

GEMEINDE ALTISHOFEN

FFF-KOMPENSATIONSPROJEKT



KURZBERICHT

Einzonung Buswendeschlaufe

1. April 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	3
2.	Bodenbeurteilung	4
2.1.	Beurteilung Fruchtfolgeflächen	4
2.2.	Schadstoffbeurteilung	5
2.3.	Zu kompensierende FFF	6
3.	Kompensation	6
3.1.	Kompensationsmöglichkeiten	6
3.2.	Kompensationsflächen	6
4.	Fazit	6
	Beilagen	6

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Altishofen
Schloss
6246 Altishofen
gemeindeverwaltung@altishofen.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

INFORMATION

Projektnummer: 91809
Bearbeitet durch: mw, rd

1. AUSGANGSLAGE

Altishofen ist vor allem im Unterdorf gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Neu soll auch das Oberdorf eine Bushaltestelle und damit eine ansprechende ÖV-Erschliessung erhalten. Dazu ist eine Buswendeschleife im Dorfkern notwendig. Variantenstudien der Gemeinde haben gezeigt, dass diese idealerweise auf der Parzelle Nr. 43 realisiert wird. Die Fläche liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone.

Buswendeschleife

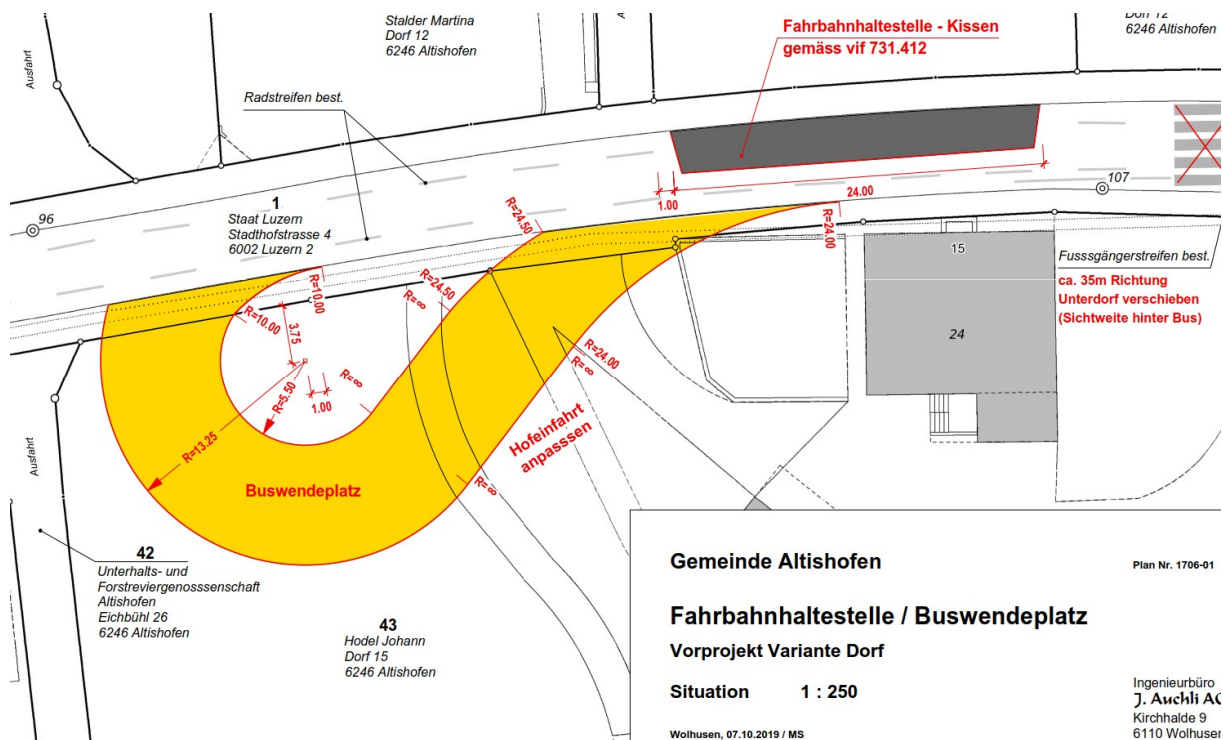


Abb. 1 Vorprojekt Fahrbahnhaltestelle / Buswendeplatz

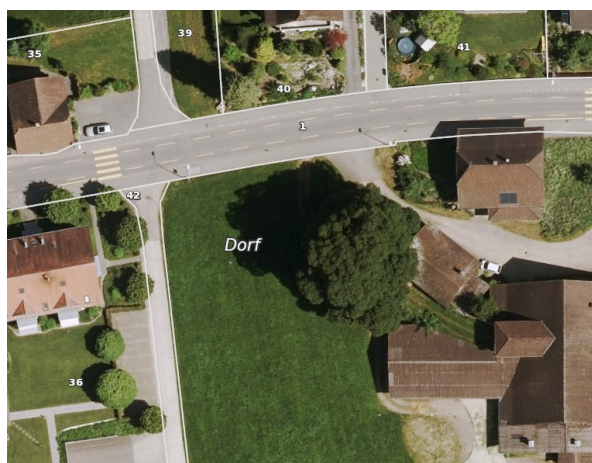


Abb. 2 Orthofoto heutige Situation (Geoportal Kanton Luzern)

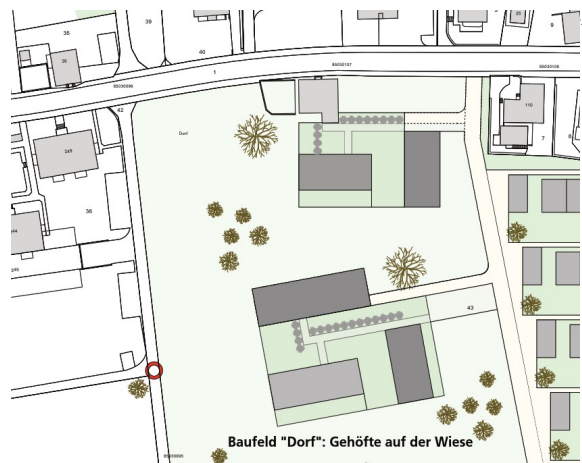


Abb. 3 Bebauungsstudie 2014 (Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten)

Einzonung

Für die Realisierung der Buswendeschleife ist auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 43 eine Einzonung von rund 550 m² von der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone notwendig.

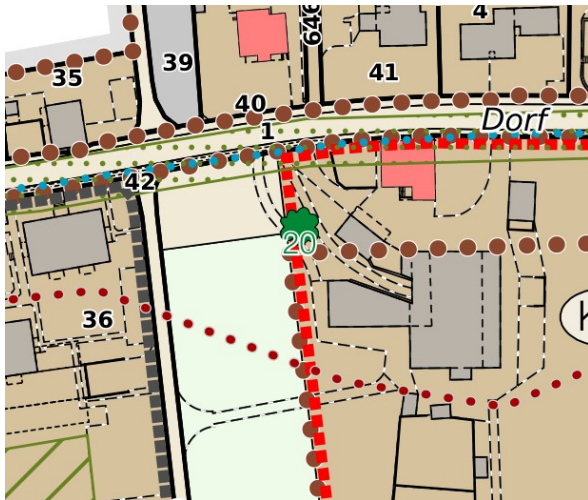


Abb. 5 Zonenplan neu, Einzonung VZ (s. roter Pfeil)

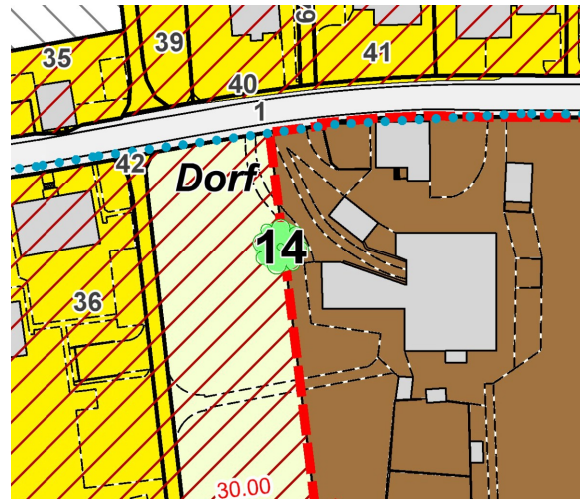


Abb. 6 Zonenplan bisher, Einzonung im Bestand

2. BODENBEURTEILUNG

2.1. Beurteilung Fruchtfolgeflächen

Bodenkarte Kanton

Gemäss vorliegender Bodenkarte des Kantons im Massstab 1:5'000 handelt es sich bei der betroffenen Fläche um Boden mit Fruchtfolgeflächenqualität (vgl. folgende Abb.). Es liegt ein grund- oder hangwasserbeeinflusster mässig tiefgründiger Braunerde-Gley vor. Die Mächtigkeit des Oberbodens beträgt rund 25 cm, die Mächtigkeit des Unterbodens rund 35 cm. Die Ober- und Unterbodenkörnung ist sandiger Lehm. Sowohl Ober- als auch Unterboden sind schwach skeletthaltig. Die Fläche ist eben. Es handelt sich bei der betroffenen Einzonungsfläche um Boden mit Fruchtfolgeflächenqualität.



Abb. 8 Ausschnitt Bodenkarte Kanton, rot markiert die grobe Einzonungsfläche (Kanton Luzern, 2022)

Wasserhalt und pflanzennutzbare Gründigkeit

Wasser-haltsklasse (Vernässigungsart)	Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm)						Wasserhaushaltsgruppe (Vernässigungsart)
	sehr tief-gründig	tief-gründig	mässig tief-gründig	ziemlich flach-gründig	flach-gründig	sehr flach-gründig	
	100	70	50	30	10		
senkrecht durchwaschen	[Pattern: Red to Yellow]						normal durchlässig
	[Pattern: Green to Yellow]						stauwasserbeeinflusst
	[Pattern: Green to Yellow]						grund- oder hangwasserbeeinflusst
stauwasser-geprägt	[Pattern: Green to Yellow]						selten bis zur Oberfläche porengesättigt
	[Pattern: Green to Yellow]						häufig bis zur Oberfläche porengesättigt
grund- oder hangwasser-geprägt *	[Pattern: Blue to Yellow]						selten bis zur Oberfläche porengesättigt
	[Pattern: Blue to Yellow]						häufig bis zur Oberfläche porengesättigt
	[Pattern: Blue to Yellow]						meist bis zur Oberfläche porengesättigt
	[Pattern: Blue to Yellow]						dauernd bis zur Oberfläche porengesättigt

* blau= mineralische Böden, rosa= organische Böden

Abb. 9 Legende Bodenkarte (Kanton Luzern, 2022)

2.2. Schadstoffbeurteilung

Für die betroffene Einzonungsfläche liegt kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vor.

Kataster der belasteten Standorte

Die ersten rund 4 m entlang der Dorfstrasse liegen innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen (PBV). Aufgrund der schwach befahrenen Strasse und des dazwischen liegenden Trottoirs wird nicht von einer Verunreinigung des Bodens ausgegangen.

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen



Abb. 10 Ausschnitt PBV, lila markiert Verkehrsträger Strassenverkehr (Kanton Luzern, 2022)

Vollständige
Kompensation

2.3. Zu kompensierende FFF
Es müssen die gesamten 550 m² Fruchtfolgeflächen, die durch die Einzonung verloren gehen, kompensiert werden müssen.

3. KOMPENSATION

Kompensation
durch Bodenver-
besserung

3.1. Kompensationsmöglichkeiten
Die Kompensation kann in Form einer Rückzonung oder einer Bodenverbesserung erfolgen. Auf dem Gemeindegebiet konnten keine geeigneten Flächen zur Rückzonung gefunden werden. Als Kompensation wird für die Einzonung der Buswendeschleife die Bodenverbesserung gewählt, wo Böden mit minderwertiger Qualität (anthropogene Böden) aufgewertet werden.

Neu geschaffene
FFF in Wauwil

3.2. Kompensationsflächen
Die zu kompensierenden Fruchtfolgeflächen werden in der ersten Etappe des Bodenverbesserungsprojektes von Antonia Müller auf der Parz. Nr. 334 in der Sandmatt in Wauwil neu geschaffen (Baugesuch Nr. 2018-2267). Der Humus von Altshofen wird im Rahmen des Bodenverbesserungsprojekts in Wauwil wiederverwendet.

Verweis auf
Beilagen

In der Beilage befinden sich die unterzeichnete Vereinbarung sowie das unterschriebene Musterblatt zur Anrechnung von neugeschaffenen Fruchtfolgeflächen.

4. FAZIT

Kompensation von
550 m² in Wauwil

Die geplante Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone für die Erstellung einer neuen Buswendeschleife auf einer Teilfläche der Parz. Nr. 43 in Altshofen bedeutet den Verlust von rund 550 m² Fruchtfolgeflächen. Es konnte keine alternative Lösung gefunden werden, wo keine Fruchtfolgeflächen betroffen sind. Die verloren gehenden Fruchtfolgeflächen müssen kompensiert werden. Im Rahmen des Bodenverbesserungsprojekts von Antonia Müller in Wauwil können die erforderlichen 550 m² neu zu schaffenden Fruchtfolgeflächen erstellt werden (s. Beilagen).

BEILAGEN

Beilage 1: Vereinbarung Kompensation FFF, Parz. Nr. 43

Beilage 2: Recht auf Anrechnung FFF, Parz. Nr. 43



VEREINBARUNG

zwischen

Herr Johann Josef Eduard Hodel, Dorf 15, 6246 Altishofen

und

Antonia Müller, Sandmatt, 6242 Wauwil

ZWECK

Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF) auf dem Betrieb von Antonia Müller

VERTRAGSINHALT

Antonia Müller stellt auf Ihrem Betrieb in der Sandmatt in Wauwil gemäss Vereinbarung vom 14. März 2022 eine Fläche von 550 m² auf den Parzelle Nr. 334 GB Wauwil als neu geschaffene anrechenbare Fruchtfolgeflächen zur Verfügung (bewilligtes Aufwertungsprojekt).

Diese Fläche dient der Kompensation von Fruchtfolgeflächen für die Einzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 43 GB Altishofen im Eigentum von Johann Eduard Hodel für die Erstellung einer Buswendeschleufe.

Der Preis für die zu kompensierenden Fruchtfolgeflächen wird mit CHF 25.-/m² vereinbart. Der abgetragene Humus (Oberboden) aus Altishofen wird mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zulasten des kompensationspflichtigen Grundeigentümers nach Wauwil geliefert.

Die Rechnungsstellung erfolgt nach dem Erlangen der Rechtskraft der Baubewilligung der Buswendeschleufe. Die Vereinbarung erlischt bei einem Nichterlangen der Baubewilligung oder nach fünf Jahren ab Datum der Unterzeichnung der Vereinbarung. In diesem Fall wird Antonia Müller eine Entschädigung von Fr. 1.-/m² als Reservationsgebühr bezahlt.

Bei einem Eigentümerschaftswechsel wird diese Vereinbarung auf den Rechtsnachfolger/die Rechtsnachfolgerin übertragen.

Johann Eduard Hodel verpflichtet sich, nach Genehmigung und Rechtskraft Antonia Müller umgehend zu informieren.

Altishofen, 1. April 2022

Johann Eduard Hodel, Altishofen

Antonia Müller, Wauwil



Umwelt und Energie (uwe)

Gewässer und Boden

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
uwe@lu.ch

Recht auf Anrechnung neu geschaffener Fruchtfolgefläche (FFF) - Muster

Ort und Ausmass der neu geschaffenen Fruchtfolgefläche

Gemeinde	Wauwil
Flurname	Sandmatt
Parzellen-Nr. / GB	334
BAGE-Nr.	2018-2267
Fläche [m ²]	550

Die Fruchtfolgefläche ist anrechenbar für

Name / Firma	Johann Josef Eduard Hodel
Strasse	Dorf 15
PLZ / Ort	6246 Altishofen
Verwendungszweck	Erstellung einer Buswendeschlaufe auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 43 GB Altishofen

Mit dieser FFF-Anrechnung einverstanden sind

- Bewilligungsinhaber mit FFF-Neuschaffung
 Grundeigentümer der Parzelle mit neu geschaffener FFF

Name, Vorname Müller, Antonia

Ort, Datum

Unterschrift

Berechtigter für FFF-Anrechnung

Name, Vorname Hodel, Johann Josef Eduard

Ort, Datum

Unterschrift