

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail

gemeinde@malters.ch

Luzern, 3. September 2025 KEF/LUE
2025-438

VORPRÜFUNGSBERICHT**Gemeinde Malters, Teilrevision Einzonung Feld**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 13. Juni 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Einzonung Feld». Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG**1 Ausgangslage**

Die Parzelle Nr. 230, Grundbuch (GB) Malters, ist auf drei Seiten von Bauzonen umgeben und befindet sich in der Reservezone, an welcher auch im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung festgehalten wird. Im Siedlungsleitbild der Gemeinde Malters wird die Liegenschaft als langfristige Reserve zur Siedlungsentwicklung mit einer zeitgemässen Wohnnutzung aufgeführt.

Mit Tauschvertrag vom 11. Oktober 2022 hat die Gemeinde Malters die landwirtschaftliche Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 230, GB Malters, zu Zwecken der Siedlungsentwicklung erworben. Der Landwirtschaftsbetrieb im Feld wird per 31. März 2026 an den Standort

Witenthor verlegt. Das Kulturland sowie die Ökonomiegebäude sollen ab diesem Zeitpunkt an die umliegenden Landwirtschaftsbetriebe verpachtet werden. Das Wohnhaus (Gebäude Nr. 199) wird ab April 2026 nicht mehr Bestandteil des Landwirtschaftsbetriebes sein und leer stehen.

Eine Weitervermietung des Wohnhauses ist aufgrund dessen baulichen Zustandes nicht ohne erhebliche Investitionen möglich. Da ausserhalb der Bauzone die für bauliche Massnahmen notwendigen rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind, soll das Wohnhaus abparzeliert und der benachbarten Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) zugeführt werden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) (zuständiger Projektleiter Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) LuzernPlus.

In Absprache mit der Gemeinde hat bei vorliegender Vorprüfung keine Bereinigungsbesprechung stattgefunden. Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Kapitel B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Im Siedlungsleitbild der Gemeinde ist das gesamte Grundstück Nr. 230, GB Malters, als langfristig verfügbare Reserve für die Siedlungsentwicklung eingetragen. Mit dem Erwerb durch die Gemeinde ist die Verfügbarkeit nun gegeben, womit die strategische Bedeutung dieser Fläche an Bedeutung gewinnt. In diesem Zusammenhang zeigt die Gemeinde im Planungsbericht konzeptionell auf, wie die Entwicklung dieser Reserve vorgesehen und mit vorliegender Teileinzonung des Wohnhauses kompatibel ist. Aufgrund der Grösse sowie der Lage der Reservefläche als Verbindungsstück zwischen den bereits bebauten Bauzonen begrüssen wir eine solche konzeptionelle Gesamtschau über das gesamte Areal zum jetzigen Zeitpunkt.

Gemäss aktuellem Stand des Luzerner Bauzonenanalysetools (LUBAT) handelt es sich bei der Gemeinde Malters um eine Kompensationsgemeinde. Entsprechend sind die Erweiterungen

von kapazitätsrelevanten Bauzonen nur mit gleichzeitiger Kompensation möglich. Bei vorliegender Einzonung handelt es sich jedoch um eine Einzonung im Bestand (bestehendes Wohnhaus einer landwirtschaftlichen Liegenschaft). Da somit keine wesentlichen Kapazitäten neu geschaffen werden, kann von einer flächengleichen Kompensation abgesehen werden.

2 Zonenplan

2.1 Einzonung in die Wohn- und Arbeitszone, Parzelle Nr. 230 (teilweise)

Gemäss Regionalem Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 befindet sich die Parzelle Nr. 230 im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinie Typ B. Bauzonen können dann erweitert werden, wenn aus kommunaler und übergeordneter Sicht der Bedarf gegeben ist, bei grösseren Areas die Bebauung mit hoher orts- und städtebaulicher Qualität geplant und mittels Einzonung gesichert wird, ortsgerechte und haushälterische Bebauungsdichten sichergestellt werden sowie eine orts- und landschaftsverträgliche Überbauung gesichert wird.

Wir stellen fest, dass die Voraussetzungen gemäss Teilrichtplan Siedlungslenkung für die Einzonung von 1'000 m² in die Bauzone grossmehrheitlich erfüllt und im Planungsbericht nachvollziehbar dokumentiert sind. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Eigentümerin der Liegenschaft ist, diese im Siedlungsleitbild als Reserve eingetragen und von Bauzonen umgeben ist sowie ein haushälterischer Umgang des Bodens durch die bereits bestehende Bebauung gegeben ist, kann ein kommunaler Bedarf sowie eine raumplanerische Zweckmässigkeit nachgewiesen werden. Eine Einordnung der Teileinzonung aus übergeordneter Sicht fehlt jedoch.

Antrag: Die Interessenabwägung ist hinsichtlich des übergeordneten Bedarfs für die Einzonung zu ergänzen.

Gemäss Planungsbericht erfolgt die Einzonung aufgrund der umliegenden Zonierung in die Mischzone. Hinsichtlich der langfristigen Entwicklung für Wohnzwecke gem. Siedlungsleitbild stellt sich die Frage, ob diese Zonierung zweckmässig ist. Zudem ist fraglich, ob der Bestand effektiv einer Mischnutzung oder nicht eher einer Wohnnutzung entspricht.

Antrag: Die Zonierung (Zonengrenze sowie Zonentyp) ist hinsichtlich der langfristigen Entwicklung Feld sowie den bestehenden Nutzungen gemäss Siedlungsleitbild zur überprüfen.

2.2 Zonenplan Gefahrenzonen

Teile der Parzelle Nr. 230 sind gemäss Gefahrenkarte von mittlerer Gefährdung betroffen. Baubewilligungen in Gebieten mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenstufe) dürfen nur erteilt werden, wenn entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden. Der betroffene Teil der Parzelle ist analog der umgebenden Parzelle von «Gefahrenzone 2 W, Hochwasser, Gebotszone (Bauen mit Auflagen)» betroffen. Dies ist im Zonenplan entsprechend darzustellen.

Antrag: Im Zonenplan ist eine Gefahrenzone auszuscheiden.

3 Bau und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement sind keine Anpassungen erforderlich.

4 Weitere Aspekte

4.1 Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen

Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen einhalten (Anhang 2, Ziffer 512 Luftreinhalte-Verordnung (LRV)). Nach § 55 Abs. 2 PBG gelten in der Reservezone die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Daher ist das Thema im Rahmen der entsprechenden Planungsinstrumente einer Ortsplanungsrevision zu behandeln. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt «[Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen](#)» des Kantons Luzern.

Bislang befindet sich auf der Parzelle Nr. 230 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, welcher per 31.03.2026 an den Standort Witenthor verlagert wird. Das Wohnhaus wird danach leer stehen, bis es nach der Einzonung einer zeitgemässen Wohnnutzung zugeführt werden kann. Die Scheune des heutigen Betriebs soll einem Pächter im Sinne einer Zwischennutzung zur Jungtierhaltung dienen. Längerfristig soll die restliche Fläche der Parzelle, welches sich weiterhin in der Reservezone befindet, der Umsetzung einer Wohnbauentwicklung in zeitgemässer Dichte dienen bzw. dieser weichen.

Die Mindestabstände für kleine Tierbestände sowie der Hobby-Tierhaltung können nicht dem FAT-Bericht entnommen werden. Bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 20 m, was einer Geruchsbelastung (GB) von 4 entspricht, werden jedoch keine übermässigen Immissionen erwartet. Dieser Mindestabstand von 20 m ist in der Regel auch bei niedrigerer Geruchsbelastung einzuhalten. Die angestrebte (Zwischen-)Nutzung zur Jungtierhaltung durch einen Pächter kann den notwendigen, minimalen Abstand von 20 m zur Zonengrenze nicht einhalten. Hinzu kommt, dass die Intensität der Geruchsbelastung aufgrund des aktuellen Wissenstandes über die Art und Intensität der Nutzung nicht abgeschätzt werden kann. Einer Unterschreitung dieses minimal erforderlichen Abstandes kann aber ohnehin nicht zugestimmt werden, da die modellierten Kaltluftströmungen am vorliegenden Standort zeigen, dass mögliche Geruchsemissionen gegen die Wohn- und Arbeitszone verfrachtet werden.

Antrag: Nach erfolgter Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 230 ist von einer Tierhaltung, auch als Zwischennutzung, abzusehen.

4.2 Grundwasser

Der von der Einzonung betroffene Teil der Parzelle Nr. 230 befindet sich über dem Grundwasservorkommen des Tals der Kleinen Emme im Gewässerschutzbereich Au. Es ist mit einem mittleren Grundwasserspiegel von ca. 480.70 m ü. M. zu rechnen.

Für Bauten, die ins Grundwasser reichen, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Die genauen Grundwasserverhältnisse sind vor dem Einreichen von Baugesuchen abzuklären. Mit dem Baugesuch sind entsprechende Gesuchsunterlagen eines hydrogeologischen Fachbüros einzureichen.

4.3 Bäuerliches Bodenrecht

Das Grundstück Nr. 230 ist Stand heute dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt. Die Abparzellierung des Wohnhauses Nr. 199 bedarf einer Bewilligung nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGBB, unabhängig davon, ob die Parzellierung vor oder nach der Umzonung erfolgt. Ein entsprechendes Gesuch um Bewilligung ist bei der Dienststelle lawa einzureichen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse


Pascal Wyss-Kohler
Leiter Recht

Beilagen:

- Bereinigungstabelle vom 5. August 2025

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Stadtlandplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Vorgeprüft wurde der Ausschnitt Zonenplan (Mst. 1:500), Entwurf vom 12. Juni 2025.

Als Grundlage für die Beurteilung diente der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. Juni 2025.