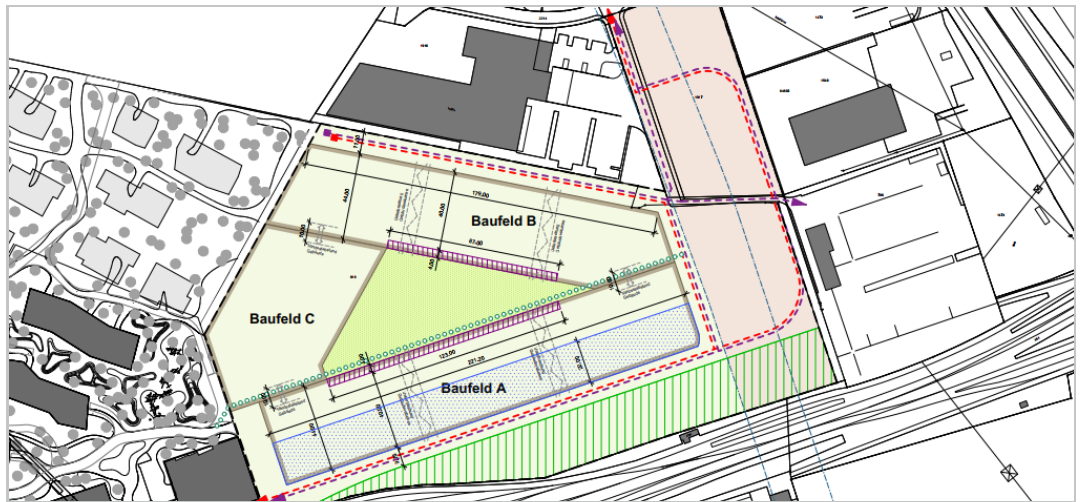


Anpassung ordentlicher Bebauungsplan Suurstoffi Ost



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 Suurstoffi Ost_ 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
2.1.1	Ordentlicher Bebauungsplan	6
2.1.2	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	Formale Anpassung	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.

Bebauungsplan Suurstoffi Ost

Der altrechtliche Bebauungsplan Suurstoffi Ost stammt aus dem Jahre 2014 und ist noch nicht vollständig bebaut. Mit dem Bebauungsplan wurde die geordnete Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi gestützt auf einen „Masterplan Landschaft“ gesichert. Diese Qualitäten sollen auch zukünftig ohne zusätzlichen Spielraum gesichert sein. Die Überführung hat formal zu erfolgen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Die planerischen Rahmenbedingungen und Grundsätze für das Areal Suurstoffi Ost können dem Raumplanungsbericht des rechtsgültigen Bebauungsplans Suurstoffi Ost vom 26.11.2013, Kapitel 7 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.

Bezüglich der Legitimation des Hochhauses nach Art. 10b PBG, so ist in den Ergänzungsbestimmungen zur Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost der Bauordnung Art. 8, maximal zwei Hochhäuser bestimmt. Zudem ist im Zonenplan ein Bereich für Hochhäuser (gem. Art. 14 BO) definiert, worin sich der Bebauungsplan der Suurstoffi Ost befindet.

Ziele der Überführung

Ziel der Überführung ist es, die städtebaulichen Qualitäten des bestehenden Bebauungsplans Suurstoffi Ost 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 BBP Suurstoffi Ost vom 05.11.2025
- 02 Neuer Bebauungsplan Suurstoffi Ost 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 Suurstoffi Ost mit seinen Beilagen:
 - 05 *Bebauungsplan Suurstoffi Ost 1:1'000 vom 26.11.2013*
 - 06 *Bestimmungen zum Bebauungsplan Suurstoffi Ost vom 26.11.2013*
 - 07 *Raumplanungsbericht vom 26.11.2013*
 - 08 *Masterplan Suurstoffi vom 14.07.2011*
 - 09 *Umgebungsplan 1:500 Areal Suurstoffi vom 30.04.2014*
 - 10 *Masterplan Freiraum Gesamtareal Suurstoffi vom 06.06.2016*
 - 11 *Städtebauliches Konzept, Zwischenpräsentation Diener & Diener Architekten vom 21.06.2011*
 - 12 *Darlegung Hochausgutachten vom 15.06.2012*
 - 13 *Umweltverträglichkeitsbericht vom 11.07.2013*
 - 14 *Erschliessungskonzept 1:2'500 vom 22.08.2011*
 - 15 *Verkehrsgutachten vom 25.05.2012*

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»

2.1.1 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.

2.1.2 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
Vorentscheid Gemeinderat

Auf ein Konkurrenzverfahren kann verzichtet werden.

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

3. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Wann
Kantonale Genehmigung Bebauungsplan «Suurstoffi Ost»	08. April 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.
- Es sind auf die Ausführungen zum Hochhaus in der neuen Bauordnung oder im Zonenplan zu verweisen.
- Verweise sind auf die neue Bauordnung anzupassen.

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 Suurstoffi Ost bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 26.11.2013, genehmigt am 8. April 2014
- Sonderbauvorschriften vom 26.11.2013, genehmigt am 8. April 2014

Orientierend besteht der Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Suurstoffi Ost vom 26.11.2013.

4.2 Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans Suurstoffi Ost 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.

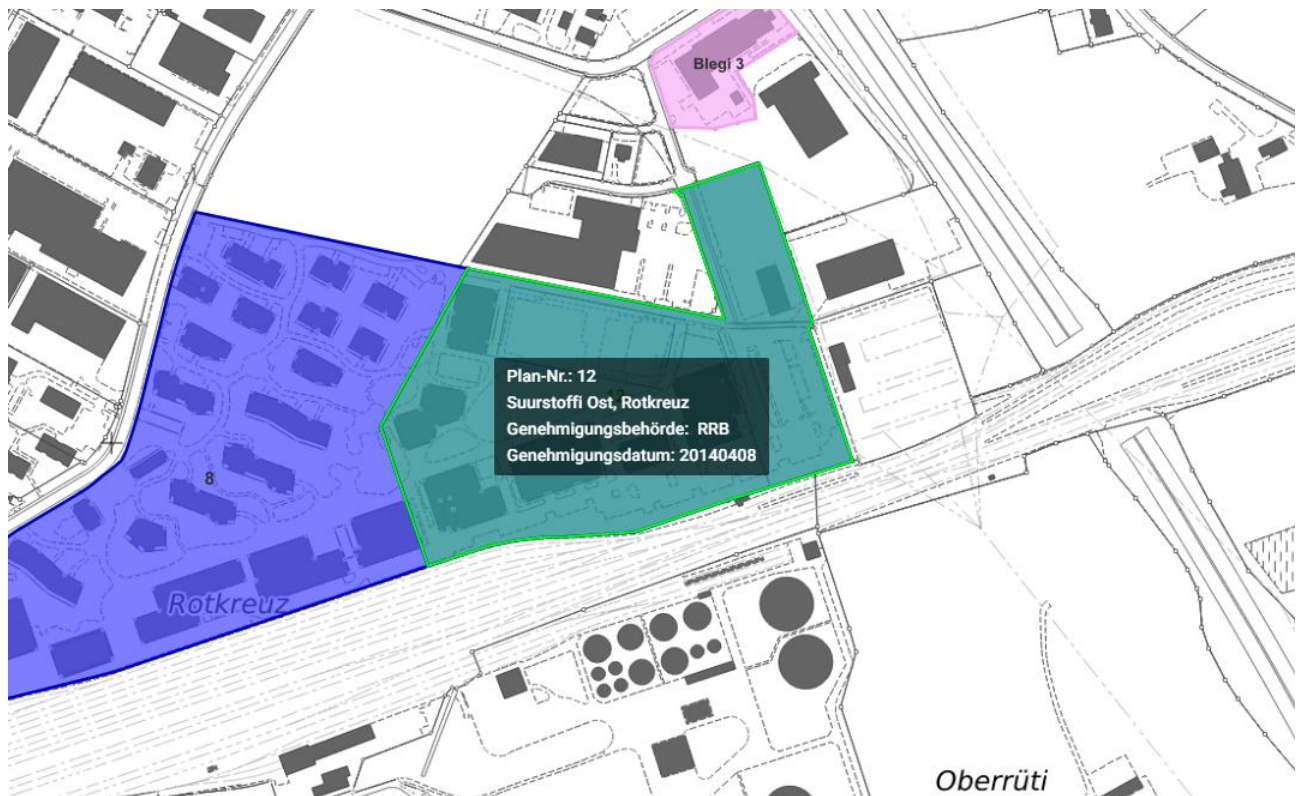


Abbildung 2: Perimeter Bebauungsplan Suurstoffi Ost (grün)

4.3 Formale Anpassung

Art. 2	In diesem Artikel wurde bislang Bezug auf das alte PBG und V PBG genommen. Der Verweis wird ersatzlos gestrichen, da die Dokumente nicht mehr rechtskräftig sind und keine Notwendigkeit besteht auf die übergeordneten Planungen zu verweisen.
Art. 7	In diesem Artikel wurde bislang Bezug auf das alte V PBG genommen. Der Bezug wird ersatzlos gestrichen, da die Bestimmung zu den virtuellen Geschossen im geltenden Recht keine Anwendung mehr findet.
Art. 9 & Art. 20	<p>Im Artikel 9 und 20 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.</p> <p>Die Streichung in Art. 9 erfolgt aus formellen Gründen und stellt sicher, dass sich die Sonderbauvorschriften künftig ausschliesslich auf aktuelle gesetzliche Grundlagen stützen. Der Artikel verweist neu auf das Parkplatzreglement der Gemeinde Risch.</p> <p>In Art. 20 wird neu auf das aktuelle PBG § 32, Abs. 2 verwiesen, um die Qualitätsanforderungen weiterhin sicherzustellen.</p>
Art. 24	Im Artikel 24 wurde bislang Bezug auf das frühere V PBG genommen. Der Paragraphenverweis wurde an die neue Fassung des Planungs- und Baugesetzes (V PBG) angepasst.
	<p>Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost bestand bisher aus zwei Dokumenten, dem Situationsplan 1:1'000 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.</p>

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 Interkantonnale 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 Suurstoffi Ost 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

Mit der heutigen Überführung des Bebauungsplans verweist dieser neuerdings, wie oben erwähnt in Art. 20, auf die Qualitäten gemäss Art. 32 Abs. 2 PBG.

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, Masterplan Landschaft mit Umgebungskonzept) kann dem Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Suurstoffi Ost vom 26.11.2013, Kapitel 8 entnommen werden.

Für den Bebauungsplan wurde ein Studienauftrag mit Städtebaulichem Konzept durchgeführt. Um diesen Gesamtzusammenhang über das Areal Suurstoffi zu gewährleisten, wurde parallel zum städtebaulichen Konzept

ein Masterplan Landschaft ausgearbeitet (Masterplan Suurstoffi vom 14.07.2011). Dieser zeigt auf, über welche Elemente sich die verschiedenen, eigenständigen Bereiche mit klar erkennbarer Gestaltung zu einem ablesbaren Gesamtbild verbinden. Zudem wurde der Masterplan am 06.06.2016 um das gesamte Areal Suurstoffi erweitert.

5.3 Schlusswürdigung

Mit der formalen Überführung wird der Bebauungsplan Suurstoffi Ost 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.