

Wegleitung für die Entschädigung landwirtschaftlicher Nutzungsbeschränkungen in Quell- und Grundwasserschutzzonen

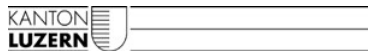


Gemeindeammännerverband Kanton Luzern, Dienststelle Umwelt und Energie, Dienststelle Landwirtschaft und Wald, Landwirtschaftliche Beratung Kanton Luzern, Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband, Verband der Korporationsgemeinden des Kantons Luzern

Luzern/Sursee, 17. Oktober 2005

Impressum

Herausgeber



Gemeindeammännerverband Kanton Luzern
Dienststelle Umwelt und Energie Kanton Luzern
Dienststelle Landwirtschaft und Wald Kanton Luzern
Landwirtschaftliche Beratung Kanton Luzern
Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband
Verband der Korporationsgemeinden des Kantons Luzern

Zusammensetzung der Arbeitsgruppe

Blum Josef, Dienststelle Landwirtschaft und Wald, Sursee
Dissler Josef, Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband, Wolhusen
Häcki Alois, Dienststelle Umwelt und Energie, Luzern
Häfliger Josef, Dienststelle Landwirtschaft und Wald, Sursee
Hodel Alois, Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband, Sursee
Kämpf Anita, Verband der Korporationsgemeinden des Kantons Luzern, Sempach
Notz Hans, Gemeindeammännerverband des Kantons Luzern, Kottwil
Sägesser Hans Landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum (LBBZ), Schüpheim
Streit Ruedi, Schweizerischer Bauernverband, SBV Treuhand und Schätzungen, Brugg

Redaktion

Blum Josef, Häcki Alois, Sägesser Hans

Bezugsadresse

Dienststelle Landwirtschaft und Wald Kanton Luzern, Centralstrasse 33, 6210 Sursee
E-Mail: lawa@lu.ch
Luzerner Bäuerinnen und Bauernverband, Schellenrain 5, 6210 Sursee
E-Mail: bs.sursee@luzernerbauern.ch

Kosten: Fr. 25.- pro Einzel exemplar

Inhaltsverzeichnis

1. Planerischer Schutz der Gewässer	5
1.1. Ziele des Grundwasserschutzes	5
1.2. Grundwasserschutzzonen.....	6
1.3. Verfahren beim Ausscheiden der Grundwasserschutzzonen	9
1.4. Aufsicht über die Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen.....	10
2. Vorgehen bei der Schutzzonenausscheidung	10
2.1. Mögliche Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen.....	10
2.2. Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen	11
2.3. Rechtliche Überlegungen im Zusammenhang mit Entschädigungen.....	12
2.4. Praktische Umsetzung	13
3. Regelung der Entschädigung	16
3.1. Schutzzone S1 (Fassungsbereich)	16
3.2. Schutzzone S2 (Engere Schutzzone)	17
3.3. Schutzzone S3 (Weitere Schutzzone).....	19
3.4. Entschädigung für die freiwillige Rechtseinräumung und allfällige Umtriebe	19
3.5. Entschädigung für Schutzmassnahmen und Sanierungen an Bauten und Anlagen.....	20
4. Härtefälle	20
4.1. Kleine Wasserversorgungen	20
4.2. Machbarkeitsabklärungen	20
5. Quellen- und Wasserbezugsrechte	20

Vorwort

In der Schweiz sind wir bezüglich Wasser in einer beneidenswerten Ausgangslage. 60 Milliarden Kubikmeter Wasser fallen jährlich vom Himmel und nur etwa 1/50 wird davon zur Gewinnung von Trinkwasser benötigt. Das entspricht 400 Liter pro Kopf und Tag. In den Haushalten werden durchschnittlich 160 Liter gebraucht: 48 Liter zum Spülen der Toilette, 31 Liter zum Duschen und Baden und nur 5 Liter zum Kochen und zum Löschen des Durstes. Trotz diesem scheinbaren Überfluss muss der vorbeugende Schutz des Wassers auch bei uns ein zentrales Anliegen sein, da einmal belastetes Grundwasser nur schwer und mit grossem Aufwand zu sanieren ist.

Um die gütliche Regelung der Entschädigungen für landwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen und um Empfehlungen für Entschädigungen aus der Sicht der landwirtschaftlichen Beratung geht es bei der vorliegenden Wegleitung. Schutzzonen sollen verhindern, dass Wasserversorgungen verunreinigt werden. Der Grundeigentümer und Bewirtschafter wird dabei in der Ausübung seiner Tätigkeiten eingeschränkt und das öffentliche Interesse für qualitativ gutes Wasser höher gewichtet als das private Interesse zur uneingeschränkten Verfügung über das Eigentum. Eine Zusammenarbeit zum Nutzen beider Parteien (Wasserversorgung und Bewirtschafter) ist das Ziel. Der Bewirtschafter leistet einerseits einen Beitrag im Dienste der Öffentlichkeit, muss aber Einschränkungen in Kauf nehmen. Die Wasserversorgung andererseits kann ihre Fassungen schützen, hat aber die Dienstleistung des Bewirtschafters mit Beiträgen abzugelten. Die vorliegende Wegleitung soll mithelfen, die Partnerschaft zwischen Wasserversorgung und Bewirtschafter im Bereich der Schutzzonen zu verstärken.



Luzerner Bäuerinnen und Bauernverband

Josef Dissler

1. Planerischer Schutz der Gewässer

1.1. Ziele des Grundwasserschutzes

Mit dem planerischen Schutz von Grundwasser inkl. Quellen soll die Trinkwasserqualität und das Trinkwasserdargebot sichergestellt werden. Einwandfreies und genügendes Trinkwasser für Mensch und Tier ist unter anderem auch eine Voraussetzung in der Lebensmittelherstellung z.B. in der Milchproduktion und -verarbeitung. Für die Qualitätssicherung (QS) sind besondere Schutzmassnahmen und Nutzungsbeschränkungen notwendig. Dabei wird beim planerischen Schutz des Grundwassers innerhalb bestimmter Schutzelemente der Schutzgrad in geeigneter Abstufung erhöht (siehe Abbildung 1). Diese Schutzelemente sind Gewässerschutzbereiche, Zuströmbereiche, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale.

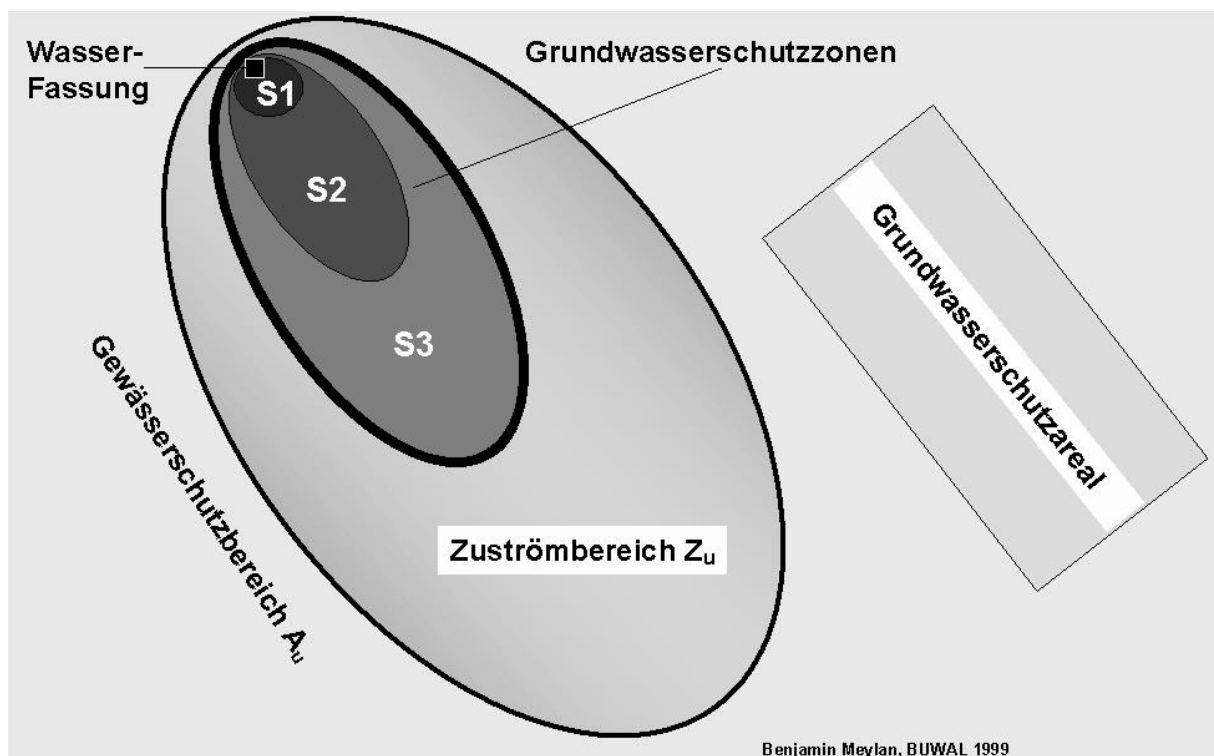


Abbildung 1: Schutzelemente bei Wasserfassungen

- a) Gewässerschutzbereich A_u
Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer (Grundwasser inkl. Quellen) sowie die zum Schutz notwendigen Randgebiete.
- b) Gewässerschutzbereich A_o
Der Gewässerschutzbereich A_o umfasst die oberirdischen Gewässer und deren Uferbereiche, soweit dies zur besonderen Nutzung erforderlich ist (u. a. Gewährleistung der Trinkwassernutzung).
- c) Zuströmbereich Z_u
Der Zuströmbereich Z_u umfasst das Gebiet, aus dem bei niedrigem Wasserstand etwa 90 Prozent des Grundwassers stammt, das bei einer Grundwasserfassung höchstens entnommen werden darf. Wenn bei der Bodenbewirtschaftung im Zuströmbereich wegen Abschwemmung und Auswaschung von Stoffen wie Pflanzenschutzmitteln oder Dünger die Gewässer verunreinigt werden, legen die Kantone die zum Schutz des Wassers erforderlichen Massnahmen fest.
- d) Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen dienen dazu, die im öffentlichen Interesse liegenden Trinkwasserfassungen vor Verunreinigungen zu schützen.
- e) Grundwasserschutzareale
Grundwasserschutzareale werden zum Schutz von künftigen Trinkwassernutzungen ausgeschieden. Sie sind im Kantonalen Richtplan integriert.

In den **Gewässerschutzkarten des Kantons Luzern** 1:25'000, die von der Dienststelle Umwelt und Energie (vormals Amt für Umweltschutz) herausgegeben werden, sind die Gewässerschutzbereiche, die Grundwasserschutzzonen und -areale dargestellt. Zuströmbereiche Z_u sind in den Karten noch nicht festgehalten.

Der planerische Schutz des Grundwassers führt u. a. zu einer verbesserten Rechtssicherheit für den Bewirtschafter bei Haftungsfragen. Die vorliegende Wegleitung beschränkt sich auf die Schutzzonen um Quell- und Grundwasserfassungen (Grundwasserschutzzonen), die im öffentlichen Interesse liegen. Beim Begriff Grundwasserfassungen sind Quelfassungen eingeschlossen.

1.2. Grundwasserschutzzonen

Die Schutzzonen um Quell- und Grundwasserfassungen (Grundwasserschutzzonen) haben den Zweck, das Trinkwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei gilt es, vorsorglich schleichende oder unfallbedingte Verunreinigungen zu verhindern. Daraus ergeben sich in der Regel Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen innerhalb der Grundwasserschutzzonen.

1.2.1. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen sind auf Bundesebene im Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991 und in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 festgelegt.

Gewässerschutzgesetz Art. 20:

¹Die Kantone scheiden Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen aus; sie legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest.

²Die Inhaber von Grundwasserfassungen müssen:

- a. die notwendigen Erhebungen für die Abgrenzung der Schutzzonen durchführen;
- b. die erforderlichen dinglichen Rechte erwerben;
- c. für allfällige Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen aufkommen.

Im öffentlichen Interesse liegend werden die wichtigeren Grundwasserfassungen einschliesslich Quellen bezeichnet. Dies sind Trinkwasserfassungen von Kanton, Gemeinden, Korporationen, Genossenschaften, Schulhäusern, Gaststätten, Lebensmittelbetrieben, Käseereien, Campingplätzen, Klubhütten und kleine Wasserversorgungen, die mehrere Haushalte versorgen. Die Dienststelle Umwelt und Energie legt fest, welche Trinkwasserfassungen eine Schutzzone benötigen.

Die übrigen Trinkwasserfassungen gelten als privat und sind nicht schutzzonenpflichtig, obwohl das Wasser den Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung an Trinkwasser genügen muss. Die notwendigen Schutzmassnahmen sind privatrechtlich nach Zivilgesetzbuch (ZGB) durchzusetzen.

Die Gewässerschutzverordnung definiert die Grösse der Grundwasserschutzzonen und die allgemeinen Schutzmassnahmen und Nutzungsbeschränkungen. Für die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Holzschutzmitteln und Düngern gelten die Bestimmungen der Stoffverordnung Anhänge 4.3, 4.4 und 4.5. In der Wegleitung „Grundwasserschutz“ des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (Buwal) sind die Nutzungsbeschränkungen, Schutzmassnahmen und Verbote in Grundwasserschutzzonen aufgeführt (siehe Kapitel 1.2.2).

1.2.2. Gliederung der Grundwasserschutzzonen

Gemäss GschV bestehen die Grundwasserschutzzonen aus dem Fassungsbereich (Zone S1), der Engeren Schutzzone (Zone S2) und der Weiteren Schutzzone (Zone S3). Ein Beispiel dafür ist in Abbildung 2 wiedergegeben.

Fassungsbereich (Zone S 1)

Die Zone S1 soll verhindern, dass Grundwasserfassungen sowie deren unmittelbare Umgebung beschädigt oder verschmutzt werden. Die Grösse ab der Fassungsanlage beträgt 10 bis 20 m, unterhalb einer Quelfassung mindestens 5 m. Jedes Ausbringen von Düngern sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Die Nutzung als extensives Wiesland (ökologische Ausgleichsfläche) oder das Liegenlassen von Mähgut ist zulässig.

Engere Schutzzone (Zone S2)

Die Zone S2 soll verhindern, dass Keime und Viren in die Grundwasserfassung gelangen sowie das Grundwasser verunreinigt wird. Sie wird bei Lockergesteinsgrundwasser so dimensioniert, dass:

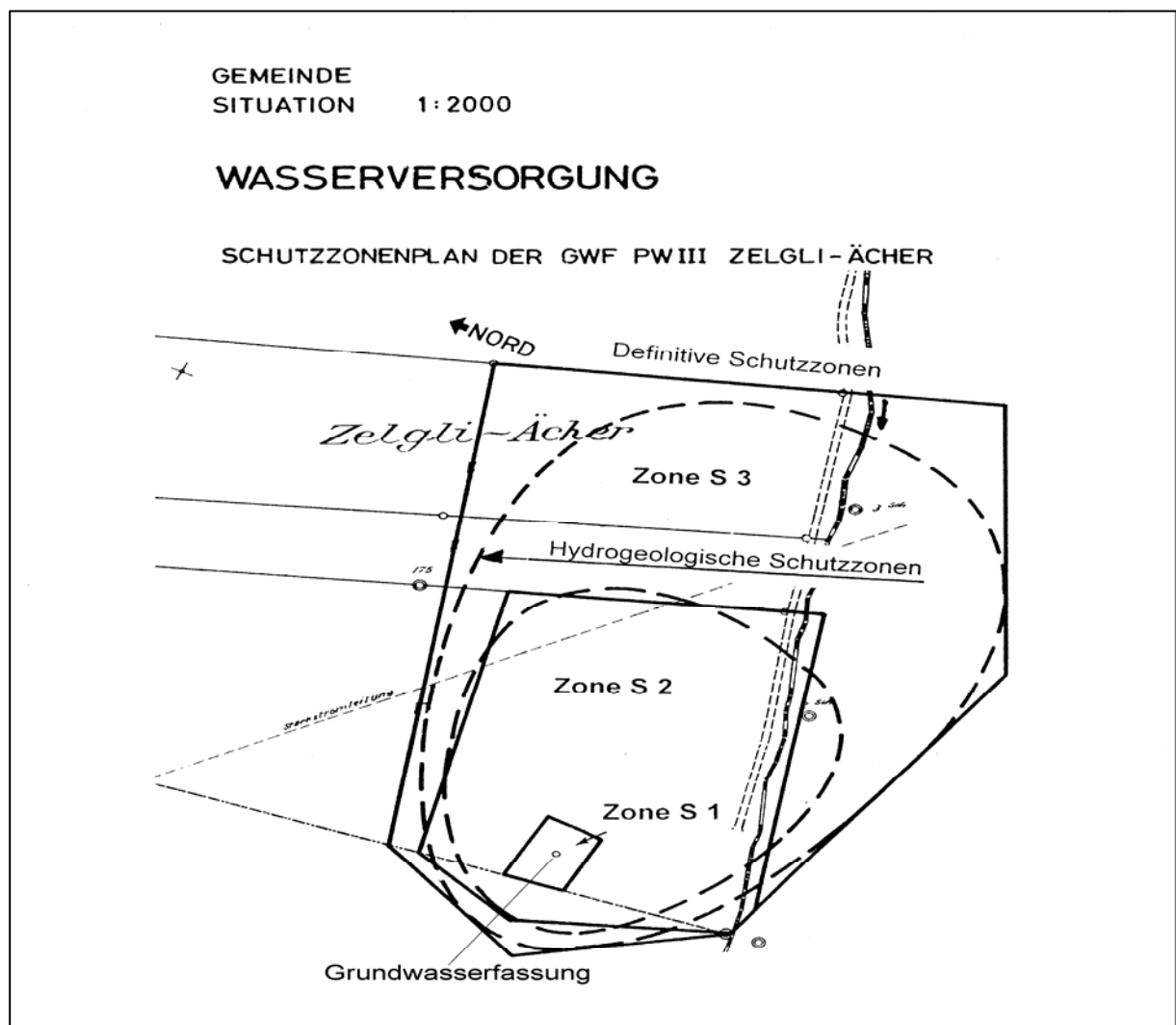
- die Fließdauer des Grundwassers vom äusseren Rand der Zone S2 bis zur Grundwasserfassung mindestens 10 Tage beträgt; und
- der Abstand von der Zone S1 bis zum äusseren Rand der Zone S2 in Zuströmrichtung mindestens 100 m beträgt; er kann in begründeten Fällen kleiner sein.

Bei Karst- und Klüftgesteins-Grundwasser umfasst sie die Teile des Einzugsgebiets der Grundwasserfassung, die eine hohe Vulnerabilität (Klüfte und Störungszonen) aufweisen.

Weitere Schutzzone (Zone S3)

Die Zone S3 soll gewährleisten, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren (z.B. bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen) ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen. Bei Lockergesteinsgrundwasser ist der Abstand vom äusseren Rand der Zone S2 bis zum äusseren Rand der Zone S3 in der Regel mindestens so gross wie der Abstand von der Zone S1 bis zum äusseren Rand der Zone S2.

Abbildung 2: Beispiel für Schutzzonenplan



1.3. Verfahren beim Ausscheiden der Grundwasserschutzzonen

1.3.1. Neue Schutzzonen

Das Verfahren ist in den §§ 12 und 39 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG) vom 27. Januar 1997 und in den §§ 24 und 25 der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 23. September 1997 festgelegt.

Die Inhaber von öffentlichen Grundwasserfassungen

- a. beschaffen die für die Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen erforderlichen Unterlagen und reichen sie der zuständigen kantonalen Behörde zur Prüfung und Genehmigung ein,
- b. erwerben die dinglichen Rechte zur Sicherung der Schutzzonen. Der Regierungsrat kann das Enteignungsrecht gewähren.

Folgende Erhebungen, Untersuchungen und Unterlagen sind erforderlich:

- Hydrogeologischer Bericht
- Schutzzonenplan
- Schutzzonenreglement (die Dienststelle Umwelt und Energie hat ein Musterreglement herausgegeben).

Die notwendigen Rechte umfassen alle Rechte für die Erstellung und den Betrieb der Wasserversorgungsanlagen (Bau- und Sonderbewilligungen, Nutzungskonzession des Regierungsrates, Wasserrechte, Durchleitungs- und Wegrechte) sowie die Realisierung der Grundwasserschutzzonen und Erwerb von Grundeigentum. Nach dem Bau- und Planungsgesetz müssen alle Bewilligungsverfahren koordiniert werden.

Gemäss Art. 68 GSchG und § 37 EGGSchG kann der Kanton die notwendigen Rechte enteignen oder dieses Recht Dritten übertragen, soweit der Vollzug dieses Gesetzes es erfordert. Soweit das GSchG oder das EGGSchG auf die Enteignung verweist, ist das kantonale Enteignungsgesetz vom 29. Juni 1970 massgebend. Nach § 26 Enteignungsgesetz ist das Gesuch um Erteilung des Enteignungsrechts zuhanden des Regierungsrates beim Bau- und Verkehrsdepartement einzureichen.

Die Dienststelle Umwelt und Energie

- hält fest, welche Untersuchungen durchzuführen, welche Unterlagen einzureichen und welche Verbote, Nutzungsbeschränkungen und weiteren Schutzmassnahmen in der Regel zu treffen sind,
- verfügt die Grundwasserschutzzonen und erlässt die dazugehörigen Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen,
- lässt die Grundwasserschutzzonen auf Kosten des Fassungsinhabers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken,
- kann zur Sicherstellung der Wasserqualität im weiteren Einzugsgebiet von Trinkwasserfassungen (Zuströmbereich) zusätzliche Schutzmassnahmen anordnen und Nutzungsbeschränkungen erlassen.

Vor der Schutzzonenverfügung muss die Dienststelle Umwelt und Energie allen Betroffenen wie Grundeigentümern, Fassungsinhabern und Gemeindebehörden das rechtliche Gehör durch Zustellung des Reglemententwurfs und wenn notwendig durch eine persönliche Orientierung gewähren. Der Entwurf des Schutzzonenplans und des Reglements wird jedoch nicht

öffentlich aufgelegt. Gemäss §39 EGGSchG ist gegen die Schutzzonenverfügung (Entscheidung) der Dienststelle Umwelt und Energie die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig.

Die Dienststelle Umwelt und Energie kann die Schutzzonenentscheide auch ohne Einwilligung des Grundeigentümers im Grundbuch anmerken lassen. Sobald die Schutzzonenverfügung rechtskräftig ist, müssen der Grundeigentümer und die Betroffenen die Nutzungsbeschränkungen einhalten.

1.3.2. Ergänzung von Schutzzonenplan und Reglement

Bei Ergänzungen von Schutzzonenplan und Reglement gilt das gleiche Verfahren wie beim Ausscheiden der Grundwasserschutzzonen (siehe Kap. 1.3.1). Die Dienststelle Umwelt und Energie gewährt den Betroffenen wiederum das rechtliche Gehör, bevor es die Verfügung erlässt.

Wenn neue gesetzliche Bestimmungen in Kraft treten, so muss das Reglement nicht angepasst und keine neue Verfügung erlassen werden. Wenn dadurch neue wesentliche Nutzungsbeschränkungen entstehen, so sind die Betroffenen zu orientieren und allenfalls die Vereinbarung und die Entschädigungen anzupassen.

1.4. Aufsicht über die Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen

Der Fassungseigentümer ist nach der Lebensmittelgesetzgebung für die Sicherstellung der Trinkwasserqualität verantwortlich. Gemäss § 12 EGGSchG hat die Gemeinde die Einhaltung der verfügbaren Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen zu überprüfen. Sie kann Dritte für den Vollzug beziehen (gemäss § 4 EGGSchG).

Beim erstmaligen Übertreten des Schutzzonenreglementes wird empfohlen, den Verursacher durch die Aufsichtsbehörde zu mahnen. Im Wiederholungsfall ist beim Amtstatthalteramt oder bei der Polizei Anzeige zu erstatten (Artikel 69 bis 73 Gewässerschutzgesetz, Artikel 60 bis 62 Umweltschutzgesetz).

2. Vorgehen bei der Schutzzonenausscheidung

2.1. Mögliche Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen

Gemäss Gewässerschutzverordnung und Wegleitung „Grundwasserschutz“ des Buwal können folgende Nutzungsbeschränkungen in Frage kommen:

- Düngeverbot
- Verbot von flüssigen Düngern wie Gülle und Klärschlamm
- Düngebeschränkungen
- Beschränkung der Güllemenge (z.B. 3 Gaben à 20 m³ pro ha und Vegetationsperiode)
- Ackerbauverbot
- Einschränkungen bei der Kulturwahl (z.B. Mais, Kartoffeln, Gemüse, Obst, Beeren)
- Verbot oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln
- Weideverbot

- Verbot von Neubauten (Ställe und Wohnhäuser im S2)
- Markierung der Schutzzone mit Pfählen
- Schutzmassnahmen bei Bauten und Anlagen
- Verbot von Güllebodenleitungen in der Zone S2
- usw.

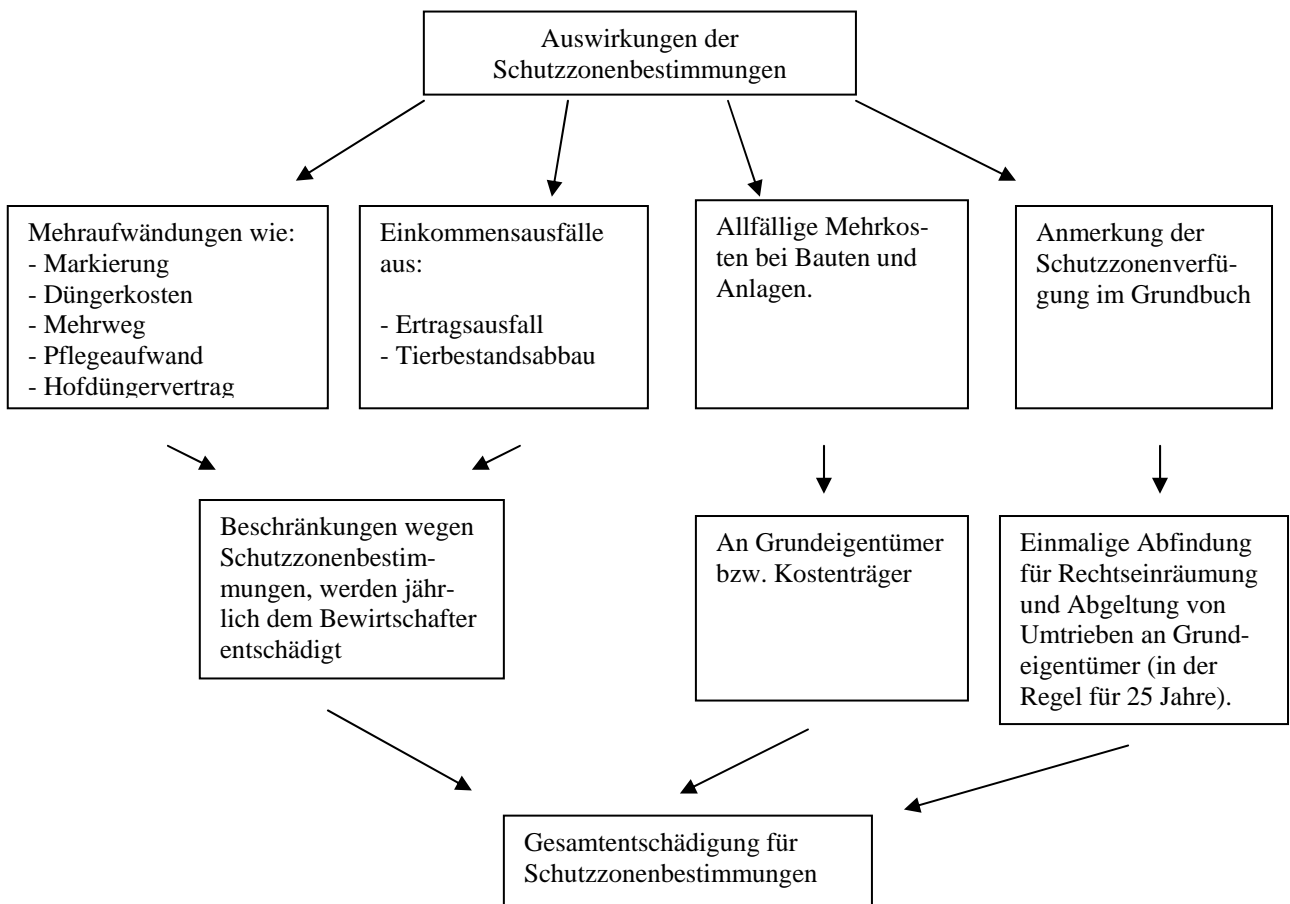
Diese Liste ist nicht vollständig und die Nutzungseinschränkungen kommen auch nicht in allen Schutz-zonen zur Anwendung. Im konkreten Fall ist das entsprechende Schutz-zonenreglement zu konsultieren.

Für die Beurteilung der Entschädigungen von Nutzungsbeschränkungen wird normalerweise vom Istzustand ausgegangen und es wird empfohlen, für die sachgerechte Regelung Fachpersonen beizuziehen.

2.2. Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen

Wie Abbildung 3 zeigt, entsteht durch die Schutz-zonenbestimmungen 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.

Abbildung 3: Auswirkungen und Entschädigungen durch Schutz-zonenbestimmungen



2.3. Rechtliche Überlegungen im Zusammenhang mit Entschädigungen

2.3.1. Entschädigungspflicht

Das Gewässerschutzgesetz Art. 20 bestimmt, dass die Inhaber von Grundwasserfassungen für allfällige Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen aufkommen müssen. Wird keine Einigung erzielt, so entscheidet nach § 78 Enteignungsgesetz (Kanton Luzern) die Kantonale Schätzungskommission über das Bestehen einer Entschädigungspflicht und über die Höhe der Entschädigung. Zur Einleitung des Schätzungsverfahrens sind sowohl der von der Eigentumsbeschränkung Betroffene als auch das Gemeinwesen (Fassungsinhaber) berechtigt. Nach § 79 sind Entschädigungsforderungen innert 10 Jahren seit Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung beim Präsidenten der Schätzungskommission mit eingeschriebenem Brief anzumelden und zu begründen. Das Gemeinwesen kann diese Frist auf Gesuch des betroffenen Grundeigentümers verlängern. Gemäss § 80 sind für die Entschädigungspflicht und die Bemessung der Entschädigung die Verhältnisse bei Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung massgebend. Die Verwaltungsgerichtbeschwerde ist zulässig. Der Enteigner ist sofort nach Zahlung der Entschädigung zur Anmeldung des Rechtserwerbs beim Grundbuchamt ermächtigt.

2.3.2. Materielle Enteignung

Wenn die gegenwärtige oder zukünftige vorhersehbare Nutzung verboten oder besonders stark eingeschränkt wird, so dass dem Eigentümer ein wesentlicher Teil seines Eigentumsrechtes entzogen wird, liegt eine materielle Enteignung vor. Ein weniger einschneidender Eingriff kann auch einer materiellen Enteignung gleichkommen, wenn er einzelne Eigentümer betrifft und diese ohne Entschädigung zugunsten der Gemeinschaft ein Sonderopfer auf sich zu nehmen hätten, das mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung nicht vereinbar wäre. Damit also eine materielle Enteignung anerkannt werden kann, muss nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes auch eine gewisse Eingriffsintensität vorliegen. (siehe dazu: Enrico Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, Seite 277). Die materielle Enteignung ist im Einzelfall von der Kantonalen Schätzungskommission beurteilen zu lassen.

2.3.3. Bei Verpachtung

Bei verpachteten Grundstücken steht dem Pächter grundsätzlich das Recht zur Nutzung des Landes gemäss Pachtvertrag bis zum Vertragsende zu. Der Pächter wie auch der Grundeigentümer haben sich aber nach Inkraftsetzung der Schutzzonenbestimmungen an die Nutzungsbeschränkungen zu halten. Damit wird dem Pächter das Recht auf uneingeschränkte Nutzung des Landes vorzeitig entzogen oder eingeschränkt. Nach den gesetzlichen Grundlagen ist ihm der daraus entstehende Schaden zu ersetzen. Die Entschädigung entspricht dem Einkommensausfall, den der Pächter durch die Nutzungseinschränkung erleidet. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, den Pachtvertrag im Rahmen der Schutzzonenausscheidung anzupassen und die Auflagen im Pachtvertrag aufzuführen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes kann jede Partei verlangen, dass der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird, wenn der Wert des Objektes dauernd verändert wird (Art. 11 LPG). Im Kommentar zum LPG wird ausdrücklich als Ursache einer dauernden Veränderung des Wertes auch der Erlass einer Grundwasserschutzzone angeführt. Beim Vorgehen gemäss dieser Wegleitung erübrigt sich eine Anpassung des Pachtzinses, da dem Pächter Ertragsausfall und Mehraufwand direkt entschädigt werden.

2.3.4. Grundstückerwerb

In bestimmten Situationen kann es aus Sicht des Fassungsinhabers in Frage kommen, die Schutzflächen zu erwerben. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11) hat unter anderem die Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters zum Ziel. Daher sieht das Gesetz vor, dass nur selbstbewirtschaftende Erwerber eine Erwerbsbewilligung erhalten. Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung sind in Artikel 64 BGBB geregelt. Danach wird dem Erwerber eine Bewilligung erteilt, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt (Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe d BGBB). Der Erwerbspreis darf aber nicht übersetzt sein (Artikel 66 BGBB). Ein Erwerb der Schutzflächen S1 und S2 durch den Fassungsinhaber ist nach geltender Praxis möglich.

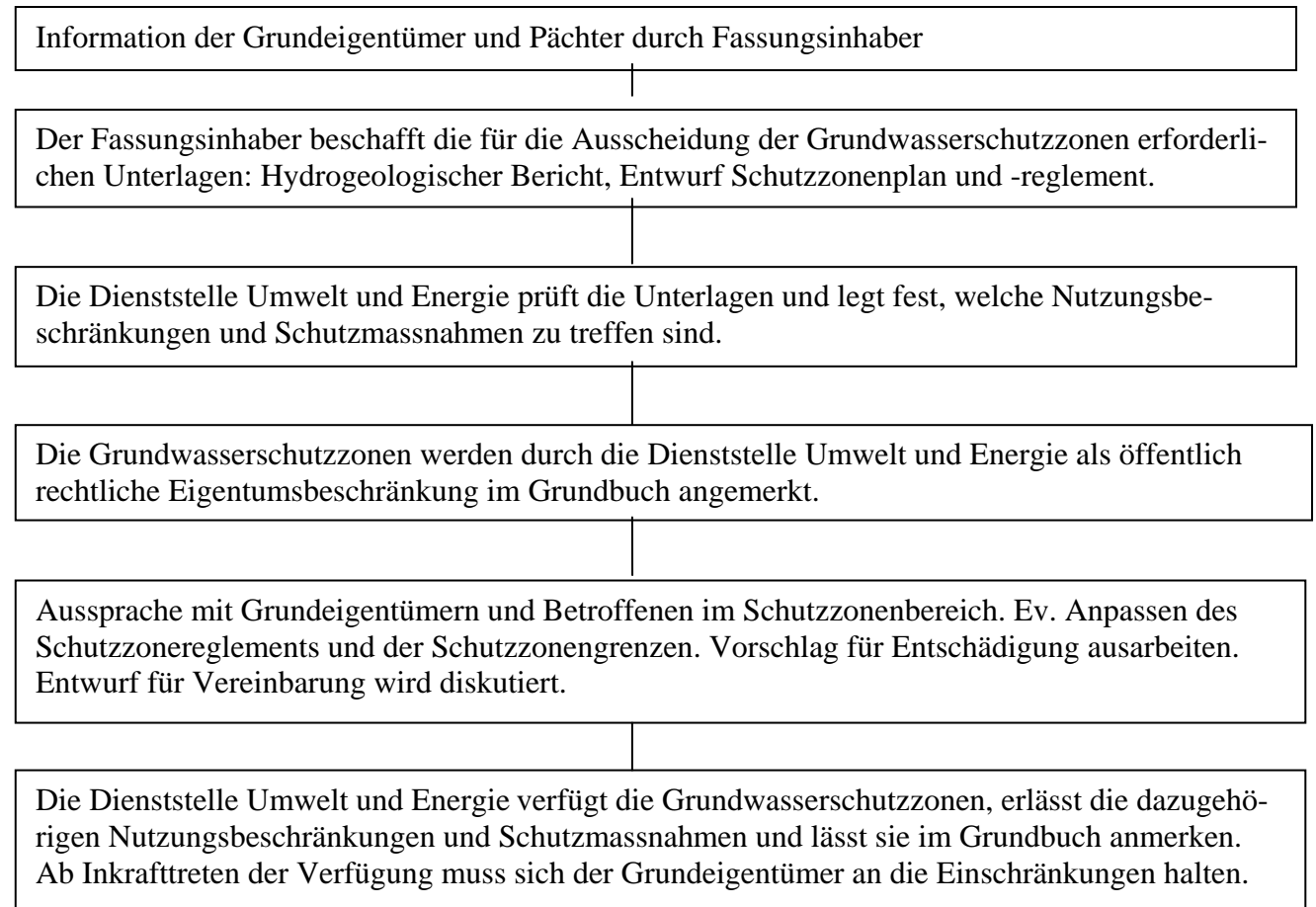
2.4. Praktische Umsetzung

Beim Schutz der Quell- und Grundwasserfassungen geht es um eine Partnerschaft zwischen dem Grundeigentümer, dem Bewirtschafter und Fassungseigentümer, welche die Aufgabe hat, qualitativ gutes Trinkwasser in genügendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Alle Beteiligten haben so Interesse an einer partnerschaftlichen Lösung. Diese kann am ehesten mit einer gütlichen Lösung erreicht werden. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, diesen Weg zu beschreiten. Eine solche Vereinbarung bietet eine weit grössere Flexibilität als der Entscheid der Kantonalen Schätzungskommission (siehe Abbildung 4).

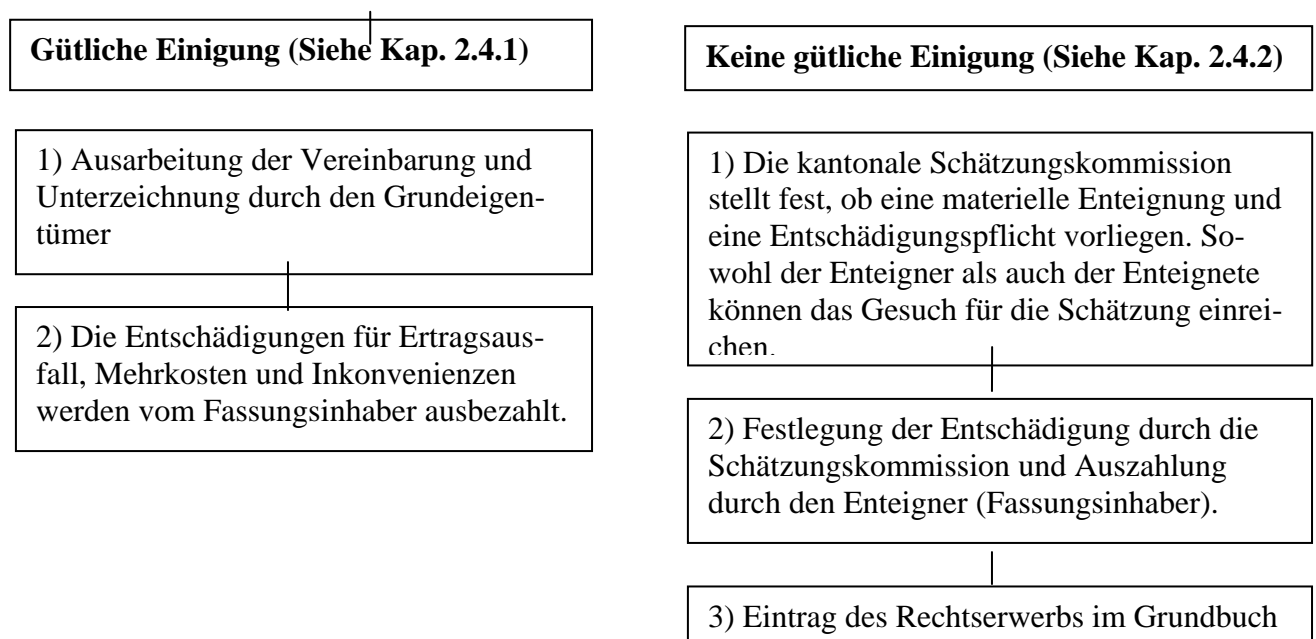
Diese gütliche Einigung mit den Grundeigentümern wird durch eine frühzeitige Kontaktnahme und Information wesentlich erleichtert. Vor der Schutzflächenverfügung sollte deshalb unbedingt eine Aussprache zwischen den Fassungsinhabern, den Grundeigentümern und der Dienststelle Umwelt und Energie unter Mitwirkung des Geologen und einer landwirtschaftlichen Fachperson stattfinden. Anlässlich dieser Aussprache können wichtige Details wie der Grenzverlauf der Grundwasserschutzflächen und die Ausgestaltung einzelner Nutzungsbeschränkungen besprochen werden, bevor sie im Plan und Reglement festgelegt sind.

Abbildung 4: Vorgehen bei Schutzzonenausscheidung und Entschädigungsverfahren

a) Schutzzonenausscheidung



b) Entschädigungsverfahren



2.4.1. Bei gütlicher Einigung (Empfehlung der Arbeitsgruppe)

Bei der gütlichen Einigung ist für die Entschädigungsregelung von folgenden Grundsätzen auszugehen:

- Falls möglich können Grundstücke in der Schutzzone S1 ev. auch S2 erworben werden. Zu diesem Zweck ist ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag abzuschliessen.
- Wird von einem Kauf abgesehen, was der Normalfall ist, so werden die Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone S1, S2 und S3 in einer Vereinbarung geregelt. Diese Dienstbarkeit ist in einem schriftlichen Vertrag festzuhalten und im Grundbuch einzutragen (vgl. Anhang 1). Wir empfehlen, die Dauer der Dienstbarkeit in der Regel auf 25 Jahre festzulegen. Nach dieser Vereinbarung lässt der Eigentümer der Parzelle einerseits auf seinem Grundstück eine Last einräumen, welche ihrem Inhalt nach dem Schutzzonelement entspricht. Der Inhaber der Quell- oder Grundwasserfassung andererseits verpflichtet sich, die Nutzungsbeschränkung zu entschädigen. Die Nutzungsbeschränkungen in Zone S3 haben in der Regel keinen direkten Ertragsausfall oder Mehraufwand zur Folge, so dass keine Zahlungen für Ertragsausfall und Mehrkosten notwendig sind. Dagegen wird die Schutzzone S3 ebenfalls im Grundbuch angemerkt. Diese Anmerkung soll dem Grundeigentümer entschädigt werden.
- Die freiwillige Vereinbarung gestattet, eine Entschädigung für die Rechtseinräumung und für betriebswirtschaftlich nur schwer erfassbare Umtriebe auszurichten. Damit kann die nicht immer einfache und oft auch zeitraubende Auseinandersetzung darüber vermieden werden, ob nach Enteignungsrecht überhaupt eine Entschädigung bezahlt werden muss oder nicht.
- Was den Auszahlungsmodus betrifft, so empfehlen wir, die Abfindung für die Umtriebsentschädigung und Rechtseinräumung einmalig für die Vertragsdauer von 25 Jahren bei Vertragsabschluss dem Grundeigentümer ausbezahlen.
- Die Entschädigung für den Mehraufwand und den Ertragsausfall soll jährlich an den Bewirtschafter (Pächter) bezahlt werden. Damit wird der Bewirtschafter daran erinnert, dass er nicht nur die Nutzungsbeschränkung zu dulden hat, sondern dafür auch entschädigt wird.
- Soll die Entschädigung im voraus für eine bestimmte Dauer ausbezahlt werden, wird unter Berücksichtigung des jeweils üblichen Diskontsatzes (2003: 3¹/₂%) die jährlich festgelegte Entschädigung mit den Faktoren, die der
- Tabelle 1 entnommen werden können, multipliziert. Diese Faktoren wandeln eine jährliche Entschädigung in eine Entschädigung für eine bestimmte Zeitdauer um, bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 3.5 und 4 Prozent. Wenn sich das Zinsniveau längerfristig erheblich ändert, so sollen die Umrechnungsfaktoren entsprechend dem neuen Zinsniveau angepasst werden.

Tabelle 1: Faktoren des Diskontsatzes

Zeitdauer	Faktor	Faktor
Jahre	Zinssatz 3.5%¹⁾	Zinssatz 4 %
5	4.52	4.45
10	8.32	8.11
15	11.52	11.12
20	14.21	13.59
25	16.48	15.62
ewig	28.57	25.00

¹⁾ Zinssatz gemäss bestehende 1. Hypothek LUKB

2.4.2. Ohne gütliche Einigung

Wenn keine Einigung zustande kommt, kann der Grundeigentümer aber auch der Fassungs-eigentümer bei der kantonalen Schätzungskommission ein Gesuch zur Schätzung der Entschädigung einreichen. Voraussetzung dafür ist der rechtskräftige Entscheid über die Grundwasserschutzzonen. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission kann Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Der Rechtserwerb wird im Grundbuch eingetragen.

Fazit: Da im heutigen Zeitpunkt nur wenig richterliche Urteile über die Festsetzung der Entschädigung vorliegen, und dies nur für wenige Spezialfälle (BGE 106 Ib 330ff), empfiehlt die Arbeitsgruppe – wie bereits ausgeführt – mit allen betroffenen Grundeigentümern, die Land in den Grundwasserschutzzonen haben, freiwillig eine Vereinbarung abzuschliessen. Mit dem Abschluss einer freiwilligen Vereinbarung gemäss Vorgehen bei gütlicher Einigung (siehe dazu Kapitel 2.4.1) bekommt der betroffene Grundeigentümer auf jeden Fall eine Entschädigung, was bei einer Beurteilung durch die kantonale Schätzungskommission oder allenfalls eines Gerichtes unsicher ist bzw. noch erstritten werden muss.

3. Regelung der Entschädigung

Die nachfolgenden Ansätze sind als Vorschläge für die Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen auf der Basis einer freiwilligen Vereinbarung zu verstehen. Soweit möglich ist eine Grössenordnung für die Entschädigung angegeben. In jedem Fall ist der Beizug einer landwirtschaftlichen Fachperson notwendig. Das gilt insbesondere auch für die in den nachfolgenden Tabellen nicht vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen und für Spezialfälle. Ein Beispiel für die Entschädigungsberechnung befindet sich in Anhang 4. Sind mehr als 25% der landwirtschaftlichen Nutzfläche oder des Ackerlandes eines Betriebes durch die Schutzzone S1 und S2 betroffen, so ist ein gesamtbetrieblicher Ansatz für die Berechnung des Ertragsausfalls notwendig.

3.1. Schutzzone S1 (Fassungsbereich)

3.1.1. Kauf der Flächen in Schutzzone S1

Flächen in der Schutzzone S1 sollen vom Fassungsinhaber, wenn möglich, erworben werden. Dies wird insbesondere auch für Grundwasserfassungen empfohlen. Zu diesem Zweck ist ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag abzuschliessen. 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 sind vom Käufer zu übernehmen. Der Kaufpreis soll in der Regel innert 30 Tagen nach der Eintragung im Grundbuch dem Verkäufer überwiesen werden.

3.1.2. Entschädigung der Ertragsausfälle und des Mehraufwandes in Schutzzone S1

Vor allem in Quellfassungsgebieten, die grössere Gebiete umfassen, ist meist ein Kauf der Schutzzone S1 gar nicht möglich. In diesem Fall, kommt eine Entschädigungslösung ähnlich wie für die Schutzzone S2 (siehe Kap. 3.2) in Frage und diese wird vertraglich vereinbart. Die Entschädigungen richten sich nach den gleichen Kriterien wie in Schutzzone S2.

3.2. 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.

3.2.1. Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen

Die Entschädigung für die Nutzungsbeschränkungen kann nach Tabelle 2 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 2: Entschädigungsansätze für Nutzungsbeschränkungen pro Jahr in der Zone S1, S2, S3

Beeinflussung der Nutzung	Nutzungsart bzw. Nutzungseignung der betroffenen Fläche			
	Weide niedrig-hoch	Mähweide Wiesen niedrig-hoch	Wiese (ohne Weidemöglichkeit) niedrig-hoch	Ackerland (inkl. Kunstwiesen) 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 20 m ³ / ha 4)	0 bis 1.-	0.50 bis 2.00	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 S 1)	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 in Tabelle 2 werden nur bei tatsächlicher vorkommender Einschränkung angewendet (z.B. Intensivkulturen). In der Schutzzone S3 sind in der Regel keine jährlichen Ertragsausfälle oder Mehrkosten zu entschädigen.

3.2.2. Entschädigung des Mehraufwandes

Die Entschädigungsansätze wegen Beeinflussung der Nutzung in Tabelle 3 werden nur bei tatsächlicher vorkommender Einschränkung angewendet. In der Schutzzone S3 wird die bisher zulässige Nutzung in der Regel nicht eingeschränkt.

Tabelle 3: Entschädigungsansätze für Mehraufwand pro Jahr in Schutzzone S1, S2, S3

Beeinflussung der Nutzung	Nutzungsart bzw. Nutzungseignung der betroffenen Fläche			
	Weide niedrig-hoch	Mähweide Wiese niedrig-hoch	Wiese (ohne Weidemöglichkeit) niedrig-hoch	Ackerland (inkl. Kunstwiesen) niedrig-hoch
Mehraufwand	Entschädigung in Fr. je Laufmeter und Jahr			
Mehraufwand an der Grenze zu Zone S1, pro Laufmeter 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				
Transportkosten pro m3 (Menge pro DGVE gemäss Hofdüngervertrag)	10.- bis 15.-			
Transportkosten und Vertragsbeschaffung durch Landwirt pro kg P2O5	10.- bis 15.-			
Verlegung von Holzlagerplätzen: Mehraufwand für Holztransport bis 50m , Entschädigung pro ha Wald	8.-			
50m-100m, Entschädigung pro ha Wald	16.-			
100m-150m, Entschädigung pro ha Wald	24.-			
Arbeitsaufwendungen pro Std	Ansatz FAT (nicht Landwirtschaft) Fr. 49.- bis 54.-			

Allfällige Mehraufwendungen für Bauten in den Schutzzonen (bei Um- / Ergänzungsbauten) werden im Einzelfall nach Aufwand vom Fassungsigentümer entschädigt.

3.2.3. Entschädigung für veränderte Feldform

Der Mehraufwand bzw. die Ertragseinbusse, welche aufgrund veränderter Feldformen entsteht, wird in der Regel für Schutzzone S2 so abgegolten, dass die gesamte Schlaglänge entschädigt wird. Die Auswirkungen der Schutzzone S1 werden als Mehraufwand entschädigt.

3.2.4. 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.

3.3. Schutzzone S3 (Weitere Schutzzone)

3.3.1. Entschädigung der Ertragsausfälle und des Mehraufwandes in 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 (siehe Kap. 3.2) und diese wird ebenfalls vertraglich vereinbart.

3.4. Entschädigung für die freiwillige Rechtseinräumung und allfällige Umtriebe

Wir empfehlen den Fassungsinhabern, den betroffenen Grundeigentümern, für die Rechteinräumung und die Umtriebe eine Entschädigung für die Dauer von 25 Jahren zu vereinbaren. Als Bemessungsgrundlage empfehlen wir den Verkehrswert für landwirtschaftliche Grundstücke von Fr. 2.- bis 11.- und bei Wald einheitlich von Fr. 1.- pro m².

Schutzzone S1 und S2

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

Schutzzone S3

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

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

3.5. Entschädigung für Schutzmassnahmen und Sanierungen an Bauten und Anlagen

Die notwendigen Schutzmassnahmen an Bauten und Anlagen werden von der Dienststelle Umwelt und Energie in der Schutzzonenverfügung oder in der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung und vom Gemeinderat als Auflagen im koordinierten Baubewilligungsverfahren festgelegt. Nach Bundesgerichtspraxis ist bei bestehenden Trinkwasserfassungen nur in Ausnahmefällen eine Entschädigung notwendig d.h. wenn zur Abwehr einer Gefahr die Kosten ein „Sonderopfer“ des Betroffenen übersteigen.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt bei Trinkwasserfassungen die Entschädigungen für Beschränkungen, Sanierungen oder Mehrkosten an Bauten und Anlagen im Einzelfall von einer Fachperson schätzen zu lassen. Dies betrifft z.B. Schutzmassnahmen bei Kanalisationen oder Gülleleitungen wie Doppelrohrsysteme in der Zone S2, Schutzmassnahmen bei Güllegruben, Tankanlagen usw. Abzugelten sind nur die Differenz zu einwandfreien Anlagen, wie sie ausserhalb der Schutzzonen vorgeschrieben sind.

4. Härtefälle

4.1. Kleine Wasserversorgungen

Die Entschädigungen von Nutzungsbeschränkungen können kleine Wasserversorgungen so stark belasten, dass sie den Wasserpreis unverhältnismässig erhöhen oder sich verschulden müssten. Priorität hat aber in jedem Fall der Schutz des Trinkwassers. Mit zusätzlichen hydrogeologischen Abklärungen können oft Nutzungsbeschränkungen optimaler festgelegt werden. Die Entschädigungen wie auch die Nutzungsbeschränkungen sind in diesem Fall an die Gegebenheiten anzupassen.

4.2. Machbarkeitsabklärungen

Wenn für den Fassungsinhaber das Kosten-Nutzenverhältnis d.h. die Aufwendungen für die Entschädigungen im Verhältnis der Nutzung einzelner Wasserfassungen ungünstig scheint, wird empfohlen, eine Machbarkeitsabklärung von Fachleuten erstellen zu lassen. Dabei sind auch die Möglichkeiten von anderen Wasserbezugsarten abzuklären. Bestehende, nicht mehr genutzte Wasserfassungen sollten jedoch für die Trinkwasserversorgung in Notlagen weiter unterhalten werden.

5. Quellen- und Wasserbezugsrechte

Entschädigungen für Quellen- und Wasserbezugsrechte sind zusätzlich zu entschädigen. Wir empfehlen, dabei die Sonderanleitung im Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten zu verwenden.

Anhang 1: Beispiel für Entschädigungsvereinbarung

Vereinbarung

zwischen

(Vorname, Name, Strasse, PLZ, Ort)

Eigentümer von Grundstück Nr. (..) GB (Ort)

und

Wasserversorgungsgenossenschaft, vertreten durch (Vorname, Name, Funktion)
oder

Wasserversorgung (Gemeinde), vertreten durch den Gemeinderat (Gemeinde) und
dieser durch Gemeindepräsident (Vorname, Name, Gemeinde) und Gemein-
deschreiber (Vorname, Name, Gemeinde)

Die Parteien vereinbaren Folgendes:

- 1)** Die eingangs erwähnten Parteien schliessen eine Vereinbarung bezüglich der Abgeltung der aus der Schutzzonenverfügung vom (Datum) entstehenden Einschränkungen auf die Dauer von 25 Jahren ab. Die Parteien verpflichten sich:
 - rechtzeitig vor Ablauf der Vereinbarung Verhandlungen über eine Erneuerung aufzunehmen
 - die vorliegende Vereinbarung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.
- 2)** Die Schutzzonenverfügung der Dienststelle Umwelt und Energie vom (Datum) wurde im Grundbuch angemerkt und ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.
- 3)** Die Ertragsausfall- und Mehraufwandentschädigung steht dem(n) Bewirtschafter(n) des Grundstückes zu und wird vorerst auf die Dauer von 10 Jahren festgelegt. Sofern keine der Parteien auf diesen Zeitpunkt eine Neufestsetzung der Ertragsausfall- und Mehraufwandentschädigung verlangt, verlängert sich die Frist jeweils um 1 Jahr, längstens aber bis zur Erneuerung der Vereinbarung.

Die auf die Dauer von 10 Jahren berechnete jährliche Entschädigung für den **Ertragsausfall** und den **Mehraufwand** beträgt:

Parzelle	Zone	Entschädigung	in Worten
Nr.	S1/S2	Fr. .--	Franken
Nr.	S1/S2	Fr. .--	Franken
Total		Fr. .--	Franken

Diese Entschädigung wird jährlich, jeweils per 1. Juli, dem Bewirtschafter ausbezahlt, erstmals für das Jahr 20XX innert 30 Tagen nach Unterzeichnung der Vereinbarung.

Werden neue Vorschriften über den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in den Schutzzonen erlassen und/oder die Bewirtschaftung zusätzlich stark eingeschränkt, sind die Entschädigungen entsprechend anzupassen.

4) Die einmalige Entschädigung für Rechtseinräumung und Umtriebe für die Dauer der Vereinbarung beträgt:

Art der Entschädigung	Entschädigung	in Worten
Rechtseinräumung für S1/S2/S3 auf Parzelle Nr.	Fr. -.-	Franken
Umtriebe	Fr. -.-	Franken
Total	Fr. -.-	Franken

Dieser Betrag wird dem (der) Grundeigentümer(-in) innert 30 Tagen nach Vertragsunterzeichnung ausbezahlt.

5) Die Vertragskosten übernimmt die Wasserversorgung (Name).

6) Der Grundeigentümer ist verpflichtet, den oder die Bewirtschafter seines Grundstücks über die Bestimmungen des Schutzzonenreglements zu informieren und deren Namen der Wasserversorgung (Gemeinde), zwecks Auszahlung der Ertragsausfallentschädigung, bekannt zu geben.

(Gemeinde), den

Die Vertragsparteien:

Grundeigentümer:

Wasserversorgung (Name):

Vorname, Name

Der Präsident: / Der Gemeindepräsident:

Verteiler:

Anhang 2: Literaturverzeichnis

Dienststelle Umwelt und Energie Kanton Luzern	Musterreglement für Grundwasserschutzzonen
Brunner Arnold, 1996	Dissertation Grundwasserschutzzonen nach eidgenössischem und zugerischem Recht unter Einschluss der Entschädigungsfrage
Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BU-WAL), 2004	Wegleitung „Grundwasserschutz“ 2004
Gemeindeammännerverband des Kantons Luzern, Verband der Korporationsgemeinden des Kantons Luzern, Luzerner Bauernverband, Kantonales Amt für Umweltschutz, 1988	Wegleitung : Entschädigung für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Quell- und Grundwassers
Schweizerischer Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, Brugg	Wegleitung: Veränderte Feldformen und Feldentfernungen
Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP), Mai 1999	Planerischer Schutz der Gewässer, Ziele und Instrumente der neuen Gewässerschutzverordnung
Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, 2000	Schätzerhandbuch, Bündner Buchvertrieb, Postfach 134, 7004 Chur

Anhang 3: Verzeichnis der Rechtsgrundlagen

<p>Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991; Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28 Oktober 1998</p>
<p>Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983; Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung, StoV) vom 9. Juni 1986</p>
<p>Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991</p>
<p>Kanton Luzern: Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG) vom 27. Januar 1997; Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonale Gewässerschutzverordnung) vom 23. September 1997; Enteignungsgesetz vom 29. Juni 1970 (Kanton Luzern)</p>
<p>Bundesgerichtsentscheide BGE 106 IB 330, BGE 121 II 417, BGE 122 II 326</p>
<p>Verwaltungsgerichtsentscheid Kt. Aargau, Urteil des Verwaltungsgerichtes, 1. Kammer vom Juli 1981 in Sachen Einwohnergemeinde Suhr gegen Entscheid der Schätzungskommission</p>

Anhang 4: Beispiel für Entschädigungsberechnung

Name: **Eigentümer Muster Peter**
 Adresse **Brisegg, 6130 Willisau**

Parzelle Nr. **141**

Name: **Pächter Selbstbewirtschafter**
 Adresse

Flächen S 1 **600 m2**
 S2 **5'400 m2**
 S3 **24'000 m2**

Entschädigungszahlungen	jährlich	25 Jahre	Erwerb (einmalig)
Schutzzone 1			
Erwerb Fassungsereich .600.... m2 à Fr. 8.-			4'800.-
(Rechtseinräumung, Umtriebe) m2 à Fr.			
(Ertragsausfall Restfläche) a à Fr.			
(Keine Gülle) a à Fr.			
(Mehraufwand) Std. à Fr.			
Schutzzone 2			
Rechtseinräumung, Umtriebe 5'400.. m2 à Fr.	1'728.-	
Gülle- u. Mistreduktion ..144 a à Fr. 3.-	432.-		
Ertragsausfall a à Fr.			
Mehraufwand Anhauptlänge zu S120 m à Fr. 8.-	160.-		
Mehraufwand: 2 Markierungspfähle Std. à Fr.	40.-		
Pflanzenschutz – Mehraufwand ¹⁾ ..144 a à Fr. 1.-	144.-		
Schutzzone 3			
Rechtseinräumung, Umtriebe 24'000 m2 à	3'840.-	
(reduzierte Gülle- und Mistgabe) a à Fr.			
(Ertragsausfall) a à Fr.			
(Mehraufwand) Std. à Fr.			
(Teurere Pflanzenschutzmittel) ¹⁾ a à Fr.			
Total Entschädigung ²⁾	920.-	5'568.-	4'800.-

Spezielle Bemerkungen

1) Die Entschädigungen Ackerbau / intensive Wiese sind infolge neu „Verbot“ ausgewählte Wirkstoffe „Pflanzenschutz“ in Schutzzone 2 weiterhin unklar, bis das Buwal / BLW die Rahmenbedingungen definitiv regelt.

2) Vorbehalt: Ausnahmen und Verschärfungen der Auflagen (z.B. Pflanzenschutz), welche zusätzlichen Mehraufwand (wie Umstellungen in Bewirtschaftung, Gülleleitungen, Tränkestellen, usw.) oder Wertverminderungen verursachen, müssen nach ihrer Relevanz laufend gesondert bewertet und eventuell auch unter gesamtbetrieblicher Betrachtungsweise gelöst werden.