



Gemeindeaufsicht

Teil-Genehmigung Ortsplanungsrevision, beinhaltet Zonenplan und Bauordnung,

Gemeinde Unterägeri

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Unterägeri an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 im Zusammenhang mit der Revision des Zonenplans und der Bauordnung angenommene Umlagerung Nr. 7; EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart (Grundstück Nrn. 929 und 1451) wird genehmigt.
2. Zur Sicherstellung der erhöhten Ansprüche im Zusammenhang mit der Zonenumlagerung Nr. 7 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) zur Vernehmlassung einzuladen und deren Einschätzung ist verbindlich zu berücksichtigen. Diese Nutzungsbeschränkung wird im Grundbuch der Gemeinde Unterägeri auf dem Grundstück Nr. 1451 angemerkt.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt die Genehmigung in Kraft, sofern diese nicht angefochten wird.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Unterägeri, Seestrasse 2, Postfach, 6314 Unterägeri
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation
(separater Versand nach Rechtskraft durch das Amt für Raum und Verkehr)
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
 - Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
 - Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
 - Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
 - Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
 - Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)

Baudirektion



Florian Weber
Statthalter

Zug, 27. MAI 2026 / UA-2024-038

A. Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Unterägeri stützt sich auf die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (neu PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (neu V PBG; BGS 721.111), die per 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind. Mit dieser Gesetzesänderung müssen die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 neu PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der neu V PBG anpassen.

B. Die Gemeinde Unterägeri hat die erforderlichen Anpassungen vorgenommen und die Baudirektion hat mit Beschluss vom 27. Februar 2025 die Revision des Zonenplans und der Bauordnung grösstenteils genehmigt. Nicht Bestandteil dieser Genehmigung war u. a. die Umlagerung Nr. 7; EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart (Grundstück Nrn. 929 und 1451). Die Zonenumlagerung Nr. 7 setzte eine Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im kantonalen Richtplan voraus.

C. Die erforderliche Richtplananpassung 23/1 – Teil «Siedlungsbegrenzung Unterägeri» wurde inzwischen am 24. Februar 2026 vom Bundesrat genehmigt. Die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie und damit verbunden auch die Zonenumlagerung liegen innerhalb des Objekts Nr. 1307 «Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhrnenkette und Schwantenau» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN). Im Rahmen der Genehmigung der Siedlungsbegrenzungslinie beauftragte der Bundesrat den Kanton Zug im Zusammenhang mit der Zonenumlagerung die Einhaltung von Art. 6 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) sicherzustellen. Gemäss Art. 6 NHG ist das BLN-Objekt ungeschmälert zu erhalten respektive grösstmöglich zu schonen. Gemäss den Schutzziele ist u. a. die Kulturlandschaft mit ihrer charakteristischen Siedlungsstruktur sowie den landschaftsprägenden und kulturhistorisch bedeutenden Elementen in ihrer Substanz zu erhalten.

D. Das BLN-Objekt grenzt im betroffenen Gebiet an den Höhenweg an, welcher in etwa höhenparallel mit einem Abstand von rund 300 Meter zum Ufer des Ägerisees verläuft. Das BLN-Objekt schliesst in der Gemeinde Unterägeri bereits diverse Bauzonengebiete mit ein. Im Weiteren liegt die im Zusammenhang mit der Zonenumlagerung ausgewiesene Auszonung sowie auch die gesamte Bauzone nördlich des Höhenwegs bereits innerhalb des BLN-Objekts. Aufgrund der bestehenden Bebauung nördlich der Widenstrasse mit der westlich gelegenen Scheune und dem östlich gelegenen Doppeleinfamilienhaus wird die neu der Bauzone zugewiesene Fläche als Baulücke wahrgenommen. Die neue Bauparzelle grenzt zweiseitig an die bestehende Bauzone an und ist lediglich in Richtung Norden landschaftlich einsehbar. Durch die Zonenumlagerung findet somit kein eigentliches «Ausfransen» in das BLN-Objekt statt. Es ist keine Beeinträchtigung der eigentlichen Schutzziele festzustellen und die Kulturlandschaft bleibt ungeschmälert erhalten. Trotzdem ist bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens innerhalb der vorliegenden Umlagerung der Übergang zur Landwirtschaftszone mit besonderer Sorgfalt zu behandeln. Das gewachsene Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten und Geländesprünge mit Stützkonstruktionen sind soweit möglich zu vermeiden. Weiter ist auch die Gestaltung des Neubaus in Bezug auf die Farbgebung und Materialisierung dem sensiblen Standort entsprechend sorgfältig zu planen und die Bepflanzung ist mit einheimischen und standortgerechten locker gepflanzten Büschen und Sträuchern vorzunehmen. Auf klassische Schnitthecken ist zu verzichten. Zur Sicherstellung der erhöhten Ansprüche ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) zur Vernehmlassung einzuladen und deren Einschätzung ist verbindlich zu berücksichtigen.

Der Umgebungsplan sowie das Farb- und Materialisierungskonzept haben bereits zum Zeitpunkt der Baueingabe vorzuliegen und sind ebenfalls der NLK zur Stellungnahme zuzustellen.

Zur Sicherstellung der erhöhten Ansprüche ist die vorliegende Genehmigung gestützt auf Art. 44 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) im Grundbuch anzumerken.

E. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c und § 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Baudirektion. Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) und dem kantonalen Richtplan sowie im vorliegenden Fall auch dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451). Die Prüfung ergab, dass die Umlagerung Nr. 7; EFH-Zone Widenstrasse/Schönwart (Grundstück Nrn. 929 und 1451) genehmigt werden kann.