

Überführung Bebauungspläne Risch
Vorgehen

Unterschiedliche Verfahren:

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche/Materielle Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbau- weise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache	Einwendung	Einsprache	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss*	Urnenabstimmung	Urnenabstimmung	Gemeinderat	Gemeinderat	Gemeinderat	Gemeinderat	Gemeindeversammlung	Gemeindeversammlung
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Abhängigkeit OP	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Bericht Art. 47 RPV	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

*Änderungen in der Bau- und Zonenordnung werden an der Urnenabstimmung beschlossen; Bebauungspläne und Reglemente werden durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Einfaches Verfahren gemäss § 40 PBG:

- Einfache Bebauungspläne gemäss § 32bis PBG.
- Änderungen sind als klein zu beurteilen, wenn durch die vorgesehenen Anpassungen die «wesentlichen Vorzüge» des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nur in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt.
- Untergeordnete Änderung des Bebauungsplans (bspw. geringfügige Anpassung der Ausnützungsziffer, Perimeter, Höhen) mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassung an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht) von Bebauungsplänen nach altem Recht.

Ordentliches Verfahren gemäss § 39 Abs. 4 PBG:

- Ordentliche Bebauungspläne gemäss § 32^{ter} PBG.
- der Bebauungsplanperimeter erheblich geändert wird;
- die Baufelder des Bebauungsplans betreffend Grösse, Form oder Standort erheblich verändert werden;
- die Ausnützung des Bebauungsplans erheblich geändert wird oder die Höhe der einzelnen Baufelder erheblich verändert wird.

Übersicht:

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche/Materielle Anpassung und formale Überführung			
Keine Überführung (bereits nach neuem Recht)	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbau- weise Aufhebung BBP	Einfacher BBP Einfaches Verfahren	Ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	Ordentlicher BBP Einfaches Verfahren	Ordentlicher BBP Ohne KKV Ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D	Kategorie E	Kategorie F	Kategorie G	Kategorie H
9. BBP Forren 10. Roche Parkierung 15. BBP Buona- serstrasse 16. Dorf matt und Bahnhof Süd	-	1. BBP Berchtwilerstrasse 2. BBP Waldegg 4. BBP Postmatte 5. BBP Bahnhofmatte 6. BBP Schönggrund II 7. BBP Bahnhof Nord 11. BBP Waldheim	-	8. BBP Suurstoffi West 12. BBP Suurstoffi Ost 13. BBP Lindenmatt 14. BBP Chäsimmatt	-	-	3. BBP Geschäftsdorf kern Süd	-

Zu beachten (mit Volumenerhaltungszone geregelt):

- Wegrechte erhalten
- Gemeinschaftlich genutzte Flächen regeln
- Eigentumsverhältnisse klären
- Grünzone sichern

Triage Final nach öff. Auflage vom 28. April – 27. Mai 2025

Nr.	Bebauungsplan	Formales Defizit	Abweichung Baubereiche	Plan älter als 15 Jahre?	Wesentliche Vorzüge ersichtlich?	Abweichung Regelbauweise?	Fall	Vorgehen	Begründung	Bemerkung
1.	Berchtwilerstrasse	Höhe, Nutzung, Dachform	2.6m	Ja	Nein	Ja	B	Aufheben Anpassung Einzelbauweise	Alter, vollständig bebaut, Abweichung Baubereiche	Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt , BBP-Pflicht aufheben.
2.	Waldegg	Höhenkote (OK Dach)	2.3m	Ja	Nein	Ja	B	Aufheben Anpassung Einzelbauweise	Alter, vollständig bebaut, Stockwerkeigentum, Abweichung Baubereiche	Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt . Wegrechte sichern. Gewerbenutzung sichern, öff. Wegrechte sichern.
3.	Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd	Gesamthöhe, Dichte	Nein	Nein	Ja	Ja	G	Inhaltliche Anpassung und Formale Überführung	Dorfkernentwicklung im südlichen Teil zulassen (Verdichtung). Entwicklungsmöglichkeiten für übrige Bauten klar definieren. Sicherung Qualitäten südlicher Teil. Südlicher Teil vollständig umgesetzt.	Inhaltliche Anpassung Bestimmungen «übrige Bauten» (Zuweisung Bestimmungen der Kernzone) Evtl. Anpassung Perimeter (Entlassung südlicher Teil; Konflikte Näherbaurechte) Zu beachten: Strassenabstand Kantonsstrasse, Grenzbaurecht Richtung Süden, Zufahrten/Parkierung
4.	Postmatte	Wohngeschosse, Höhe, AZ, Bruttogeschossfläche	2m	Ja	Nein	Nein	B	Aufheben Anpassung Einzelbauweise	Vollständig umgesetzt, Abweichung Baubereiche	Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt
5.	Bahnhofmatte	Nutzung, Gesamthöhe, Perimeter	sehr gering	Ja	Nein	Nein	B	Aufheben Anpassung Einzelbauweise	Noch nicht vollständig umgesetzt. Unterschiedliche Handhabung nötig.	Bebauter Teil: Überführung in die Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt . Freiraum alte Chamerstrasse beibehalten. Unbebauter Teil und Garage in ordentliche BBP-Pflicht belassen. Kernzone beibehalten. Parkierung sichern.
6.	Schöngrund II	Höhenkote, Nutzung, BGF, AZ	Nein	Ja	Ja	Ja	B	Aufheben Anpassung Einzelbauweise	Alter, Vollständig umgesetzt.	Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt .
7.	Bahnhof Nord	AZ, Zwangsbaulinie	Nein	Ja	Ja	Nein	B	Aufheben Anpassung Einzelbauweise	Alter, Vereinfachung Bebauubarkeit, städtebauliche Qualitäten sichern. Jedoch noch nicht vollständig umgesetzt.	Nicht vollständig realisiert (Umsetzung Haus C), Regelbauweise Kernzone (mit Fachgremium) belassen, Keine Festlegung AZ Städtebauliche Qualitäten werden auch so erhalten.
8.	Suurstoffi West	Gebäudehöhe	Nein	Nein	Ja	Ja	D	Formale Überführung ohne inhaltliche Anpassungen	Vollständig realisiert, Hochhaus, Qualitäten und Nutzungsbestimmungen sichern, Allfällige Nutzungsreserven sichern.	Beibehalten und formelle Ergänzung Art. 9 Ergänzungsbestimmung Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West
9.	Forren	Gebäudehöhe	Ja (Baufeld A)	Nein	Ja	Ja	-	Keine Überführung	Wurde angepasst	Anpassungen bereits nach neuem Recht.
10.	Roche Parkierung	-	Nein	Nein	Ja	Nein	-	Keine Überführung	Wurde angepasst	Gesamtplanung Areal Roche, bereits nach neuem Recht.
11.	Hotel Waldheim	AZ, Höhe, OK Dachrand	Nein	Nein	Ja	Ja	B	Aufheben Anpassung Einzelbauweise	Gesamtarealentwicklung, Fokusstudie Dorfkern Risch	Umsetzung gemäss Fokusstudie. Zone mit speziellen Bestimmungen Dorfkern Risch (BO).
12.	Suurstoffi Ost	Fassadenhöhe	Nein	Nein	teilweise	Ja	D	Formale Überführung ohne inhaltliche Anpassungen	Qualitäten sichern, Zentrumsnähe, noch nicht vollständig bebaut.	Beibehalten und formelle Ergänzung Art. 8 Ergänzungsbestimmung Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost
13.	Lindenmatt	Attika/AZ	Nein	Nein	Nein	Ja	D	Formale Überführung ohne inhaltliche Anpassungen	Zentrumsnähe, Qualitäten sichern	Beibehalten und formell überführen
14.	Chäsimmatt	Firsthöhe	Nein	Nein	Ja	Nein	D	Formale Überführung ohne inhaltliche Anpassungen	Noch nicht vollständig umgesetzt, Qualitäten sichern.	Beibehalten und formell überführen
15.	Buonaserstrasse	-	Nein	Nein	Ja	Nein	-	Keine Überführung	Bereits nach neuem Recht.	Keine Überführung
16.	Dorfmatte und Bahnhof Süd	-	Nein	Nein	Ja	Ja	-	Keine Überführung	Bereits nach neuem Recht.	Keine Überführung