

Anpassung ordentlicher Bebauungsplan Lindenmatt



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

5. November 2025

Stand öffentliche Auflage

Impressum

Auftrag	Überführung Bebauungspläne Risch
Auftraggeberin	Gemeinde Risch, Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien Zentrum Dorfmat, 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 Lindenmatt_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	7
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 anzugleichen 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 Lindenmatt können dem Raumplanungsbericht des rechtgültigen Bebauungsplans Lindenmatt vom 02.06.2014, Kapitel 5 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 weiter unten in der Würdigung der Planung, in Kapitel 5, abgehandelt.
Bebauungsplan Lindenmatt	Der Bebauungsplan Lindenmatt stammt aus dem Jahre 2014 und wurde vollständig umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wurde das Siegerprojekt des Studienauftrags Überbauung Lindematt gesichert. Diese Qualitäten sollen auch zukünftig ohne zusätzlichen Spielraum gesichert sein. Die Überführung hat formal zu erfolgen.

Ziele der Überführung

Ziel der Überführung ist es, die städtebaulichen Qualitäten des bestehenden Bebauungsplans Lindenmatt 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 Lindenmatt vom 05.11.2025
- 02 Neuer Bebauungsplan Lindenmatt vom 05.11.2025

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- 03 Planungsbericht nach RPV47 vom 05.11.2025
- 04 Vorprüfungsbericht vom 15.09.2025
- Rechtskräftiger BBP Lindenmatt mit seinen Beilagen:
 - 05 *Bebauungsplan Lindenmatt III 1:500 vom 02.06.2014*
 - 06 *Bestimmungen zum BBP Lindenmatt vom 02.06.2014*
 - 07 *Raumplanungsbericht vom 02.06.2014*
 - 08 *Konzept Freiraum Lindenmatt vom 03.12.2013*
 - 09 *Begleitbericht Konzept Freiraum vom 15.07.2013*
 - 10 *Schlussbericht Studienauftrag Überbauung Lindenmatt vom 13.05.2013*
 - 11 *Erschliessungsgutachten vom 17. März 2006 (erläuternd), mit Ergänzung vom 17. Juli 2013*
 - 12 *Lärmgutachten BBP Lindenmatt III vom 13.07.2013*

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 Geschoszahl 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 einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches 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. 4 PBG	§ 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	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / 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 «Lindenmatt»	30. Oktober 2014
Anpassungen am Bebauungsplan	2024 - 2025
Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	12. August 2025
Kantonale Vorprüfung	15. September 2025
Überarbeitung	Oktober 2025
Öffentliche Auflage	<i>folgt</i>
Beschluss durch Gemeinderat	<i>folgt</i>
Kantonale Genehmigung	<i>folgt</i>

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 2025 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 Vorzüge (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.

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 Lindenmatt bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 02. Juli 2014, genehmigt am 30. Oktober 2014
- Sonderbauvorschriften vom 02. Juli 2014, genehmigt am 30. Oktober 2014

Orientierend besteht der Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Lindenmatt vom 02.06.2014.

4.2 Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans Lindenmatt liegt im westlichen Teil 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.

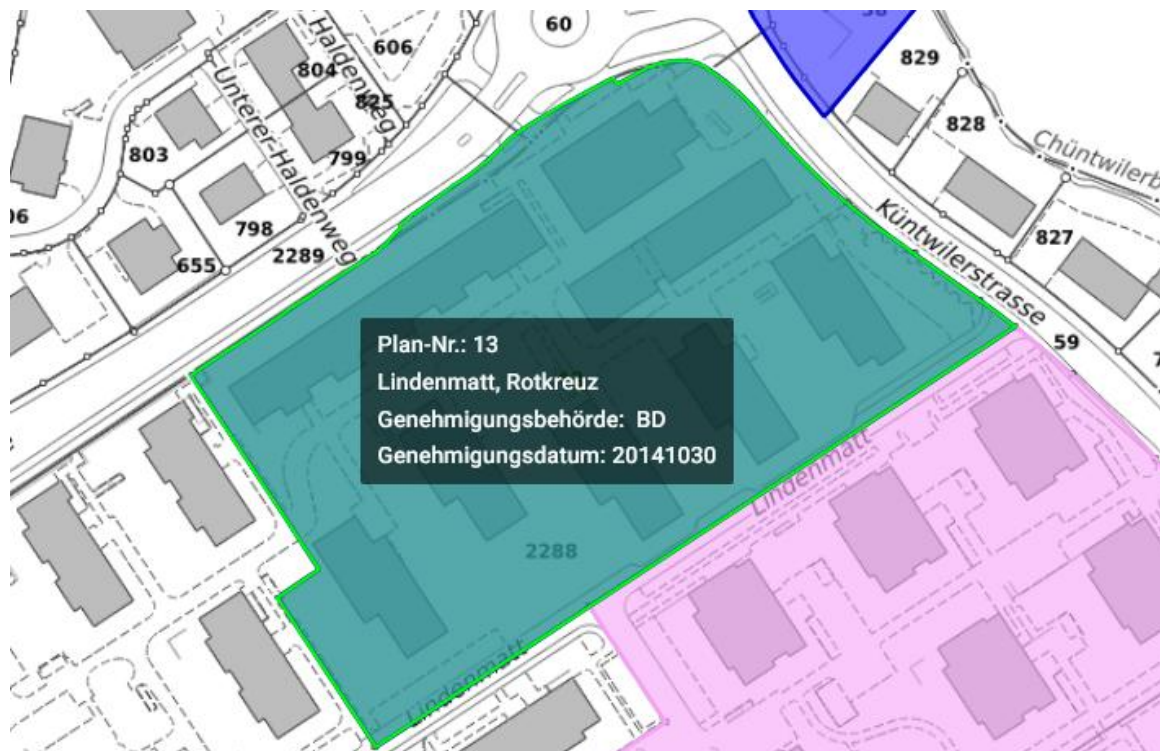


Abbildung 2: Perimeter Bebauungsplan Lindenmatt (grün)

4.3 Formelle Anpassungen

Art. 3

In der bisherigen Fassung des Artikels 3 wurde explizit auf das alte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörige Verordnung (V PBG) Bezug genommen. Da diese Rechtsgrundlagen im Zuge der Gesetzesrevision ausser Kraft gesetzt wurden, ist der Verweis auf veraltetes Recht nicht mehr zulässig und wird konsequenterweise gestrichen. Die Streichung stellt keine materielle Änderung der geltenden Vorschriften dar, sondern dient der Bereinigung und Anpassung an die neue Rechtsordnung. Ein erneuter Verweis wird als nicht notwendig erachtet, da der Bebauungsplan sich ohnehin auf die jeweils aktuelle Baugesetzgebung bezieht. Durch den Wegfall dieses Bezugs wird somit die Klarheit und Anwendbarkeit des Bebauungsplans im Rahmen des geltenden kantonalen Rechtsrahmens verbessert.

Art. 9

Der Artikel wird präzisiert, um klarzustellen, dass die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche weiterhin 16'000 m² beträgt, jedoch die Attikageschosse nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählen.

Diese Präzisierung ist notwendig, da sich die kantonale Berechnungsweise der anrechenbaren Geschossfläche im Zuge der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Verordnung (V PBG) wie auch der aktualisierten Bauordnung Risch geändert hat. Die neue Regelung basiert auf den harmonisierten Baubegriffen der IVHB, welche eine differenzierte Betrachtung der Geschossflächen vorschreibt.

Mit der vorgenommenen Anpassung wird sichergestellt, dass trotz geänderter Berechnungsmethodik die ursprünglich vorgesehene Nutzfläche für die Grundeigentümerschaft in gleichem Umfang erhalten bleibt. Es handelt sich somit nicht um eine materielle Änderung des Nutzungsmasses, sondern um eine formell-klärende Regelung zur Wahrung der Planungskontinuität und Rechtssicherheit.

Die Änderung dient sowohl der Transparenz als auch der fairen Umsetzung im Sinne der ursprünglichen Planungsvorgaben.

Der Bebauungsplan Lindenmatt bestand bisher aus zwei Dokumenten, dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Im Rahmen dieser Anpassung werden die Bebauungspläne in Risch vereinheitlicht. So dass der Situationsplan und die Bestimmungen neu in einem Dokument zusammengeführt werden.

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 Interkantonalen 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 Lindenmatt 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 Vorzüge 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 (Studienauftrag, Städtebauliches Konzept, weitere Beiträge) kann dem Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Lindenmatt vom 02.06.2024, Kapitel 6 und 11 (bes. 11.1 und 11.4) entnommen werden.

Anhand des durchgeführten Studienauftrag und dem davon entwickelten städtebaulichen Konzept, entstand ein Siegerprojekt welches basierend auf Juryempfehlungen von Architekten und Landschaftsarchitekten weiterbearbeitet wurde.

Die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und

Landschaftsbild können dem Studienauftrag Überbauung Lindenmatt Rotkreuz (13.05.2013) und dem Begleitbericht zum Konzept Freiraum (15.07.2013) sowie dem Plan vom Konzept Freiraum (03.12.2013) entnommen werden.

5.3 Schlusswürdigung

Mit der formalen Überführung wird der Bebauungsplan Lindenmatt 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.