

GEMEINDE MALTERS
EINZONUNG FELD



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

12.09.2025 – Öffentliche Auflage

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:
Nutzungsplanung: - Teilrevision Zonenplan, Mst. 1:500, 05.06.2025
Dokumentation: - Planungsbericht

ABKÜRZUNGEN

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

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Malters
Weihermatte Adresse
Postfach 161
6102 Malters

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

Titelbild: Drohnenaufnahme Gemeinde, 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE, VORHABEN	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Ausgangslage	4
1.3.	Vorhaben	5
1.4.	Verfahren	5
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1.	Kantonal und regional	6
2.2.	Kommunal	6
3.	KONZEPT	8
4.	ÄNDERUNG ZONENPLAN	9
5.	BEURTEILUNG	10
5.1.	Betroffene Sachthemen	10
5.2.	Auswirkungen und Nachweise	10
5.2.1.	Flächenbeanspruchung/haushälterische Bodennutzung	10
5.2.2.	Landwirtschaft	11
5.2.3.	Denkmalpflege	11
5.2.4.	Ökologie	11
5.2.5.	Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	11
5.2.6.	Lärm	11
5.2.7.	Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung	11
5.2.8.	Naturgefahren	12

1. AUSGANGSLAGE, VORHABEN

1.1. Stand der Ortsplanung

Gesamtrevision	Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 22.09.2024 an der Urne beschlossen und am 1.07.2025 genehmigt.
Einzonung Muos- hof West	Im Rahmen des Projektes zur Erweiterung des Alters- und Pflegezentrums müssen die Sportanlagen des Schulhaus Muoshof verlegt werden. Der Standort ist östlich des Dorfbaches vorgesehen. Zu diesem Zweck soll auf Grundstück Nr. 242 eine Fläche von 1 ha in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont werden. Diese Teilrevision wurde im Sommer 2025 öffentlich aufgelegt und soll noch dieses Jahr beschlossen werden.

1.2. Ausgangslage

Erwerb Grundstück Nr. 230	Die Einwohnergemeinde Malters hat die landwirtschaftliche Liegenschaft "Im Feld", Grundstück Nr. 230, mit Tauschvertrag vom 11. Oktober 2022 erworben und dafür die landwirtschaftliche Liegenschaft "Witenthor" abgegeben. Damit wird der Landwirtschaftsbetrieb im Feld an den Standort Witenthor verlegt. Der Übergang von Nutzen und Schaden wurde auf den 1. Dez. 2025 festgelegt. Das Grundstück Nr. 230 hat eine Fläche von 20'582 m ² . Die Liegenschaft umfasst das Wohnhaus (Gebäude Nr. 199), eine Scheune an der Kantonsstrasse sowie Ökonomiegebäude.
Potenzial	Die Liegenschaft Feld liegt zwischen Bahnlinie im Norden, Dorfbach im Westen und Kantonsstrasse im Süden und ist auf drei Seiten von Bauzone umgeben. Mit dem Erwerb konnte sich die Gemeinde eine ideal gelegene und für die zukünftige Siedlungsentwicklung prädestinierte Fläche sichern. Die 2 ha grosse Fläche hat grosses Potenzial für eine zukünftige zentrumsnahe Wohnbebauung in guter Dichte.

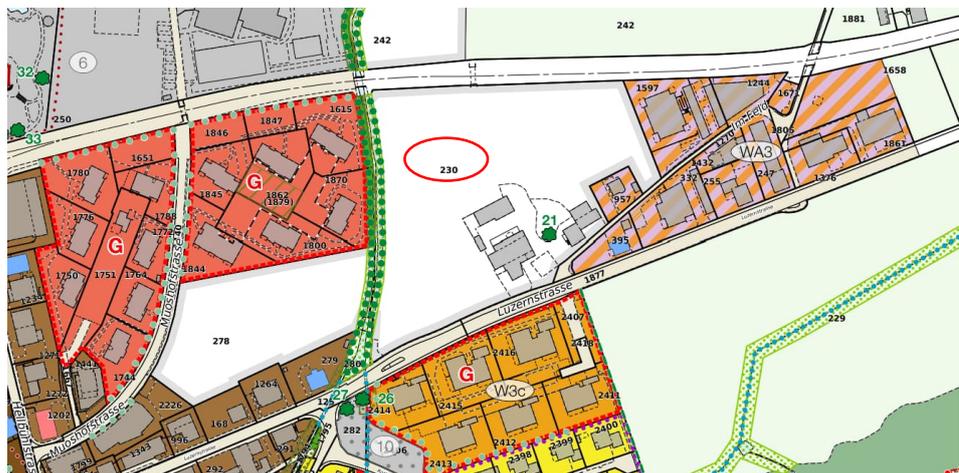


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan (Stand Eingabe Genehmigung, 2024)

Kurzfristige Ent- wicklung	Der frühere Besitzer wird den Hof per 31. März 2026 definitiv verlassen und den Landwirtschaftsbetrieb an den Standort Witenthor verlagern. Aufgrund der verzettelten Grundstücke und der absehbaren künftigen Nutzung kann die Liegenschaft Feld nicht als Ganzes verpachtet werden. Deshalb sollen Kulturland und Ökonomiegebäude an die angrenzenden Landwirte verpachtet werden. Dabei wird die Nutzung auf eine gute Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen ausgerichtet. Das Wohnhaus wird ab April 2026 nicht mehr Bestandteil eines Landwirtschaftsbetriebes sein und deshalb leer stehen.
-------------------------------	--

1.3. Vorhaben

Eine Weitervermietung des Wohngebäudes im bestehenden Zustand ist ohne erhebliche Investitionen nicht möglich. Innerhalb der Landwirtschaftszone sind die rechtlichen Voraussetzungen für eine effiziente Nutzung und die dazu notwendigen Investitionen nicht gegeben.

Herausforderung

Die Gemeinde möchte das Wohnhaus abparzellieren und der Bauzone zuweisen, damit das Wohngebäude einer zeitgemässen Wohnnutzung zugeführt werden kann. Aufgrund des Entwicklungspotenzials (s. Kap. 3) ist die Wohnzone W3c vorgesehen.

Absicht



Abb. 2: Vorschlag Parzellierung: neue Parzelle mit Wohngebäude (rot)

1.4. Verfahren

Die Gemeinde hat im Oktober 2024 eine Anfrage für die Einzonung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 230 beim Kanton eingereicht. Dieser hat mit Schreiben vom 21.03.2025 Stellung genommen. Die Einzonung einer grösseren Fläche müsste kompensiert werden. Bei der vorliegenden Kleinfläche besteht aber Spielraum.

Vorabklärung

Das Vorhaben wurde im Juni 2025 zur kant. Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 3. Sept. 2025 wird das Vorhaben unter Berücksichtigung kleiner Änderungsanträge positiv beurteilt. Die erforderlichen Anpassungen sind in der vorliegenden Planung umgesetzt.

Vorprüfung

Die öffentliche Auflage erfolgt im Herbst 2025.

Auflage

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Kantonal und regional

Reg. Teilrichtplan
Siedlungslenkung

Im Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 von LuzernPlus aus dem Jahr 2014 ist das Grundstück Nr. 230 von der Siedlungsbegrenzungslinie Typ B umgeben.

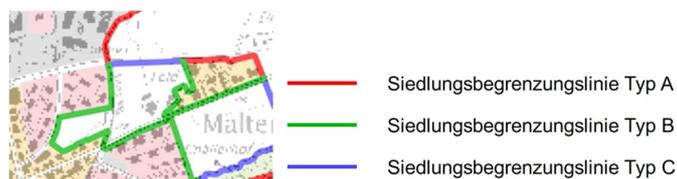


Abb. 3: Auszug Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030

Bei diesen Linien kann die Bauzone erweitert werden:

- sofern der Bedarf aus kommunaler und übergeordneter Sicht gegeben ist,
- bei grösseren Arealen die angestrebte Überbauung vor der Einzonung mit hoher orts- und städtebaulicher Qualität geplant und mit der Einzonung gesichert wird (z.B. Machbarkeitsstudien, Konkurrenzverfahren),
- ortsgerechte und haushälterische Bebauungsdichten sichergestellt werden und
- eine orts- und landschaftsverträgliche Überbauung gesichert wird.

Kommunaler
Bedarf

Mit der Gemeinde als Grundeigentümerin ist der Bedarf ist aus kommunaler Sicht gegeben. Die Gemeinde wird eine haushälterische Bebauungsdichte und eine ortsverträgliche Bebauung sicherstellen.

Übergeordneter
Bedarf

Gemäss Siedlungsleitbild positioniert sich die Gemeinde als attraktive und moderne Landgemeinde vor den Toren der Stadt und will ihr Wohnungsangebot mit einem guten Mix von verschiedenen Wohnungstypen weiterentwickeln. Die Wohnungsnachfrage im Grossraum Stadt Luzern ist ungebrochen hoch, bei gleichzeitig knappem Angebot. Es ist daher von übergeordnetem Interesse, dass stadtnahe, gut erschlossene Gemeinden wie Malters zu einem ausgewogenen, regionalen Wohnungsangebot beitragen. Das Gebiet Feld ist mit seiner zentrumsnahen, gut erschlossenen Lage bestens dafür geeignet.

2.2. Kommunal

Siedlungsleitbild

Im kommunalen Siedlungsleitbild der Gemeinde Malters vom November 2015 ist das Grundstück Nr. 230 als Reservezone, «langfristig verfügbar» eingetragen. Mit dem Erwerb durch die Gemeinde ist die Verfügbarkeit nun gegeben. Die strategische Bedeutung dieser Fläche nimmt damit stark zu.

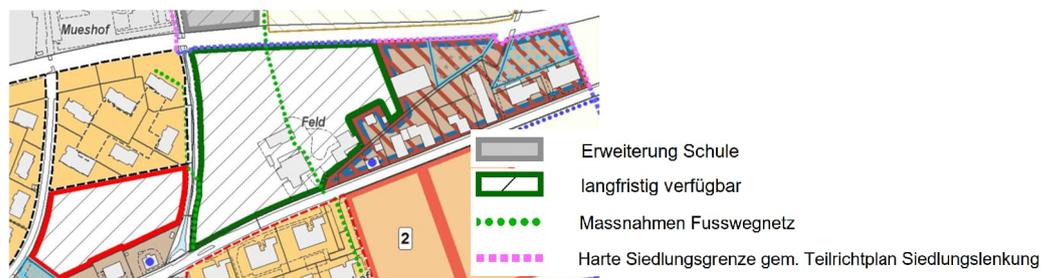


Abb. 4: Ausschnitt Plan Siedlungsleitbild Gemeinde Malters, 2015

Quartieranalyse

Die Beilage 1 zum Siedlungsleitbild enthält die Quartieranalyse. Darin ist für das Gebiet Feld folgende Strategie verzeichnet: «Im Feld wird eine Nutzungsentflechtung

und damit eine Konzentration auf die Wohnentwicklung angestrebt. Es ist eine Bebauung mit drei- oder allenfalls auch viergeschossigen MFH vorzusehen.»

Der kommunale Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan der Gemeinde Malters stammt aus dem Jahr 2007 und wurde im Rahmen der Gesamtrevision überarbeitet und aktualisiert. Der Gemeinderatsbeschluss erfolgt im Herbst 2025. Im betroffenen Perimeter ist die Erstellung neuer Fusswegverbindungen von der Luzernstrasse in Richtung Norden zu der Schulanlage Muosshof vorgesehen.

Erschliessungs- & Verkehrsrichtplan

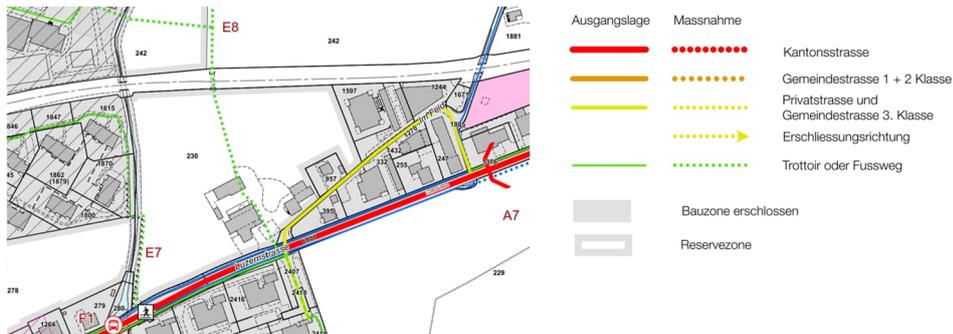


Abb. 5: Ausschnitt Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan Malters

Das Grundstück Nr. 230 grenzt an die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) im Osten (vgl. Abb. 1). Das Wohngebäude Nr. 199 liegt direkt neben der Parz. 957, welche mit einem Wohnchalet bebaut ist und in der WA3 liegt. Neben dem Wohnhaus Nr. 199 ist ein schützenswerter Einzelbaum eingetragen (Nr. 21, Linde).

Nutzungsplanung

3. KONZEPT

Langfristige
Entwicklung

Längerfristig sieht die Gemeinde für die Reservezone Feld eine Wohnbauentwicklung in zeitgemässer Dichte vor. Die Erschliessung erfolgt ab dem bestehenden Knoten an der Luzernerstrasse. Ab hier soll der MIV möglichst direkt in eine zentrale Tiefgarage geführt werden. Die Einfahrt liegt im Bereich der bestehenden Scheune. Damit bleibt das Areal oberirdisch autofrei und die schützenswerte Linde erhalten. Die bestehende Platzsituation vor der Linde ist ebenfalls zu erhalten. Neben der Linde führt eine öffentliche Freiraumachse zum bestehenden Durchgang am Bahndamm und weiter zur Sportanlage Muoshof. Über diese läuft auch die oberirdische Arealerschliessung für Fussgänger und Radfahrer.

Konzept

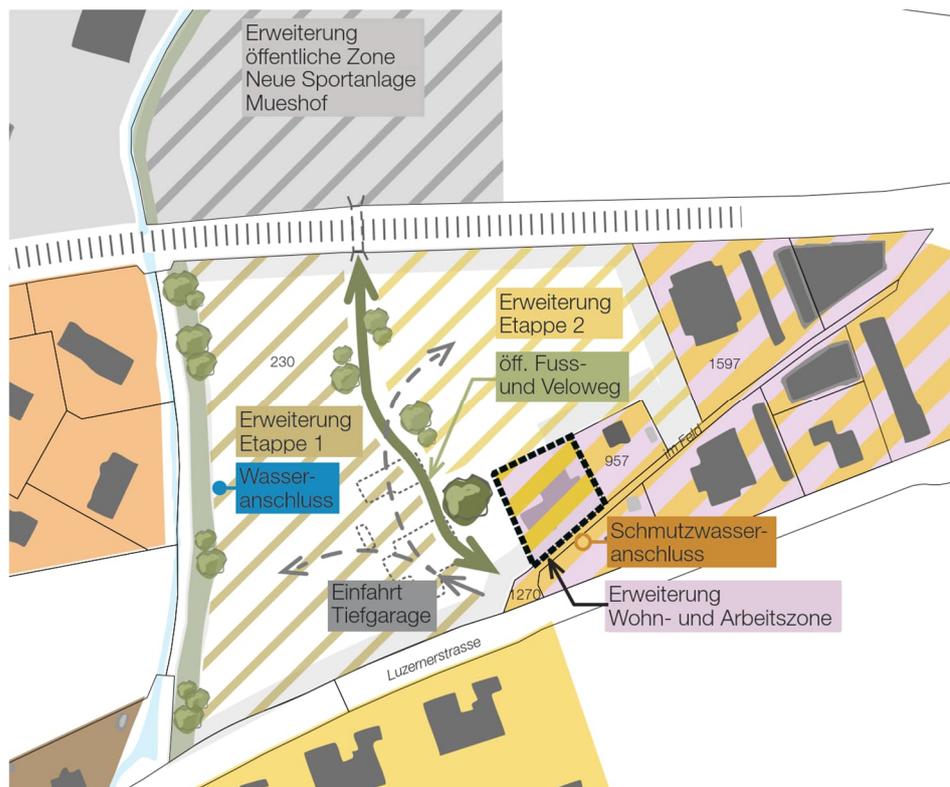


Abb. 6: Konzeptplan, langfristige Entwicklung Reservezone Feld

Die Freiraumachse teilt das Areal in zwei Teilareale West und Ost, welche je als eigene Etappe entwickelt werden können. Eine zweite Grünachse verläuft entlang dem Gewässerraum des Dorfbachs. Somit kann an diesem Ort ein attraktives, gut durchgrüntes und ruhiges Wohnquartier entstehen.

Rolle des Gebäudes
des Nr. 199

Der Konzeptplan zeigt, dass das bestehende Wohnhaus Nr. 199 einen Kleinperimeter mit Ausrichtung auf die Erschliessungsstrasse «im Feld» bildet und gut isoliert für sich betrachtet und entwickelt werden kann. Die räumliche Abhängigkeit zu den beschriebenen Teilarealen ist untergeordnet, negative Konsequenzen für die weitere Entwicklung sind nicht zu erwarten. Wesentlicher Faktor für diese räumliche Unterteilung ist die schützenswerte Linde, welche für den Ort und die zukünftige Freiraumgestaltung von grossem Wert ist. Aber auch die Freiraumachse in Richtung Norden ist in ihrer Lage ziemlich vorgegeben.

Zu beachten ist, dass das Wohngebäude aufgrund seiner Lage eine Portalfunktion für das zukünftige Quartier wahrnimmt und auf die Erschliessungsstrasse und den Platz vor der Linde zu adressieren ist. Diese Stellung erfordert eine sorgfältige Gestaltung und ist bei zukünftigen baulichen Eingriffen gebührend zu berücksichtigen.

Der Kleinperimeter mit dem Wohnhaus Nr. 199 wird abparzelliert und in die Wohnzone W3c eingezont. Damit sind die Voraussetzungen für zukunftsgerichtete Investitionen in diese Liegenschaft gegeben. Das Wohngebäude kann zeitgemäss erneuert und genutzt werden.

Kurzfristige Entwicklung

Die Einzonungsfläche weist heute eine Mischnutzung mit landwirtschaftlicher Wohnbaute und angebautem, grossem Ökonomiegebäude aus. Die Zonierung soll aber bereits auf die zukünftig beabsichtigte Entwicklung auf der benachbarten Reservezone Feld ausgerichtet werden. Die Fläche wird daher der Wohnzone W3c zugewiesen.

Zonierung

4. ÄNDERUNG ZONENPLAN

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird eine Fläche von insgesamt 1'000 m² von der Reservezone in die Wohnzone 3c (W3c) eingezont.

Einzonung

Die nordwestliche Ecke der Einzonungsfläche ist gem. Gefahrenkarte von einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser mit geringer Intensität betroffen. Diese Fläche wird mit der Gefahrenzone 2 Hochwasser (GF 2 W) überlagert.

Gefahrenzone

Einzonung:

Zonenplan mit Änderung:

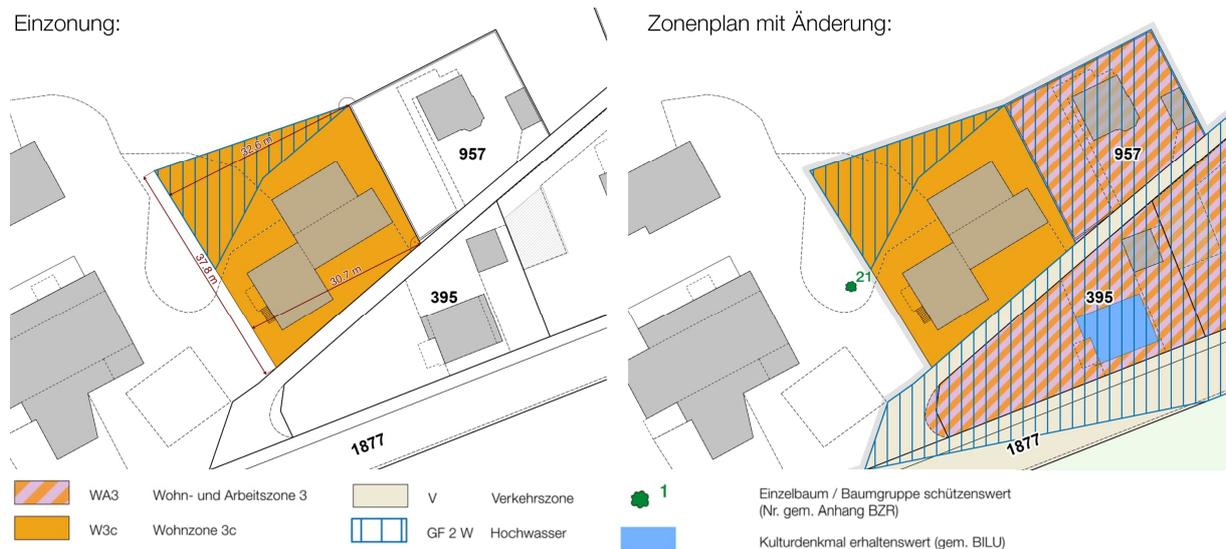


Abb. 7: Änderungen am Zonenplan (Gegenstand des Verfahrens)

5. BEURTEILUNG

5.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung / haushälterische Bodennutzung		x	5.2.1
Landwirtschaft		x	5.2.2
Eingliederung in die Landschaft	x ¹⁾		
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz		x	5.2.3
Ökologie		X	5.2.4
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	5.2.5
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	5.2.6
Lichtimmissionen	x		
Wald	x ²⁾		
Wildtierkorridore	x ³⁾		
Gewässerraum-Freihaltung	x ⁴⁾		
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		x	5.2.7
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x	5.2.8
NIS-Verordnung	x ⁵⁾		
Störfallverordnung	x ⁶⁾		
Altlasten	x ⁷⁾		
Mehrwertausgleich	x ⁸⁾		

Tab. 1: Übersicht der betroffenen Sachthemen

- 1) Die Fläche ist bereits bebaut.
- 2) Es ist kein Wald betroffen.
- 3) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.
- 4) Es ist kein Gewässer betroffen.
- 5) Keine NIS relevante Anlage in der Nähe.
- 6) Die Kantonsstrasse ist als störfallrelevante Anlage verzeichnet. Aufgrund des Strassenabstandes sind keine relevanten Risiken absehbar.
- 7) Es sind keine bekannten Altlasten vorhanden.
- 8) Das einzuzonende Grundstück gehört der Gemeinde.

5.2. Auswirkungen und Nachweise

5.2.1. Flächenbeanspruchung/haushälterische Bodennutzung

Die Fläche ist bereits bebaut und wird neu der Bauzone zugewiesen. Die Änderung ist einzig baurechtlicher Natur und schafft die Voraussetzungen, dass das bestehende Gebäude erneuert und flächeneffizient genutzt werden kann.

5.2.2. Landwirtschaft

Mit der Aussiedlung des bisherigen Eigentümers und Bewirtschafters wird das Wohnhaus nicht mehr für die landwirtschaftliche Liegenschaft benötigt und kann herausgelöst werden.

Liegenschaft

Von der Einzonung ist kein Kulturland betroffen.

Kulturland

5.2.3. Denkmalpflege

Auf Parz. Nr. 395 an der Luzernstrasse steht ein erhaltenswertes Chalet, in der direkten Nachbarschaft. Dieses wird von der Einzonung nicht direkt tangiert. Zusammen mit dem dahinter liegenden Chalet und dem Bauernhof bildet es aber ein Ensemble von historischen Gebäuden. Dies ist bei der zukünftigen baulichen Entwicklung Feld angemessen zu berücksichtigen.

Nachbargebäude
erhaltenswert

5.2.4. Ökologie

Rund um die Liegenschaft stehen viele Obstbäume. Zudem befindet sich eine grosse, schützenswerte Linde unmittelbar neben dem Wohnhaus. Im IST-Zustand ist die ökologische Ausstattung sehr gut. Diese soll möglichst gut erhalten bleiben. Ersatzmassnahmen sind vorzusehen, falls ein Teil der Bäume zukünftig einer Wohnüberbauung weichen müsste.

Baumbestand

5.2.5. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Zukünftig wichtig ist die Fuss- und Veloverbindung zu der Sportanlage Muoshof im Norden. Dieser Weg wird über das heutige Hofareal führen und ist von der Einzonung nicht betroffen.

Fuss- und
Veloverkehr

Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Luzernstrasse über ein kurzes Stück der Erschliessungsstrasse Feld. Mit der zukünftigen Erneuerung des bestehenden Wohngebäudes können wenige zusätzliche Wohnungen erstellt werden. Die Verkehrszunahme ist minimal. Der bestehende Knoten ist für die bestehenden Anforderungen gut ausgebaut. Ein Ausbau wird erst bei einer grösseren Entwicklung gem. Konzept in Kap. 3 erforderlich.

MIV

Die Fussdistanz zum Bahnhof Malters beträgt 600 m. Das Gebiet ist der ÖV-Angebotsstufe 3 zugewiesen und gilt damit als gut erschlossen.

Öffentlicher Verkehr

5.2.6. Lärm

Der Perimeter ist bereits bebaut. Die neue Wohnzone wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Durch ihre Lage in der zweiten Reihe profitiert die Liegenschaft von einer gewissen Abschirmung (v.a. der Anbau Ost). Der Lärmschutz ist im Rahmen eines Bauprojektes nachzuweisen.

Lärm-ES II

5.2.7. Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung

Die Einzonung liegt im Grundwasserschutzbereich A_u. Im Falle von grösseren baulichen Veränderungen mit Eingriff in den Untergrund ist der Grundwasserschutz im Rahmen des Bauprojektes nachzuweisen.

Grundwasser

Die Kanalisation ist vorhanden. Anschlüsse sind einfach möglich.

Entwässerung

5.2.8. Naturgefahren

Hochwasser

Gem. Gefahrenkarte besteht in der nordwestlichen Ecke der Einzonungsfläche eine Hochwassergefährdung geringer Intensität ab häufigen Ereignissen (HQ30). Aufgrund der geringen Fliesstiefe kann der Hochwasserschutz mit rel. einfachen Massnahmen sichergestellt werden. Die Schutzmassnahmen sind im Rahmen eines zukünftigen Bauprojektes festzulegen.