüfwert für Nahrungspflanzenanbau
- Zusammenhängende Fläche: ≥ 0.25 ha, geeignete Parzellenform

Geprüft werden damit die gleichen Kriterien wie für die Neuaufnahme von Flächen, die Grenzwerte sind aber anders.

4 Fläche und Form

Die Gemeinde bestreitet, dass auf der Parzelle Nr. 743 eine ausreichend grosse zusammenhängende und zweckmässig bewirtschaftbare Fläche vorliegt. Die im FFF-Inventar ausgewiesene Fläche beträgt offiziell 2'672 m² und liegt damit nur knapp über dem massgebenden Grenzwert von 2'500 m². Nach den Abklärungen der Gemeinde ist die tatsächlich zusammenhängend bewirtschaftbare Fläche jedoch kleiner. Damit sind die Voraussetzungen für eine Anrechnung als Fruchtfolgefläche aus Sicht der Gemeinde nicht erfüllt.

Damm

Im nördlichen Bereich sind erhebliche Randbereiche Teil des aufgeschütteten Damms der Thalgutstrasse (Abb. 2). Problematisch sind dabei nicht nur die deutlich zu steilen Bereiche mit einer Neigung von über 18 %. Der Damm ist bestockt und wurde bei der Aufschüttung Anfang der 1970er-Jahre nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung und damit auch nicht als Fruchtfolgefläche konzipiert. Zudem wurden bei der Aufschüttung Fremdstoffe eingebaut, was die Eignung zusätzlich infrage stellt (Abb. 3).

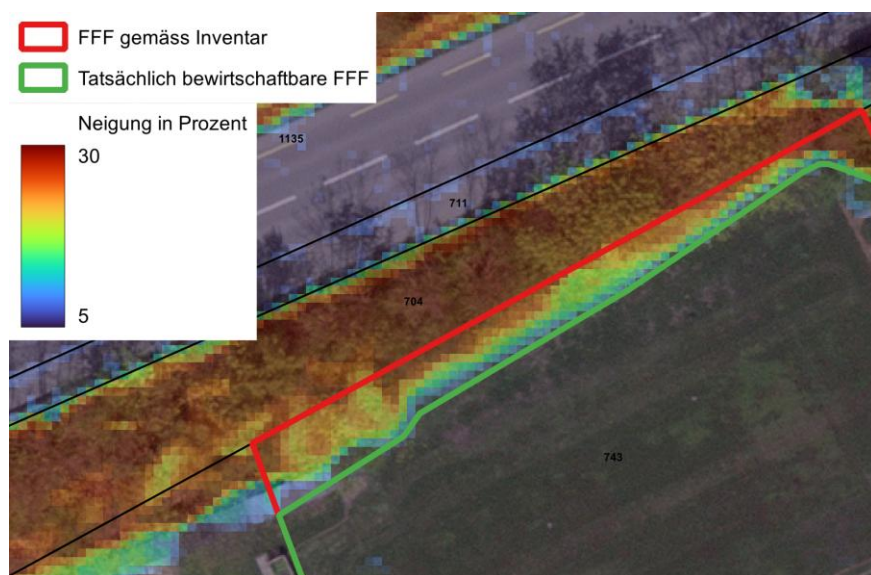


Abb. 2 Damm der heutigen Thalgutstrasse

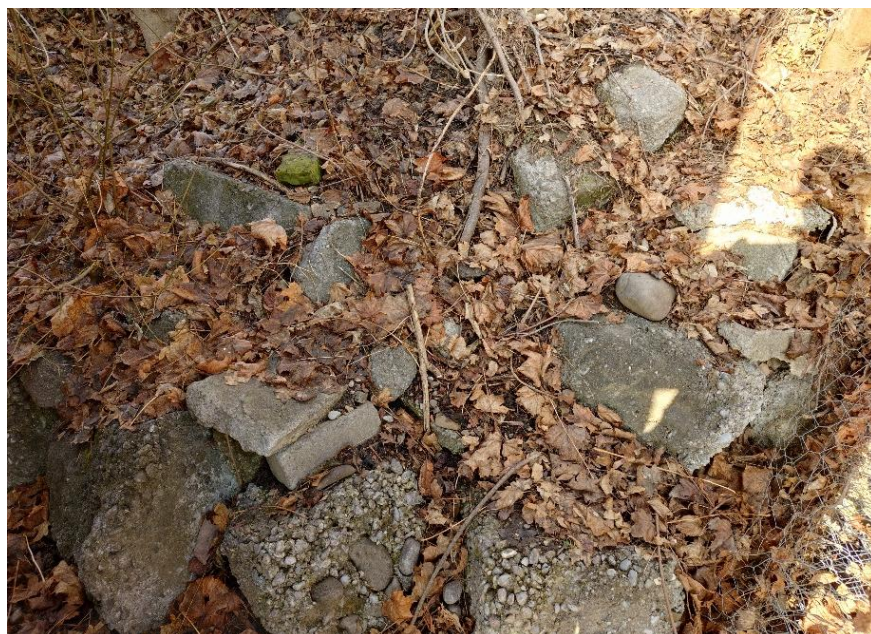


Abb. 3 Foto vom Dammfuss bei der Begehung am 21.01.2026

Grenzabstand

Gemäss kantonalem Merkblatt haben Fruchtfolgeflächen gegenüber Gebäuden einen minimalen Abstand im Umfang des kleinen Grenzabstandes einzuhalten. Dieser beträgt in der angrenzenden Mischzone 4 m. Der entsprechende Grenzabstand des Gebäudes auf Parzelle Nr. 1035 überschneidet sich deutlich mit der im Inventar ausgewiesenen Fruchtfolgefläche. Auch deswegen ist die effektiv anrechenbare Fläche kleiner als die im Inventar verzeichneten 2'672 m².

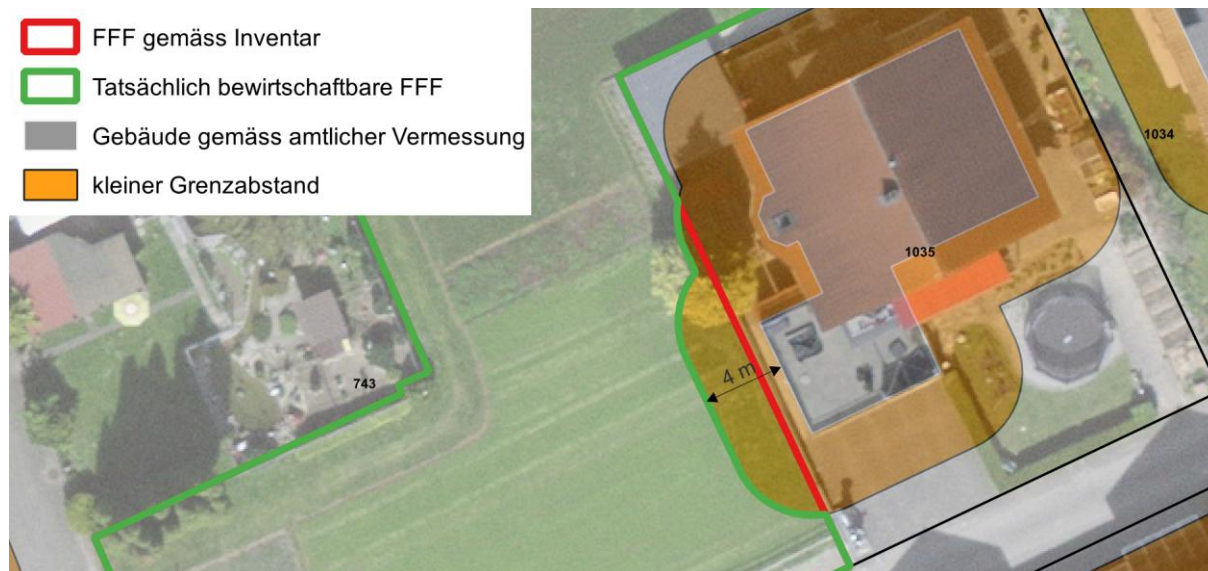


Abb. 4 Grenzabstand

Fazit

Unter Berücksichtigung des Damms sowie des kleinen Grenzabstandes reduziert sich die anrechenbare Fläche auf 2'497 m². Sie liegt damit bereits knapp unter dem massgebenden Grenzwert von 2'500 m². Nicht berücksichtigt sind dabei weitere randliche Kleinflächen, die ebenfalls nicht zweckmässig bewirtschaftet werden können, namentlich im Bereich der Hofzufahrt sowie beim Trottoir im Süden. Hinzu kommt, dass auch die Form der verbleibenden Fläche keine vernünftige landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässt.

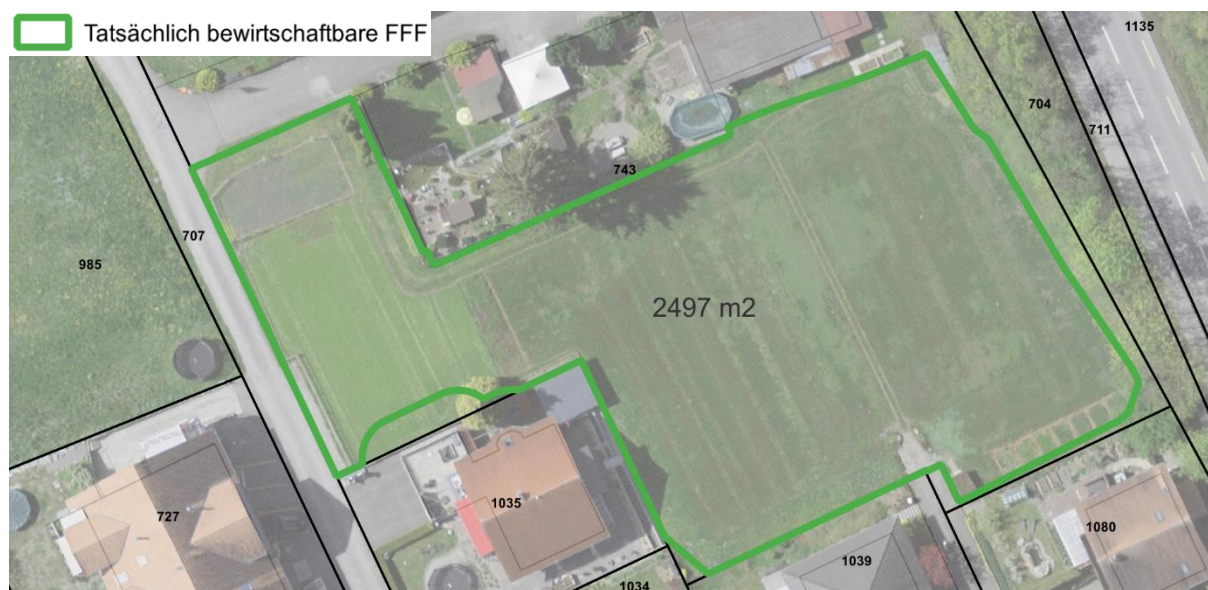


Abb. 5 Bewirtschaftbare Fläche

5 Zusätzliche Informationen

Heutige Nutzung

Die heutige Nutzung ist gemäss kantonalem Merkblatt zwar kein massgebendes Kriterium für die Beurteilung der Fruchtfolgeflächenqualität. Dennoch ist festzuhalten, dass die Fläche seit vielen Jahren nicht im Sinne einer Fruchtfolgefläche für die Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. Auf der Fläche werden Sukkulenten aufgezogen, die für Flachdachbegrünungen verwendet werden. Zu diesem Zweck wurde rund 10 cm unter Terrain ein Vlies in den Boden eingebaut. Dies unterstreicht, dass die Fläche in ihrer heutigen Ausprägung nicht einer üblichen ackerbaulichen Nutzung entspricht.

Ehemaliger Strassenverlauf und Bodenqualität

Bis Anfang der 1970er-Jahre querte die Thalgutstrasse die Aare noch südlich des Bauernhofs. Der ehemalige Strassenverlauf führte quer über die heute bestrittene Fruchtfolgefläche (Abb. 6).

Am 21. Januar 2026 wurde eine bodenkundliche Untersuchung durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die minimal erforderliche pflanzennutzbare Gründigkeit von 30 cm auf der Gesamtfläche mehrheitlich knapp erreicht wird. Auf eine vollständige Dokumentation der Untersuchung wird deshalb verzichtet.

Mehrere Bohrproben im Bereich der ehemaligen Thalgutstrasse zeigen jedoch, dass namentlich im re-kultivierten Boden keine Fruchtfolgeflächenqualität vorhanden ist. Verschiedene Bohrungen stiessen bereits zwischen 26 und 30 cm Tiefe auf verdichteten Kies und Sand (Abb. 7). Dabei dürfte es sich um Überreste der früheren Strassenkofferung handeln. Die pflanzennutzbare Gründigkeit beträgt in diesem Bereich lediglich rund 28 cm und unterschreitet damit den für Fruchtfolgeflächen erforderlichen Mindestwert.



Abb. 6 Links: Luftbild von 1970 mit alter Strassenführung rechts: altes Luftbild halbtransparent über Neuem



Abb. 7 Die Bohrung zeigt unterhalb von 30 cm Sand und Kies