KANTON
LUZERN

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 Ballwil
Ambar 2
6275 Ballwil

Luzern, 20. Oktober 2026 BUP/BOA

Gemeinde Ballwil; Vorprüfung Teilrevision Biohof Brand

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 28. Januar 2026 ersuchen Sie um die Vorprüfung der teilrevidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung

1 Ausgangslage

Der Biohof Brand beschäftigt heute rund 30 Mitarbeitende. Die Fachstelle Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung Luzern (BBZN) beschreibt den Betrieb als «Pionier» innerhalb der Innerschweiz, welcher sich durch seine gleichermassen ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte auszeichnet. Der Biohof Brand wird vom BBZN bereits heute in der landwirtschaftlichen Ausbildung, in der Beratung sowie bei Versuchen aktiv einbezogen. Mit dem Vorhaben besteht das Potenzial, ein Kompetenzzentrum für Spezialkulturen sowie Biolandbau in und für die Zentralschweiz aufzubauen.

Im Bestand umfasst der Betrieb ein Gewächshaus mit Wasserspeicher, Wanderfolientunnel, eine Holschnitzelfeuerung mit Lagergebäude, ein Wohnhaus sowie einen Hühnerstall inklusive Auslauf mit rund 2'000 Legehennen. Mit dem vorliegenden Vorhaben soll auf demselben Grundstück Nr. 290, Grundbuch Ballwil, die biologische Produktion von Pflanzenerzeugnissen weiter ausgebaut werden. Das Projekt umfasst im Endausbau zwei weitere Gewächshäuser, ein Bewässerungsteich, weitere Folientunnel sowie ein

Betriebsgebäude. Die Realisierung soll etappiert erfolgen. Ziel der vorliegenden Teilrevision ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

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

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; Projektleiterin Patricia Buchwald, Tel. 041 228 71 47) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Bildungs- und Kulturdepartement, Abteilungen Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa)
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew)
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal (RET)
- Verkehrsverbund Luzern (VVL)

In Absprache mit der Gemeinde Ballwil wurde auf eine Bereinigungsbesprechung verzichtet. Die Unterlagen wurden dennoch aufgrund der Bereinigungstabelle vom 21. Mai 2026 bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 14. Juli 2026.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Mit der Ausrichtung auf Spezialkulturen und die biologische Produktion entspricht der Biohof Brand den kantonalen agrarpolitischen Stossrichtungen (Offensive Spezialkulturen, Aktionsplan Biolandbau) sowie den Zielen der nationalen Agrarpolitik. Das geplante Projekt ermöglicht eine hochwertige Bioproduktion und dient als wesentliche Grundlage für die regionale Versorgung.

Beim Standort handelt es sich um eine topografisch nur wenig exponierte Lage. Das Vorhaben ist ein Beispiel für eine zukunftsorientierte sowie nachhaltige Landwirtschaft. Im Vergleich zur konventionellen Produktion können die Ernteerträge gesteigert werden. Zudem ist das Vorhaben in der Lage, die beanspruchten Flächen effizient zu nutzen.

2 Bau und Zonenreglement

Art. 15a Speziallandwirtschaftszone

Im vorgesehenen Artikel 15a BZR werden die zu regelnden Inhalte für die neu geschaffene Speziallandwirtschaftszone festgelegt. Der Absatz 2 dient dazu, die zulässige Nutzung der spezifischen Zone detailliert zu beschreiben. Dabei fehlt allerdings die konkrete Benennung des spezifischen Zonenzwecks gemäss Absatz 1. Weitergehend ist ein zusätzlicher Absatz einzufügen, welcher den Einleitungssatz zu Absatz 2 lit. b und c präzisiert.

Neben der Nutzung der Zone wird auch die zu erstellende ökologische Ausgleichsfläche in Absatz 6 festgelegt. Hierbei hat sich die Erstellung der ökologischen Ausgleichsfläche auf die gesamte Zonenfläche zu beziehen.

Antrag: Der spezifische Zonenzweck – hier Gemüse- und Gartenbaubetrieb – ist in Absatz 2 zu übernehmen.

Antrag: Der Einleitungssatz «Zusätzlich mit gleichen Bedingungen und dem Betrieb untergeordnet sind folgende Nutzungen zulässig» zwischen Absatz 2 lit. a und b erscheint so unüblich. Zum besseren Verständnis ist dieser als separater Absatz auszuformulieren. Vorgenannter Einleitungssatz ist im Übrigen wie folgt zu präzisieren: «Zusätzlich sind folgende Nutzungen zulässig, soweit die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen für den Gemüse- und Gartenbaubetrieb notwendig, diesem funktional zugeordnet und dem Betrieb untergeordnet sind…»

Antrag: Der Absatz 6 ist zu korrigieren, sodass sich die Erstellung der notwendigen ökologischen Ausgleichsfläche auf die gesamte Zonenfläche der Speziallandwirtschaftszone bezieht.

3 Regionaler Entwickungsplan Seetal 2021

Der Regionale Entwicklungsplan Seetal 2021 (REP Seetal) ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Speziallandwirtschaftszonen für bodenunabhängige Produktion pflanzlicher Erzeugnisse in Überarbeitung. Nach heutigem Stand sind Speziallandwirtschaftszonen nicht zulässig. Die Umzonung kann daher nur gutgeheissen werden (Genehmigung), wenn der überarbeitete REP rechtskräftig ist. Gemäss Planungsbericht soll dieser bis spätestens im Dezember 2026 dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden. Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist entsprechend mit dem Regionalen Entwicklungsträger IdeeSeetal zu koordinieren.

4 Gewässerraum

Beim Rinnsal im Süden der Parzelle Nr. 290, Grundbuch Ballwil, wurde auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet. Bei der Planung und Erstellung von Bauten und Anlagen sind die Abstände nach Wasserbaugesetz (mind. 3 m ab Gewässergrenze) einzuhalten.

5 Gefahrenkarte

Auf der Parzelle Nr. 290 gibt es gemäss Gefahrenhinweiskarte und Oberflächenabflusskarte eine Wassergefährdung. Da der Perimeter nach erfolgter Planänderung weiterhin ausserhalb der Bauzone ist, kann von der Erarbeitung einer Gefahrenkarte abgesehen werden. Für die Projektierung und das Erstellen von Neubauten wird eine Auseinandersetzung mit der Thematik jedoch empfohlen.

C. Ergebnis

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und grösstenteils als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Unter Beachtung der vorangehenden Änderungsanträge stimmt sie mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

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

Freundliche Grüsse
(ohne Unterschrift gültig)

Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst
Pascal.Wyss@lu.ch

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Stadtlandplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Bildungs- und Kulturdepartement, Abteilungen Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal (RET)
- Verkehrsverbund Luzern (VVL)

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Änderung Zonenplan 1:2’500, Entwurf vom 14.07.2026
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 14.07.2026

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14.07.2026
- Bodenschutzkonzept vom 16.01.2026
- Richtprojekt vom 05.07.2026