

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
Weihermatte 4
6102 Malters

Luzern, 2. Juli 2026

VORPRÜFUNGSBERICHT**Gemeinde Malters, Teilrevision Eischachen**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,
Sehr geehrte Damen und Herren

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 6. Februar 2026 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Eischachen. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung**1 Ausgangslage**

Die gesamtrevidierte Ortsplanung der Gemeinde Malters wurde mit RRE Nr. 791 vom 1. Juli 2025 vom Regierungsrat genehmigt. Am 9. Dezember 2025 wurde mit RRE Nr. 1400 die Erweiterung der Zone für öffentliche Zwecke Muoshof zu Gunsten eines Alters- und Pflegeheims genehmigt. Mit RRE Nr. 550 vom 5. Mai 2026 wurde jüngst die Teilrevision Feld genehmigt. Dabei wurde, im Sinne der aktiven Bodenpolitik, ein bestehendes Wohnhaus im Eigentum der Gemeinde als Reserve für die Siedlungsentwicklung eingezont.

Mit vorliegender Teilrevision sollen beim Primarschulhaus Eischachen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Schulraumerweiterung geschaffen werden. Auslöser für die Erweiterung sind die steigenden Schülerzahlen und der damit verbundene zusätzliche Platzbedarf. Für den zusätzlichen Platzbedarf ist eine Modulbaute geplant. Die dafür notwendige Fläche soll in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont werden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

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

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; 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, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht (BUWD-Recht),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) LuzernPlus.

An der Bereinigungsbesprechung vom 1. Mai 2026 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 6. Mai 2026. Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung stimmt mit dem kommunalen Siedlungsleitbild überein und verfolgt die darin festgelegten Absichten der Siedlungsentwicklung. Für die Schulraumplanung wurde in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern eine Bedarfsanalyse erarbeitet, welche den zusätzlichen Raumbedarf etappenweise aufzeigt. Mit dem Vorhaben der planungsrechtlichen Sicherung für die Erweiterung des Schulraums kommt die Gemeinde Malters ihrem Auftrag für Erstellung, Ausrüstung und Unterhalt für das kommunale Volksschulangebot nach.

2 Zonenplan

2.1 Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke

Im Rahmen der Teilrevision werden insgesamt 3'299 m² der Parzelle Nr. 968, GB Malters, von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont. Ein Grossteil der Einzonungsfläche von 3'082 m² dient der Erweiterung des Schulraums. Eine weitere Fläche von 217 m² dient der Erschliessung und dem durch die Schulraumerweiterung zusätzlichen Parkplatzbedarf.

Die Einzonungsfläche ergibt sich aus dem notwendigen Platzbedarf gemäss Bedarfsanalyse sowie dem für eine zeitgemässe Schulanlage zweckmässigen Aussenraum. Zudem grenzt die Einzonungsfläche unmittelbar an das bestehende Schulareal an.

Die Teileinzonung zugunsten der Schulraumerweiterung liegt im öffentlichen Interesse. Mit dem zusätzlichen Schulraum steigt auch der Platzbedarf für die Erschliessung sowie die Parkplätze. Hinzu kommen die im Bestand engen Platzverhältnisse und der dadurch entstehende Konflikt zwischen Schulbus und Parkplätzen. Mit der Einzonung können die Parkierungsflächen und die Fahrgasse für den Schulbuss getrennt werden, was zu einer erhöhten Sicherheit der Erschliessung führt.

Für die Lehrpersonen besteht bereits heute ein Mobilitätskonzept, das die Nutzung der öffentlichen Parkplätze beim Sportplatz Ober Ei vorsieht. Dieses Konzept wird beibehalten.

Aus kantonaler Sicht haben wir keine Einwände gegen die Einzonung.

2.2 Gefahrenzonen

In der Gemeinde Malters gilt das Gefahrenzonenmodell. Entsprechend werden im Zonenplan rechtsverbindlich Gefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte sowie detaillierte Bau- und Nutzungsvorschriften ausgeschrieben. Dabei sind die Gemeinden dazu verpflichtet, die Gefahrenzonen im Baubewilligungsverfahren durchzusetzen und darauf hinzuweisen. Gemäss Gefahrenkarte ist die Einzonung von mittlerer und geringer Wassergefährdung betroffen. Im Zonenplan wird jedoch nur die mittlere Gefährdung dargestellt. Die Unterlagen sind entsprechend zu korrigieren.

Antrag: Die Gefahrenzonen im Bereich der Einzonung sind gemäss Gefahrenkarte in den Zonenplan zu übernehmen.

3 Weitere Aspekte

3.1 Lärmachbarkeitsuntersuchung

Der neu einzuzonende Perimeter auf der Parzelle Nr. 968, GB Malters, wird von der Schnellstrasse K10 mit Lärm belastet. Für die Einzonung müssen die lärmrechtlichen Anforderungen gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden. Eine Grobüberprüfung zeigt, dass die Planungswerte der ES II auf der Baulinie des einzuzonenden Perimeters nicht eingehalten werden können. Aus diesem Grund ist eine Machbarkeitsuntersuchung durchzuführen, welche die Einhaltung der Anforderungen aufzeigt. Dabei sind auch die ab dem 1. April 2026 gültigen neuen Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen (Art. 24 revUSG und Art. 29 revLSV).

Antrag: Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 968, GB Malters, ist eine Lärmachbarkeitsuntersuchung durchzuführen und vor der öffentlichen Auflage erneut zur Vorprüfung einzureichen.

3.2 Waldfeststellung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss der Waldrand dort statisch festgelegt werden, wo Bauzonen an den Waldrand grenzen oder in Zukunft grenzen werden. Hierzu muss ein formelles Waldfeststellungsverfahren durchgeführt werden.

Antrag: Die geplante Einzonung grenzt südlich an den Wald. Es ist ein formelles Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Informationen zum Waldfeststellungsverfahren finden sie unter folgendem [Link](#).

C. Ergebnis

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung kann grossmehrheitlich als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die lärmrechtlichen Anforderungen zusätzliche Abklärungen bedürfen.

Die entsprechenden Unterlagen sind erneut zur Vorprüfung einzureichen.

Freundliche Grüsse
(gültig ohne Unterschrift)

Pascal Wyss-Kohler
Leiter Recht

Beilagen:

- Bereinigungstabelle vom 10. Juni 2026

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
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Verkehrsverbund Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger Luzern Plus

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgendes Planungsinstrument wurde vorgeprüft:

- Änderung Zonenplan (1:1'500), Entwurf vom 5. Februar 2026.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht vom 6. Mai 2026,

- Antrag Raumbedarf Schule Malters vom 29. Juni 2025;
- Machbarkeitsstudie Eischachen ohne Datum;
- Bodenkundliches Gutachten vom 26. November 2025.