

Anpassung ordentlicher Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

25. Februar 2026

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 Geschäftsdorfkern Süd_Anpassung_Planungsbericht_260225
Auftragsnummer	860.76
Version	3.0

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	Ordentliches Verfahren (ohne KKV)	6
3.	Verfahrensablauf	7
3.1	Kantonale Vorprüfung	7
3.2	Öffentliche Auflage und Mitwirkungsrecht	8
3.3	Beschluss durch die Gemeinde	8
3.4	Kantonale Genehmigung	8
4.	Planungsrechtliche Vorgaben	9
4.1	Planungsinstrumente Bund	9
4.2	Planungsinstrumente Kanton	9
4.3	Planungsinstrumente Gemeinde	10
4.4	Weitere Rahmenbedingungen	14
5.	Überführung Bebauungsplan	15
5.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	15
5.2	Perimeter	15
6.	Formale und Materielle Anpassung	16
6.1	Materielle (inhaltliche) Anpassungen	16
6.2	Materielle Anpassung der Parkierung	19
6.3	Anpassung an die IVHB	20
7.	Würdigung der Planung	22
7.1	Abweichung von der Regelbauweise	22
7.2	Schlusswürdigung	23

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 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

Der altrechtliche Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd stammt aus dem Jahre 2011 mit Anpassungen aus dem Jahr 2014 und 2024 und wurde mehrheitlich umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden gegenüber der Einzelbauweise Vorteile für das Ortsbild erzielt. Diese Qualitäten sollen auch zukünftig ohne zusätzlichen Spielraum gesichert sein. Die Überführung hat formal und mit inhaltlichen Anpassungen zu erfolgen.

Ziele der Überführung

Ziel der Überführung ist es, die städtebaulichen Qualitäten des bestehenden Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd dauerhaft zu sichern, an die neuen Gegebenheiten anzupassen, die planerische Rechtssicherheit zu erhöhen und die formellen Anforderungen gemäss revidiertem PBG und V PBG zu erfüllen.

1.3 Umfang der Planungsvorlage

Verbindliche Bestandteile:

- 01 Änderung BBP Geschäftsdorf kern Rotkreuz Süd vom 25.02.2026
- 02 Neuer Bebauungsplan BBP Geschäftsdorf kern Rotkreuz Süd vom 25.02.2026

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- 03 Planungsbericht nach RPV47 vom 25.02.2026
- 04 Vorprüfungsbericht vom 15.09.2025
- Rechtskräftiger BBP Geschäftsdorf kern Rotkreuz Süd mit seinen Beilagen:
 - *05 Bebauungsplan Geschäftsdorf kern Rotkreuz Süd 1:500 (mit Bestimmungen) inkl. Änderungen vom 23.04.2024*
 - *06 Raumplanungsbericht vom 11.01.2010*
 - *07 Raumplanungsbericht zur Anpassung vom 26.02.2021*

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 um einen ordentlichen Bebauungsplan nach §32ter PBG. Die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gemäss §32bis PBG sind nicht gegeben.

2.1.2 Ordentliches Verfahren (ohne KKV)

	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 «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd»	28. März 2011
Kantonale Genehmigung Änderung I Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd»	30. Oktober 2014
Kantonale Genehmigung Änderung II Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd»	23. April 2024
Anpassungen am Bebauungsplan	2024 - 2025
Orientierende Auflage im Rahmen der Ortsplanungsrevision	28. April 2025 – 27. Mai 2025
Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	12. August 2025
Kantonale Vorprüfung	15. September 2025
Überarbeitung	Oktober / November 2025
Öffentliche Auflage	04. Dezember 2025 – 05. Januar 2026
Beschluss durch die Einwohnergemeinde	1. Juni 2026
Kantonale Genehmigung	<i>anschliessend</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:

- Neben kleinen und unwesentlichen Änderungen liegen auch erforderlichen wesentlichen Änderungen im Sinne von § 32ter Abs. 1 Bst. b PBG vor. Deshalb kann die Überführung des Bebauungsplans «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» nicht im, wie zur Vorprüfung eingereichten, einfachen Verfahren gemäss Kategorie F erfolgen. Die Überführung ist im ordentlichen Verfahren (§ 39 Abs. 4 PBG) gemäss Kategorie G, bei welchem kein Konkurrenzverfahren erforderlich ist, zu überführen.
- 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

Die Anpassung des Bebauungsplans wurde, in Absprache mit dem Kanton, gemeinsam mit derjenigen zur Ortsplanung in der Zeit vom 28. April bis 27. Mai 2025 orientierend aufgelegt. Trotz orientierender Auflage gingen drei Einwendungen dazu ein. Diesen wurden mit Einwendungsverhandlungen Gehör geschaffen. 2 Einwendungen wurden zurückgezogen.

Aufgrund der Rückmeldungen der Einwendungen, die Rückmeldungen aus der Ortsplanungskommission und Einsicht durch das Fachgremium in zukünftige Projektentwicklungen wurde im Gemeinderat nochmals über die Änderungen beraten und der Bebauungsplan materiell angepasst. Der Bebauungsplan ging in die Kantonale Vorprüfung (siehe Kap. 3.1). Entsprechend der Rückmeldung des Kantons muss die Überführung des Bebauungsplanes im ordentlichen Verfahren durchgeführt werden. Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan formell aufgelegt werden muss, nicht wie bisher orientieren und dass er von der Gemeindeversammlung beschlossen werden muss, nicht wie bisher vom Gemeinderat.

Die verbleibende Einwendungspartei der orientierenden Auflage wurde auf die Verfahrensänderung hingewiesen. Der Bebauungsplan wurde vom 04. Dezember 2025 bis 05. Januar 2026, für 30 Tage, öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kam es zu einer Einwendung von derselben Partei wie zuvor. Auf Wunsch der Einwendenden wurde keine Einwendungsverhandlung geführt und die Einwendung blieb aufrechterhalten.

3.3 Beschluss durch die Gemeinde

Gemäss Art. 39 Abs 4 PBG stimmt die Gemeinde über die Anträge des Gemeinderates in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt und die Änderungen am Bebauungsplan rechtskräftig beschlossen.

3.4 Kantonale Genehmigung

Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Planungsinstrumente Bund

Haushälterische Bodennutzung

Seitens Bund wird eine haushälterische Bodennutzung gefordert. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine effiziente Nutzung des vorhandenen Raums.

4.2 Planungsinstrumente Kanton

Planungs- und Baugesetz

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug zeigt unter §32 auf, dass für einfache Bebauungspläne die gleichen Vorzüge ausgewiesen werden müssen, wie für ordentliche Bebauungspläne. Diese beinhalten:

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

Kantonaler Richtplan

Der Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd liegt im Zentrumsgebiet. Gemäss Richtplan sollen die Gemeinden die ortsbaulichen Qualitäten in den Zentrumgebieten stärken. Dazu ergreifen sie Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume.

Legende

	S 5	Zentrumsgebiet
	S 4	Verkehrssensitive Einrichtungen ohne Richtpläneintrag

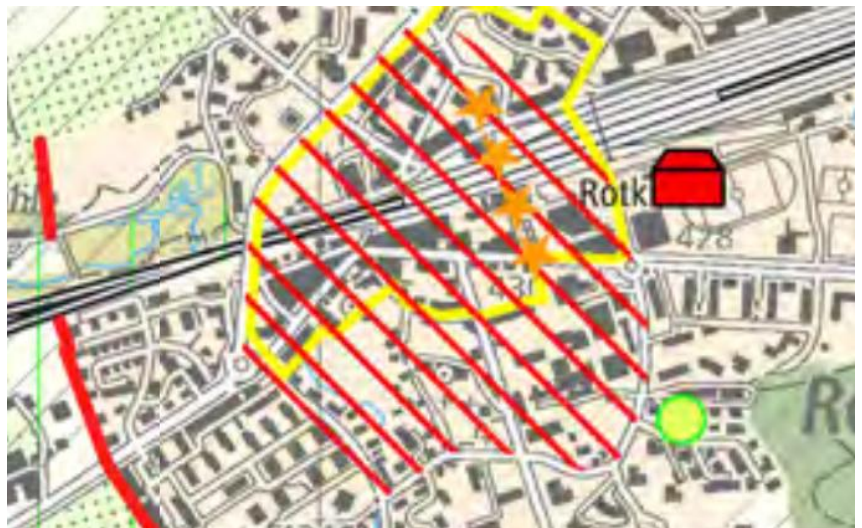


Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan (<https://zg.ch/de/planen-bauen/raumplanung/richtplanung>), Stand 1. November 2025

4.3 Planungsinstrumente Gemeinde

Kommunaler Richtplan

Das Gebiet Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd wird im kommunale Richtplan als Verkehrsberuhigter siedlungsorientierter Strassenabschnitt mit Tempo 30 oder teils Tempo 20 ausgewiesen.

Im Süden des Bebauungsplanperimeters wird auf Höhe des heutigen Coops (Parzellen Nrn. 641 und 57) der Anschlusspunkt einer neuen Erschliessung geplant.

Als konkrete Massnahmen für den Betrieb und die Gestaltung der Strasse soll im Westen das Schmiedmatte Gebiet über die Luzerner- oder Küntwilerstrasse erschlossen werden (BGS-11.3). Im Osten soll die Aufwertung der Zentrumsdurchfahrt Rotkreuz aufgewertet werden, das beinhaltet den Strassenraum zwischen Lindenkreisel, Bahnhof Süd und dem neuen Altersheim (BGS-F).

- Legende
- Verkehrsberuhigter, siedlungsorientierter Strassenabschnitt (T30/T20) 
 - Umgestaltung/ Aufwertung 
 - Anschlusspunkt neue Erschliessung geplant 
 - Neue Erschliessungen **BGS-11** 
 - Aufwertung Zentrumsdurchfahrt Rotkreuz **BGS-F** 

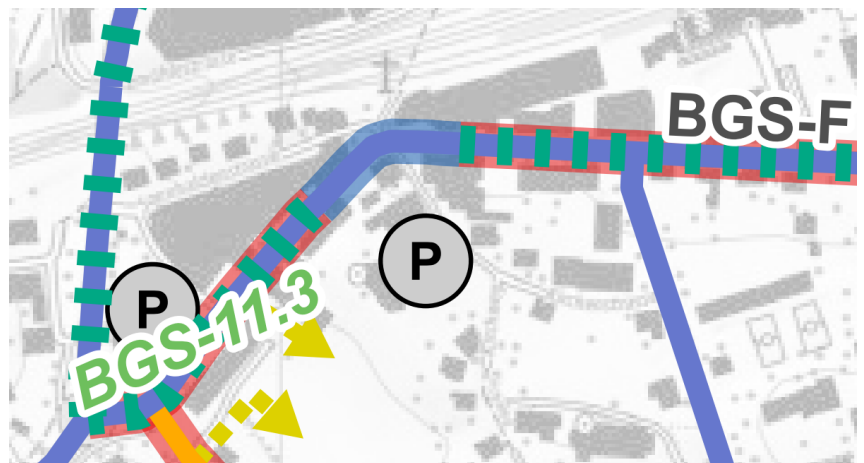


Abbildung 3: Ausschnitt kommunaler Richtplan Massnahmen Betrieb und Gestaltung Strasse (23.09.2025), KONTEXTPLAN AG

Gemäss Massnahmenplan ÖV und Güterverkehr verkehren die beiden Buslinien 652 und 110 durch den Gestaltungsplanperimeter. Die beidseitige Bushaltestelle befindet sich im westlichen Gebiet des Gestaltungsplans an der Luzernerstrasse, dort bestehen auch zwei Bushaldebuchten.

- Legende
- Buslinie 652
 - Buslinie 110
 - Bushaltestelle

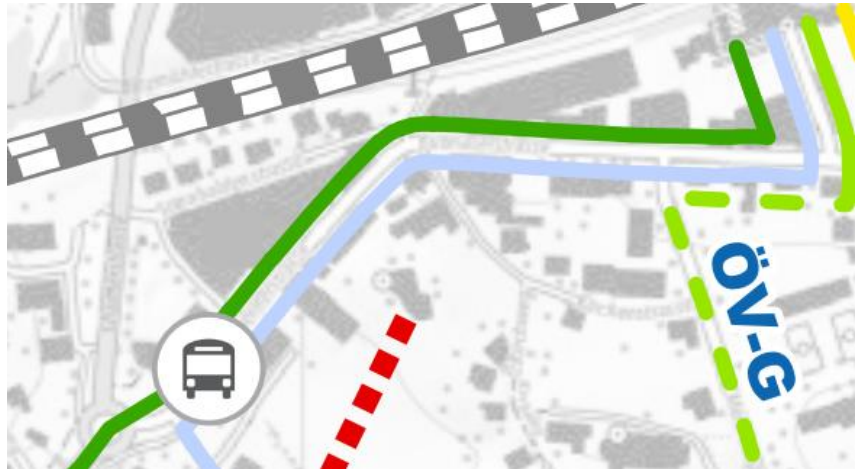
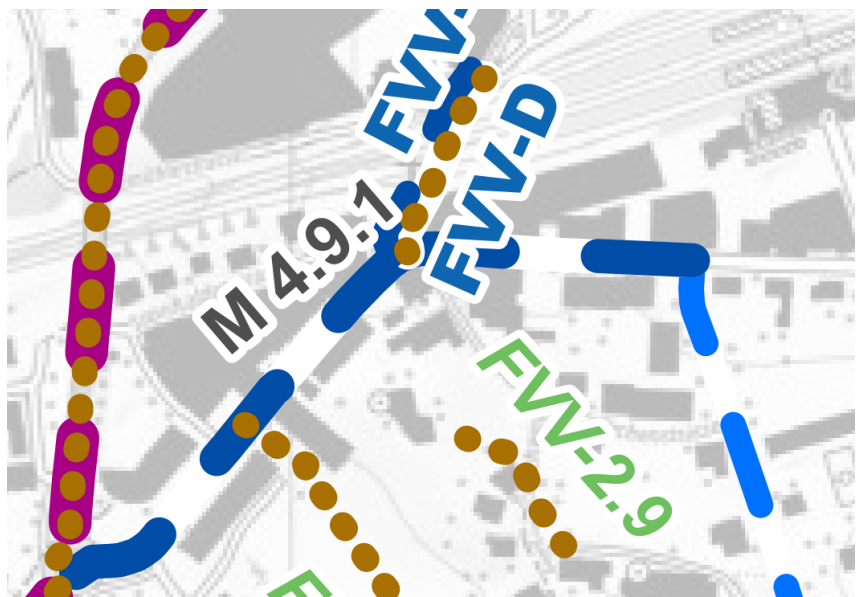


Abbildung 4: Ausschnitt kommunaler Richtplan Massnahmen ÖV und Güterverkehr (23.09.2025), KONTEXTPLAN AG

Das Gebiet Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd wird im kommunalen Richtplan, Massnahmenplan Fuss- und Veloverkehr, als Hauptverbindung definiert. Im Fussverkehr ist gegen Norden ab dem Sonnhaldenplatz eine neue Querung vorgesehen (FVV-D). Somit sollen Abschnitte zwischen den Quartieren punktuell verkleinert werden und sichere Querungsstellen für den Alltagsverkehr geschaffen werden. Zudem ist gegen Norden der Ausbau der Unterführung SBB West als Massnahme erwähnt (FVV-C), dabei wird eine Verbreiterung der Unterführung angestrebt. Im Süden eine neue Fusswegverbindung vorgesehen, dort wo auch die neue Erschliessung geplant ist (zwischen den Parzellen Nrn. 641 und 57). Am Westlichen Ende, ausserhalb, des Bebauungsplanperimeters ist auf der Chamerstrasse eine Velobahn verortet.

- Legende
- Velobahn
 - Hauptverbindung (übergeordnet)**
 - Nebenverbindung (übergeordnet)**
 - Fussweg
 - Kantonales Velowegnetz - Angebot **M 4.9.1**
 - Neue Querungsstellen Fussverkehr **FVV-D**
 - Schliessung Netzlücken Quartier **FVV-2**



** Abweichend vom kantonalen Richtplan wird das Alltagsnetz in Haupt- und Nebenverbindungen unterteilt.

Abbildung 5: Ausschnitt kommunaler Richtplan Massnahmen Fuss- und Veloverkehr (23.09.2025), KONTEXTPLAN AG

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 Ortsplanungsrevision hat einen indirekten Einfluss auf die Überführung des Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd. Mit der Ortsplanungsrevision mussten auch die Bebauungspläne überführt werden. Idealerweise wäre die Überführung des Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd gemeinsam mit der Ortsplanung von der Gemeindebevölkerung an der Urne abgestimmt worden, dazu hat es zeitlich jedoch nicht gereicht. Der Bebauungsplan hat aber keinen Einfluss auf die Ortsplanung, sondern lediglich umgekehrt. Durch die neue Bauordnung und das neue Parkplatzreglement werden im Bebauungsplan Verweise angepasst und Bestimmungen der Kernzone übernommen. Der verspätete Beschluss und kantonale Genehmigung hat aber keinen Einfluss auf die Ortsplanungsrevision oder den Bebauungsplan.

Bauordnung und Zonenplan

Gemäss der neuen Bauordnung Risch gelten den Perimeter des Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd die Vorschriften der Kernzone (BO Risch, §7 Grundmasse; §12 Ergänzungsbestimmung Kernzone).

Legende
Kernzone 

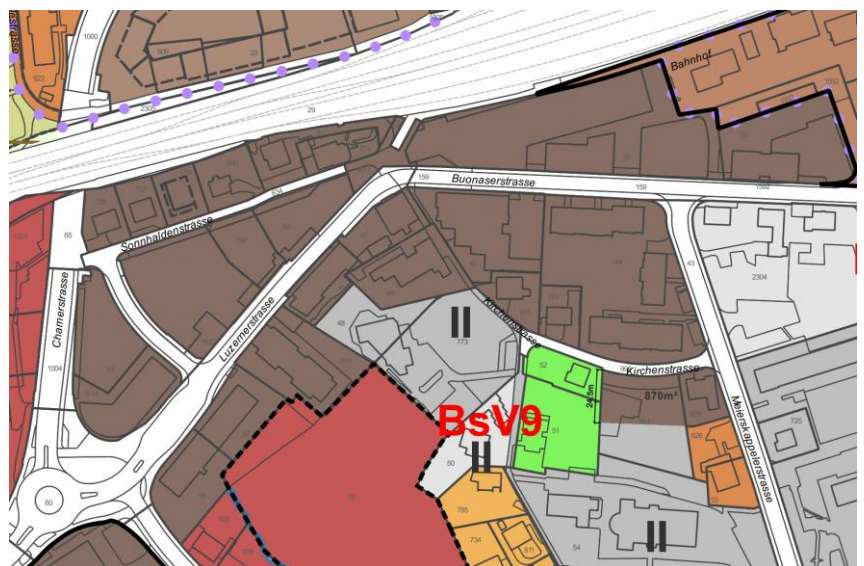


Abbildung 6: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan, Gemeinde Risch (23.09.2025)

- Zulässige Nutzung: Die Gemeinde legt die zulässige Nutzung, Dichte und Grünflächenziffer unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest.
- Gesamthöhe Flachdach: 17.30 m
- Mindestgrenzabstand: Klein 5 m, Gross 10 m
- Es besteht keine einfache oder ordentliche Bebauungsplanpflicht

Parkplatzreglement

Die Bestimmungen zur Parkierung werden neu im Parkplatzreglement geregelt. Artikel 4 regelt den Normbedarf:

Nutzung	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende/Kundschaft
Wohnen Zone 1 (siehe Anhang 1)	1 PP / 100m ² GF		1 PP / 500 m ² GF
Wohnen Zone 2 (siehe Anhang 1)	1 PP / 70m ² GF		1 PP / 500m ² GF
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe		1 PP / 50 m ² GF	1 PP / 150 m ² GF
Übrige Dienstleistungsbetriebe		1 PP / 50 m ² GF	1 PP / 300 m ² GF
Läden für täglichen Bedarf		1 PP / 100 m ² GF	1 PP / 30 m ² GF
Industrie, Gewerbe		1 PP / 150 m ² GF	1 PP / 1000 m ² GF

Tabelle 2: Zulässige Maximalparkplatzzahl (Parkplatzreglement Art. 4 Abs. 1)

- Die Kernzone liegt in der Zone 1
- Die erforderliche Mindestparkplatzzahl beträgt im ganzen Gemeindegebiet 50 % der Maximalparkplatzanzahl gemäss der Tabelle 2.

In Artikel 12 des Parkplatzreglements wird zudem die Mindestanzahl an Veloabstellplätzen definiert:

Nutzung	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen	1 pro Zimmer	im Wert für die Bewohnende enthalten
Kundenintensive Dienstleistungen	2 / 10 Arbeitsplätze (AP)	3 / 10 AP
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 / 10 AP	0.5 / 10 AP
Industrie, Gewerbe	2 / 10 AP	0.5 / 10 AP
Geschäfte des täglichen Bedarfs	2 / 10 AP	2 - 3 / 100m ² GF
Sonstige Geschäfte	2 / 10 AP	0.5 - 1 / 100m ² GF

Tabelle 3: Zulässiger Minimalbedarf für Velos (Parkplatzreglement Art. 12 Abs. 1)

Kapitel 3 des Parkplatzreglement beinhaltet Bestimmungen zur öffentlichen Parkierung. Für die Zentrumszone besteht das Ziel dieses gewerbefreundlich zu gestalten bei gleichzeitiger Sicherstellung und Förderung der Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr (Art. 13 Abs. 1 Bst. b).

4.4 Weitere Rahmenbedingungen

Erschliessung, Umgebung und Freiraum	Die Überführung und damit verbundenen Anpassungen des Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd haben keinen Einfluss auf die umgebenden Rahmenbedingungen. Die bisherigen Erschliessungspunkte entlang der Luzerner- und Buonasserstrasse werden nicht verändert oder tangiert und bleiben bestehen. Die Unterirdische Parkierungssituation bleibt nach wie vor bestehen und geregelt. Auch die Umgebung und der Freiraum werden nicht verändert. Die bebaute Fläche bleibt genauso bestehen und es gehen keine relevanten Freiräume verloren.
Grundwasserschutzzone	Im Planungsperimeter werden keine Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzareale tangiert.
Wald und Gewässer	<p>Weder im noch um den Bebauungsplanperimeter bestehen Waldabschnitte, entsprechend ist kein Waldabstand zu berücksichtigen.</p> <p>Durch den westlichen Teil des Bebauungsplanperimeters fliesst der Chüntiwlerbach, welcher direkt bei Parzelle Nr. 58 eingedolt wird und unterirdisch verläuft. Es besteht in der Gemeinde ein Hochwasserschutzprojekt welches voraussichtlich im Sommer 2026 vorliegt. Damit wird ein möglicher Standort für ein Retentionsbecken ausgeschieden und Gewässerräume festgelegt. Diese Entwicklung hat einen positiven Einfluss auf das Bebauungsplangebiet, tangiert es aber nicht direkt.</p>
Lärm	Das Areal wird in der Nutzungsplanung nach wie vor der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. In diesen Zonen sind mässig störende Betriebe zugelassen.
Belastete Standorte	<p>Im Kataster der belasteten Standorte findet sich innerhalb des Planungsperimeters auf Parzelle Nr. 57 ein belasteter Standort welcher untersuchungsbedürftig ist.</p> <p>Das bedeutet es gibt Hinweise auf potenzielle Schadstoffbelastungen, aber noch keine gesicherten Erkenntnisse, ob von dem Standort tatsächlich eine Gefährdung ausgeht. Der Standort muss abgeklärt (Detailuntersuchung) werden, bevor beurteilt werden kann, ob eine Sanierung nötig ist. Vor einer zukünftigen baulichen Veränderung (z. B. Umbau, Anbau, Ersatzneubau, Unterkellerung, Leitungsbau) wird also eine historische und/oder technische Untersuchung verlangt, bei welcher abgeklärt wird, ob ein belasteter Boden vorhanden ist, Gefährdungen für Grundwasser/Boden bestehen und Massnahmen erforderlich sind. Kleinere Bauarbeiten ohne Eingriff in die belasteten Schichten sind meist problemlos oder mit Auflagen (kontrollierte Bauweise, Bodenkontrolle) umzusetzen.</p>

5. Überführung Bebauungsplan

5.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Als Grundlage dient der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd bestehend aus:

- Situationsplan 1:500, genehmigt am 28. März 2011
- Sonderbauvorschriften, genehmigt am 28. März 2011
- Änderung Bebauungsplan, genehmigt am 30. Okt. 2014
- Änderung Bebauungsplan, genehmigt am 23. Apr. 2024

5.2 Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd umfasst einen Teil des Dorfkerns südlich des Bahnhofs 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.

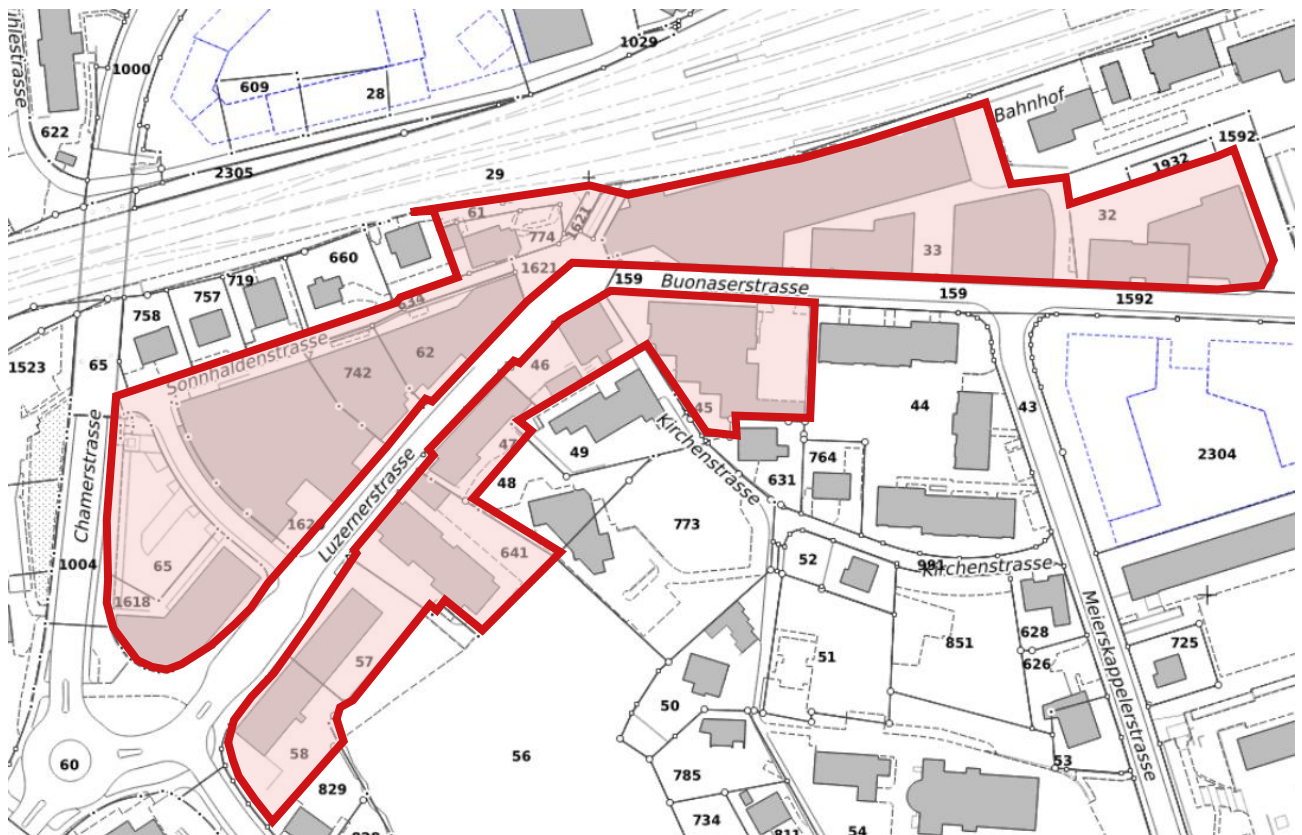


Abbildung 7: Perimeter Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

6. Formale und Materielle Anpassung

6.1 Materielle (inhaltliche) Anpassungen

Artikel 1

Im Artikel 1 der Sonderbauvorschriften werden ausschliesslich sprachliche Präzisierungen vorgenommen, die der besseren Verständlichkeit und einer zeitgemässen Ausdrucksweise dienen.

Die Formulierung «alten Dorfkerns» wird gestrichen, da sie keinen planungsrechtlich relevanten Mehrwert bietet und als wertend oder unpräzise interpretiert werden kann. Stattdessen wird allgemein auf den Dorfkern von Rotkreuz Bezug genommen, womit auch künftig eine neutrale und sachgerechte Definition des Planungsgebiets gewährleistet ist.

Zudem wird der Ausdruck «nach den Bedürfnissen der Gemeinde» entfernt, da dieser inhaltlich nicht näher bestimmt ist und keine konkreten rechtlichen oder planerischen Vorgaben vermittelt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans – die Erneuerung des Dorfkerns, die Förderung eines vielfältigen Nutzungsmixes sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums – bleiben durch die Streichung dieser Formulierung inhaltlich vollumfänglich erhalten.

Die Anpassung erfolgt somit klarstellend, ohne Auswirkungen auf die planerische Intention oder die Geltung des Bebauungsplans.

Artikel 12

Anlass der Anpassung

Die bisherige Fassung des Artikels 12 der Sonderbauvorschriften enthält keine ausreichenden oder rechtsverbindlichen Aussagen dazu, welche konkreten baulichen Entwicklungen an bestehenden Gebäuden («Gebäude realisiert gem. BBP» und «best. Gebäude innerhalb Perimeter») zulässig sind. Zwar wird auf gestalterische Verbesserungen an Fassade und Dach verwiesen, doch bleibt unklar, was unter diesen Begriffen zu verstehen ist und ob weitergehende bauliche Veränderungen – wie z.B. Umbauten, Erweiterungen oder Ersatzneubauten – überhaupt möglich sind.

Vor dem Hintergrund, dass mehrere dieser Gebäude bereits vor Jahren realisiert wurden bzw. Bestandteile des gewachsenen Dorfkerns sind, ist eine präzisere Regelung notwendig geworden. Ziel ist es, eine tragfähige Entwicklung auch innerhalb bestehender Strukturen zu ermöglichen, ohne dabei die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen zu gefährden.

Ziel und Inhalt der Anpassung

Der neue Artikel 12 verweist künftig auf die Bestimmungen der kommunalen Kernzone gemäss Art. 7 des neuen Bau- und Zonenreglements (BO). Diese Bestimmungen schaffen einen kohärenten Rahmen für

bauliche Entwicklungen in zentralen Orts- oder Quartierzentren, zu denen auch der Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd zählt.

Die Kernzone erlaubt insbesondere:

- die Entwicklung von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Verbund mit Wohnen,
- gestalterische und volumetrische Entwicklungen, die ortsbauliche Qualitäten fördern,
- klare Vorgaben zu Baumassen, Gebäudehöhen, Erdgeschossnutzung und Gestaltung,
- sowie den Erhalt von typischen und ortsbildprägenden Bestandsbauten.

Durch die Anwendung der Kernzonen-Bestimmungen wird der Handlungsspielraum für die Grundeigentümerschaft vergrössert, ohne die übergeordnete Planungskohärenz zu gefährden. Modernisierungen, Ersatzbauten oder gezielte Umnutzungen werden so ermöglicht und gleichzeitig in einen klar geregelten baurechtlichen Kontext gestellt.

Schutz des Bestandsvolumens

Ein zentrales Anliegen der Gemeinde und der Planungsträgerschaft ist die Sicherstellung, dass durch die Anpassung keine ungewollte Einschränkung bestehender baulicher Potenziale erfolgt. Daher hält der neue Artikel 12 explizit fest, dass bei Ersatzbauten das bestehende Volumen sowie die bestehenden Gebäudehöhen weiterhin gewährleistet bleiben. Dies stellt sicher, dass die heutige bauliche Substanz bei Bedarf modernisiert oder ersetzt werden kann, auch wenn diese das zulässige Mass gemäss Art. 7 BO übersteigt. Gegenüber dem Bestand soll es nicht zu Nutzungseinbussen kommen.

Neuer Wortlaut von Artikel 12 SBV

«Für die «Gebäude realisiert gem. BBP» und die «bestehenden Gebäude innerhalb des Perimeters» gelten die Bestimmungen der Kernzone gemäss Art. 7 BO. Das bestehende Volumen und die bestehenden Höhen sind bei Ersatzbauten gewährleistet.»

Artikel 23

Im Artikel 23 wird der letzte Satz *«Der Gemeinderat koordiniert die Gestaltung der Bauten.»* ersatzlos gestrichen.

Die ursprüngliche Regelung überträgt dem Gemeinderat eine koordinierende Funktion in Bezug auf die architektonische Gestaltung entlang der Kantonsstrasse und am Kreuzplatz. Diese Aufgabe ist jedoch nicht originäre Zuständigkeit des Gemeinderats, sondern liegt heute im Verantwortungsbereich von fachlich qualifizierten Gremien oder wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

Mit der Streichung wird klargestellt, dass die Gemeinde keine direkte Koordinationspflicht übernimmt. Die übrigen Aussagen zum angestrebten

einheitlichen Gesamtbild sowie zur gestalterischen Individualität bleiben weiterhin gültig und sichern die gestalterische Qualität des Strassenraums. Die Anpassung stellt somit eine formelle und funktionale Klärung der Zuständigkeiten dar, ohne das planerische Ziel zu ändern.

Artikel 24

Der bisherige Artikel enthielt die Formulierung:

„Für die einheitliche Gestaltung des Kreuzplatzes soll in Absprache mit Gemeinde und Kanton ein hochwertiges Gesamtkonzept erarbeitet werden.“

Diese Bestimmung wird gestrichen und ersetzt durch:

„Für die Klärung von Gestaltungsfragen ist das Fachgremium nach Art. 6 BO beizuziehen.“

Die neue Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Fachgremium für Gestaltungsfragen eingeführt wird (gemäss Art. 6 der neuen Bauordnung). Dieses Gremium übernimmt beratende Funktionen bei städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Fragestellungen. Die Aufgaben, Kompetenzen und Zuständigkeiten sind klar im Pflichtenheft der Gemeinde geregelt.

Die Ersetzung schafft eine moderne, institutionalisierte Form der Qualitätssicherung, wie sie heute in vielen Gemeinden etabliert ist, und ersetzt die bislang wenig konkret umsetzbare Formulierung zu einem Gesamtkonzept. Das Fachgremium sorgt für eine qualitätsvolle Gestaltung – auch am Kreuzplatz – unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen und Rahmenbedingungen.

Artikel 25

Der Artikel *„Das Gesamtkonzept der Gestaltung des Kreuzplatzes soll auch die Gestaltung der Freiräume im Kontext zur Bebauung aufzeigen.“* wird vollständig gestrichen.

Die Bestimmung verliert ihre planerische Relevanz, da die neue Bauordnung bereits explizit die Möglichkeit vorsieht, Pläne für die Umgebungsgestaltung mit erhöhten Anforderungen an die Freiraumgestaltung einzufordern. In diesem Rahmen kann die Gemeinde konkret und rechtsverbindlich auf die Qualität der Aussenräume Einfluss nehmen.

Die Streichung erfolgt, weil die Freiraumplanung in einem neuen, umfassenderen System gedacht wird und nicht mehr an einzelne, isolierte Bestimmungen innerhalb eines Bebauungsplans gebunden ist. Die planerische Zielsetzung bleibt bestehen, jedoch wird der Vollzug nun in geeigneterer Form sichergestellt.

Artikel 26

Der Artikel *„Die Bauten am Kreuzplatz sind in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Rottönen zu halten.“* wird vollständig gestrichen.

Die Vorgabe zur Farbgestaltung wird aus heutiger Sicht als nicht mehr zeitgemäss erachtet. Farbgebungen unterliegen einem starken Wandel im gestalterischen Selbstverständnis und der architektonischen Entwicklung. Es sollen darum keine verbindlichen Farbdefinitionen mehr

festgelegt werden, da diese dem aktuellen Erscheinungsbild sowie den individuellen architektonischen Konzepten widersprechen könnten.

Stattdessen erfolgt die Sicherstellung der gestalterischen Qualität künftig über allgemeine Gestaltungsvorgaben sowie die Mitwirkung des Fachgremiums (Art. 6 BO). Die Streichung unterstützt eine offene, flexible und gleichzeitig qualitätsgesicherte Entwicklung des Ortsbildes.

Artikel 30, 32, 33c

Mit der Ortsplanungsrevision wird die Regelung der Parkplätze von der Bauordnung in ein Parkplatzreglement verschoben. Entsprechend müssen die Verweise in den Bebauungsplanbestimmungen ebenfalls angepasst werden.

Artikel 46

Der Artikel „Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes leisten die betroffenen Grundeigentümer Kostenbeiträge. Diese werden frühzeitig mit der Festsetzung des Bebauungsplanes in einem separaten Antrag durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Vorgesehen ist ein Kostenbeitrag von CHF 4.- pro m² (indexiert) einbezogene Grundstücksfläche, fällig im Zeitpunkt einer Baubewilligung.“ wird vollständig gestrichen.

Die Bestimmung verliert an Relevanz, weil der Bebauungsplan mehrheitlich realisiert und bebaut ist.

Situationsplan

Gebäude mit drei Geschossen waren ausschliesslich in den Perimetern verortet, welche mit den Änderungen 2014 und 2024 aus dem Bebauungsplan entlassen wurden. Entsprechend ist im heutigen Bebauungsplan kein Baubereich mit 3 Geschossen mehr ausgeschieden.

6.2 Materielle Anpassung der Parkierung

Artikel 33, 35

Die Überführung und damit verbundene materielle Anpassung des Bebauungsplans werden zum Anlass genommen, die heute etwas unklaren Bestimmungen zur oberirdischen Parkierung zu bereinigen. Die in Artikel 33 Bst. a beschriebenen offenen Kurzparkierere gemäss Plan, wurden im Plan lediglich als oberirdische Parkplätze bezeichnet, auf welchen in der Praxis auch langfristiges Parkieren genehmigt war. Sprich die Kurzparkierung wie auch in Artikel 35 beschrieben, wurden im Situationsplan nicht entsprechend verortet und waren nicht praxisgetreu. Dies wird mit dieser Änderung angepasst. Da es in der Praxis zu unterschiedlichen Handhabungen bezüglich Dauer, Gebühren, private und öffentliche Parkplätze kommt, sollen diese im Rahmen des Bebauungsplans offen bleiben. Aussagen über Langzeit- oder Kurzzeitparkierung werden aus den Bestimmungen genommen. Es wird nur noch die Verortung der oberirdischen Parkierung im Situationsplan vorgenommen, sowie deren Ausscheidung, Bewirtschaftung und gestalterische Eingliederung in den Bestimmungen festgehalten.

Situationsplan

Die heutige oberirdische Parkplatzsituation wird im Situationsplan mit dem Symbol P geregelt. Aufgrund des geplanten Umbaus auf Parzelle Nr. 45 wird die Parkplatzsituation dem neuen Bauvorhaben angepasst. Der

Parkplatz im Westen wird aufgehoben, sprich an die Buonaserstrasse gelegt, wo auch heute schon Kundenparkplätze bestehen, die im Bebauungsplan aber nie vermerkt wurden. Die heute herrschende Parkplatzsituation im Süden der Luzernerstrasse wird im Bebauungsplan nun aktualisiert, entsprechend werden drei neue Parkplatz Symbole verortet.

6.3 Anpassung an die IVHB

Art. 3, 10

In den Artikeln 3 und 10 wurde bislang der Begriff «Gebäudehöhe» verwendet, um Höhenbeschränkungen festzulegen. Dieser Begriff stammt aus der früheren kantonalen Gesetzgebung, ist jedoch mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Verordnung zum PBG (V PBG) nicht mehr Bestandteil des kantonalen Rechtsvokabulars.

Neu erfolgt die Festlegung der zulässigen baulichen Dimensionen nicht mehr über absolute Höhenmasse wie «Gebäudehöhe», sondern über die Gesamthöhe gemäss IVHB, die in der kommunalen Bauordnung (BO) festgelegt sind. Ergänzend können Höhen über das Höhenkoten-Modell oder Terrainbezüge geregelt werden.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe wird daher aus den genannten Artikeln ersatzlos gestrichen, da sie nicht mehr rechtskonform ist und durch das übergeordnete Regelwerk zur Gesamthöhe adäquat ersetzt wurde. Die planerische Intention – eine massvolle Höhenentwicklung – bleibt erhalten, die Terminologie wird jedoch an die neue Gesetzessystematik angepasst.

Art. 11

Im bisherigen Artikel 11 wurde ebenfalls der nicht mehr gültige Begriff «Gebäudehöhe» verwendet. In der überarbeiteten Fassung wird dieser Begriff durch den allgemeineren und gesetzeskonformen Begriff «Höhe» ersetzt.

Diese neue Formulierung lässt zu, dass unterschiedliche Höhenkonzepte (z.B. Höhe ab Terrain, maximale Fassadenhöhe, Gesamthöhe) in die Beurteilung einfließen können, ohne in Konflikt mit der IVHB-Terminologie zu geraten. Gleichzeitig bleibt eine ausreichende Planungs- und Rechtsklarheit bestehen.

Die Anpassung ist formeller Natur, schafft aber dennoch eine systemische Kompatibilität mit dem heutigen Begriffsverständnis im Zuger Planungsrecht.

Art. 13

Im bisherigen Artikel 13 wurde der Begriff «Bruttogeschossfläche» (BGF) verwendet, um das zulässige Nutzungsmass festzulegen. Auch dieser Begriff wird nicht mehr im neuen kantonalen Recht verwendet und ist nicht Bestandteil der IVHB-Nomenklatur.

Stattdessen wird neu der Begriff «anrechenbare Geschossfläche» (aGF) verwendet. Dieser ist sowohl im Kanton Zug wie auch in der IVHB klar definiert und umfasst alle Flächen, die für die Berechnung des

Nutzungsmasses nach den geltenden Normen relevant sind – mit präziser Abgrenzung z. B. gegenüber Technikräumen, Attikageschossen oder unterirdischen Anlagen.

Die Anpassung stellt eine rein formelle Begriffsbereinigung dar, ermöglicht aber eine eindeutige und rechtskonforme Umsetzung der geltenden Regeln. Es erfolgt keine inhaltliche Veränderung des zulässigen Nutzungsmasses, sondern lediglich eine Harmonisierung der Begrifflichkeiten mit dem geltenden Recht.

7. Würdigung der Planung

7.1 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 qualitätvollen Konzeptentwicklung können den Planungsberichten von 2011 S. 6 und 2021 S. 8f entnommen werden.

Die Vorzüge der heutigen materiellen Anpassungen, welche mit der Überführung des Bebauungsplans einhergehen werden, folgend erläutert.

Planungs-/Rechtssicherheit

Aktuell ist eine Entwicklung innerhalb des heutigen BBP Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd sehr schwierig, da bei einigen Grundstücken «bestehende Gebäude» (grau im Plan) nicht klar definiert ist, nach welchen Vorgaben und Grundlagen diese künftig entwickelt werden können. Aktuell sind beispielsweise keine Höhen, Geschossigkeiten oder Ausnützungsziffern definiert. Im Falle eines Rechtsstreites müsste die zugrunde liegende Kernzone massgebend angenommen werden, was jedoch bestreitbar ist. Entsprechend soll eine Überführung in die grundlegende Zonierung, die Kernzone, festgeschrieben werden. Womit zukünftig die Höhe (17.3 m) und Grenzabstände geregelt sind.

Qualität durch Fachgremium

Mit dem Festlegen der Kernzone wird auch der Miteinbezug des Fachgremiums festgesetzt (gem. Art. 6 Abs. 2 Bst. a). Eine zukünftige Entwicklung im betreffenden Gebiet (Kernzone) bedingt den Einbezug des kommunalen Fachgremiums. Somit sieht ein mögliches Vorgehen wie folgt aus: die Grundeigentümerschaft meldet sich bei der Gemeinde mit einem Entwicklungsziel oder Projekt und startet dann ein Studienverfahren / Wettbewerb, welches vom Fachgremium hinsichtlich qualitätvollem Bauen begleitet und überprüft wird. Die bauliche Entwicklung muss im Sinne des ursprünglichen BBP sein und städtebaulich in das Quartier passen. Dies wird im Sinne der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft entschieden.

Innenentwicklung

Mit dem Festlegen der Kernzone und Höhe kann von einer minimalen Verdichtung ausgegangen werden. Dies ist im Interesse des Kantons, denn die Entwicklung soll entsprechend nach Innen stattfinden, über Innenverdichtung. Es sollen möglichst keine neuen Landschaftskammern bebaut werden. Unbestritten besteht eine grosse Nachfrage nach

zusätzlichem Wohnraum, die vorliegende Anpassung am BBP bringt diesbezüglich jedoch keine relevante Änderung und Mehrvolumen. Zumal die Gemeinde andere Gebiete als Verdichtungsgebiete definiert hat.

7.2 Schlusswürdigung

Mit der formalen und materiellen Überführung wird der Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Süd 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.