



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,  
Energie und Kommunikation UVEK

**Bundesamt für Raumentwicklung ARE**

---

# Richtplan Kanton Zug

## Anpassung 23/1 – Teil «Siedlungsbegrenzung Unterägeri»

### **Prüfungsbericht**

18. Februar 2026

---



**Autor**

Richard Tillmann, Richtplangruppenleiter Zentralschweiz, Sektion Richtplanung (ARE)

**Zitierweise**

Bundesamt für Raumentwicklung (2025), Prüfungsbericht des Bundes zur Anpassung 23/1 (Teil «Siedlungsbegrenzung Unterägeri») Richtplan Kanton Zug

**Bezugsquelle**

Elektronische Version unter [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)

**Aktenzeichen**

ARE-211-09-61/3/1

# 1 Verfahren

Nach dem Beschluss im Kanton reicht dieser dem Bund die Richtplananpassung zur Genehmigung ein. Im Rahmen der Prüfung und Genehmigung, siehe dazu Artikel 10 und 11 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1), überprüft der Bund, ob die Richtplaninhalte mit dem Bundesrecht zu vereinbaren und wie sie mit den Bundesinteressen abgestimmt sind. Der Bund richtet das Resultat der Prüfung in Form eines Prüfungsberichtes und eines Genehmigungsbeschlusses an den Kanton. Bei unbestrittenen Teilanpassungen des Richtplans beschliesst das Departement (UVEK) über die Richtplananpassung. Bei Gesamtrevisionen oder bei umstrittenen Anpassungen beschliesst der Gesamtbundesrat über die Richtplananpassung.

## 1.1 Genehmigungsantrag, Sistierung und Wiederaufnahme

Am 4. Juli 2024 hat der Zuger Kantonsrat die Anpassung 23/1 des kantonalen Richtplans beschlossen. Mit Schreiben vom 22. Juli reichte der Zuger Kantonsplaner die Richtplananpassung zur Genehmigung ein. Nach erfolgter Prüfung durch den Bund hat der Vorsteher des UVEK die Anpassung am 16. Mai 2025 genehmigt.

Das Prüfungs- und Genehmigungsverfahren zur Richtplananpassung 23/1 wurde allerdings auf Wunsch des Kantons im Rahmen seiner Anhörung (vgl. Schreiben des Zuger Regierungsrats vom 20. März 2025) betreffend die Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet «Schönwart / Wyden» in Unterägeri ausgesetzt. Die Prüfung des Bundes war zum Schluss gekommen, dass für das Vorhaben keine Genehmigung erteilt werden kann. Der Kanton Zug wollte dies sorgfältig analysieren, ohne die Genehmigung der übrigen, unbestrittenen Inhalte der Richtplananpassung 23/1 zu verzögern und hat deshalb eine entsprechende Sistierung beantragt.

Mit Schreiben vom 19. November 2025 hat sich der zuständige Regierungsrat ausführlich zum Vorhaben «Verschiebung Siedlungsbegrenzungslinie Schönwart / Wyden» geäußert und den Bund um die Wiederaufnahme des Prüfungs- und Genehmigungsverfahrens ersucht.

Dem ursprünglichen Genehmigungsantrag des Kantons Zug lagen folgende Dokumente bei:

- Richtplantext und -karte, Stand 4. Juli 2024;
- Kantonsratsbeschluss vom 4. Juli 2024;
- Synopse zur Richtplananpassung 23/1, Stand Kantonsratsbeschluss vom 04. Juli 2024;
- Synopse zur Richtplananpassung 23/1, Stand Antrag Regierungsrat vom 27. Februar 2024;
- Bericht und Antrag des Regierungsrats zur Richtplananpassung 23/1 vom 27. Februar 2024;
- Bericht und Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr vom 12. April 2024.

Für die Verfahrensschritte des Kantons zur gesamten Richtplananpassung 23/1 (z.B. öffentliche Mitwirkung) und die entsprechenden Unterlagen wird auf den Prüfungsbericht des ARE vom 6. Mai 2025 verwiesen.

## 1.2 Prüfungsprozess Bund

Für den Prüfungsprozess des Bundes zur gesamten Richtplananpassung 23/1 wird auf den Prüfungsbericht des ARE vom 6. Mai 2025 verwiesen. Das ARE hatte mit Schreiben vom 25. Juli 2024 alle betroffenen Bundesämter der Raumordnungskonferenz des Bundes (ROK) um Stellungnahme zur Richtplananpassung gebeten. Zur Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet «Schönwart / Wyden» hatten sich das Bundesamt für Umwelt und die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) materiell geäußert.

In seinem zweiten Schreiben vom 19. November 2025 im Rahmen der Anhörung beantragte der Regierungsrat dem Bund, die Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet «Schönwart / Wyden» entgegen dem ursprünglichen Prüfungsergebnis vorbehaltlos zu genehmigen und legte seine Argumente umfassend dar. Ebenfalls hat er Anträge zum weiteren Vorgehen gestellt, sollte der Bund an einer Nichtgenehmigung festhalten. Darauf abgestützt hat das ARE den Sachverhalt erneut geprüft, das BAFU dazu einbezogen und die Ergebnisse in diesem Prüfungsbericht festgehalten.

### 1.3 Stellenwert des Prüfungsberichts

Im Rahmen des Prüfungsverfahrens ist zu klären, ob die vorliegende Richtplananpassung mit dem Bundesrecht in Einklang steht. Für die Prüfung massgebend sind insbesondere die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700), der RPV sowie der Umsetzungsinstrumente, insbesondere der Ergänzung des Leitfadens Richtplanung.

Die Rechtmässigkeit im Richtplan vorgesehener Vorhaben und Zonierungen wird summarisch geprüft; erhebliche Zweifel an der Rechtmässigkeit sind zumindest transparent zu machen. Der vom Bundesrat genehmigte Richtplan dient dazu, Vorhaben auf der Basis von entsprechenden Richtplanfestlegungen zügig einem rechtmässigen, grundeigentümergeleiteten Entscheid zuzuführen, der die im Richtplan zum Ausdruck kommenden Prioritäten und Wertungen berücksichtigt. Er ist selbst jedoch noch kein Garant für die Rechtmässigkeit eines Vorhabens. Dies gilt analog für im Richtplan vorgesehene Zonierungen.

## 2 Inhalt des Richtplans und Beurteilung

Der vorliegende Prüfungsbericht behandelt den im Rahmen der Genehmigung der Zuger Richtplananpassung 23/1 sistierten Inhalt (vgl. Genehmigung UVEK vom 16. Mai 2025, Beschlussdispositiv, Ziffer 2) betreffend eine Änderung im Richtplankapitel S 2.1 «Siedlungsbegrenzung» bzw. des dazugehörigen Richtplankarteninhalts S 2 «Siedlungsbegrenzung». Konkret geht es um die Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie am nördlichen Siedlungsrand des Wohngebiets «Schönwart / Wyden» in der Gemeinde Unterägeri.

### 2.1 Ausgangslage

Auslöser für das Vorhaben ist der Landbedarf der Gemeinde Unterägeri für die normgerechte Instandsetzung der Wydenstrasse im Wohngebiet «Schönwart / Wyden». Dem Grundeigentümer des tangierten Grundstücks (Wohnbaulandreserve), das aufgrund seiner Geometrie und Topografie ohnehin schwierig zu überbauen ist, soll dafür ein gemeindeeigenes, flächengleiches Grundstück zur Umlagerung seines Wohnbaulandes angeboten werden. Das angebotene Grundstück befindet sich allerdings nördlich der Wydenstrasse ausserhalb der festgelegten Siedlungsbegrenzungslinie («ohne Handlungsspielraum») in der Landwirtschaftszone, was nebst der Änderung der Siedlungsbegrenzungslinie im kantonalen Richtplan ebenfalls eine Änderung der kommunalen Nutzungsplanung bedingt. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterägeri soll das Grundstück der Gemeinde eingezont und dasjenige des tangierten Grundeigentümers im Sinne eines Abtausches ausgezont werden. Die mit der Richtplananpassung 23/1 vorgenommene Änderung der Siedlungsbegrenzungslinie, würde dazumal dem Verlauf der neuen Bauzonengrenze entsprechen.

Der Bund hat den Kanton Zug bereits im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 8. April 2024 darauf hingewiesen, dass sich das gesamte Wohngebiet Schönwart / Wyden innerhalb des Perimeters des Objekts Nr. 1307 «Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenu» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) befindet und dass es sich bei der geplanten Einzonung um eine Bundesaufgabe im Sinne von Artikel 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) handelt. Dies hat zur Folge, dass ein Abweichen von der

ungeschmälerter Erhaltung im Sinne des BLN-Inventars nur in Erwägung gezogen werden darf, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (vgl. Art. 6 Abs. 2 NHG). Abgesehen davon ist gemäss Artikel 6 Absatz 1 in jedem Fall dem Gebot der «grösstmöglichen Schonung» Rechnung zu tragen.

Der Bund hat den Kanton deshalb im Rahmen der Vorprüfung beauftragt, im Hinblick auf die Genehmigung zu prüfen, welche Auswirkungen die Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie bzw. die Umlagerung der Wohnbaulandreserve in ihrer Konsequenz auf die Schutzziele des BLN-Objekts Nr. 1307 haben könnte, sowie stufengerecht nachzuweisen, warum er davon ausgeht, dass das Vorhaben nicht zu einer schweren Beeinträchtigung des BLN-Objekts führt.

## 2.2 Beurteilung Kanton

Im Genehmigungsantrag an den Bund (Schreiben des Kantonsplaners vom 22. Juli 2024) und im Bericht des Regierungsrats vom 27. Februar 2024 (vgl. S. 15) hat sich der Kanton Zug zum möglichen Konflikt mit dem BLN-Objekt Nr. 1307 wie folgt geäussert: Da das Gebiet direkt an das bestehende Wohngebiet anschliesse, würden sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Weder die kantonale Fachstelle Natur und Landschaft noch die kantonale Natur- und Landschaftskommission (NLK) habe einen Einwand gegen das Vorhaben. Der vorliegende 1:1-Abtausch von Bau- und Landwirtschaftsland sei kleinräumig und von untergeordneter Bedeutung, zudem führe er ein bestehendes Siedlungsgebiet entlang einer Erschliessungsstrasse leicht nach Osten fort.

Schliesslich sei der Kanton der Ansicht, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf die Schutzziele des BLN-Objekts habe, weil sich das unter 3.7 beschriebene Schutzziel («Die Kulturlandschaft mit ihrer charakteristischen Siedlungsstruktur, den landschaftsprägenden und kulturhistorisch bedeutenden Elementen, namentlich auch den landschaftsprägenden historischen Brücken im Lorzentobel, in ihrer Substanz erhalten.») zweifellos auf den Raum Menzingen-Neuheim-Horgen-Wädenswil beziehe. Im vom Vorhaben betroffenen Gebiet – der Hang des Wilerbergs Richtung Ägerisee – seien diese prägenden Elemente nur vereinzelt vorhanden.

## 2.3 Beurteilung Bund

Das BAFU teilt die Beurteilung des Kantons zu den Auswirkungen der Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie bzw. einer späteren Einzonung auf das BLN-Objekt Nr. 1307 nur bedingt. Aus Sicht BAFU bleiben die folgenden zwei wichtigen Punkte für eine konkrete, vollständige und nachvollziehbare Interessenabwägung unberücksichtigt:

### *Beeinträchtigung der Kulturlandschaft*

Das bestehende Wohngebiet Schönwart / Wyden entwickelte sich bisher relativ kompakt zwischen der Wydenstrasse im Norden und dem Höhenweg im Süden. Die Wydenstrasse als nördliche Siedlungsbegrenzung wurde bisher nur an einer einzigen Stelle von einem Grundstück in der Wohnzone durchstossen. Die beschlossene Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie führt zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der ansonsten noch im ursprünglichen ländlichen Charakter erhaltenen Kulturlandschaft im Gebiet Wilerberg.

### *Nachweis der grösstmöglichen Schonung nicht erbracht*

Im Hinblick auf die Neueinzonung ist eine qualifizierte Interessenabwägung nach Artikel 6 NHG vorzunehmen. Unabhängig vom Ausmass der Beeinträchtigung des BLN-Objektes ist stets auch dafür zu sorgen, dass dem Gebot der grösstmöglichen Schonung (vgl. Art. 6 Abs. 1 NHG) Rechnung getragen wird. Dazu muss unter anderem nachgewiesen werden, dass ein Vorhaben nicht ausserhalb des BLN-Objektes realisiert werden kann.

Gemäss BAFU ist nach der gängigen Praxis die grösstmögliche Schonung erfüllt, wenn für ein Vorhaben (im vorliegenden Fall die Einzonung) die folgenden Nachweise erbracht werden können:

- dass das Vorhaben nicht ausserhalb des BLN-Objektes realisiert werden kann;
- dass innerhalb des BLN-Objektes keine anderen Standorte mit geringerer Beeinträchtigung realisierbar sind;
- dass sämtliche verhältnismässigen Projektoptimierungen zu Gunsten des BLN-Objektes ausgeschöpft sind;
- dass Ersatzmassnahmen gemessen an der verbleibenden Beeinträchtigung und der Qualität des Eingriffs (z.B. Rückbau anderer störender Infrastrukturen) realisiert werden.

Das ARE hält fest, dass es sich beim zu genehmigenden Richtplaninhalt nicht um die konkrete Einzonung handelt, sondern um eine Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie als Voraussetzung für eine mögliche spätere Einzonung. Weil die kantonale Fachstelle kein Gutachten der ENHK eingeholt hat (vgl. Art. 7 Abs. 1 NHG) und auch kein «wichtiger Fall» als Basis für eine fakultative Begutachtung durch die ENHK (vgl. Art. 8 NHG) vorliegt, bleibt es für den Moment bei der Feststellung der kantonalen Fachstelle, wonach das BLN-Objekt nicht erheblich beeinträchtigt wird. Noch unklar ist allerdings, ob das Gebot der grösstmöglichen Schonung eingehalten ist. Diese Beurteilung ist im aktuellen Verfahrensstadium weder möglich noch stufengerecht. Die Interessenabwägung nach Artikel 6 NHG für die Einzonung wird deshalb im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen sein. Daraus ergibt sich für das ARE, dass die vom BAFU obenstehend geforderten Nachweise ebenfalls auf dieser Stufe zu erbringen sein werden.

## 2.4 Fazit Bund

Gemäss NHG liegt es in der Kompetenz des Kantons, die Auswirkungen der Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie bzw. der späteren Einzonung auf die Beeinträchtigung der BLN-Schutzziele zu beurteilen und darüber zu entscheiden, ob ein Gutachten durch die ENHK erforderlich ist. Dem hat der Kanton Zug Rechnung getragen, indem die kantonale Fachstelle Natur und Landschaft sowie die kantonale Natur- und Landschaftskommission angehört wurden. Diese haben gemäss Unterlagen des Kantons keine Vorbehalte und beurteilen den Eingriff als gering und damit vertretbar.

Es liegt grundsätzlich im Ermessensspielraum des Kantons auf der Stufe der Richtplanung über die Verschiebung von Siedlungsbegrenzungslinien zu befinden. Es ist zudem Aufgabe des Kantons, im Rahmen der nachgeordneten Planung die Einhaltung von Art. 6 NHG einzufordern und zu prüfen. Der Bund genehmigt deshalb die Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet «Schönwart / Wyden» mit einem entsprechenden Auftrag für die nachgeordnete Planung.

**Auftrag für die nachgeordnete Planung:** Der Bund fordert den Kanton Zug auf, im Rahmen der Genehmigung der geplanten Einzonung im Gebiet «Schönwart / Wyden» in Bezug auf das BLN-Objekt Nr. 1307 die Einhaltung von Artikel 6 NHG sicherzustellen.

### 3 Anträge an die Genehmigungsbehörde

Im Sinne der erfolgten Prüfung wird dem UVEK gestützt auf Artikel 11 Absatz 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) folgender Genehmigungsentscheid beantragt:

1. Gestützt auf den Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) vom 18. Februar 2026 wird die Richtplananpassung 23/1 – Teil «Siedlungsbegrenzung Unterägeri» des Kantons Zug mit dem Auftrag gemäss Ziffer 2 genehmigt.
2. Der Kanton Zug wird aufgefordert, im Rahmen der Genehmigung der geplanten Einzonung im Gebiet «Schönwart / Wyden» in Bezug auf das Objekt Nr. 1307 «Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhrnenkette und Schwantenau» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) die Einhaltung von Artikel 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) sicherzustellen.

Bundesamt für Raumentwicklung  
Der Direktor



Roman Mayer