GEMEINDE BALLWIL

TEILREVISION BIOHOF BRAND



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

22.10.2026 – Öffentliche Auflage

DOKUMENTE

Die vorliegende Teilrevision umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung:
- Änderung am Zonenplan
- Änderung am Bau- und Zonenreglement

Dokumentation:
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilage 1: Richtprojekt
- Beilage 2: Bodenschutzkonzept

ABKÜRZUNGEN

BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
INR	Regionales Naturinventar
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RET	Regionaler Entwicklungsträger

IMPRESSUM

PRODUZENT

Adrian Huber
Biohof Brand
6275 Ballwil
info@biohofbrand.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

Titelbild: Areal für Gewächshäuser, aufgenommen am 29.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Biohof Brand	4
1.3.	Vorhaben	5
1.4.	Ziel der Teilrevision	9
1.5.	Vorgehen	9
2.	VERFAHREN	10
3.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
3.1.	National	12
3.2.	Kantonal	12
3.3.	Regional	12
3.4.	Kommunal	14
4.	ÄNDERUNG	15
4.1.	Zonenplan (ZP)	15
5.1.	Bau- und Zonenreglement (BZR)	16
6.	BEURTEILUNG	17
6.1.	Betroffene Sachthemen	17
6.2.	Auswirkungen und Nachweise	17
6.3.	Interessenabwägung	20
ANHANG 1		21

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 29. Oktober 2019 vom Regierungsrat genehmigt. Seitdem folgte eine Teilrevision (Ambar/Breite), die am 24. Januar 2025 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

1.2. Biohof Brand

Lokalisierung

Der Biohof Brand befindet sich östlich des Dorfes Ballwil an der Gibelflühstrasse:

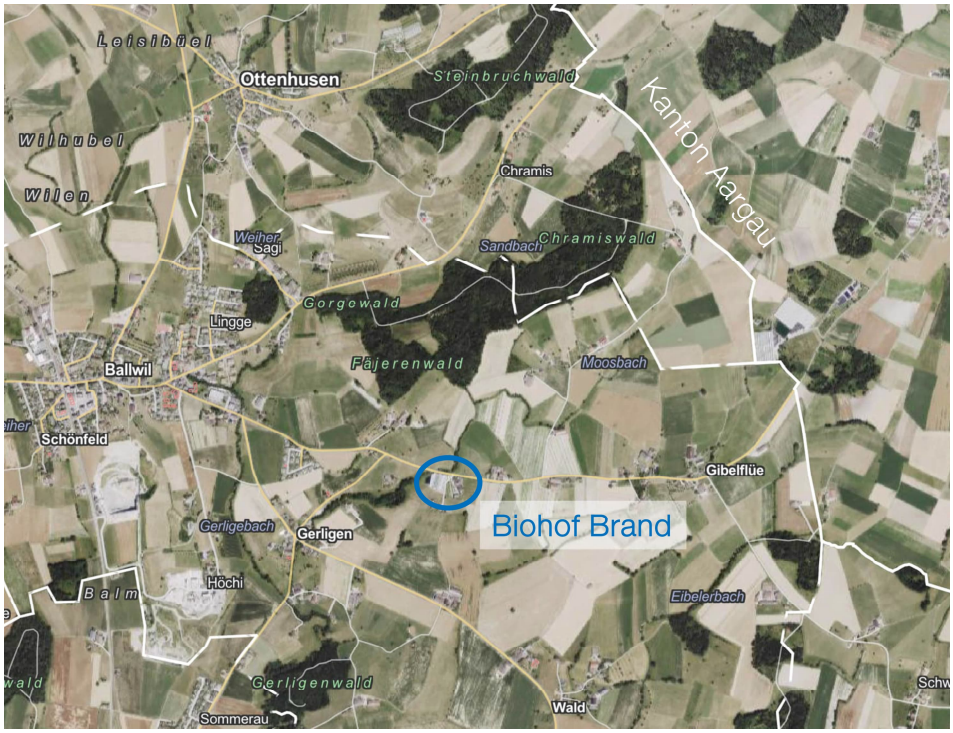


Abb. 1: Luftbild des östlichen Gemeindegebietes Ballwil, Geoportal Kanton Luzern

Betriebsvorstellung BBZN

Die Fachstelle Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung Luzern (BBZN) beschreibt den Biohof Brand wie folgt (vgl. Anhang 1): «Der Biohof Brand beschäftigt rund 30 Mitarbeitende und nimmt innerhalb der Innerschweiz eine klare Pionierrolle ein. Der Betrieb zeichnet sich durch ambitionierte Visionen aus, die nicht nur formuliert, sondern konsequent umgesetzt werden. Als dynamischer Betrieb befindet sich der Biohof Brand in einer kontinuierlichen Weiterentwicklung und berücksichtigt dabei gleichermassen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte.
Für seine Leistungen wurde der Betrieb mit dem Innovationspreis «Goldene Sonne» ausgezeichnet, insbesondere in den Bereichen soziale Partnerschaft, Innovation, Ökologie und Marktkonformität. Pflanzenbaulich bewegt sich der Biohof Brand auch im nationalen Vergleich auf einem sehr hohen fachlichen Niveau. Bereits heute wird der Betrieb vom BBZN als Vorzeigebetrieb in der landwirtschaftlichen Ausbildung, in der Beratung sowie bei Versuchen aktiv einbezogen. Darauf aufbauend besteht perspektivisch das Potenzial, ein Kompetenzzentrum für Spezialkulturen und Biolandbau in und für die Zentralschweiz zu entwickeln.

Mit seiner klaren Ausrichtung auf Spezialkulturen und die biologische Produktion entspricht der Biohof Brand sowohl den kantonalen (Offensive Spezialkulturen, Aktionsplan Biolandbau) als auch den Zielen der nationalen Agrarpolitik. Das geplante Gewächshausprojekt stellt vor diesem Hintergrund eine logische und folgerichtige Weiterführung der bisherigen, erfolgreichen Betriebsentwicklung dar.»

Betrieb heute

Heute stehen auf dem Grundstück Nr. 290 ein Gewächshaus mit Wasserspeicher, eine Holzschnitzelfeuerung/ein Lagergebäude, ein Wohnhaus, ein Hühnerstall mit 2000 Legehennen inkl. Auslauf und Wanderfolientunnels. Mit der vorliegenden Teilrevision soll die biologische Produktion gesteigert werden können. Der Betrieb plant die Produktion von Tomaten, Snack-Peperoni, Gurken, Auberginen, Cherrytomaten, Nüssler, Radieschen und diverse Wintersalate. Dafür sollen zwei weitere Gewächshäuser auf demselben Grundstück erstellt werden. Damit dieses Vorhaben realisierbar ist, braucht es eine Umzonung des Grundstücks Nr. 290 mit einer Fläche von 54'912 m² von der Landwirtschaftszone in die Speziallandwirtschaftszone.



Abb. 2: Luftbild mit Übersicht des Biohofs Brand, Geoportal Kanton Luzern

1.3. Vorhaben

Projektidee

Die Projektidee beinhaltet insgesamt fünf neue Baukörper: Ein Teich, zwei Gewächshäuser, Folientunnels und ein Betriebsgebäude. Durch die Unterscheidung in fünf Baukörper kann die Projektidee bestmöglich an die Topografie angepasst werden. Im Gegensatz zum bestehenden Gewächshaus brauchen die weiteren Bauten keine Zu- und Wegfuhr von Aushubmaterial. Ziel dabei ist zum einen eine ausgeglichene Materialbilanz, so wie zum anderen wird die Sicht der Nachbarschaft berücksichtigt. Priorität hat das erste Gewächshaus im Süden für die Bepflanzung. Das Betriebsgebäude und der Teich werden dazu zur Bewirtschaftung erstellt. Das weitere Gewächshaus und die Tunnels werden erst bei Marktbedarf erstellt. Die Realisierung des Projekts soll etappiert erfolgen: Eine erste Etappe soll unmittelbar umgesetzt werden, die zweite rund fünf bis sieben Jahre später, während die dritte Etappe noch offen ist und von der Entwicklung des Hühnerstalls abhängt.



Abb. 3: Ausschnitt Grobübersicht, GVZ-ROSSAT AG

Projektbeschrieb 1. Etappe

Die Realisierung des ersten Gewächshauses (142 m Breite x 101 m Länge x 8 m Höhe (ohne Fundament)) im Süden bringt die grösste bauliche Veränderung mit sich. Um die hohen Ziele der Nachhaltigkeit erreichen zu können, braucht es für die Wasserfassung im Süden einen Wasserspeicher/Teich. Dieser sorgt für die Verwendung von Regenwasser anstatt Leitungswasser. Zwei kleinere Rückhaltebecken säumen zusätzlich das Gewächshaus aus der ersten Etappe im Südwesten. Um die Produktion aus dem Gewächshaus verarbeiten zu können werden im Norden, Westen und Süden Arbeitshallen resp. -räume integriert (max. 2'000 m^2). Die Anlieferung erfolgt über die östlich an der Parzellengrenze erstellten Erschliessung. Wichtig dabei ist die Möglichkeit zur Erschliessung eines Sattelschleppers mit einem Schleppkurvenradius von 16.50 m. Die An- und Belieferung können direkt via Arbeitshalle erfolgen. Daneben sind sechs Autoabstellplätze und Abstellplätze für Velos/Mofas geplant. Auch in einer ersten Etappe erfolgt die Erstellung des Warmwasserspeichers mit ca. 400 m^3. Die bereits heute das Grundstück säumenden Hecken im Osten und Westen werden erhalten und gefördert. Die Flächen um das Gewächshaus werden als ökologische Ausgleichsflächen mit mehreren Bäumen aufbereitet und ausgestaltet.

Projektbeschrieb 2. Etappe

Die zweite Etappe beinhaltet das zweite Gewächshaus (84 m Breite x 93 m Länge x 7.1 m Höhe (ohne Fundament)). Es liegt zwischen der Strasse und dem Gewächshaus der ersten Etappe. Nördlich der Fassade soll ein interner Zugangsweg erstellt werden. Damit kann verhindert werden, dass kein Betriebsverkehr auf die Hauptstrasse muss und damit auch keine Querung eines allfälligen Fuss- und Radwegs erfolgt. Als Sicht- und Spiegelschutz soll davor eine Hecke mit einheimischen Sträuchern erfolgen. Weitere Bäume erfolgen um die Bestandesbauten. Die zweite

Etappe ist so konzipiert, dass sie einen Strassenabstand von 15 m einhält. Damit kann sichergestellt werden, dass ein allfälliger Rad- und Gehweg ohne weiteres realisiert werden kann. Die Gewächshäuser halten zusätzlich einen Abstand von 50 m zu allen Wohnbauten ein. Durch diese Massnahme können Vorkehrungen in Bezug auf die Eindämmung von Lärm/Einsicht inkl. Spiegelung und verkehrliche Auswirkungen vorgenommen werden.

Projektbeschrieb 3. Etappe

Bei Bedarf sollen anstatt dem Auslauf der Legehennen in der dritten Etappe Folientunnels erfolgen (58 m Breite x 65 m Länge x 6 m Höhe (ohne Fundament)).

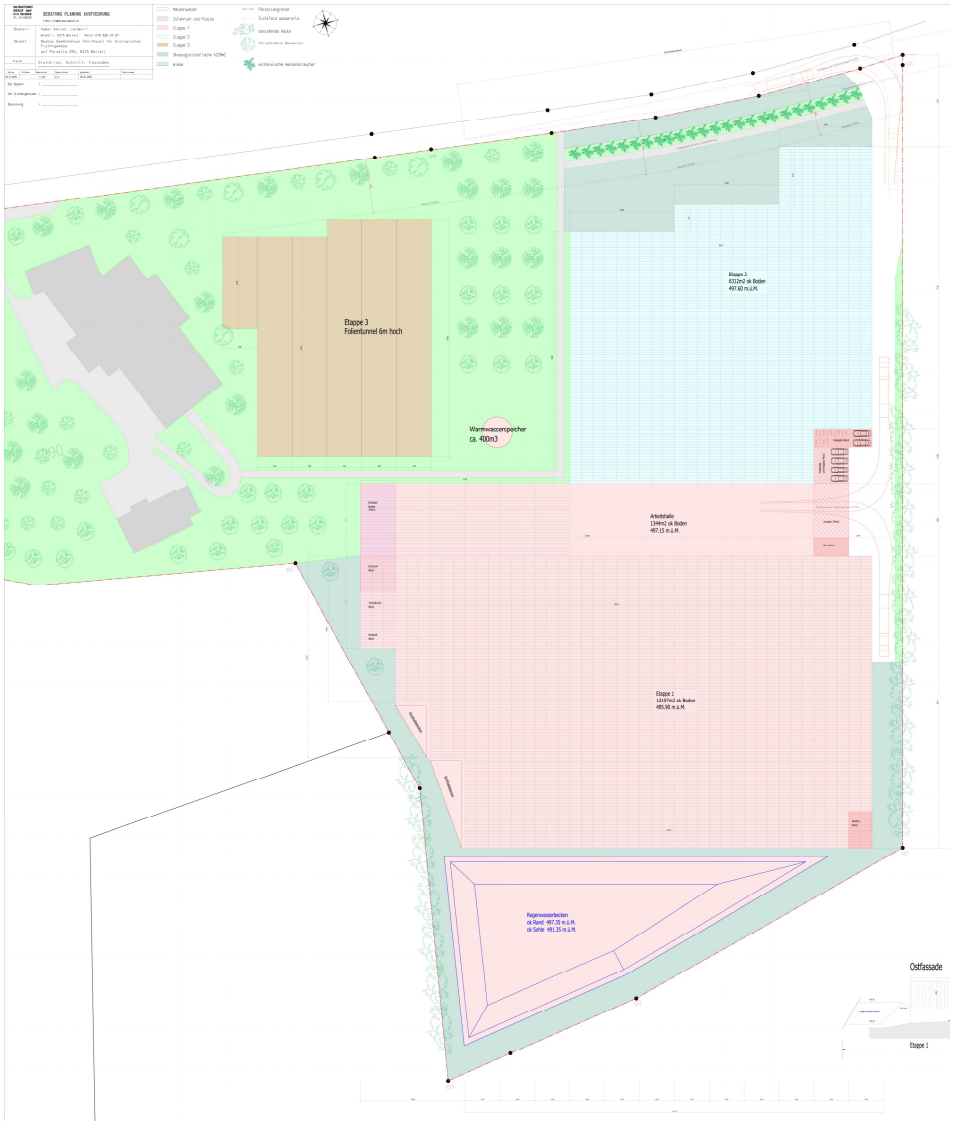


Abb. 4: Ausschnitt Richtprojekt, Holzbautechnik Buehler GmbH

Das Projekt trägt zur Sicherstellung der regionalen Grundversorgung bei. Im Vergleich zur herkömmlichen Freilandproduktion können auf gleicher Fläche bis rund 30-mal mehr Nahrungsmittel erzeugt werden. Der höhere Ertrag ergibt sich insbesondere aus einer deutlich verlängerten Vegetationsperiode, kontrollierten klimatischen Bedingungen, optimierter Bewässerung und Nährstoffversorgung und geringeren Ausfällen durch Witterung oder Schädlinge. Diese Faktoren führen dazu, dass pro Quadratmeter wesentlich mehr Erntezyklen möglich sind als im Freiland.

Grundversorgung

Der Betrieb ist emissionsarm im Hinblick auf Geruch, Lärm, Abgase sowie die Belastung von Grundwasser und Umwelt. Der geplante Teich dient sowohl der Wasserschonung als auch als Speicher. Durch intensive Kulturen, die CO_2 aufnehmen, sowie den Einsatz von Pyrolyse bei der Heizung leistet der Betrieb zudem einen Beitrag zur CO_2 Reduktion. Dadurch kann in der Energiegewinnung eine Steigerung von klimaneutral zu klimapositiv erzielt werden.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist flexibel ausgelegt und ermöglicht eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Strom auch bei Nacht, ungünstiger Witterung oder im Winter (maximal 500 kW, in der ersten Phase 35-100 kW).

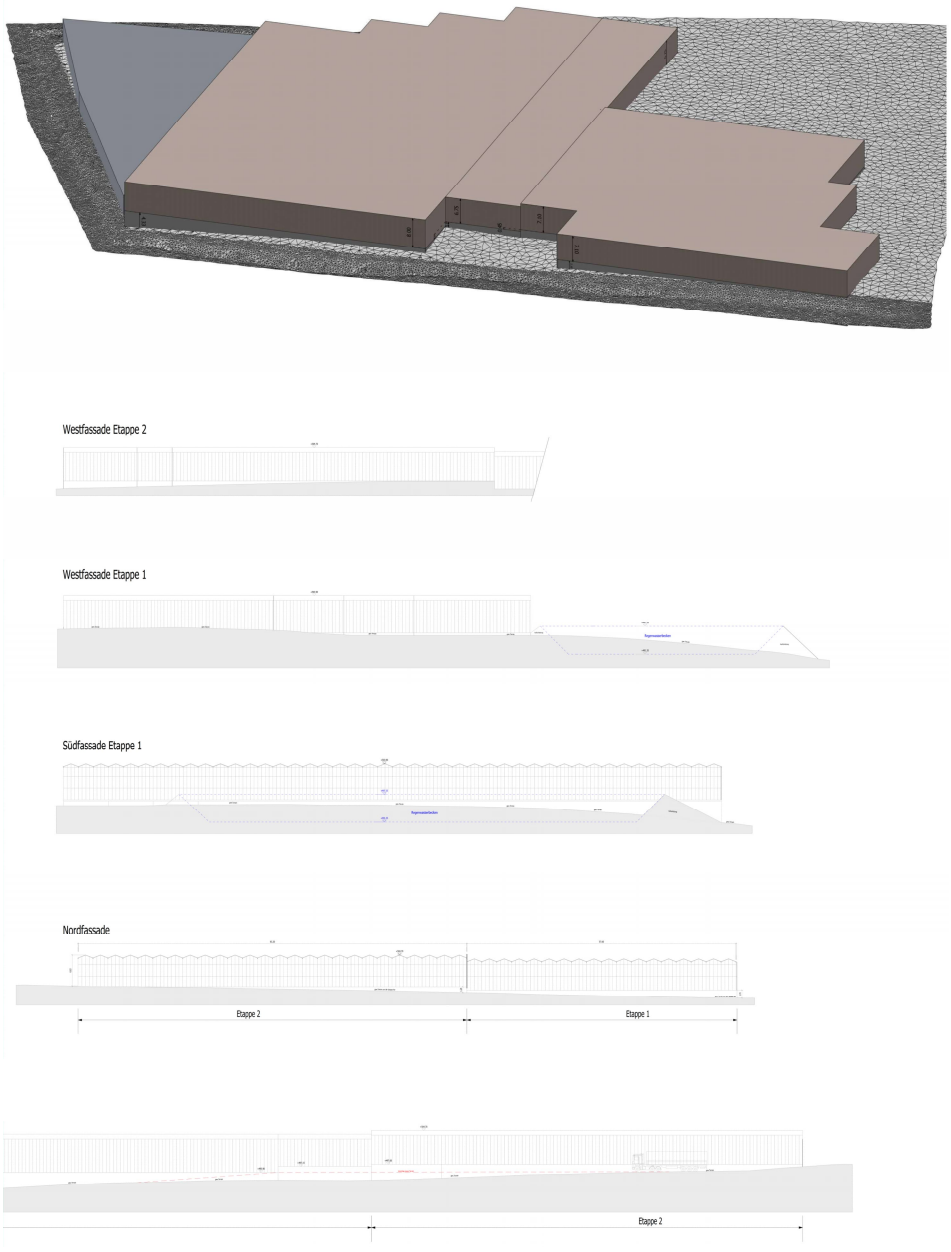


Abb. 5: Ausschnitt Richtprojekt, Holzbautechnik Buehler GmbH

Arbeitsplatzschaffung

Der Betrieb schafft Arbeitsplätze sowohl für Fachkräfte als auch für Ungelernte. Die bereits positiv funktionierende Integration von anerkannten Flüchtigen wird mit der Erweiterung fortgesetzt.

Die Investitionssumme im Endausbau beträgt rund 8 Mio. CHF. Davon profitieren zahlreiche regionale Gewerbebetriebe wie Elektriker, Sanitär- und Heizungsinstallateure, Tiefbauunternehmen, Baumeister, Betonwerke, Ingenieure, Architekten sowie weitere Handwerks- und Planungsbetriebe.

Lokaler Mehrwert

1.4. Ziel der Teilrevision

Mit der Teilrevision sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Gewächshausprojekts geschaffen werden. Im Zentrum stehen die landschaftsgerechte Eingliederung unter Berücksichtigung der Topografie, eine ressourcenschonende und emissionsarme Produktion sowie die Stärkung der regionalen Grundversorgung.

Realisierung Gewächshausprojekt

1.5. Vorgehen

Die Teilrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Ausarbeitung Vorprüfungsunterlagen	Herbst 2025
Kantonale Vorprüfung	28.01 – 20.10.26
Öffentliche Mitwirkung	Frühling 2026
Anpassung und Bereinigung nach kantonaler Vorprüfung	Herbst 2026
Öffentliche Auflage (30 Tage)	04.11 – 03.12.26
Allfällige Einspracheverhandlung	Winter 2026
Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung	Februar 2027
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. VERFAHREN

Öffentliche Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 30. März 2026 bis 28. April 2026 sind bei der Gemeinde Ballwil acht Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Aufgrund der Mitwirkung wurde das Projekt wie folgt angepasst:

- Die neuen Gewächshäuser halten einen Strassenabstand von 15 m ein (Sicherung durch Baulinie).
- Die Gewächshäuser halten zu den bestehenden Wohnbauten der Neufuhr einen Abstand von 50 m ein.
- Die Gesamthöhe der Gewächshäuser im nördlichen Bereich zur Strasse wird um 1.4 m von 8.5 m auf 7.1 m gesenkt (max. Höhenkote von 504.70 m.ü.M.).
- Im Abstand von 10 m zur Strasse und 5 m vor dem Gewächshaus wird eine Hecke gepflanzt. Zwischen Hecke und Gewächshaus wird eine interne Erschliessung, sofern vom Kanton bewilligt, erstellt.
- Die Etappierbarkeit wird angepasst: Die zweite Etappe kann frühestens fünf bis sieben Jahre nach Realisierung der ersten Etappe ausgelöst werden.

Durch diese Anpassungen können folgende Verbesserungen vorgenommen werden:

- Eindämmung von Lärm/Einsicht inkl. Spiegelung und verkehrlichen Auswirkungen, Gewinn von Planungssicherheit
- Möglichkeit zur Erstellung eines Rad- und Gehwegs.

Kantonale Stellungnahme

Das Unterlagendossier wurde am 28. Januar 2026 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit der Stellungnahme vom 21. Mai 2026 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Aktualisierung des REP (Darstellung neueste Version)
- Präzisierung Art. 15a Abs. 2 BZR in Bezug auf notwendig/funktional und untergeordnete Nutzung
- Ergänzung Art. 15a BZR mit neuem Absatz: «Ist der Bedarf für die Nutzung gemäss Abs. 1 nicht mehr gegeben, ist das entsprechende Areal mit der nächsten Ortsplanungsrevision in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Die Bauten und Anlagen für den Gemüse- und Gartenbaubetrieb, die über die innere Aufstockung nach Art. 37 Abs. 1 RPV hinausgehen, sind rückzubauen.»
- Die Gebäudemasse werden für die Arbeitsräume und die Gewächshäuser unterschieden und separat im BZR aufgeführt
- Da Kamine gemäss der Empfehlung des BAFU «Mindesthöhe von Kaminen über Dach» aus dem Jahr 2018 erfüllen müssen, muss die Regelung dazu im BZR gelöschen werden.
- Im BZR muss die Vorgabe von 15 % ökologischer Ausgleichsfläche für die neuen Bauten und Anlagen ergänzt werden.
- Ergänzung zusätzlicher Absatz mit Vorgaben zu Eingliederungs- und Ersatzmassnahmen im BZR
- Ergänzung Abstellplätze für Velos/Mofas im Planungsbericht.

Kantonale Vorprüfung

Der Kanton Luzern kommt mit dem Vorprüfungsbericht vom 20. Oktober 2026 zu folgendem 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.» Mit den kantonalen Rückmeldungen wurde wie folgt umgegangen:

Rückmeldung Kanton	Umgang
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.	Dies wird positiv zur Kenntnis genommen.
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.	Dies wurde angepasst. Dies wurde angepasst. Dies wurde angepasst.
3 Regionaler Entwicklungsplan 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.
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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. National

Das Vorhaben tangiert keine Sachpläne oder Konzepte des Bundes.

3.2. Kantonal

Kantonaler Richtplan

Westlich des Biohofes verläuft im kantonalen Richtplan ein linienartiges Naturobjekt entlang des Brandbachs, welches als Koordinationsaufgabe eingetragen ist. Dabei handelt es sich um kantonal geschützte Hecken. Ansonsten sind keine Richtplan relevanten Inhalte betroffen.

Gefahrenkarte

Gemäss Gefahrenhinweiskarte bestehen entlang des Brandbach und des südlich gelegenen Rinnsals Hinweise auf mögliche Überschwemmungsgefahren.

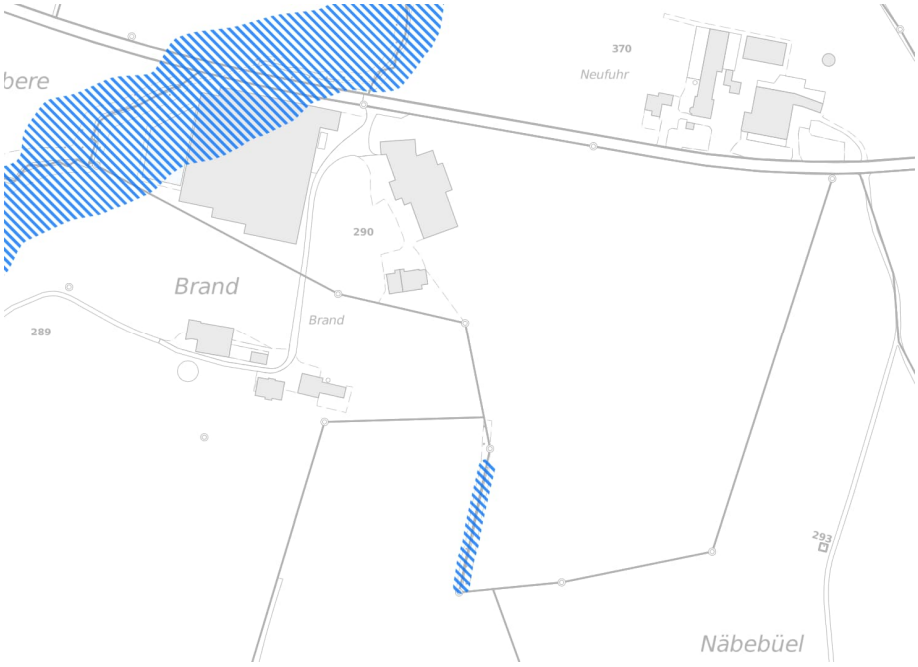


Abb. 6: Ausschnitt Gefahrenkarte, Geoportal Kanton Luzern

3.3. Regional

Regionaler Entwicklungsplan

Der regionale Entwicklungsplan 2021 (REP) befindet sich nach Rücksprache mit dem regionalen Entwicklungsträger (RET) Idee Seetal in Überarbeitung. Dabei sollen insbesondere Speziallandwirtschaftszonen für bodenunabhängige (Erdkulturen) Gemüseanbau sowie Spezialkulturen im Seetal ermöglicht werden. Diese sind nach heutigem Stand nicht zulässig. Die Überarbeitung soll bis spätestens im Dezember 2026 dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden.

12.1 Landwirtschaft

1 Die Landwirtschaft im Seetal dient dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und hilft mit zur Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes.

2 Die Gemeinden sichern im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Voraussetzungen für eine standortgerechte und zukunftsgerichtete Landwirtschaft. Dazu gehören in erster Linie die bodenabhängigen Betriebszweige in der Tierhaltung und im Pflanzenbau, soweit als die natürlichen Grundlagen wie die Landschaft, der Boden, das Wasser und die Luft nicht übermässig beeinträchtigt werden.

3 An geeigneten Standorten können für die bodenunabhängige Produktion pflanzlicher Erzeugnisse, die den Vorgaben von Bund und Kanton entsprechen, Speziallandwirtschaftszonen festgelegt werden. Bestehende bodenunabhängige Tierhaltungsbetriebe können in eine Speziallandwirtschaftszone überführt werden, vorausgesetzt die Anzahl Grossvieheinheiten wird auch künftig nicht erhöht. Die Speziallandwirtschaftszone trägt massgeblich zum Erreichen der umweltrechtlichen Anforderungen bei und dient soweit möglich der Verbesserung der Hygiene und des Tierwohls.

4 Neue Bauten und Anlagen ordnen sich gut ins Landschaftsbild ein. Soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind, werden sie mit Priorität im hofnahen Bereich angesiedelt.

5 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen (insbes. auch Gewächshäuser und Anlagen für den Kulturenschutz) innerhalb des Perimeters der Landschaft von nationaler Bedeutung Baldegger- und Hallwilersee (BLN) richtet sich nach der kantonalen Schutzverordnung Hallwiler-/Baldeggersee. Die Gemeinden sichern im visuellen Umfeld der BLN-Gebiete die besonders gute Einpassung ins Landschaftsbild.

Federführung:	Gemeinden	**Koordinationsstufe:**	Festsetzung
Abhängig von:	--	**Priorität:**	1
Voraussetzung für:	--	**Realisierungshorizont:**	dauernd
Rechtliche Verankerung:	Nutzungsplanungen		

Abb. 7: Ausschnitt des REP 2021 mit den vorgesehenen Änderungen (in Rot)

Regionales Inventar (INR)

Im Gebiet Brand rund um den Biohof sind mehrere Rundhöcker im regionalen Inventar eingetragen (vgl. Abb. 8). Rundhöcker sind geologisch-geomorphologische Formen, die während der Eiszeiten durch die Bewegung von Gletschern entstanden sind. Diese Formationen stellen wertvolle Zeugnisse der Landschaftsgeschichte dar und sind daher im regionalen Inventar als schützenswerte Elemente verzeichnet.

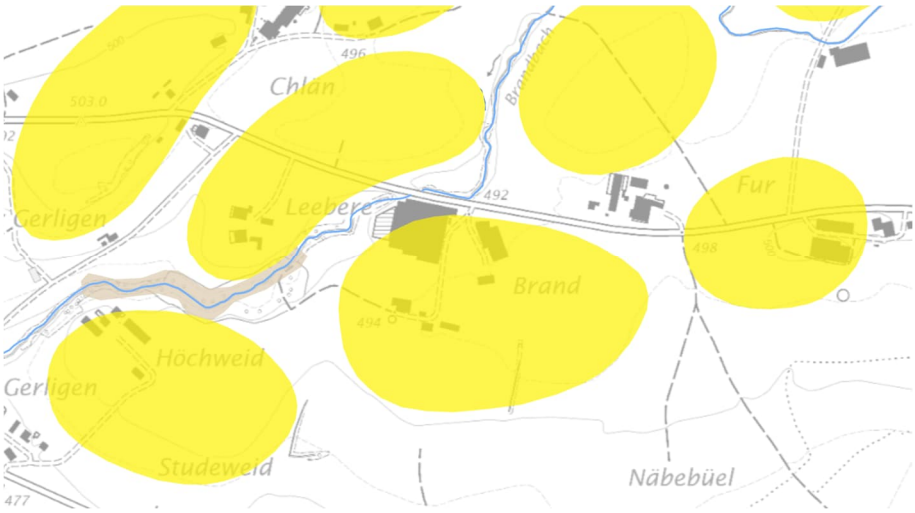


Abb. 8: Ausschnitt aus dem regionalen Inventar (INR), Geoportal Kanton Luzern

3.4. Kommunal

Siedlungsleitbild

Das vom Gemeinderat am 4. Juni 2013 genehmigte Siedlungsleitbild behandelt die Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Darin wird die Landwirtschaft als wichtiger Bestandteil des Gewerbes in Ballwil hervorgehoben. Die Gemeinde bekennt sich dazu, die Landwirtschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten und unter Berücksichtigung weiterer öffentlicher Interessen zu unterstützen und ihre Weiterentwicklung zu fördern. Zudem ist festgelegt, dass neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, die im Landschaftsbild stark in Erscheinung treten, grundsätzlich in Hofnähe zu erstellen sind.

Nutzungsplanung

Das vorliegende Vorhaben befindet sich in der Landwirtschaftszone. Südwestlich sowie östlich des geplanten Vorhabens befinden sich lineare Naturobjekte (Hecke, Feldgehölze und Bachuferbestockung). Im Süden liegt eine kleine kommunale Naturschutzzone I entlang der Parzellengrenze. Weiter westlich des Biohofes verläuft die Freihaltezone Gewässerraum sowie lineare Naturobjekte entlang des Sandbaches. Diese tangieren das Vorhaben jedoch nicht.

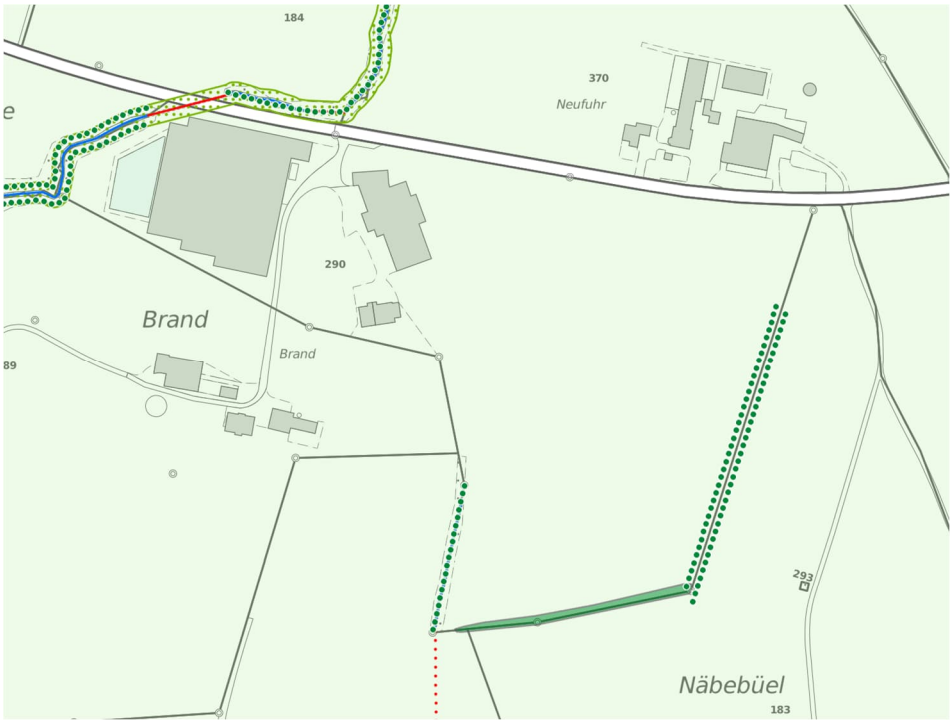


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan

4. ÄNDERUNG

4.1. Zonenplan (ZP)

Umzonung

Auf dem Grundstück Nr. 290 werden 54'912 m² von der Landwirtschaftszone in die Speziallandwirtschaftszone umgezont. Auf dem Grundstück Nr. 290 wird im nördlichen unbebauten Bereich eine Baulinie im Abstand von 15 m zur Strassenparzelle und auf einer Länge von 200 m definiert.



Nichtbauzone

Slw Speziallandwirtschaftszone

Weitere Festlegung

Strassenbaulinie, Normalbaulinie

Änderung am Zonenplan:
Umzonung von 54'912 m² von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Speziallandwirtschaftszone (Slw).
Festlegung Normalbaulinie auf einer Distanz von 200 m.

Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen

5.1. Bau- und Zonenreglement (BZR)

Umzonung

Mit der Neuschaffung der Speziallandwirtschaftszone in der Gemeinde Ballwil wird auch ein neuer BZR Art. 15a zur Speziallandwirtschaftszone erstellt:

Art. 15a Speziallandwirtschaftszone

1) Die Speziallandwirtschaftszone dient dem Gemüse- und Gartenbaubetrieb, der über die innere Aufstockung nach Art. 37 Abs. 1 RPV hinausgeht.

2) In der Speziallandwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG für den Gemüse- und Gartenbaubetrieb zulässig, soweit sie für den Betrieb notwendig und funktional diesem zugeordnet sind: Gewächshäuser, Wanderfolientunnel, Wasserspeicher und Wasch- und Befüllplatz.

3) 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:
   a. Räume für Technik, Energie, Betrieb, Mitarbeitendenkantine und -garderobe, Verarbeitung (Rüst- und Packraum), Lagerung, Verkauf und Erschliessung mit Parkierung und Vordach sowie Warmwasserspeicher
   b. Wohnhaus, Stall und weitere landwirtschaftliche Ökonomiegebäude.

4) Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und an die Hofgruppe anzugliedern. Mit dem Baugesuch ist die Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen, Bepflanzung, befestigte Flächen etc.) sowie die Material- und Farbwahl aufzuzeigen.

5) Gewächshäuser dürfen folgende maximalen Gebäudemasse nicht überschreiten (ausgenommen Kamine):
   a. Höhenkote max.: 504.70 m.ü.M
   b. Gebäudelänge: 200.0 m
   c. Gebäudebreite: 145.0 m

   Die Arbeitsräume dürfen folgende maximalen Gebäudemasse nicht überschreiten:
   d. Höhenkote max.: 504.70 m.ü.M.
   e. Gebäudefläche: 2’000 m^2

6) Wo keine Baulinie definiert ist, gelten die Strassen- oder folgende Grenzabstände:
   a. Für Gewächshäuser: 3.0 m
   b. Für die übrigen Bauten: 4.0 m

7) Es sind mindestens 15 % der Fläche der Speziallandwirtschaftszone als ökologische wertvolle Fläche auszugestalten und langfristig zu erhalten. Für die ökologischen Ausgleichsflächen sind ausschliesslich einheimische standorttypische Arten zu verwenden.

8) Es sind geeignete Eingliederungs- und Ersatzmassnahmen für das betroffene Geoelement vorzunehmen und im Baugesuch darzulegen. Die Terrainveränderung ist auf ein nötiges Minimum zu beschränken.

9) Ist der Bedarf für die Nutzung gemäss Abs. 1 nicht mehr gegeben, ist das entsprechende Areal mit der nächsten Ortsplanungsrevision in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Die Bauten und Anlagen für den Gemüse- und Gartenbaubetrieb, die über die innere Aufstockung nach Art. 37 Abs. 1 RPV hinausgehen, sind rückzubauen.

10) Lärmempfindlichkeitsstufe: III

6. BEURTEILUNG

6.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung/Haushälterische Bodennutzung		x	6.2.1
Eingliederung in die Landschaft		x	6.2.2
Natur- und Landschaftsschutz		x	6.2.3
Schutzobjekte Denkmalpflege	x[1)]		
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	6.2.4
Emissionen und Immissionen (Lärm und Licht)		x	6.2.5
Wald und bestockte Flächen	x[2)]		
Wildtierkorridore	x[3)]		
Gewässerraum-Freihaltung	x[4)]		
Grundwasserschutz	x[5)]		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte)		x	6.2.6
NIS-Verordnung	x[6)]		
Störfallverordnung	x[7)]		
Altlasten und Energie	x[8)]		
Mehrwertausgleich	x[9)]		

Tab. 1: Übersicht Sachthemen

1) Es sind keine Schutzobjekte der Denkmalpflege betroffen.
2) Es sind kein Wald und keine bestockten Flächen betroffen.
3) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.
4) Die Situation des Brandbachs und des Rinnsals im Süden bleiben unverändert.
5) Es ist keine Gewässerschutzzone betroffen.
6) Es sind keine NIS-relevanten Anlagen in der Nähe.
7) Es sind keine Bauten- oder Anlagen in der Nähe, von welchen eine Gefahr bezüglich der Störfallverordnung ausgehen würde.
8) Es sind keine bekannten Altlasten vorhanden. Der Umgang mit dem Thema Energie bleibt unverändert.
9) Die Planung ist nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, da die Speziallandwirtschaftszone auch eine Nicht-Bauzone ist.

6.2. Auswirkungen und Nachweise

6.2.1. Flächenbeanspruchung/Haushälterische Bodennutzung

Die geplante Nutzung erfordert im Vergleich zur Freilandproduktion deutlich weniger Fläche und trägt damit zu einer haushälterischen Bodennutzung bei. Gemäss dem am 26. August 2025 vom BBZN erarbeiteten Bodenschutzkonzept sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Zudem ergibt sich eine neutrale Materialbilanz. Der Boden ist eine wichtige Grundlage und Ressource für die landwirtschaftliche Produktion in den Gewächshäusern. Deshalb wird der gesamte im Rahmen des Bauprojekts abgetragene Boden lokal auf der Parzelle Nr. 290 wiederverwertet und rekultiviert.

6.2.2. Eingliederung in die Landschaft

Eingliederung

Begrünungsmassnahmen zur landschaftlichen Eingliederung und ökologischen Vernetzung sind von grosser Bedeutung. Entlang der Gewächshäuser sind daher ausreichend Bäume und Sträucher zu pflanzen, um ihre Einsehbarkeit zu reduzieren und eine harmonische Einbindung in die Landschaft zu erreichen. Anzahl und Anordnung der Bepflanzung richten sich nach dem Standort und der Grösse der Neubauten. Die Fassaden der Gewächshäuser sind unauffällig zu gestalten und entlang der Gemeindestrasse sollen sie begrünt werden. Die Materialisierung der Neubauten soll sich an den bestehenden Gebäuden orientieren. Der Teich ist naturnah auszuführen.

Ökologischer Ausgleich

Für die Umzonung sind 15 % ökologische Ausgleichsflächen an der Spezialland-wirtschaftszone zu schaffen. Der allenfalls nachträglich abzutretende resp. zu erstellende Rad- und Gehweg soll sich dabei nicht negativ auf die Gesamtbilanz auswirken. Als ökologische Ausgleichsflächen gelten im Sinne des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) insbesondere naturnahe Hecken, Feldgehölze, Waldränder, offene Bachläufe, Kleingewässer sowie extensiv genutzte Kulturlandflächen und Böschungen.

Massnahmen

Das Richtprojekt zeigt auf, dass rund um die Neubauten diverse Begrünungselemente realisiert werden. Im nördlichen Bereich wird mit einer Fassadenbegrünung und Bäumen gearbeitet. Im Osten und Südwesten entstehen durch die Retentionsanlage und Hecken ein natürlicher Übergang zu den Nachbarsgrundstücken. Der südliche Bereich ab der Arbeitshalle wird als ökologischer Ausgleich ausgestaltet und soll die angrenzende Naturschutzzone als natürliches und wertvolles Naturelement ergänzen.

6.2.3. Natur- und Landschaftsschutz

Kommunale Schutzzone

Die südlich des Grundstücks bestehende kommunale Schutzzone wird nicht tangiert, sondern durch eine grössere, extensiv bewirtschaftete Fläche mit seltener Flora gefördert.

Hecke, Feldgehölze

Die im Zonenplan eingezeichneten Hecken und Feldgehölze werden nicht vom Vorhaben tangiert und bleiben erhalten.

Rundhöcker

Die im regionalen Inventar verzeichneten Rundhöcker auf dem Grundstück werden im Rahmen der Umsetzung bestmöglich geschont. Ein Abtrag oder die Zuführung von externem Boden ist nicht erforderlich, sodass keine wesentlichen Geländeveränderungen entstehen. Es wird ein Minimum an Terrainanpassungen vorgenommen. Um das zu erreichen, werden mit dem Teich fünf separate Bauten realisiert. Damit können die bestehenden Geländestrukturen der Rundhöcker bestmöglich berücksichtigt werden. Zwar sind sie durch die Neubauten nicht mehr direkt in der Landschaft sichtbar, bleiben jedoch in ihrer Grundform erhalten.

Ersatzmassnahmen

Als Ersatz für die Beeinträchtigung der Rundhöcker sind weitere einheimische, standorttypische Hochstammbäume zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Diese sind so zu pflanzen, dass der Rundhöcker-Charakter betont wird. Baumpflanzungen entlang der Gemeindestrasse sind problematisch, da der Boden gemäss Bodenschutzkonzept eine ungenügende Gründigkeit aufweist. Aus diesem Grund wird mit einer Hecke und kleineren Baumstrukturen in diesem Bereich gearbeitet. Wo es der Boden zulässt, werden Hochstammbäume gepflanzt.

6.2.4. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Der heutige Betrieb verursacht je nach Saison eine bis fünf Auslieferungen pro Tag. Künftig könnten grössere Lastwagen eingesetzt werden, um die Anzahl der Fahrten zu reduzieren. Durch die geplante Aufstockung um sieben Mitarbeitende könnte sich der Verkehr saisonal um bis zu 14 zusätzliche Fahrten pro Tag erhöhen, sofern alle mit dem Auto anreisen würden. Erfahrungsgemäss nutzen jedoch rund zwei Drittel der Beschäftigten den motorisierten Individualverkehr oder reisen mit Fahrgemeinschaften an, wodurch die tatsächliche Zunahme entsprechend geringer ausfällt. Im Richtprojekt sind sechs zusätzliche Autoabstellplätze und Abstellplätze für Velos/Mofas geplant. Weiter sind die Schleppkurven und Sichtwinkel eingezeichnet. Mit der neuen Baulinie in einem Abstand von 15 m zur Strasse können Ausbauten für einen Rad- und Gehweg ohne weiteres umgesetzt werden. Durch die interne Erschliessungsstrasse im nördlichen Bereich des Gewächshauses aus der Etappe 2 kann zusätzlich Betriebsverkehr von der Hauptstrasse genommen werden. Dadurch würden auch keine Kreuzungskonflikte mit einem allfälligen Rad- und Gehweg entstehen.

6.2.5. Emissionen und Immissionen (Lärm und Licht)

Im Vergleich zum heutigen Zustand entstehen keine zusätzlichen Lärmemissionen. Durch die Hecke im Norden sollten hier keine Spiegelungen erwartet werden. Bei den übrigen Himmelsrichtungen wird mit unterschiedlichen Begrünungen gearbeitet. Eine allenfalls erfolgende Spiegelung in Richtung Süden kann aufgrund der abfallenden Topografie und dem grossen Abstand zu anderen Bauten abgefangen werden.

6.2.6. Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte)

Südwestlich der Parzelle Nr. 290 besteht eine geringfügige Fläche mit einem Gefahrenhinweis in Bezug auf mögliche Überschwemmungen. Durch die geplante Realisierung eines Teiches wird diese Situation jedoch entschärft, sodass keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Situation beim Brandbach bleibt unverändert (siehe Abb. 6).

6.3. Interessenabwägung

Würdigung

Die geplante Teilrevision für den Biohof Brand schafft die Grundlage für eine Spezialandwirtschaftszone, um eine ressourcenschonende und emissionsarme Gewächshausproduktion zu ermöglichen. Das Vorhaben stärkt die regionale Grundversorgung und erhöht die Produktivität erheblich, während gleichzeitig Arbeitsplätze geschaffen und die regionale Wirtschaft durch Investitionen von rund acht Millionen Franken gefördert wird. Demgegenüber stehen öffentliche Interessen wie der Schutz von Landschaft und Natur. Diese werden durch Begrünungsmassnahmen, ökologische Ausgleichsflächen sowie die Schonung der geomorphologischen Rundhöcker berücksichtigt. Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen, der Boden wird lokal rekultiviert, und die kommunale Schutzzone bleibt unberührt. Die Zunahme des Verkehrs und mögliche Emissionen sind gering und werden durch geeignete Massnahmen abgefedert. Die neuen Gewächshäuser entstehen in unmittelbarer Nähe zu den Bauten und Anlagen des Bauernhofes Brand. Auf dem Grundstück des Hofes Brand besteht bereits ein Gewächshaus. Weiter entlang der Gibelflühstrasse Richtung Aargau bestehen zwei weitere Gewächshäuser (Gebr. Isenegger). Die Gewächshäuser sind geografisch gebündelt an einer Achse. Insgesamt überwiegen die Vorteile für Versorgung, Nachhaltigkeit und Wirtschaft die moderaten Eingriffe in Natur und Landschaft, sofern die vorgesehenen Ausgleichs- und Gestaltungsmassnahmen konsequent umgesetzt werden.

ANHANG 1

KANTON
LUZERN

Bildungs- und Kulturdepartement
Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung
Landwirtschaft
Sennweidstrasse 35
6276 Hohenrain
Telefon 041 228 30 70
landwirtschaft-hohenrain.bbzn@sluz.ch
www.bbzn.lu.ch

Hohenrain, 14. Januar 2026

Vorstellung von Landwirtschaftsbetrieb Biohof Brand in Ballwil

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Landwirtschaftsbetrieb Biohof Brand, Brand 1, 6275 Ballwil, beschäftigt während der Hochsaison rund 30 Mitarbeitende und nimmt innerhalb der Innerschweiz eine Pionierrolle ein. Der Betrieb zeichnet sich durch ambitionierte Visionen aus, die nicht nur formuliert, sondern konsequent umgesetzt werden. Der Biohof Brand entwickelt sich als dynamischer Betrieb kontinuierlich weiter und integriert dabei ökologische, ökonomische und soziale Aspekte.

Für seine Leistungen wurde der Betrieb mit dem Innovationspreis «Goldene Sonne» ausgezeichnet, insbesondere in den Bereichen soziale Partnerschaft, Innovation, Ökologie und Marktkonformität. Pflanzenbaulich bewegt sich der Biohof Brand auch im nationalen Vergleich auf einem sehr hohen fachlichen Niveau. Bereits heute wird der Betrieb vom Berufsbildungszentrum Natur & Ernährung Luzern (BBZN) als Vorzeigebetrieb in der landwirtschaftlichen Ausbildung, in der Beratung sowie bei Versuchen aktiv einbezogen.

Mit seiner klaren Ausrichtung auf Spezialkulturen und die biologische Produktion entspricht der Biohof Brand sowohl den kantonalen (Offensive Spezialkulturen, Aktionsplan Biolandbau) als auch den Zielen der nationalen Agrarpolitik. Das geplante Gewächshausprojekt stellt auch vor diesem Hintergrund eine logische und folgerichtige Weiterführung der bisherigen, erfolgreichen Betriebsentwicklung dar.

Freundliche Grüsse

P. Fuchs

Philippe Fuchs
Fachbereichsleitung Spezialkulturen und Pflanzenschutz
041 228 30 26
philippe.fuchs@sluz.ch

EFQM
RECOGNISED
BY EFQM 2022
★★★★