

Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

Per GemDat

Gemeinde Risch
Bau/Raumplanung/Immobilien
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz

T direkt +41 41 594 54 11
sabrina.castelli@zg.ch
RI-2025-115

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» in den ordentlichen Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd», Gemeinde Risch

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 12. August 2025 haben Sie dem Amt für Raum und Verkehr (ARV) die Überführung des Bebauungsplans «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» in das neue Recht zur Vorprüfung zugestellt. Das ARV hat das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die vorliegende Vorprüfung koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Synoptische Darstellung der Bebauungsplanbestimmungen vom 22. Juli 2025

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Protokollauszug GR Beschluss Nr. 2025-7469 vom 12. August 2025;
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. Juli 2025;
- Überführung Bebauungspläne Risch, Vorgehen.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Überführung des Bebauungsplans wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» wurde am 28. März 2001 und die Änderung am Bebauungsplan am 30. Oktober 2014 von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt. Der Bebauungsplan ist mehrheitlich umgesetzt. Mit der vorliegenden Überführung des

Bebauungsplans in das neue Recht werden die Siedlungstypologie und die wesentlichen Merkmale der Siedlung nicht verändert. Der Bebauungsplan soll mit kleinen materiellen und inhaltlichen Anpassungen in einen ordentlichen Bebauungsplan mit ergänzenden Bestimmungen überführt werden (§ 32 Planungs- und Baugesetz; PBG).

2. Vorprüfung

2.1. Allgemeines

Für die kantonale Genehmigung der Überführung des Bebauungsplans «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» in das neue Recht sind der Situationsplan und die «neuen» Bebauungsplanbestimmungen einzureichen. Die Bestimmungen können auf dem Situationsplan aufgeführt werden oder auf einem separaten Dokument, welches dann ebenfalls zu unterzeichnen ist, eingereicht werden.

Vorbehalt: Der Situationsplan und die Bestimmungen sind dem Genehmigungsgesuch beizulegen.

2.2. Verfahren der Überführung

In der vorliegenden Überführung des Bebauungsplans «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» sind nebst kleineren formellen Anpassungen in den Bebauungsplanbestimmungen auch materielle Änderungen vorgesehen. Insbesondere Art. 12 der Bestimmungen wird inhaltlich angepasst. Hier wird eine Überführung der gemäss Plan «bestehenden Gebäude» in die Kernzone A (KA) vorgesehen. Dies kann faktisch zu einer Verdichtung führen. Mit der bisherigen Fassung der Bestimmung waren bauliche Veränderungen nur für gestalterische Verbesserungen an Fassade und Dach gestattet. Gestützt auf die Bestimmungen zur Kernzone A (Art. 7 neu BO Risch) könnte an diesen Stellen eine Verdichtung auf ca. fünf Geschosse stattfinden. Insbesondere die Luzernerstrasse 8, 10 und 12 sind nur zwei- bis viergeschossig und entsprechend von dieser Änderung betroffen. Es handelt sich hiermit nicht um kleine oder unwesentliche Änderungen im Sinne von § 40 Abs. 1 Bst. a PBG. Jedoch liegen auch nicht die erforderlichen wesentlichen Änderungen im Sinne von § 32ter Abs. 1 Bst. b PBG vor. Die Überführung des Bebauungsplans «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» kann daher nicht im einfachen Verfahren gemäss Kategorie F erfolgen, sondern ist im ordentlichen Verfahren (§ 39 Abs. 4 PBG) gemäss Kategorie G, bei welchem kein Konkurrenzverfahren erforderlich ist, zu überführen.

2.3. Planungsbericht

Der Mindeststandard für raumplanerische Berichte wird in Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) abgehandelt. Sämtliche darin aufgeführten Themen sind im Planungsbericht zumindest kurz abzuhandeln. Denkbar ist auch, hierzu auf den bisherigen Planungsbericht zu verweisen, sofern darin sämtliche Themen abgehandelt worden und noch aktuell sind.

Vorbehalt: Im Planungsbericht müssen sämtliche Themen von Art. 47 RPV zumindest kurz abgehandelt werden.

Die Voraussetzungen eines Bebauungsplans sind die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG. Der Planungsbericht muss sich zu diesen Vorzügen, wie auch zu den Abweichungen von der Regelbauweise, äussern. Vorliegend handelt es sich um eine materielle Änderung der Bebauungsplanbestimmungen. Dagegen sind auch bereits Einwendungen eingegangen. Insbesondere ist eine Verdichtung an der Luzernerstrasse möglich. Der neue Planungsbericht muss deswegen kohärent aufzeigen, inwiefern die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans trotz der materiellen Änderungen noch verwirklicht werden können bzw. ob diese nach wie vor gegeben sind. Zudem hat der Planungsbericht Aufschluss darüber zu geben, welche Gebäude – und in welchem Umfang – von einer Verdichtung betroffen sein könnten und in welchem Umfang.

Vorbehalt: Im Planungsbericht sind die wesentlichen Vorzüge sowie die Abweichungen von der Regelbauweise in einem eigenen Kapitel abzuhandeln.

Eine Überführung eines Bebauungsplans in das neue Recht kann auch gegenüber der Ortsplanungsrevision (OPR) vorgezogen werden. Die Überführung erfolgt jedoch letztlich im Rahmen oder zumindest im Hinblick auf die OPR. Entsprechend ist der Bebauungsplan sinnvollerweise auf die neue Bauordnung und den neuen Zonenplan abzustimmen (Stand Vorprüfung). Im Planungsbericht ist dies kurz zu erläutern und auch die zeitliche Abstimmung mit der OPR ist aufzuzeigen.

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist eine Aussage zu machen, inwiefern die Überführung mit der OPR zeitlich abgestimmt ist.

3. Weiteres Vorgehen

Die Überführung des Bebauungsplans «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» kann durch den Gemeinderat im ordentlichen Verfahren ohne Konkurrenzverfahren gemäss § 39 Abs. 4 PBG beschlossen werden. Sofern die kantonalen Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Seite 4/4

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Amt für Raum und Verkehr

Beilage:

- Synoptische Darstellung der Bebauungsplanbestimmungen vom 22. Juli 2025

Mitteilung (per GemDat) an:

- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)