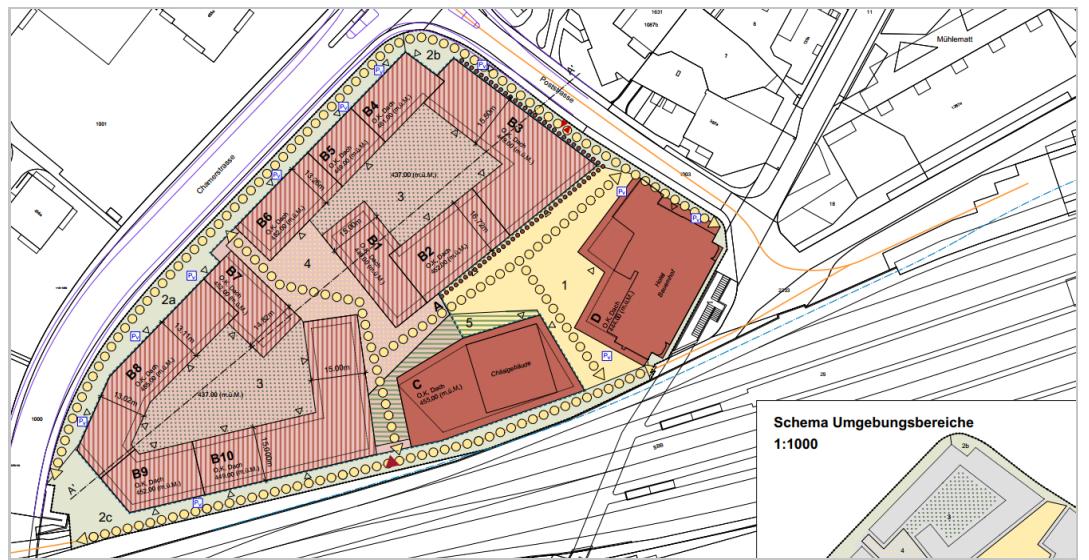


Anpassung ordentlicher Bebauungsplan Chäsismatt



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

5. November 2025

Stand öffentliche Auflage

Impressum

Auftrag	Überführung Bebauungspläne Risch
Auftraggeberin	Gemeinde Risch, Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien Zentrum Dorfmatt, 6343 Rotkreuz
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Melina Weiss, MSc Geographie und nachhaltige Entwicklung 041 469 44 20, melina.weiss@planteam.ch
	Flavia Steigmeier, MSc Geographie 041 469 44 25, flavia.steigmeier@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	ris_BBP Chäsimatt_Anpassung_Planungsbericht_251105
Auftragsnummer	860.76
Version	2.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Umfang der Planungsvorlage	5
2.	Verfahrenskategorisierung	6
2.1	Ordentlicher Bebauungsplan	6
2.2	Einfaches Verfahren	6
3.	Verfahrensablauf	7
3.1	Kantonale Vorprüfung	7
3.2	Öffentliche Auflage und Mitwirkungsrecht	8
3.3	Beschluss durch Gemeinderat	8
3.4	Kantonale Genehmigung	8
4.	Überführung Bebauungsplan	9
4.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
4.2	Perimeter	9
4.3	Formelle Anpassungen	10
5.	Würdigung der Planung	11
5.1	Verhältnis zur Ortsplanungsrevision	11
5.2	Abweichung von der Regelbauweise	11
5.3	Schlusswürdigung	12

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Nach § 71 Abs. 1 neu PBG haben die Gemeinden ihre Bauvorschriften und Pläne inklusive der Bebauungspläne und Sonderbauvorschriften spätestens bis Ende 2025 an das neue Recht anzupassen. Für die Überführung der Bebauungspläne hat die Baudirektion ein Ablaufschema erstellt und darin die verschiedenen Verfahren aufgezeigt. In einem ersten Schritt sollen die bestehenden Bebauungspläne anhand dieses Ablaufschemas in die Kategorien A-H eingeteilt werden. Ausgehend von dieser Kategorisierung soll anschliessend ein Zeitplan für die Überführung der einzelnen Bebauungspläne festgelegt werden.

1.2 Aufgabenstellung

Revision PBG und V PBG

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) hat der Kantonsrat insbesondere festgelegt, dass die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens jedoch bis Ende 2025, an das neue PBG sowie an die sich an der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) anzupassen haben.

Überführung altrechtlicher Bebauungspläne

Unabhängig davon, ob die Bebauungspläne bereits vollständig umgesetzt sind oder nicht, sind in diesem Zusammenhang die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften zwingend an das neue PBG und dessen Verordnung anzulegen und nötigenfalls mit einem Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu ergänzen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Die planerischen Rahmenbedingungen und Grundsätze für das Areal Chäsimatt können dem bisher rechtsgültigen Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Chäsimatt vom 10.01.2019, Kapitel 4 entnommen werden. Mit der Anpassung des Bebauungsplans werden die Planungsrechtlichen Vorgaben nach wie vor eingehalten und es benötigt keine Anpassung an übergeordneten Rahmenbedingungen. Das Verhältnis zur Ortsplanungsrevision sowie die Abweichung von der Regelbauweise (§32 PBG) werden in der Würdigung der Planung, in Kapitel 5, abgehandelt.

Bebauungsplan Chäsimatt

Der Bebauungsplan Chäsimatt stammt aus dem Jahre 2018 und wurde bisher nicht vollständig umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wurde das städtebauliche Variantenstudium vom 11. Mai 2017 gesichert. Diese Qualitäten sollen auch zukünftig ohne zusätzlichen Spielraum gesichert sein. Die Überführung hat formell zu erfolgen.

Ziele der Überführung

Ziel der Überführung ist es, die städtebaulichen Qualitäten des bestehenden Bebauungsplans Chäsismatt dauerhaft zu sichern, die planerische Rechtssicherheit zu erhöhen und die formellen Anforderungen gemäss revidiertem PBG und V PBG zu erfüllen. Dabei soll eine kohärente Überleitung ohne materielle Änderungen an der städtebaulichen Konzeption erfolgen.

1.3 Umfang der Planungsvorlage

Verbindliche Bestandteile:

- 01 Änderung Bebauungsplanbestimmungen BBP Chäsismatt vom 05.11.2025
- 02 Neuer Bebauungsplan Chäsismatt vom 05.11.2025

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- 03 Planungsbericht nach RPV47 vom 05.11.2025
- 04 Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 15.09.2025
- Rechtskräftiger BBP Chäsismatt mit seinen Beilagen:
 - 05 Bebauungsplan Chäsismatt 1:500 (*mit Bestimmungen*) vom 22.01.2018
 - 06 Raumplanungsbericht vom 10.01.2019
 - 07 Richtprojekt Bebauung Chäsismatt vom 22.01.20218
 - 08 Umgebungsplan Chäsismatt Areal vom 25.01.2019
 - 09 Verkehrsgutachten vom 03.11.2017
 - 10 Lärmgutachten vom 19.05.2017
 - 11 QSV Bericht vom 11.05.2017
 - 12 Evaluation Standort Entsorgung vom 18.06.2018

2. Verfahrenskategorisierung

Die Wahl des Verfahrens und die Zuständigkeiten erfolgt entsprechend der Kategorisierung des Bebauungsplans gemäss PBG und kantonalem Merkblatt «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht»

2.1 Ordentlicher Bebauungsplan

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich aufgrund der Erhöhung der Geschosszahl und der Abweichungen von den zonengemässen Nutzungsmassen um einen ordentlichen Bebauungsplan nach §32ter PBG. Die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gemäss §32bis PBG sind nicht gegeben.

2.2 Einfaches Verfahren

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einftaches Verfahren	ordentlicher BBP einftaches Verfahren	einfacher BBP einftaches Verfahren	ordentlicher BBP einftaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohnergemeinde / GGR	Einwohnergemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohnergemeinde / GGR	Einwohnergemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Abbildung 1: Verfahrensablauf und Zuständigkeit, Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug

Konkurrenzverfahren

Aufgrund der rein formellen Überführung des Bebauungsplans kann auf ein Konkurrenzverfahren verzichtet werden.

Vorentscheid Gemeinderat

Gemäss § 4 Abs. 3 VPBG kann der Gemeinderat in einfachen Fällen von ordentlichen Bebauungsplänen auf den Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten.

3. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Wann
Kantonale Genehmigung Bebauungsplan «Chäsimatt»	11. Dezember 2018
Anpassungen am Bebauungsplan	2024 - 2025
Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	12. August 2025
Kantonale Vorprüfung	15. September 2025
Überarbeitung	Oktober 2025
Öffentliche Auflage	folgt
Beschluss durch Gemeinderat	folgt
Kantonale Genehmigung	folgt

Tabelle 1: Verfahrensablauf zur Anpassung des Bebauungsplans

3.1 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat liess den Entwurf der formellen Überführung des Bebauungsplans am 12. August 2025 von der Baudirektion vorprüfen. Sämtliche Vorbehalte des Vorprüfungsberichtes vom 15. September wurden umgesetzt. Im Folgenden werden die Anpassungen dargestellt:

- Der Situationsplan ist der Genehmigung durch den Kanton beizulegen.
- Es sind die Themen gem. Art. 47 RPV abzuhandeln, Verweis auf bisherigen Raumplanungsbericht.
- Es sind die wesentlichen Vorteile (gem. § 32 PBG), sowie die Abweichungen von der Regelbauweise aufzuzeigen abzuhandeln, Verweis auf bisherigen Raumplanungsbericht.
- Es ist eine Aussage zu machen, inwiefern die Überführung mit der OPR zeitlich abgestimmt ist.
- Die Bestimmungen haben auf die aktuelle Version der Planunterlagen zu verweisen. Der Kanton vermerkt, dass der Verweis auf das Richtprojekt nicht das richtige Datum aufweist. Die aktuelle Version des Richtprojekts «Umgebungsplan» ist der 25. Januar 2019 und nicht wie zuvor angegeben der 22. Januar 2018, dies wurde im heute rechtskräftigen Bebauungsplan bereits angepasst, jedoch nicht die richtige Version im Geoportal hochgeladen. Entsprechend besteht bei dieser Aktualisierung des Bebauungsplans kein Änderungsbedarf. Mit dieser Änderung wird der aktualisierte Bebauungsplan auf dem Geoportal hochgeladen und der Verweis mit dem korrekten Datum publiziert.

3.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkungsrecht

Nach der Vorprüfung legt der Gemeinderat den bereinigten Entwurf öffentlich auf und publiziert dies im Amtsblatt.

Ein Mitwirkungsrecht durch die Bevölkerung wird gemäss § 39 PBG in Form von schriftlichen Einwendungen während der Auflagefrist gewährt.

3.3 Beschluss durch Gemeinderat

Gemäss Art. 40 Abs 1 Bst. a PBG ist der Gemeinderat federführend im Verfahren. Formelle Änderungen an einem rechtskräftigen Bebauungsplan werden durch ihn beschlossen.

3.4 Kantonale Genehmigung

Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.

4. Überführung Bebauungsplan

4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Als Grundlage dient der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Chäsimatt, bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 22. Januar 2018, genehmigt am 11. Dezember 2018
- Sonderbauvorschriften vom 22. Januar 2018, genehmigt am 11. Dezember 2018

Orientierend besteht der Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Chäsimatt vom 10.01.2019.

4.2 Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans Chäsimatt umfasst einen Teil des nördlichen Bahnhofareals von Rotkreuz. Er bildet die räumliche Grundlage für die Anwendung der Sonderbauvorschriften und den Geltungsbereich der Überführung gemäss § 71 Abs. 1 PBG. Die genaue Abgrenzung des Perimeters ergibt sich aus dem rechtskräftigen Situationsplan im Massstab 1:500 und wird nachfolgend dargestellt.



Abbildung 2: Perimeter Bebauungsplan Chäsimatt (grün)

4.3 Formelle Anpassungen

Art. 1, 4, 5

In den Artikeln 1, 4 und 5 wurde bislang auf die frühere Bauordnung der Gemeinde Bezug genommen. Die neue Bauordnung steht aktuell kurz vor dem Beschluss an der Urnenabstimmung. Da damit die bisherige Bauordnung durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die entsprechende Verordnung (V PBG) ihre Gültigkeit verloren hat, sind diese Verweise auf die alte Bauordnung obsolet.

Die Streichung erfolgt aus formellen Gründen und stellt sicher, dass sich die Sonderbauvorschriften künftig ausschliesslich auf aktuelle gesetzliche Grundlagen stützen. Ein erneuter Verweis wird als nicht notwendig erachtet, da der Bebauungsplan sich auf die jeweils aktuelle Bauordnung bezieht. Dies erhöht die Rechtsklarheit und vermeidet Missverständnisse bei der Anwendung des Bebauungsplans.

Inhaltlich bleibt die Zielsetzung dieser Artikel unverändert – es handelt sich ausschliesslich um eine redaktionelle bzw. formelle Anpassung im Zuge der Überführung ins neue Recht.

Art. 6

Der Artikel wird überarbeitet, um klar und rechtsverbindlich festzulegen, dass Dach- und Attikageschosse nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gemäss den Vorgaben der neuen kantonalen Gesetzgebung zählen.

Diese Präzisierung ist insbesondere deshalb notwendig, weil sich mit der Revision des kantonalen Rechts auch die Berechnungsgrundlagen für das Nutzungsmass geändert haben. Die interkantonal harmonisierten Bau-begriffe (IVHB), auf denen die neuen Bestimmungen beruhen, sehen für gewisse Gebäudeteile – darunter Attikageschosse – eine differenzierte Behandlung vor.

Durch die explizite Regelung in den Sonderbauvorschriften wird sicher-gestellt, dass es bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu einer unbeabsichtigten Reduktion der zulässigen Nutzung kommt.

Das heisst: Obwohl sich die Berechnungsweise geändert hat, bleibt die ursprünglich geplante und genehmigte Nutzungsmöglichkeit für die Grundeigentümerschaft im vollen Umfang erhalten.

Die Präzisierung erhöht die Planungssicherheit für alle Beteiligten und dient der korrekten Interpretation und Anwendung des Bebauungsplans im heutigen Rechtsrahmen.

5. Würdigung der Planung

5.1 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision

Genauso wie die Bebauungspläne muss auch die Ortsplanung im Kanton Zug bis spätestens Ende 2025 an das neue PBG sowie an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Risch parallel zur Gesamtrevision Ortsplanung die bestehenden Bebauungspläne geprüft, eine Triage vorgenommen und wird diese entweder aufheben, einer neuen Zone zuweisen oder formell überführen bzw. belassen.

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch kommt am 30. November 2025 vor das Volk. In Abhängigkeit mit der Ortsplanungsrevision wird über die Bebauungspläne, welche in die Regelbauweise überführt und somit aufgehoben werden (Kategorie B), abgestimmt. Diese haben eine direkte Abhängigkeit mit der Ortsplanungsrevision, weil sie mit der Urnenabstimmung beschlossen werden.

Die Überführung des Bebauungsplans Chäsimatt hat aber keinen direkten Einfluss auf die Ortsplanungsrevision, weil das ordentliche Verfahren der formalen Überführung (Kategorie D) vom Gemeinderat beschlossen wird und nicht von der Gemeindeversammlung oder durch die Urnenabstimmung.

5.2 Abweichung von der Regelbauweise

Damit Bebauungspläne genehmigungsfähig sind müssen diese wesentlichen Vorteile gegenüber der Einzelbauweise aufweisen (§ 32 PBG). Diese sind

- eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und
- eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Der Nachweis zur qualitätsvollen Konzeptentwicklung (Innere Entwicklung, Qualifiziertes Städtebauliches Verfahren - QSV, Städtebau, Umgebungskonzept, Nutzung, Energie, Erschliessung, etc.) kann dem Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Chäsimatt vom 10.01.2019, Kapitel 5 entnommen werden.

Mit der durchgeführten Machbarkeitsstudie und dem daraus durchgeführten qualifizierten Städtebaulichen Verfahren, entstand ein Richtprojekt, dass den Aspekten des Städtebaus Rechnung trägt, ein verträgliches Mass an Dichte aufweist und eine solide Grundlage für eine Nachhaltige Entwicklung der Zentrumszone darstellt. Das Richtprojekt besteht dabei

aus den Hauptelementen Städtebau und Freiraum/Umgebung respektive dem Zusammenspiel der beiden Aspekte. Ausführliche Informationen zum QSV sind dem dazugehörigen Bericht vom 11. Mai 2017 zu entnehmen.

5.3 Schlusswürdigung

Mit der formalen Überführung wird der Bebauungsplan Chäsimatt an das neue Recht und die harmonisierten Baubegriffe der IVHB angepasst. Zudem werden die städtebaulichen Qualitäten weiterhin gesichert, die Rechtssicherheit erhöht und die Anforderungen des revidierten Rechts erfüllt. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons Zug und der Gemeinde Risch überein.