

Entschädigungsreglement der Gemeinde Elgg für landwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen in Quell- und Grundwasserschutzzonen

(basierend auf der Wegleitung für die Entschädigung landwirtschaftlicher
Nutzungsbeschränkungen in Quell- und Grundwasserschutzzonen des
Bauernverbandes Aargau)

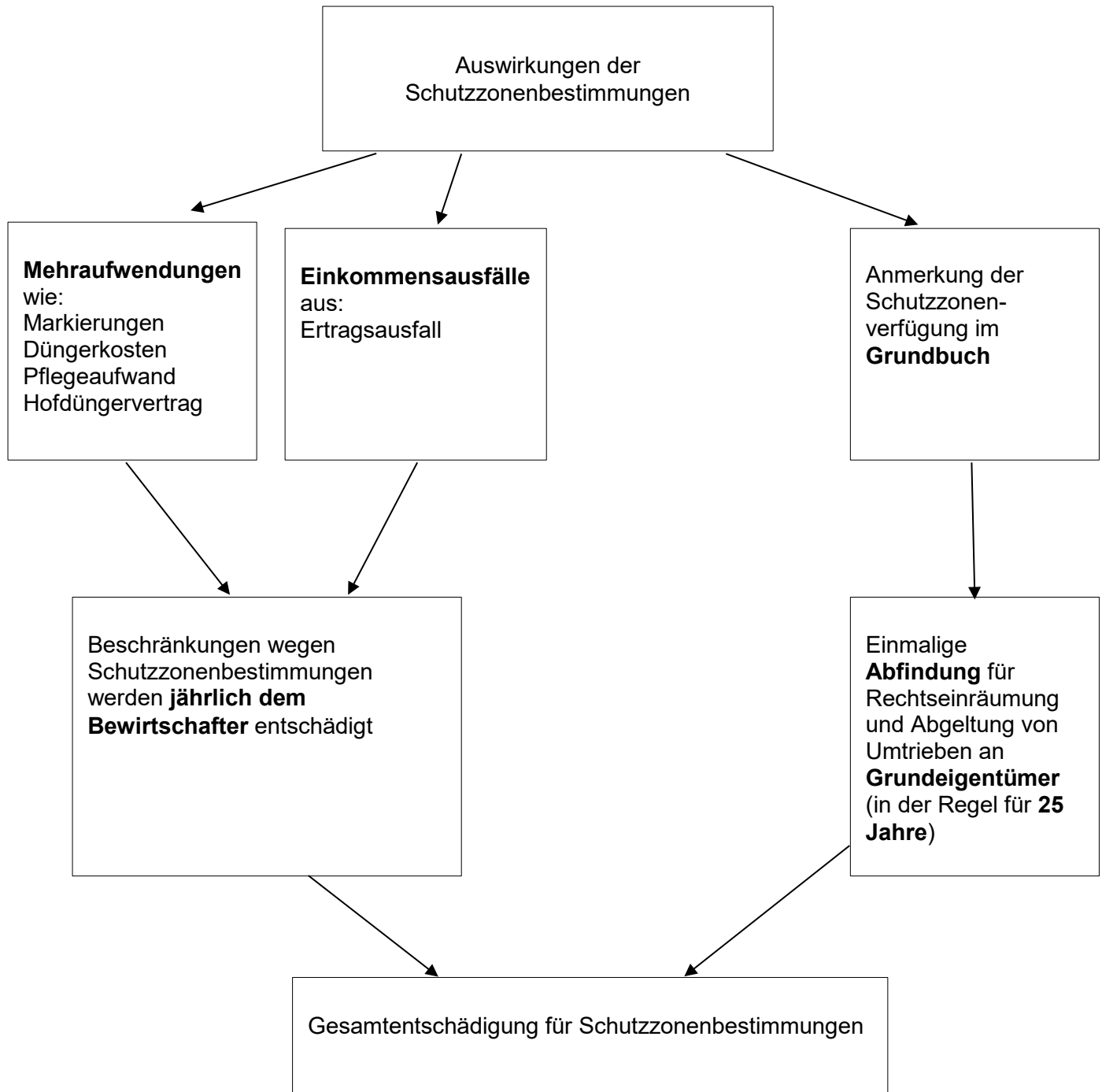
vom 18. Dezember 2018



Gemeinde Elgg

1 Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen

Wie die nachstehende Abbildung zeigt, entstehen durch die Schutzzonenbestimmungen für die Betroffenen ein Schaden, der sich einerseits in Mehraufwendungen und andererseits in einem Einkommensausfall ausdrückt. Zudem hat der Grundeigentümer eine Anmerkung im Grundbuch zu tolerieren.



1.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Ansätze sind für die Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen auf der Basis einer **freiwilligen Vereinbarung** zu verstehen. Beim Schutz der Quell- und Grundwasserfassungen geht es um eine Partnerschaft zwischen dem Grundeigentümer, dem Bewirtschafter und dem Fassungseigentümer, welcher die Aufgabe hat, qualitativ gutes Trinkwasser in genügendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Alle Beteiligten haben so Interesse an einer partnerschaftlichen Lösung.

Wenn immer möglich soll eine gütliche Einigung angestrebt werden.

1.2. Gütliche Einigung

Bei der gütlichen Einigung wird für die Entschädigungsregelung von folgenden Grundsätzen ausgegangen:

- Falls möglich werden Grundstücke in der Schutzzone S1 durch die Gemeinde erworben.
- Wird von einem Kauf abgesehen, werden die Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone S1, S2 und S3 und die als Gegenleistung dafür vorgesehenen Entschädigungen seitens der Gemeinde in einer Vereinbarung für die Dauer von 25 Jahren geregelt und zusammen mit dem Schutzzonenreglement als Anmerkung im Grundbuch eingetragen. Gemäss dieser Vereinbarung lässt der Eigentümer der Parzelle einerseits auf seinem Grundstück eine Last einräumen, welche ihrem Inhalt nach dem Schutzzonenreglement entspricht. Die Gemeinde als Inhaberin der Quell- oder Grundwasserfassung andererseits verpflichtet sich, die Nutzungsbeschränkung zu entschädigen. Die Nutzungsbeschränkungen in der Zone S3 haben in der Regel keinen direkten Ertragsausfall oder Mehraufwand zur Folge, so dass keine Zahlungen für Ertragsausfall und Mehrkosten notwendig sind. Es wird nur eine einmalige Entschädigung für die Rechtseinräumung für die Dauer von 25 Jahre und für die Abgeltung von Umtrieben bezahlt. Die Schutzzone S3 wird ebenfalls im Grundbuch angemerkt.
- Die Abfindung für die Umtriebsentschädigung und Rechtseinräumung wird einmalig für die Vertragsdauer von 25 Jahren bei Vertragsabschluss dem Grundeigentümer ausbezahlt.
- Die Entschädigung für den Mehraufwand und den Ertragsausfall wird jährlich an den Bewirtschafter (Eigentümer oder Pächter) bezahlt. Damit wird der Bewirtschafter daran erinnert, dass er nicht nur die Nutzungsbeschränkung zu dulden hat, sondern dafür auch entschädigt wird.

1.3. Ohne gütliche Einigung

Die in diesem Reglement aufgeführten Entschädigungen werden nur im Falle einer gütlichen Einigung ausgerichtet. Kommt keine Einigung zustande, können die Entschädigungen reduziert oder ganz weggelassen werden.

2 Regelung der Entschädigung

Die nachfolgenden Ansätze sind für die Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen auf der Basis einer **freiwilligen Vereinbarung** zu verstehen. Für in den nachfolgenden Tabellen nicht vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen und für Spezialfälle sind separate Regelungen notwendig. Sind mehr als 25 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche eines Betriebes durch die Schutzzone S1 und S2 betroffen, so ist ein gesamtbetrieblicher Ansatz für die Berechnung des Ertragsausfalls notwendig.

2.1 Schutzzone S1 (Fassungsbereich)

2.1.1 Kauf der Flächen in Schutzzone S1

Flächen in der Schutzzone S1 werden von der Gemeinde, wenn möglich, erworben. Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert der zu erwerbenden Fläche. Der Verkehrswert bemisst sich nach dem in der näheren Umgebung im freien Handel unter normalen Umständen bezahlten Preis für landwirtschaftliches Kulturland ähnlicher Qualität. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von der Gemeinde übernommen. Der Kaufpreis wird innert 30 Tagen nach der Eintragung im Grundbuch dem Verkäufer überwiesen.

2.1.2 Entschädigung der Ertragsausfälle und des Mehraufwandes in Schutzzone S1

Ist ein Kauf der Schutzzone S1 nicht möglich, zum Beispiel in Quellfassungsbereichen die grössere Gebiete umfassen, wird eine Entschädigung wie für die Schutzzone S2 ausgerichtet (siehe Kap. 2.2) und wird vertraglich vereinbart. Die Entschädigungen richten sich nach den gleichen Kriterien wie in Schutzzone S2.

2.2 Schutzzone S2 (Engere Schutzzone)

Die Entschädigungen in Schutzzone S2 setzen sich zusammen aus Ertragsausfällen, Mehraufwendungen, Abfindung für Rechtseinräumung und Inkonvenienzen. Sie werden in den nachfolgenden Kapiteln näher dargestellt.

2.2.1 Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen

Die Entschädigung für die Nutzungsbeschränkungen kann nach Tabelle 1 berechnet werden, die Minimal- und Maximalansätze enthält. Von den Maximalansätzen ist auszugehen, wenn es sich um intensive nutzbare landwirtschaftliche Flächen handelt. Je nach Nutzungseignung sind die Ansätze anzupassen.

Tabelle 1: Entschädigungsansätze für Nutzungsbeschränkungen pro Jahr in Zone S1, S2, S3

Beeinflussung der Nutzung	Nutzungsart bzw. Nutzungseignung der betroffenen Fläche			
	Weide niedrig-hoch	Mähweide Wiesen niedrig-hoch	Wiese (ohne Weide) niedrig-hoch	Ackerland (inkl. KW) niedrig-hoch
Ertragsausfall	Entschädigung in Fr. je Are und Jahr			
kein Ackerbau ¹	---	---	---	5.- bis 15.-
kein Maisanbau ²	---	---	---	2.- bis 8.-
Einschränkung Fruchtfolge bei Mais, Rüben, Kartoffeln	---	---	---	1.- bis 4.-
keine Weide ³ (bis zu Neigung von 35%)	5.- bis 10.-	3.50 bis 4.50	---	---
keine Gülle (ganzjährig)	2.- bis 6.-	2.50 bis 6.50	3.- bis 7.-	2.- bis 4.-
Reduzierte Güllengabe 3 x 20m ³ /ha ⁴	0 bis 1.-	0.50 bis 2.-	1.50 bis 3.-	1.- bis 2.-
kein Mist	1.- bis 2.20	1.30 bis 2.70	1.60 bis 3.-	2.- bis 4.-
Reduzierte Mistgabe (höchstens 1 x 20 t/ha)	---	---	---	1.- bis 2.-
kein Dünger u. kein Ackerbau (i.d.R. nur in Zone S1)	10.- bis 30.-	18.- bis 37.-	18.- bis 37.-	25.- bis 45.-
Teurere Pflanzenschutzmittel ⁵	0.10	0.20	0.20	1.-

- 1) Verbot von Pflanzenschutzmitteln ist in der Regel gleichbedeutend mit einem Ackerbauverbot
- 2) Minimalansatz, wenn in der üblichen Fruchtfolge der Maisanbau eher selten ist; Maximalansatz bei Fruchtfolgen mit hohem Anteil an Mais
- 3) Weideverbot an Steilhängen von über 35% Neigungen: spezielle Berechnung erforderlich
- 4) Entspricht den Kosten des Mineraldüngereinsatzes
- 5) Abgeltung für teurere, zugelassene Pflanzenschutzmittel (gemäss Stoffverordnung)

Die Entschädigungsansätze für Ertragsausfälle und Mehrkosten gemäss Tabelle 1 werden nur bei tatsächlich vorkommender Einschränkung angewendet. In der Schutzzone S3 sind in der Regel keine jährlichen Ertragsausfälle oder Mehrkosten zu entschädigen.

2.2.2 Entschädigung des Mehraufwandes

Die Entschädigungsansätze wegen Beeinflussung der Nutzung in Tabelle 2 werden nur bei tatsächlicher vorkommender Einschränkung angewendet. In der Schutzzone S3 wird die bisher zulässige Nutzung in der Regel nicht eingeschränkt.

Tabelle 2: Entschädigungsansätze für Mehraufwand pro Jahr in Schutzzone S1, S2, S3

Beeinflussung der Nutzung	Nutzungsart bzw. Nutzungseignung der betroffenen Fläche			
	Weide	Mähweide Wiesen	Wiese (ohne Weide)	Ackerland (inkl. KW)
	niedrig-hoch	niedrig-hoch	niedrig-hoch	niedrig-hoch
Mehraufwand	Entschädigung in Fr. je Laufmeter und Jahr			
Mehraufwand an der Grenze zu Zone S1 (Anhauptlänge)	---	2.-	5.-	8.-
Auszäunen von S1	1.50	1.50	---	---
Diverses	Entschädigung in Fr. pro Jahr			
Mehraufwand durch Markierung, Entschädigung pro Markierungspfahl	---	20.-	20.-	20.-
Hofdüngervertrag ¹ :				
Transportkosten pro m ³ (Menge pro DGVE gemäss Hofdüngervertrag)				
Transportkosten und Vertragsbeschaffung durch Landwirt pro kg P ₂ O ₅	10.- bis 15.-			

1) gegen Vorlage einer Suisse-Bilanz

Allfällige Mehraufwendungen für landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen in den Schutz zonen (bei Um-/Ergänzungsbauten) werden im Einzelfall nach Aufwand und im Ermessen der Gemeinde (Wasserversorgung) entschädigt.

2.2.3 Kombination der Entschädigungen

Werden mehrere Nutzungsbeschränkungen auf demselben Grundstück verfügt (z.B. Weideverbot und Düngeverbot), so sind die betreffenden Entschädigungen sinnvoll zu kombinieren. Bei der Festlegung der jeweiligen Ansätze (niedrig-hoch) ist einerseits auf die Nutzungseignung und die Intensität der Bewirtschaftung auf dem betreffenden Grundstück, andererseits auf die Verhältnisse in der Region abzustellen.

2.3 Schutzzone S3 (Weitere Schutzzone)

2.3.1 Entschädigung der Ertragsausfälle und des Mehraufwandes in der Schutzzone S3

In der Schutzzone S3 werden in der Regel keine Nutzungsbeschränkungen erlassen, die Ertragsausfälle und Mehraufwendungen zur Folge haben. Sind jedoch solche verfügt, so kommt die gleiche Entschädigungslösung zur Anwendung wie für die Schutzzone S2 und diese wird ebenfalls vertraglich vereinbart.

2.4 Entschädigung für die freiwillige Rechtseinräumung und allfällige Umtriebe

Mit den betroffenen Grundeigentümern wird für die Rechtseinräumung und die Umtriebe eine Entschädigung für die Dauer von 25 Jahren vereinbart. Als Bemessungsgrundlage dient der Verkehrswert für landwirtschaftliche Grundstücke von Fr. 2.- bis 11.- und bei Wald einheitlich der Wert von Fr. 1.- pro m².

Schutzzone S1 und S2

Neufassungen:	8% des Verkehrswertes der durch die Anmerkung belasteten Fläche
Bestehende Fassungen:	4% des Verkehrswertes der durch die Anmerkung belasteten Fläche

Schutzzone S3

Alle Fassungen:	2% des Verkehrswertes der durch die Anmerkung belasteten Fläche
-----------------	---

Die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Vereinbarung an die betreffenden Grundeigentümer.

3 Schlussbestimmungen

Die in diesem Reglement aufgeführten Entschädigungen werden für die Quell- und Grundwasserschutz zonen S1, S2 und S3 ausbezahlt, die der Wasserversorgung der Gemeinde Elgg dienen. Die erstmalige Auszahlung findet nach Inkrafttreten der Schutz zonen und deren Anmerkung im Grundbuch sowie nach Abschluss der Vereinbarung mit dem Grundeigentümer statt.

Dieses Reglement setzt der Gemeinderat nach Eintreten der Rechtskraft in Kraft.

Elgg, 12. Februar 2019

Der Gemeinderat Elgg

Der Präsident

Die Schreiberin

Ch. Ziegler

S. Lambrigger Nyffeler

In Rechtskraft erwachsen am 30. Januar 2019