

GEMEINDE MALTERS

## EINZONUNG SPORTANLAGE MUOSHOF



# PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

10.07.2025 – Öffentliche Auflage

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung: - Teilrevision Zonenplan, Mst. 1:1'500, 10.07.2025  
- Änderung im Bau- und Zonenreglement

Dokumentation: - Beilage 1: Situationsplan Bauprojekt, Vorabzug, Keller Freiraumplanung GmbH/Planungsbüro Wegmüller AG, 17.06.2025  
- Beilage 2: Bodenkundliche Erhebung, Basler & Hofmann AG, 09.08.24  
- Beilage 3: Vertrag Fruchtfolgeflächen vom 25.11.2024  
- Beilage 4: Bauprojekt Fussweg Allmendli, Felder und Partner AG, 21.03.2025

## ABKÜRZUNGEN

*APZ* Alters- und Pflegezentrum  
*BZR* Bau- und Zonenreglement  
*BPM* Betreuung und Pflege Malters  
*FFF* Fruchtfolgeflächen  
*GWR* Gewässerraum  
*MIV* Motorisierter Individualverkehr  
*OPR* Ortsplanungsrevision  
*ÖV* Öffentlicher Verkehr  
*PBG* Planungs- und Baugesetz  
*PBV* Planungs- und Bauverordnung  
*RP* Richtplan  
*SLB* Siedungsleitbild

## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Malters  
Weihermatte 4  
Postfach 161  
6102 Malters

### BEARBEITUNG

stadtlandplan AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.stadtlandplan.ch](http://www.stadtlandplan.ch)

*Titelbild: Luftbild (map.geo.admin.ch)*

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE, VORHABEN	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Erweiterung Alters- und Pflegezentrum	4
1.3.	Verlegung Sportanlage	5
1.4.	Erschliessung	6
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1.	Kantonal und regional	7
2.2.	Kommunal	7
3.	ÄNDERUNGEN ZONENPLAN + BZR	9
3.1.	Zonenplan	9
3.2.	BZR	10
4.	BEURTEILUNG	11
4.1.	Betroffene Sachthemen	11
4.2.	Auswirkungen und Nachweise	11
4.2.1.	Flächenbeanspruchung/haushälterische Bodennutzung	11
4.2.2.	Landwirtschaft	12
4.2.3.	Eingliederung in die Landschaft	12
4.2.4.	Ökologischer Ausgleich	12
4.2.5.	Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	13
4.2.6.	Beleuchtung/Lichtimmissionen	14
4.2.7.	Gewässerraum-Freihaltung	14
4.2.8.	Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung	14
4.2.9.	Schutz vor Naturgefahren	14
4.3.	Interessenabwägung	15
5.	VERFAHREN	15
5.1.	Mitwirkung Bevölkerung	15
5.2.	Kantonale Vorprüfung	15
5.3.	Öffentliche Auflage	16

# 1. AUSGANGSLAGE, VORHABEN

## 1.1. Stand der Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 22.09.2024 an der Urne beschlossen und am 1. Juli 2025 vom Regierungsrat genehmigt.

## 1.2. Erweiterung Alters- und Pflegezentrum

Standort Alterswohnheim

Das Altersheim Bodenmatt auf Grundstück Nr. 251 liegt an zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Der Aussenraum ist mit der Parkanlage der denkmalgeschützten Villa All' Aria verbunden. Östlich davon liegen die Aussensportanlagen des Oberstufen-Schulhaus Muoshof (Rasenfeld und Beach-Volley-Felder). Alterswohnheim, Villa und Schulanlage sind freiräumlich miteinander verknüpft und liegen in der Zone für öffentliche Zwecke

Raumbedarf Alterswohnheim

Das Alterswohnheim wurde 1988 eröffnet. Das Gebäude ist zwar in einem guten baulichen Zustand, entspricht aber nicht mehr den heutigen Anforderungen und Pflegestandards. Der Raumbedarf für die verschiedenen Angebote und Dienstleistungen für das Wohnen im Alter ist in der Zwischenzeit stark gestiegen und wird aufgrund des demographischen Wandels weiter ansteigen. Aus diesem Grund startete der Gemeinderat Malters 2012 mit Abklärungen für ein neues Alters- und Pflegeheim, seit 2019 ist der Verwaltungsrat der Betreuung und Pflege Malters AG (BPM AG) zuständig.

Standortwahl

Der Verwaltungsrat der BPM AG hat unterschiedliche Standorte geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass der heutige Standort, inkl. Neubau auf der "Muoshofmatte" (Sportplatz der Schulanlage Muoshof, Parz. 250) aus unterschiedlichen Gründen der Beste ist.

Projekt

Auf der Muoshofmatte wird ein Neubau aus drei unterschiedlich hohen Baukörpern erstellt, der als Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb hervorging. Dadurch entsteht ein modernes Alters- und Pflegezentrum (APZ) mit 84 Einzelzimmern, wovon 12 Pflegeplätze speziell auf die Bedürfnisse der Pflege und Betreuung von an Demenz erkrankten Personen ausgerichtet sind. Das bestehende Alterswohnheim wird für das Wohnen im Alter mit Kleinwohnungen mit individuellen Serviceangeboten und Dienstleistungen umgebaut.

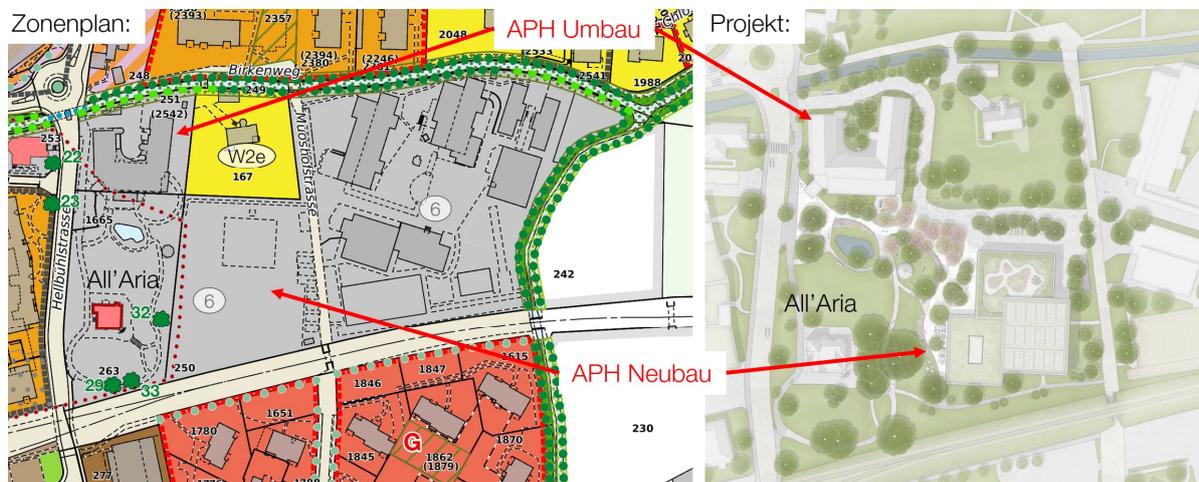


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan; rechts Situationsplan Projekt (Quelle BPM AG)

Grundsätzlich geht die Dienststelle Gesundheit und Soziales des Kantons Luzern von einer stark steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen aus. Der Neubau neben dem bestehenden Alterswohnheim hat den Vorteil, dass Synergien genutzt werden können und z.B. Hybrid-Pflegeplätze angeboten werden können. Das Projekt am geplanten Standort bringt viele Vorteile:

Begründung

- Das bestehende Alterswohnheim Bodenmatt kann für das Wohnen im Alter und notwendige Infrastrukturen (Spitex, Immomant, etc.) genutzt werden;
- Es entsteht ein Zentrum für Betreuung und Pflege mitten in Malters. Die Bewohner sind weiterhin mitten im Dorf und nehmen am Dorfgeschehen teil;
- Für Besucher ist das Heim zentral gelegen, mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- Die Zusammenführung aller Dienstleitungen unter einem Dach bringt Synergien für die gesamte Organisation und Prozesse können schlanker gestaltet werden;
- Wirtschaftlichkeit kann dank dem Erhalt des Bestandes erreicht werden.

### 1.3. Verlegung Sportanlage

Um Platz für die Erweiterung des APZ zu schaffen, muss die heutige Aussensportanlage auf Parz. Nr. 250 verlegt werden. Dazu bietet sich Parz. Nr. 242, östlich des Dorfbachs an. Das Grundstück gehört der Gemeinde. Eine Teilfläche ist im Zonenplan als Reservezone ausgewiesen und bereits im Siedlungsleitbild als Erweiterungsfläche für schulische Bedürfnisse vorgesehen. Die erforderliche Fläche geht über die Reservezone hinaus.

Verlegung

Die heutige Sportanlage besteht aus einem Rasenspielfeld, zwei Beachvolleyballfeldern und einer Rasenfläche. Das bestehende Angebot wird beibehalten und mit einer Pumtrack-Anlage sowie Streetwork- und Sanitäreanlage zeitgemäss ergänzt. Die Haupteinschliessung und Bewirtschaftung erfolgt von Westen über die Schulanlage. Dazu wird eine neue Brücke über den Dorfbach erstellt. Die aufzuhebenden Velounterstände werden neu bei der Zufahrt zur Schulanlage beim Birkenweg angeordnet. Für die geplante Dusche/WC ist ein Kanalisationsanschluss nötig, welcher unter Auflagen direkt an den Verbandskanal angeschlossen werden kann.

Vorhaben

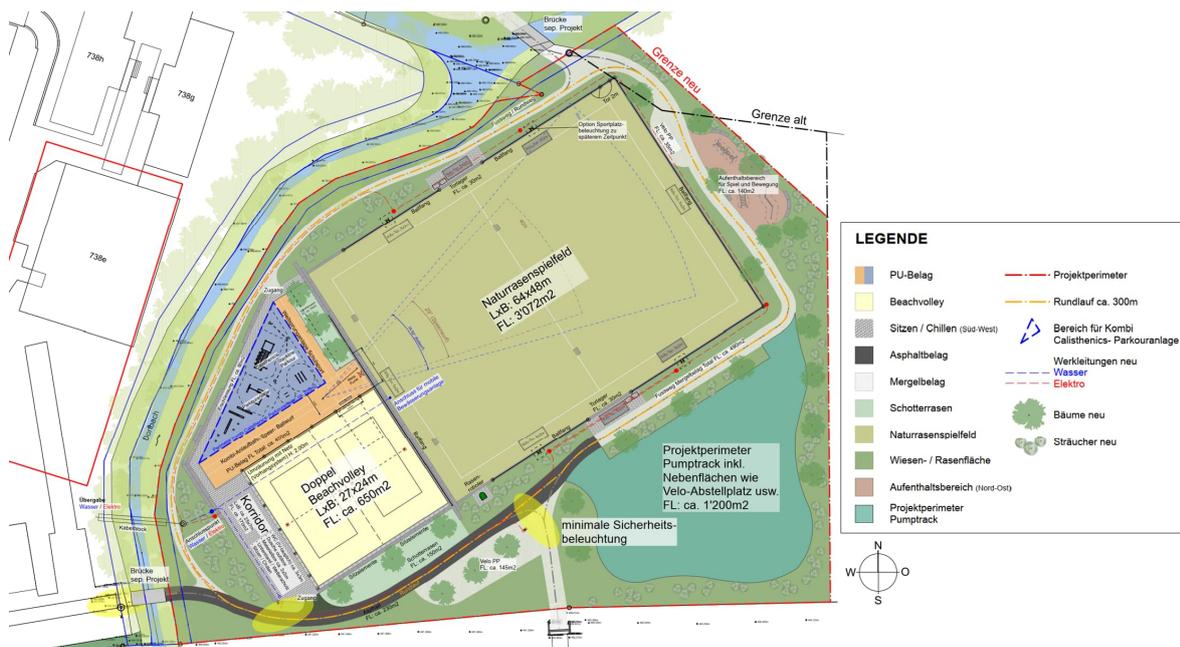


Abb. 2: Ausschnitt Projekt Sportanlagen, Keller Freiraumplanung/Planungsbüro Wegmüller, 17.06.2025

## 1.4. Erschliessung

**Haupterschliessung** Die Haupterschliessung erfolgt von Westen, über das bestehende Schulareal Muosshof. Dazu wird ab dem Schulhofplatz ein neuer, befestigter Weg in Richtung SE bis zum Dorfbach erstellt, welcher für Unterhalts- und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist (blau gestrichelte Linie in Abb. 3). Die ordentliche Nutzung beschränkt sich auf Fussgänger:innen und Kommunalfahrzeuge der Gemeinde.

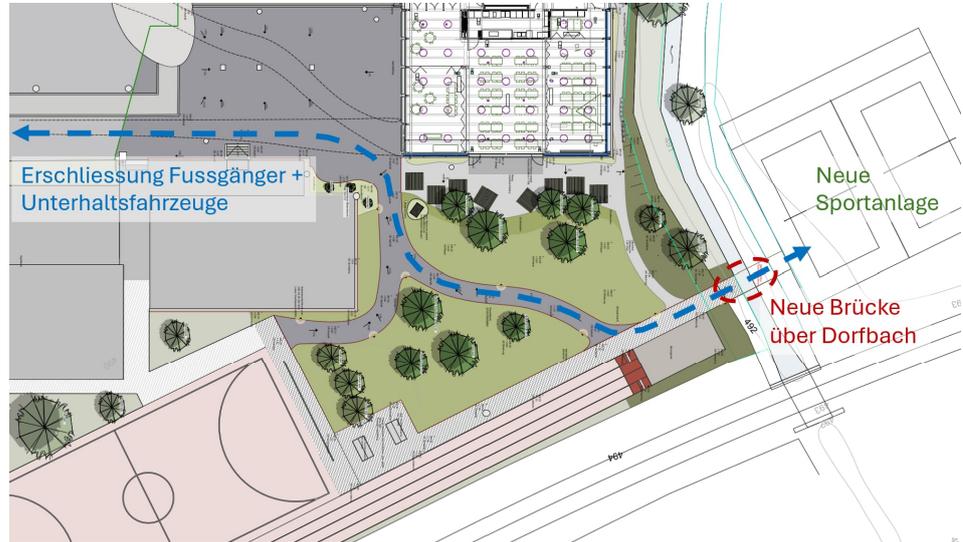


Abb. 3: Haupterschliessung ab Schulareal und über Dorfbach (Auszug Freiraumplanung Muosshof)

**Neue Brücke** Für die Haupterschliessung von Westen wird eine neue Brücke über den Dorfbach erstellt, welche für Unterhalts- und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist (s. Abb. 4, 5 und Beilage 4).

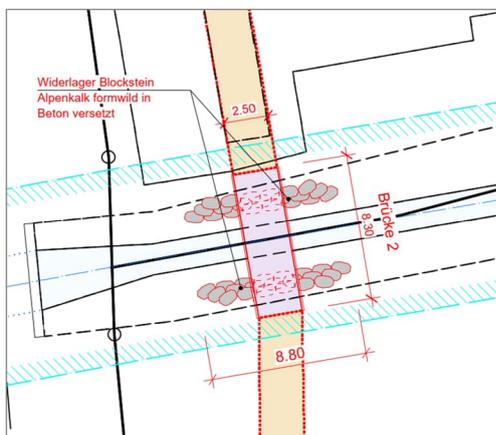


Abb. 4: Projekt Brücke, Situation

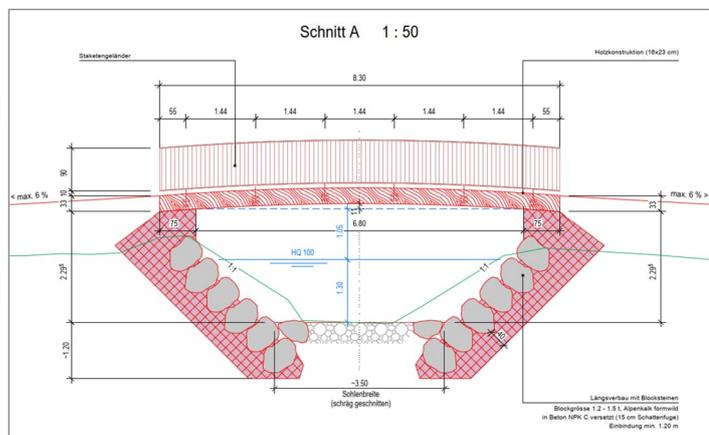


Abb. 5: Projekt Brücke, Schnitt

**Fusswege** Weitere Fusswegzugänge erfolgen über die bestehende Brücke über den Mülikanal im Norden sowie die Bahnunterführung im Süden. Durch diese kann bei Bedarf eine Noterschliessung ab Liegenschaft Feld (Gemeindegrundstück) erfolgen.

**Leitungen** Erschliessung Elektrisch und Wasser: die notwendigen Leitungen für Energie und Wasserversorgung werden im Zusammenhang mit der Sportplatzrealisierung ab Verteilung Schulhaus erstellt. Dazu wird eine Unterstossung des Dorfbaches vorgenommen.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Kantonal und regional

Die Reservezone auf Parz. 242 ist im kant. Richtplan als Siedlungsgebiet eingetragen.

Kant. Richtplan

Im Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 von 2014 liegt das Einzonzugsgebiet ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A, welche die Bauzonen begrenzt. Gem. Kapitel 1.5 im Richtplantext sind Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen und dergleichen ohne eine Anpassung des regionalen Teilrichtplanes möglich. Die vorliegende Einzonzugung ist ohne Anpassung des regionalen Richtplanes möglich.

Reg. Teilrichtplan Siedlungslenkung

### 2.2. Kommunal

Im kommunalen Siedlungsleitbild der Gemeinde Malters vom November 2015 ist die Reservezone auf Parz. 242 für die Erweiterung der Schule vorgesehen. Das Fusswegnetz basiert auf dem kommunalen Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan.

Siedlungsleitbild



- Erweiterung Schule
- langfristig verfügbar
- Massnahmen Fusswegnetz
- Harte Siedlungsgrenze gem. Teilrichtplan Siedlungslenkung
- Fruchtfolgefläche

Abb. 6: Ausschnitt Plan Siedlungsleitbild Gemeinde Malters, 2015

Der kommunale Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan der Gemeinde Malters stammt aus dem Jahr 2007 und wurde im Rahmen der Gesamtrevision überarbeitet und aktualisiert. Die Genehmigung durch den Kanton erfolgte am 01.07.2025. Im betroffenen Perimeter ist die Erstellung neuer Fusswegverbindungen von West nach Ost sowie von Nord nach Süd bis an die Luzernstrasse vorgesehen. Die Umsetzung ist mit dem vorliegenden Projekt geplant.

Erschliessungs- & Verkehrsrichtplan



- Ausgangslage
- Massnahme
- Gemeindestrasse 1 + 2 Klasse
- Privatstrasse und Gemeindestrasse 3. Klasse
- Erschliessungsrichtung
- Trottoir oder Fussweg
- Tempo 30 Zone
- Bauzone erschlossen
- Reservezone

Abb. 7: Ausschnitt kommunaler Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan Gemeinde Malters, 2024

## Nutzungsplanung

Die gesamtrevidierte Nutzungsplanung wurde am 22.09.2024 beschlossen und am 1.07.2025 vom Kanton genehmigt. Die öffentliche Zone, welche die Schulanlage Muoshof und das APZ umfasst, trägt die Gebietsbezeichnung Muoshof (Nr. 6) und ist gem. Anhang 4 BZR für folgende Nutzungen vorgesehen: «*Bildung, Sport, Kultur und Freizeit, Pflege und Betreuung, Wohnformen aller Art für Wohnen im Alter sowie mit diesen Nutzungen zusammenhängende Einrichtungen und Dienstleistungen*».

Entlang dem Dorfbach wurde der Gewässerraum als Grün- und Freihaltezone ausgeschieden. Zusätzlich ist die Uferbestockung im Zonenplan festgehalten. Teilflächen sind mit der Gefahrenzone 2 W (Hochwasser) überlagert.



<p><b>1. Bauzonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> W4 Wohnzone 4</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> W3 Wohnzone 3 a-c</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> W2 Wohnzone 2 d-e</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); margin-right: 5px;"></span> WA3 Wohn- und Arbeitszone 3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></span> ÖZ Zone für öffentliche Zwecke</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: beige; margin-right: 5px;"></span> V Verkehrszone</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> GrA Grünzone A</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: darkgreen; margin-right: 5px;"></span> GrB Grünzone B</li> </ul> <p><b>2. Nichtbauzonen und Schutzzonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> ÜG A-V Verkehrstäche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> R Reservezone</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> LW Landwirtschaftszone</li> </ul>	<p><b>3. Überlagerungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, green 2px, green 4px); margin-right: 5px;"></span> GrG Grünzone Gewässerraum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, lightgreen 2px, lightgreen 4px); margin-right: 5px;"></span> FrG Freihaltezone Gewässerraum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, lightgreen 2px, lightgreen 4px); margin-right: 5px;"></span> GrF Grünzone Freiraum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Zonenrandbepflanzung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Grünstruktur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Baumreihe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Einzelbaum / Baumgruppe schützenswert (Nr. gem. Anhang BZR)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Einzelbaum / Baumgruppe</li> </ul> <p><b>4. Information</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> Waid</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> Gewässer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Höcker und Ufergehölze</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Gestaltungsplan bestehend</li> </ul>	<p><b>Legende Gefahrenzonenpläne (innerhalb der Bauzonen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> GF 2 W Hochwasser</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> GF 1 geringe Gefährdung</li> </ul>
---	--	--

Abb. 8: Ausschnitt aus Zonenplan Siedlung, Gemeinde Malters (beschlossen am 22.09.2024, genehmigt am 01.07.2025)

### 3. ÄNDERUNGEN ZONENPLAN + BZR

#### 3.1. Zonenplan

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird eine Fläche von insgesamt 10'018 m<sup>2</sup> Einzonzung eingezont, welche sich wie folgt verteilt:

- Reservezone (R) zu Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ): 4'896 m<sup>2</sup>
- Landwirtschaftszone (Lw) zu Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) 4'565 m<sup>2</sup>
- Reservezone (R) zu Grünzone A (GrA): 543 m<sup>2</sup>
- Landwirtschaftszone (Lw) zu Grünzone A (GrA): 14 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der rechtlichen Vorgaben muss die überlagerte Freihaltezone Gewässer-raum (FrG) in die überlagerte Grünzone Gewässerraum (GrG) umgezont werden, was eine Fläche von 789 m<sup>2</sup> betrifft.

Die Hochwassergefährdung gem. Gefahrenkarte wird im Bereich der Einzonzung als Gefahrenzone überlagert:

- Gefahrenzone 2 W, Hochwasser (GF 2 W): 5'091 m<sup>2</sup>
- Gefahrenzone 1 (GF 1): 609 m<sup>2</sup>.

Entlang der östlichen Parzellengrenze wird ein Linienelement Zonenrandbepflanzung ergänzt, um einen angemessenen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet zu schaffen.



Abb. 9: Änderungen am Zonenplan (Gegenstand des Verfahrens)

### 3.2. BZR

Die neue Zone wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Zu diesem Zweck wird im Anhang 4 BZR (NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE) eine Ergänzung (in Rot) beim Eintrag Nr. 6 vorgenommen.

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzung	ES <sup>1</sup>
6	Muoshof: westlich Dorfbach	Bildung, Sport, Kultur und Freizeit, Pflege und Betreuung, Wohnformen aller Art für Wohnen im Alter sowie mit diesen Nutzungen zusammenhängende Einrichtungen und Dienstleistungen	II
	Muoshof: östlich Dorfbach	Sport und Freizeit	III

Tab. 1: Ergänzung (rot) in Anhang 1 BZR

## 4. BEURTEILUNG

### 4.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung / haushälterische Bodennutzung		x	4.2.1
Landwirtschaft		x	4.2.2
Eingliederung in die Landschaft		x	4.2.3
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz	x <sup>1)</sup>		
Ökologischer Ausgleich		x	4.2.4
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	4.2.5
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	x <sup>2)</sup>		
Lichtimmissionen		x	4.2.6
Wald	x <sup>3)</sup>		
Wildtierkorridore	x <sup>4)</sup>		
Gewässerraum-Freihaltung		x	4.2.7
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		x	4.2.8
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x	4.2.9
NIS-Verordnung	x <sup>5)</sup>		
Störfallverordnung	x <sup>6)</sup>		
Altlasten	x <sup>7)</sup>		
Mehrwertausgleich	x <sup>8)</sup>		

Tab. 1: Übersicht der betroffenen Sachthemen

- 1) Es sind keinerlei Schutzobjekte (Kultur, Natur etc.) in der Nähe.
- 2) Gegenüber dem heutigen Zustand treten keine zusätzlichen Lärmemissionen auf. Durch den grossen Abstand zu nächstgelegenen Wohnbauten ist der Lärmschutz gewährleistet.
- 3) Es ist kein Wald betroffen.
- 4) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.
- 5) Zwischen den neuen Sportanlagen und der Bahnlinie wird ein ausreichend grosser Abstand eingehalten. Es sind keine weiteren, NIS-relevanten Anlagen in der Nähe.
- 6) Es sind keine Bauten- oder Anlagen in der Nähe, von welchen eine Gefahr bezüglich der Störfallverordnung ausgehen würde.
- 7) Es sind keine bekannten Altlasten vorhanden.
- 8) Das einzuzonende Grundstück gehört der Gemeinde.

### 4.2. Auswirkungen und Nachweise

#### 4.2.1. Flächenbeanspruchung/haushälterische Bodennutzung

Die Bauzone vergrössert sich um rund eine Hektare. Die einzuzonende Fläche wird auf die minimal notwendige Platzgrösse inkl. Begrünung und Fusswegerschliessung dimensioniert.

Die Verlagerung der Sportanlagen ermöglicht die innere Verdichtung an zentraler Lage für die Erstellung eines zukunftsgerichteten APZ.

## 4.2.2. Landwirtschaft

### FFF-Bedarf

Aus der bodenkundlichen Erhebung der Basler & Hofman AG (Beilage 2) geht hervor, dass vom Vorhaben Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von 5'500 m<sup>2</sup> betroffen sind (vgl. Abb. 11).

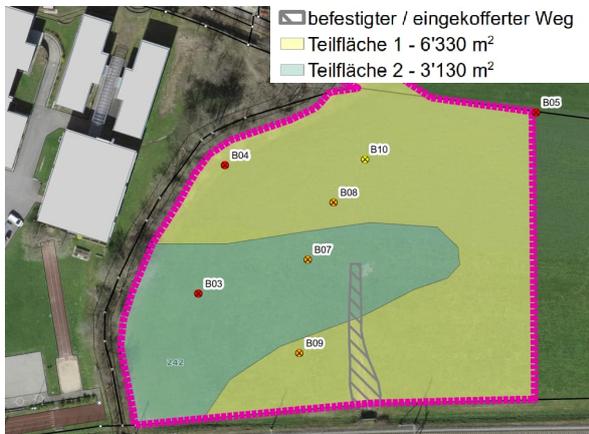


Abb. 10: Plan Teilflächen und Handbohrungen, Basler & Hofmann AG, 31.07.2024

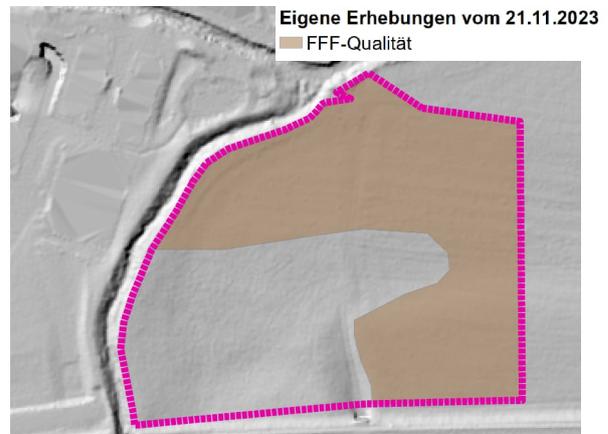


Abb. 11: Erhebung FFF-Qualität, Basler & Hofmann AG, 31.07.2024

### Alternativstandorte

Als Alternative zum Standort Muoshof wurden diskutiert und geprüft:

- Ergänzung der Sportanlage Oberei Richtung Osten: Diese Alternative wurde jedoch verworfen, da weniger zentral und ebenfalls FFF-Kompensation notwendig. Zudem müsste das Land erworben oder enteignet werden.
- Lage in der Bauzone: Es sind keine Bauzonen für diesen Zweck erhältlich.
- Weitere an die Siedlung angrenzende Landwirtschaftsflächen: Bei allen Flächen in der Ebene ist mit FFF-Qualität zu rechnen (die flächendeckende Bodenkartierung durch den Kanton ist noch ausstehend). Ihnen fehlt zudem der Bezug zu einer bestehenden öffentlichen Nutzung. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen wären absehbar.

### FFF-Kompensation

Die Fruchtfolgeflächen müssen kompensiert werden. Dazu wurde eine Kompensation innerhalb der Gemeinde geprüft, was jedoch vom Kanton abgelehnt wurde. Die Gemeinde wird sich daher bei einem ausserkommunalen Kompensationsprojekt beteiligen. Der Gemeinderat Malters konnte bereits einen Vertrag zur Sicherung der erforderlichen FFF abschliessen (s. Beilage 3).

## 4.2.3. Eingliederung in die Landschaft

Die neue Sportanlage entsteht östlich des bestehenden Schulareals Muoshof. Die beiden Gebiete werden durch den Dorfbach mit Hecken und Ufergehölze getrennt. Im Osten und Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Südwesten eine 4-geschossige Wohnsiedlung. Der neue Sportplatz fügt sich zwischen bestehender Siedlung und Landwirtschaftsfläche ein und wird rundherum mit Bäumen und Hecken begrünt. Eine gute landschaftliche Eingliederung ist damit gewährleistet.

## 4.2.4. Ökologischer Ausgleich

### Über Nutzungsplanung gesichert

Im Projektperimeter ist ein hoher Anteil an ökologisch wertvollen Grünflächen vorgesehen. Über die Nutzungsplanung ist ein Anteil von 8% der Einzonungsfläche wie folgt gesichert:

- Grünzone A (gem. Art. 30 BZR) entlang Dorfbach: 557 m<sup>2</sup> (Flächenanteil = 5.6%)

- Zonenrand (gem. Art. 61 BZR, Mindestbreite von 2 m): 119 m = 238 m<sup>2</sup> (Flächenanteil = 2.4%).

Nebst der Grünzone A steht im Projektperimeter eine Fläche von insgesamt 1'432 m<sup>2</sup> (inkl. Zonenrand) für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung (vgl. Abb. 12). Dabei handelt es sich um die Übergangsflächen ausserhalb der ringförmigen Fusswegerschliessung. Sie sind für eine ökologische Gestaltung und Pflege prädestiniert. Sie entsprechen 14.3% der gesamten Einzonungsfläche. Gemeinsam mit der Grünzone A kann damit ein Anteil an ökologischen Flächen von knapp 20% ausgewiesen werden.

Ausgleichsflächen im Projektperimeter



Abb. 12: Ökologische Ausgleichsflächen innerhalb des Projektperimeters (dunkelgrüne Flächen am Rand)

#### 4.2.5. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Die Haupteerschliessung erfolgt von Südwesten, über das bestehende Schulareal Muoshof und ist nur für Fussgänger:innen und für Kommunalfahrzeuge der Gemeinde zugänglich. Dazu wird eine neue Brücke über den Dorfbach erstellt. Weitere Fusswegzugänge erfolgen über die bestehende Brücke über den Mülkanal im Norden sowie die Bahnunterführung im Süden.

Fuss- und Veloverkehr

Die rund 166 Veloabstellplätze an der heutigen Sportanlage werden aufgehoben und nach Norden verschoben. Dort sollen rund 216 (inkl. 21 bestehende) neue Abstellplätze entstehen.

Die geplante Sportanlage ist über das bestehende Schulareal Muoshof erschlossen. Die Verschiebung und Erweiterung der Anlage hat keine Änderungen am Verkehrsregime und -aufkommen zur Folge. Die bestehenden Parkierungsmöglichkeiten beim Schulareal Muoshof sind ausreichend.

MIV

Die Erschliessung mit dem ÖV ist sehr gut (Angebotsstufe 3). Der Bahnhof befindet sich in einer Luftdistanz von ca. 350 – 400 m.

Öffentlicher Verkehr

#### 4.2.6. Beleuchtung/Lichtimmissionen

Bei Dunkelheit sind für den Betrieb des Sportplatzes Flutlichtanlagen notwendig. Dabei ist sicherzustellen, dass keine unnötigen Licht-Emissionen entstehen. Dies wird im Rahmen des Bauprojektes sichergestellt.

Betriebszeiten

Der Sportplatz wird während der Schulzeit und abends von Vereinen genutzt. Die abendliche Nutzung und Beleuchtung ist auf Wochentage und bis 22 Uhr beschränkt.

#### 4.2.7. Gewässerraum-Freihaltung

Der Einzonungspereimeter grenzt im Westen an den Dorfbach und im Norden leicht an den Mülikanal. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der Gewässerraum ausgeschieden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb Bauzone) in die überlagernde Grünzone Gewässerraum (innerhalb Bauzone) umgezont.

#### 4.2.8. Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung

Grundwasser

Die Einzonung liegt im Grundwasserschutzbereich A<sub>u</sub>. Dies ist jedoch für das vorliegende Vorhaben nicht relevant, da keine unterirdischen Bauten erstellt werden.

Entwässerung

Im Rahmen der geplanten Sportanlage ist die Installation einer Toilette und Dusche vorgesehen. Hierzu ist ein Anschluss an die Kanalisation erforderlich. Der Anschluss kann unter Einhaltung der geltenden Auflagen direkt an den Verbandskanal erfolgen.

#### 4.2.9. Schutz vor Naturgefahren

Hochwassergefährdung

Im Einzonungspereimeter weist die Gefahrenkarte für die Randbereiche im Norden und Osten geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser schwacher Intensität aus. Die Gefährdung stammt von Ausuferungen beim Zusammenfluss von Dorfbach und Mülikanal.

Legende:



Abb. 13: Gefahrenkarte; Quelle: Geoinformation Kanton Luzern ([www.geo.lu.ch](http://www.geo.lu.ch))

Umsetzung im Zonenplan

Im Zonenplan werden für die gem. Gefahrenkarte betroffenen Flächen Gefahrenzonen ausgeschieden.

Schutzmassnahmen

Der Schutz der neuen Sportanlagen ist über einfache Terrainmodellierungen möglich. Die Schutzmassnahmen sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

## 4.3. Interessenabwägung

Die Erweiterung des Alters- und Pflegezentrums ist für die Gemeinde Malters aufgrund der steigenden Nachfrage unumgänglich. Der gewählte Standort neben dem bestehenden Alterswohnheim ist ideal gelegen. Dies hat zur Folge, dass die bestehende Aussensportanlage dem Projekt weichen und verlegt werden muss. Da ihre Nutzung mit dem Schulbetrieb verknüpft ist, muss sie in direkter Nähe des Schulgeländes liegen und ist daher standortgebunden. Geeignete Alternativstandorte innerhalb des Siedlungsgebietes rund um das Schulareal sind nicht vorhanden.

Bedeutung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben ermöglicht eine Innenentwicklung im Zentrum von Malters. Bauland an bester Lage wird für die Überbauung freigegeben und steht der Bevölkerung nach Fertigstellung des Projekts für öffentliche Zwecke zur Verfügung. Die flächensparende Anordnung der neuen Sportanlage ermöglicht eine effizientere Nutzung des Bodens. Die Gemeinde hat das einzuzonende Grundstück bereits erworben, um die Fläche zu sichern. In diesem Zusammenhang ist die Kompensation von ca. 5.500 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefleichen erforderlich. Die weiteren Auswirkungen bezüglich Eingliederung in die Landschaft, Verkehr, Entwässerung und Schutz vor Naturgefahren fallen gegenüber dem heutigen Bestand gering aus.

Haushälterische Bodennutzung

Das geplante Vorhaben ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig und widerspricht keinen übergeordneten Vorgaben. Durch die Innenentwicklung und die effizientere Nutzung der Sportflächen wird der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen. Das Projekt dient dem öffentlichen Interesse und ist für die künftige Entwicklung der Gemeinde Malters von grosser Bedeutung.

Fazit

## 5. VERFAHREN

### 5.1. Mitwirkung Bevölkerung

Die Mitwirkung erfolgte im Rahmen des Projektes Alters- und Pflegezentrums Malters. Die Bevölkerung hat das Projekt APZ, inkl. der erforderlichen Sonderkredite an der Urnenabstimmung vom 24.11.2024 angenommen. Darin enthalten war auch der Sonderkredit für die Verlegung und den Neubau der Aussensportanlage Muoshof.

### 5.2. Kantonale Vorprüfung

Die Eingabe zur kant. Vorprüfung erfolgte anfangs Dezember 2024. Im Vorprüfungsbericht vom 24.06.2025 beurteilt der Kanton die Planung als recht- und zweckmässig und stellt die Genehmigung unter Berücksichtigung folgender Anträge in Aussicht:

- Die Erschliessung über das Schulhaus Muoshof mit Unterhaltsfahrzeugen sei mittels Schleppkurven nachzuweisen;
- Es sei mindestens ein Anteil von 15% für ökologische Ausgleichsflächen festzulegen;
- Am Siedlungsrand seien ausschliesslich einheimische standorttypische Arten zu pflanzen;
- Der Nachweis zur Schaffung der neuen FFF im benötigten Umfang ist den Genehmigungsunterlagen beizulegen.

Die ökologischen Ausgleichsflächen sind sichergestellt (vgl. Kap. 4.2.4). Die Gemeinde wird die Bepflanzung mit einheimischen, standorttypischen Arten vornehmen. Die Nachweise zur Erschliessung und zur FFF-Kompensation werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beim Kanton eingereicht.

### 5.3. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt im Sommer 2025.