



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 4. März 2021 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. _____
Beschwerdeführer
vertreten durch RA MLaw B. _____

gegen

1. C. _____ und D. _____
vertreten durch RA E. _____

2. Gemeinderat Baar

3. Amt für Umwelt des Kantons Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2020 24

A. Am 16. Dezember 2015 erteilte der Gemeinderat Baar C._____ und D._____ für das Baugesuch Nr. 7862.2 (Einfamilienhaus auf GS Nr. G._____, Baar) eine Baubewilligung. Diese ist zusammen mit den damals verfügbaren Auflagen nach dem Durchlaufen eines Rechtsmittelverfahrens (VGer ZG V 2016 9 vom 27. Juli 2016; BGer 1C_456/2016 vom 30. Mai 2017) in Rechtskraft erwachsen. Am 8. April 2019 reichten C._____ und D._____ das Baugesuch Nr. 7862.3 (diverse Umgebungsanpassungen mit Einfriedungen beim Neubau Einfamilienhaus mit Einstellhalle auf GS Nr. G._____ als abgeändertes Projekt) ein. Dabei geht es im Wesentlichen um Änderungen und Erhöhungen der Einfriedungen und Stützmauern, den Einbau einer Autodrehscheibe auf dem Garagenvorplatz, die Verschiebung des unterirdischen Flüssiggastanks Richtung Osten sowie die Änderung der Zufahrt von der F._____ -strasse zum Garagenvorplatz der Liegenschaft J._____. Dagegen erhob A._____ Einsprache. Mit Verfügung vom 10. März 2020 erteilte das Amt für Umwelt des Kantons Zug die kantonale gewässerschutzrechtliche Bewilligung für das angepasste Bauvorhaben Baugesuch Nr. 7862.3. Am 14. April 2020 hiess der Gemeinderat Baar die Einsprache insoweit gut, als dass mit der Baubewilligung sowie der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Amtes für Umwelt Auflagen im Sinne der Erwägungen statuiert wurden. Im Übrigen wurde die Einsprache abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Der Bauherrschaft wurde die Baubewilligung erteilt. Gleichzeitig eröffnete der Gemeinderat die gewässerschutzrechtliche Bewilligung.

B. Gegen diese Entscheide liess A._____ am 15. Mai 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und folgende Anträge stellen:

"Materielle Anträge

1. Der Einspracheentscheid vom 14. April 2020, die Baubewilligung vom 14. April 2020 sowie die Gewässerschutzbewilligung vom 10. März 2020 seien vollumfänglich aufzuheben.
2. Das Baugesuch Nr. 7862.3 (BA-2019-083) sei abzuweisen und es sei die Baubewilligung zu verweigern.
3. Eventualiter sei das Baugesuch zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Prozessrechtliche Anträge

4. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
5. Es seien die Akten der Vorinstanz beizuziehen.

6. Es seien dem Beschwerdeführer sämtliche Eingaben der Beschwerdegegner, der Mitbeteiligten oder der Vorinstanz unaufgefordert zur Kenntnisnahme oder Stellungnahme zuzustellen.
7. Die Verfahrenskosten seien vollumfänglich der Staatskasse aufzuerlegen und dem Beschwerdeführer sei eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. MwSt.) auszubezahlen."

Zur Beschwerdebegründung liess der Beschwerdeführer vorbringen, bei der Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung habe sich das Amt für Umwelt nicht auf den rechtskräftigen Schutzzonenplan und das Schutzkonzept von 1998, sondern vielmehr auf den blossen und sich nicht im Vollzug befindlichen Entwurf des Schutzzonenplans vom 16. September 2014 mit dem dazugehörigen Schutzzonenreglement vom 16. Dezember 2016 gestützt. [Die neu vorgesehene Grundwasserschutzzone ist kleiner als die bisherige.] Gegen diese Schutzzonenunterlagen sei im Juni 2017 jedoch Einsprache erhoben worden. Der Einspracheentscheid sei noch pendent. Zudem seien die neuen Schutzzonenunterlagen noch nicht vom Amt für Umwelt genehmigt worden. Eine positive Vorwirkung von zukünftigem Recht sei grundsätzlich unzulässig. Indem auf die noch nicht in Kraft stehenden Bestimmungen abgestellt werde, sei die Bauherrschaft zu Unrecht bevorteilt worden. Das Bauvorhaben im Schutzwasserbereich wäre unter dem alten bzw. aktuellen Regime nämlich nicht bewilligungsfähig. Es sei geradezu offensichtlich, dass eine Autodrehscheibe, für deren Betrieb/Unterhalt verbotene Fremdstoffe verwendet würden und über welche auch Schadstoffe ins Grundwasser gelangen könnten, nicht zulässig sein könne; wenn schon Parkplätze in der Zone S3 mit speziellen Vorkehrungen versehen sein müssten, dann wäre dies auch für eine Autodrehscheibe nicht anders, so diese denn überhaupt als Ausnahme zugelassen wäre. Dasselbe gelte umso mehr für einen Flüssiggastank im Erdreich sowie die Abzweigung zum Garagenvorplatz in der Bauverbotszone. Was in Zukunft als mögliche Ausnahme bewilligt werden könne, sei im aktuellen Zeitpunkt aber offensichtlich nicht bewilligungsfähig.

Das Bauprojekt und insbesondere die geplante Stützmauer entsprächen in massiver Art sowie in verschiedener Hinsicht nicht den Gestaltungsvorschriften und ordneten sich daher lediglich ungenügend in das Quartier ein. Das Ummauern von Einfamilienhäusern mit meterhohen Betonmauern möge in verschiedenen anderen Ländern Bautradition haben. In der Schweiz und in Baar gebe es diese Tradition nicht. Die Häuser stünden in der Regel offen in der Landschaft oder würden bei Bedarf mit Bedacht und ästhetisch zurückhaltend eingezäunt. Die ortsfremde und unpassende Erhöhung der

Grundstückumfassungsmauer gemäss Schnitt 1 auf bis zu 2,79 m, welche dazu mit einem Maschendrahtzaun von mindestens 1,0 m bekrönt werde, werde mit den von der Bauherrschaft angegebenen 3,79 m insgesamt höher als die Berliner Mauer mit einer Höhe von 3,60 m. Dieser Vergleich zeige schon klar auf, dass die gewünschte Erhöhung der Grundstückumgebungsmauer nicht in ein lebendiges familienfreundliches Baarer Wohnquartier passe. Im Bereich des Vorplatzes werde die Mauer sogar 5,68 m hoch, mit dem dazugehörigen Zaun sogar 6,68 m. Die spezifische Geländemodulation werde offenbar nicht erhalten und sei gar nicht mehr erkennbar. Diese bauliche Massnahme leiste offensichtlich keinen Beitrag zur gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums und zur Schönheit des Ortsbildes. Die Massnahme beachte weder den menschlichen Massstab hinsichtlich der Wahrnehmung des Ortsbildes aufgrund von Geh-, Seh- und Hördistanzen noch unterstütze es das Sicherheitsempfinden. Eine klare Adressbildung zur Strasse werde unterlassen. Die Topografie werde mit den hohen Mauern mehr als überformt. Sie werde regelrecht verunstaltet. Mit den vom Beschwerdeführer konkret auf das vorliegend strittige Bauprojekt bezogenen Rügen habe sich die Gemeinde in ihrem Einspracheentscheid nicht auseinandergesetzt. Die Gemeinde stütze sich auf völlig sachfremde Argumente ab, welche mit dem konkreten Projekt und den diesbezüglichen Rügen nichts zu tun hätten. Eine gestalterische Auseinandersetzung in ästhetischer Hinsicht erfolge im angefochtenen Beschluss nicht.

C. Den von ihm verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– bezahlte der Beschwerdeführer fristgerecht.

D. Mit Vernehmlassung vom 7. Juli 2020 beantragte der Gemeinderat Baar, die Beschwerde sei abzuweisen; alles unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat habe sich mit der Einordnung der Umgebung im angefochtenen Einspracheentscheid auseinandergesetzt, weshalb das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt worden sei. Zudem werde darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat mit der Baubewilligung Nr. 7862.2 vom 16. Dezember 2015 den Umgebungsplan "Ergänzende Baueingabe Umgebung" vom 18. September 2015 bewilligt habe. Bereits damals habe der Gemeinderat festgehalten, dass dem Bauvorhaben mitsamt seiner Umgebungsgestaltung eine gute Einordnung im Sinne von § 12 BO nicht abgesprochen werden könne. Von diesem rechtskräftigen Umgebungsplan sei die Bauherrschaft mit dem BG Nr. 7862.3 nun nicht derart massiv abgewichen, dass sich die Umgebungsanlagen sowie die (Stütz-)Mauer nun nicht mehr einordnen würden. Im ganzen für die Frage der Einordnung massgebenden Gebiet K. _____ inklusive

L._____ fänden sich ähnliche Umgebungsanlagen (u.a. Einfriedungen in Beton mit Hecken und Maschendrahtzäunen) wie die geplanten. Zudem sei insbesondere die vorgesehene und teilweise als Stützmauer dienende Mauer aufgrund der Materialisierung (Beton inkl. Maschendrahtzaun) und der gradlinigen Gestaltung modern gehalten. Sie sei auch entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers nicht überdimensioniert geplant. Vielmehr halte sie die vorgegebenen Bauvorschriften ein. Die gesamte Umgebungsgestaltung passe zum bewilligten Hauptbau und passe sich in die weitere Umgebung im Gebiet K._____ ein.

E. Die Bauherrschaft liess am 15. Juli 2020 die vollumfängliche Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. Mehrwertsteuer) zu Lasten des Beschwerdeführers. Vernünftigerweise und zu Recht habe das Amt für Umwelt den angepassten und aktuellen Schutzzonenplan vom 16. September 2014 seinem Entscheid zugrunde gelegt. Das zuständige Amt für Umwelt befasse sich seit Jahren mit der Thematik des Schutzzonenplans der M._____ -Quelle. Das entsprechende Amt habe sodann auch den nun angewandten Schutzzonenplan und das Schutzzonenreglement überarbeitet und neu aufgelegt. Der Beschwerdeführer, welcher in Bezug auf die Anpassung des Schutzzonenplans und des Schutzzonenreglements in keiner Weise betroffen sei, habe Beschwerde gegen diese sachgerechte Anpassung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen eingelegt. Diese Vorgehensweise diene einzig und allein dazu, den ungeliebten Nachbarn (Beschwerdegegner 1) zu schikanieren und insbesondere dessen bauliche Absicht zu torpedieren. Es sei geradezu rechtsmissbräuchlich, sich querulatorisch gegen eine sinnvolle Anpassung eines Schutzzonenplans zu wehren und nach Jahren der Verfahrensblockierung schliesslich geltend zu machen, es sei die alte Rechtslage bei der Beurteilung des vorliegenden Falles zu berücksichtigen. Das Amt für Umwelt habe als fachlich zuständige Behörde entschieden, dass die Autodrehscheibe, der Flüssiggastank und die Abzweigung zum Garagenvorplatz keine gewässergefährdenden Bauten seien und aufgrund dessen der Grundwasserschutz gewährleistet sei. Die Ausführungen in der Gewässerschutzbewilligung vom 10. März 2020 zeigten deutlich auf, dass sich das zuständige Amt für Umwelt sehr wohl mit den Auswirkungen der einzelnen Bauteile auseinandergesetzt habe und die Risikobeurteilung durchgeführt worden sei. Zur Absicherung seien im Rahmen der Verfügung diverse Bedingungen und Auflagen festgesetzt worden. Eine Grundwasserverschmutzung bzw. eine Gefährdung der Trinkwassernutzung könne im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Aufgrund der Tatsache, dass das zuständige Amt die gewässerschutzrechtliche Situation vor Ort

bestens kenne und die Anwendung der alten Bestimmung keinen sinnvollen oder weitergehenden gewässerschutzrechtlichen Aspekt beinhalte, würde die Anwendung zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen. Selbst wenn aber das ursprüngliche Schutzzonenreglement zur Anwendung gelangen würde, so wäre die Bewilligungsinstanz gehalten, die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu prüfen. Aufgrund seiner fundierten Kenntnisse und insbesondere auch aufgrund der betreffend GS G._____ umfassend vorhandenen Dokumentation in Bezug auf den Grundwasserschutz (Gewässerschutzrechtliche Bewilligungen vom 30. Oktober 2015 und 7. Dezember 2018 des Amtes für Umwelt des Kantons Zug) habe das zuständige Amt die gewässerschutzrechtliche Thematik bestens beurteilen können und hätte somit festgestellt, dass die strikte Anwendung des ursprünglichen Schutzzonenreglements zu einer unzweckmässigen Lösung geführt und in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht keine Vorteile gebracht hätte. Zudem müsse darauf verwiesen werden, dass die gesamte gewässerschutzrechtliche Thematik zwischen denselben Parteien mit analogem Streitgegenstand vom Verwaltungsgericht des Kantons Zug mit Urteil vom 27. Juli 2016 (V 2016 9) bereits einmal beurteilt worden sei.

Unzutreffend und polemisch sei auch die Sachverhaltsdarstellung in Bezug auf die Höhe und Wirkung der vorgesehenen Mauer. Der auf der Betonmauer vorgesehene Maschendrahtzaun werde bei der Betrachtung des Beschwerdeführers ebenfalls zur Mauer gezählt. Selbstverständlich sei der Maschendrahtzaun aber transparent und trete nicht als Fortführung der Mauer in Erscheinung. Von einer Gesamthöhe von 3,79 m zu sprechen sei daher nicht sachgerecht. Es verhalte sich sodann auch nicht so, dass die steile und kurvige Erschliessungsstrasse K._____ Bestandteil des lebendigen, familienfreundlichen Wohnquartiers K._____ darstellen würde. Es sei sodann begründet und keineswegs aussergewöhnlich, dass mit entsprechenden Mauern in Hanglagen das Terrain so gestaltet werde, dass für die Bewohner ebene, nutzbare Flächen entstünden. Insbesondere führe das vorliegend zu keinen Beeinträchtigungen von Nachbarn oder Dritten.

F. Am 24. Juli 2020 nahm das Amt für Umwelt des Kantons Zug Stellung. Es führte aus, in der südöstlichen Ecke des Grundstücks Nr. G._____ der Bauherrschaft befinde sich die Quelle M._____ Nr. N._____, auf dem Grundstück Nr. H._____ vis-à-vis (südlich) die Quelle M._____ Nr. O._____. Gemäss der mit Verfügung der Baudirektion vom 25. Mai 1998 genehmigten und bisher geltenden Grundwasserschutzzone befänden sich beide Quellen in der Zone I (Fassungsbereich).

Zum Zeitpunkt der Ausstellung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung und der Baubewilligung des Baugesuchs Nr. 7862.3 sei die Verfügung der Baudirektion vom 25. Mai 1998, welche die Schutzzone für die obere M. _____-Quelle Nr. N. _____ eingeschlossen habe, wohl noch nicht aufgehoben gewesen. Materiell sei jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt klar gewesen, dass der Schutzzonenplan vom 25. Mai 1998 inhaltlich nicht mehr stimme, weil die M. _____-Quelle Nr. N. _____ seit Jahren nicht mehr genutzt worden sei bzw. auch in Zukunft nicht mehr genutzt werde und demzufolge kein öffentliches Interesse am Schutz dieser Wasserfassung mehr bestehe. Die Wasserversorgung P. _____ nutze heute ausschliesslich die tiefer gelegene Quelle Nr. O. _____ für die Trinkwassergewinnung; die höher gelegene Quelle Nr. N. _____, welche aus einem oberflächennahen lokalen Grundwasservorkommen gespiesen werde, werde seit rund 10 Jahren aus Gründen der mangelhaften Wasserqualität nicht mehr genutzt. Die weiterhin genutzte und deshalb weiterhin schutzzonenbedürftige Quelle Nr. O. _____ sei eine Aufstossquelle aus der Tiefe (Grundwasser) und verfüge über wirkungsvolle und mächtige Deckschichten. Aus diesen Gründen habe die Ausdehnung der bisherigen Grundwasserschutzzone aus dem Jahre 1998 wesentlich verkleinert werden können. In Übereinstimmung mit der Wegleitung Grundwasserschutz (BUWAL 2004, S. 47) habe die Grundwasserschutzzone S2 der Quelle auf die Minimaldistanz von 50 m gesetzt werden können.

Am 16. Juli 2020 habe das Amt für Umwelt die Einsprache des heutigen Beschwerdeführers gegen den überarbeiteten Schutzzonenplan und das entsprechende Reglement für die Quelle M. _____ Nr. O. _____ abgewiesen. Gleichzeitig habe es die Schutzzonenunterlagen der Quelle M. _____ Nr. O. _____ genehmigt.

Das Amt für Umwelt habe beim Baugesuch Nr. 7862.3 die im Plan Änderungseingabe Umgebung dargestellte Autodrehscheibe, den Flüssiggastank sowie die Lage der Abzweigung von der F. _____-strasse zum Garagenvorplatz bezüglich der Anforderungen des Gewässerschutzes geprüft. Grundsätzlich könne festgehalten werden, dass alle diese Bauten keine Gefährdung für das Grundwasser oder die Grundwassernutzung in der Quelle Nr. O. _____ darstellten. Die Autodrehscheibe liege gemäss dem genehmigten Schutzzonenplan vom 16. September 2014 ausserhalb der Grundwasserschutzzone. Gemäss dem im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung noch nicht aufgehobenen Schutzzonenplan vom 28. Juli 1998 für die beiden Quellen M. _____ Nrn. O. _____ und N. _____ befinde sich die Autodrehscheibe in der Zone III, wo solche Bauten ebenfalls zulässig seien. Das Amt für Umwelt habe in der

gewässerschutzrechtlichen Bewilligung vom 10. März 2020 für das Betonfundament der Autodrehscheibe eine rissbeständige Beschichtung verlangt, sodass eine Versickerung von Flüssigkeiten auch bei Auftreten von Rissen im Beton nicht stattfinden könne. Auch der Flüssiggastank liege gemäss dem genehmigten Schutzzonenplan vom 16. September 2014 in der Grundwasserschutzzone S3. Flüssiggas sei keine wassergefährdende Flüssigkeit und der Flüssiggastank sei am vorliegenden Standort in der Schutzzone 3 zulässig. Gemäss dem im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung geltenden Schutzzonenplan vom 28. Juli 1998 für die Quellen M. _____ Nrn. O. _____ und N. _____ befinde sich der Flüssiggastank in den Zonen III und IIb (Schutzzone mit beschränkter Wirkung), wo dieser nach Prüfung des Gefährdungspotentials durch die zuständige Behörde ebenfalls bewilligt werden könne. Die Abzweigung von der F. _____-strasse zum Garagenvorplatz beginne gemäss dem genehmigten Schutzzonenplan vom 16. September 2014 in der Grundwasserschutzzone S3, wo die Erstellung von solchen Bauten zulässig sei, und tangiere die Zone S2 wie auch die privatrechtliche Bauverbotszone nicht. Gemäss dem im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung des Baugesuchs Nr. 7862.3 noch geltenden Schutzzonenplan vom 28. Juli 1998 beginne die Abzweigung innerhalb der Zone I der nicht mehr genutzten Quelle Nr. N. _____. In der Zone I dieser Quelle befinde sich indessen ebenfalls die Erschliessungsstrasse für das gesamte Quartier. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers und der Trinkwassernutzung in der heute noch genutzten Quelle Nr. O. _____ durch die mit einem dichten Belag ausgestattete Strasse bestehe nicht. Vier Meter der Abzweigung lägen innerhalb der altrechtlichen Zone I der Quelle Nr. N. _____, welche aufgrund der nicht mehr bestehenden Nutzung dieser Quelle weder schutzzonenbedürftig noch schutzzonenberechtigt sei. Zwar sei zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung die Zone I für die Quelle Nr. N. _____ formell noch nicht aufgehoben gewesen, doch müsse auch dem Beschwerdeführer zumindest seit der öffentlichen Auflage der neuen Grundwasserschutzzone im Jahr 2017 klar gewesen sein, dass der planerische Schutz der ungenutzten Quelle obsolet und hinfällig sei.

G. Am 16. September 2020 liess der Beschwerdeführer eine Replik einreichen. Darin wurde insbesondere bestritten, dass die Autodrehscheibe unter dem Schutzzonenplan aus dem Jahr 1998 bewilligungsfähig sei. Das Amt für Umwelt habe offensichtlich keine Prüfung unter Anwendung der Unterlagen aus dem Jahr 1998 vorgenommen, weshalb es nicht feststellen könne, dass die Bauten bewilligungsfähig seien. Hätte das Amt für Umwelt eine Prüfung vorgenommen, hätte es nämlich feststellen müssen, dass die Bauten nicht bewilligungsfähig seien. In Ziff. 1a (S. 3) des Schutzzonenreglements aus dem Jahr 1998

stehe: "Das Erstellen von Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, ist verboten." Es sei unerheblich, ob von den Bauten und Anlagen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehe oder nicht; sie seien grundsätzlich verboten. Dies sei offensichtlich bei der Beurteilung der Bewilligungen völlig ausser Acht gelassen worden. Eine grundsätzlich unzulässige Baute oder Anlage könne sodann auch nicht mittels Bedingungen und Auflagen rechtmässig gemacht werden. Das Amt für Umwelt habe die gewässerschutzrechtliche Bewilligung nicht aufgrund einer Ausnahmegewilligung erteilt, denn es sei (richtigerweise) nicht von einem durch einen wichtigen Grund gerechtfertigten Ausnahmezustand auszugehen. Aufgrund der Zugrundelegung der falschen Schutzzonenunterlagen sei das Amt für Umwelt fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Autodrehscheibe ausserhalb der Gewässerschutzzone liegen würde. Das soeben Gesagte gelte ebenso für den Flüssiggastank. Gemäss Schutzzonenreglement aus dem Jahr 1998 Ziff. 1a (S. 3) sei "die Lagerung, der Umschlag sowie die Anwendung von festen, flüssigen und gasförmigen Stoffen, die geeignet sind, das Grundwasser zu verunreinigen, verboten." Der Bau eines unterirdischen Flüssiggastanks sei somit – ebenfalls ohne, dass eine tatsächliche Gefährdung des Grundwassers davon ausgehen müsste – unter dem geltenden Recht grundsätzlich verboten, da er Stoffe beinhalte, welche zur Grundwasserverunreinigung zumindest geeignet wären. Schliesslich sei auch die Abzweigung zum Garagenvorplatz unter dem falschen Recht gewürdigt worden. In der Zone I seien gemäss Schutzzonenplan 1998 lediglich Dauerwiesen, Bäume und Sträucher zulässig. Bauten und Anlagen dürften nur gebaut werden, wenn sie der Wasserversorgung dienen (Ziff. 3). Es werde des Weiteren in Ziff. 3 explizit erwähnt, dass das Erweitern oder der Ausbau der bestehenden Strassen verboten sei. Das Argument, mit welchem das Amt für Umwelt die Zusprache der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung begründe, nämlich dass "mit der Lage der in den 1960er-Jahren erstellten F. _____-strasse innerhalb der Zone I [...] diese Anforderung des planerischen Gewässerschutzes generell nicht erfüllt werden" könne, sei sodann völlig untauglich und zeige den verzweifelten Versuch des Amtes für Umwelt, das Projekt zu bewilligen, weshalb darauf nicht weiter eingegangen werde. Wenn die unter Anwendung der falschen Rechtsgrundlagen erteilte gewässerschutzrechtliche Bewilligung vom 10. März 2020 aufgehoben worden sei, könne die Behörde nach Prüfung der Bewilligungsfähigkeit der Bauten und Anlagen unter dem anzuwendenden Recht gegebenenfalls eine Ausnahmegewilligung – selbstredend unter Anwendung des richtigen Rechts – prüfen.

H. Am 1. Oktober 2020 teilte der Gemeinderat mit, dass er auf eine Duplik verzichte. Die Bauherrschaft liess am 12. Oktober 2020 eine Duplik einreichen. Am 23. Oktober 2020 liess der Beschwerdeführer eine Triplik einreichen. Auf die Ausführungen in diesen beiden Rechtsschriften ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen. Die Beschwerdegegner teilten anschliessend mit, sie verzichteten auf eine weitere Stellungnahme.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonalen Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Beim Entscheid des Amtes für Umwelt vom 10. März 2020 handelt es sich um einen Entscheid einer unteren kantonalen Verwaltungsbehörde, der sich auf Bundesrecht stützt (Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] und Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201]) und entsprechend direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden vom Verwaltungsgericht zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (§ 67 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes [PBG; BGS 721.11]). Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben.

1.2 Zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist berechtigt, wer a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat; b) durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist; und c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (§ 62 Abs. 1 VRG). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks GS Nr. I. _____, welches nördlich des Baugrundstückes GS Nr. G. _____ liegt und auf einer Länge von 42

Metern direkt an dieses angrenzt. Der Beschwerdeführer hat sich am Baubewilligungsverfahren als Einsprecher beteiligt, weshalb er – unbestrittenermassen – alle Voraussetzungen von § 62 Abs. 1 VRG erfüllt und zur Beschwerde berechtigt ist. Die Beschwerde ist fristgerecht eingereicht worden und entspricht den in § 65 VRG formulierten formellen Anforderungen, weshalb sie vom Gericht zu prüfen ist.

1.3 Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

2. Nach Art. 20 Abs. 1 GSchG scheiden die Kantone Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungen aus und legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest. Der planerische Schutz der Gewässer wird in Art. 29 GSchV in Verbindung mit Anhang 4 GSchV präzisiert. Gemäss Anhang 4 Ziffer 12 GSchV unterscheidet man zwischen dem Fassungsbereich (Zone S1), der engeren Schutzzone (Zone S2) und der weiteren Schutzzone (Zone S3). Gemäss der Ziffer 223 sind in der Zone S1 nur bauliche Eingriffe und andere Tätigkeiten zulässig, welche der Trinkwassernutzung dienen. In der Zone S2 ist das Erstellen von Anlagen nicht zulässig. Die zuständige Behörde kann aber aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann (Ziff. 222 Abs. 1 lit. a). In der Zone S3 sind industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, nicht zulässig (Ziffer 221 Abs. 1 lit. a).

3.

3.1 Das Amt für Umwelt bestätigt, dass es in seiner Bewilligung vom 10. März 2020 die gewässerschutzrechtliche Prüfung des Bauvorhabens gemäss den neuen Schutzzonenunterlagen (Schutzzonenplan der Quelle M. _____ Nr. O. _____ vom 16. September 2014 und Schutzzonenreglement der Quelle M. _____ Nr. O. _____ vom 19. Dezember 2016) vorgenommen hat, obwohl es diese Unterlagen als selbst zuständige Behörde (§ 1 Abs. 3 der Verordnung zum Gesetz über die Gewässer, V GewG; BGS 731.11) erst am 16. Juli 2020 genehmigte (und gleichzeitig die Einsprache des heutigen Beschwerdeführers abwies). Der Genehmigungsentscheid und der Einspracheentscheid blieben unangefochten und wurden rechtskräftig. Bis zu diesem Zeitpunkt galten die mit Verfügung der (damals zuständigen) Baudirektion vom 25. Mai 1998 genehmigten Unterlagen der Grundwasserschutzzone mit beschränkter Wirkung für die Quellen M. _____ Nrn. N. _____ und O. _____ (Schutzzonenplan vom 28. Juli 1998, Schutzzonenreglement vom 6. Februar 1998).

Gemäss Ziff. 1 des Schutzzonenreglements 1998 für die Quelfassung M. _____ (Quellen Nrn. N. _____ und O. _____; AFU-Beil. 4.3) war das Erstellen von Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, in der Zone III verboten. (Die Schreibweise mit römischen Ziffern bezieht sich auf die Grundwasserschutzzonen aus dem Jahr 1998; heute werden für die Schutzzonen arabische Ziffern verwendet.) Die Lagerung, der Umschlag sowie die Verwendung von festen, flüssigen und gasförmigen Stoffen, die geeignet sind, das Grundwasser zu verunreinigen, waren verboten. Für das Errichten sämtlicher Anlagen war eine Bewilligung erforderlich. Für Parkplätze und Garagenvorplätze sowie das Waschen von Fahrzeugen waren spezielle Ausführungsvorschriften vorgesehen. Der Schutzzonenplan 1998 (AFU-Beil. 4.2) unterteilte die Zone II in den mit Strassen gering überbauten Teilbereich (Zone IIa) und den stark überbauten Teilbereich (Zone IIb). Während in der Zone IIa das Erstellen neuer Bauten und Anlagen verboten war, bedurfte das Erstellen neuer und das Erweitern bestehender Hoch- und Tiefbauten in der Zone IIb der Zustimmung der kantonalen Behörde. Die Zustimmung für solche Bauten in der Zone IIb konnte erteilt werden, wenn die zum Schutz des Grundwassers erforderlichen Massnahmen getroffen wurden und gegenüber dem bestehenden Zustand keine zusätzliche Gefährdung entstand (Ziff. 2 des Schutzzonenreglements 1998). In der Zone I war das Erstellen von Bauten, Leitungen und Anlagen, die nicht der Wasserversorgung dienen, sowie das Erweitern oder Ausbauen der bestehenden Strassen verboten (Ziff. 3).

Die Autodrehscheibe liegt gemäss dem Schutzzonenplan 1998 in der Zone III, der Flüssiggastank in den Zonen III und IIb. Die Abzweigung von der F. _____-strasse zum Garagenvorplatz befindet sich gemäss dem Schutzzonenplan 1998 auf einem Streifen von rund vier Metern am Anfang der Einfahrt innerhalb der Zone I; der Rest der Einfahrt liegt in den Zonen IIb und III.

Gemäss dem vom Amt für Umwelt am 16. Juli 2020 genehmigten Schutzzonenplan vom 16. September 2014 (AFU-Beil. 5.2) liegt die Autodrehscheibe ausserhalb der Grundwasserschutzzone, und der Flüssiggastank befindet sich in der Grundwasserschutzzone S3. Die Abzweigung von der F. _____-strasse zum Garagenvorplatz befindet sich gemäss dem Schutzzonenplan 2014 auf einer Länge von ca. 15 m in der Grundwasserschutzzone S3 und liegt im Rest ausserhalb der Grundwasserschutzzone.

3.2 Der Beschwerdeführer bringt vor, eine positive Vorwirkung von zukünftigem Recht sei grundsätzlich unzulässig. Das Bauvorhaben im Schutzwasserbereich sei unter dem alten bzw. aktuellen Regime nicht bewilligungsfähig. Es sei geradezu offensichtlich, dass eine Autodrehscheibe, für deren Betrieb/Unterhalt verbotene Fremdstoffe verwendet würden und über welche auch Schadstoffe ins Grundwasser gelangen könnten, nicht zulässig sein könne; wenn schon Parkplätze in der Zone S3 mit speziellen Vorkehrungen versehen sein müssten, dann wäre dies auch für eine Autodrehscheibe nicht anders, so diese denn überhaupt als Ausnahme zugelassen wäre. Dasselbe gelte umso mehr für einen Flüssiggastank im Erdreich sowie die Abzweigung zum Garagenvorplatz in der Bauverbotszone. Was in Zukunft als mögliche Ausnahme bewilligt werden könne, sei im aktuellen Zeitpunkt offensichtlich nicht bewilligungsfähig.

3.3 Dem Beschwerdeführer ist zuzustimmen, dass aufgrund der grundsätzlich unzulässigen Vorwirkung neuen Rechts (s. dazu Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 299) das Amt für Umwelt bei der gewässerschutzrechtlichen Prüfung des Bauvorhabens die Schutzzonenunterlagen 1998 hätte anwenden müssen. Zum Zeitpunkt der Prüfung und der Bewilligungserteilung (10. März 2020) waren diese nämlich noch gültig. Sie wurden erst am 16. Juli 2020 mit der Genehmigung des Schutzzonenplans vom 16. September 2014 und des Schutzzonenreglements vom 19. Dezember 2016 durch das Amt für Umwelt aufgehoben. Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, haben jedoch die Bauherrschaft und das Amt für Umwelt nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass das Bauvorhaben nicht nur den inzwischen geltenden Schutzzonenunterlagen, sondern auch den Vorgaben der Schutzzonenunterlagen 1998 entspricht. Deshalb kann die Frage offengelassen werden, ob vorliegend das Amt für Umwelt allenfalls dennoch zu Recht die Schutzzonenunterlagen 2014 angewendet hat.

3.4 Die Autodrehscheibe liegt gemäss dem Schutzzonenplan 1998 in der Zone III. Gemäss Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. a GSchV sind in der Zone S3 industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, nicht zulässig. Das Schutzzonenreglement 1998 präzisiert, dass das Erstellen von Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, in der Zone III verboten ist. Für das Errichten und Betreiben sämtlicher Anlagen ist eine Bewilligung der Baudirektion (bzw. heute des Amts für Umwelt; § 1 Abs. 3 V GewG) erforderlich (Ziff. 1a). Das Amt für Umwelt hat aufgezeigt,

dass der Betrieb der Autodrehscheibe, bei der die Entwässerung der Wanne in das Meteorwassersystem erfolgt, keine Gewässergefährdung darstellt. Gemäss den Planunterlagen seien die Gleitrollen des Drehtellers der Drehscheibe aus Nylon und enthielten geschlossene Kugellager. Die vertikale Achse des Drehtellers müsse einmal jährlich beim Unterhalt der Scheibe geringfügig gefettet werden. Diese vertikale Achse komme nicht mit Niederschlagswasser in Berührung. Aus der Autodrehscheibe trete auch bei Niederschlägen kein Schmiermittel aus. Um ganz sicherzugehen, hat das Amt für Umwelt zudem in seiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung vom 10. März 2020 für das Betonfundament der Autodrehscheibe eine rissbeständige Beschichtung verlangt, sodass eine Versickerung von Flüssigkeiten, insbesondere von aus auf der Drehscheibe stehenden Fahrzeugen allenfalls austretenden Schadstoffen, nicht stattfinden kann. Diese Ausführungen zeigen für das Gericht mit ausreichender Deutlichkeit auf, dass von der Autodrehscheibe keinerlei Gewässergefährdung ausgeht und diesbezüglich alle gewässerschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auch das einmal jährlich zu erfolgende geringfügige Fetten der vertikalen Achse des Drehtellers steht der erwähnten Regelung im Schutzzonenreglement 1998 nicht entgegen.

3.5 Gemäss dem im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung geltenden Schutzzonenplan vom 28. Juli 1998 befindet sich der Flüssiggastank z.T. in der Zone III und z.T. in der Zone IIb. Gemäss Anhang 4 Ziff. 222 Abs. 1 lit. a GSchV ist in der Zone S2 das Erstellen von Anlagen nicht zulässig. Die zuständige Behörde kann aber aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Gemäss Ziff. 2a des Schutzzonenreglements 1998 kann die Zustimmung für Neubauten in der Zone IIb erteilt werden, wenn die zum Schutz des Grundwassers erforderlichen Massnahmen getroffen werden und gegenüber dem bestehenden Zustand keine zusätzliche Gefährdung entsteht. In seinem Urteil 1C_456/2016 vom 30. Mai 2017, in welchem es um das gleiche Grundstück wie im vorliegenden Verfahren ging und in welchem die gleichen Parteien beteiligt waren (V 2016 9), führte das Bundesgericht aus, eine restriktive Auslegung des Erfordernisses der wichtigen Gründe rechtfertige sich in der in Frage stehenden, vollständig überbauten Wohnzone nur dann, wenn die Anliegen des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung mindestens potenziell tangiert seien (E. 2.8). Das bedeutet nichts anderes, als dass in der Grundwasserschutzzone M._____, Baar, für das Erstellen von Anlagen in den Zonen IIb und III grundsätzlich die gleiche Voraussetzung gilt, nämlich das Fehlen einer Grund- und Trinkwassergefährdung. Im vorliegenden Fall hat das Amt für Umwelt nachgewiesen, dass vom von der Bauherrschaft vorgesehenen Flüssiggastank keine solche Gefährdung

ausgeht. Gemäss den Abklärungen des Amts für Umwelt des Kantons Zug beim Bundesamt für Umwelt BAFU (s. E-Mail des BAFU vom 5. Mai 2015, AFU-Beil. 7.2) handelt es sich bei Flüssiggas um keine wassergefährdende Flüssigkeit, weshalb ein Flüssiggastank in den Zonen III und IIb auch vor dem Hintergrund von Ziff. 1a des Schutzzonenreglements 1998 ("Die Lagerung, der Umschlag sowie die Anwendung von festen, flüssigen und gasförmigen Stoffen, die geeignet sind, das Grundwasser zu verunreinigen, sind verboten.") bewilligungsfähig ist. Flüssiggas ist nicht geeignet, das Grundwasser zu verunreinigen, weshalb der Flüssiggastank in der Zone III und IIb den Vorschriften des Schutzzonenreglements 1998 entspricht.

3.6 Bezüglich der Abzweigung von der F. _____-strasse zum Garagenvorplatz ist Folgendes zu erwägen: Diese liegt gemäss dem Schutzzonenplan 1998 auf einem (schmalen) Streifen von rund vier Metern Länge am Anfang der Einfahrt innerhalb der Zone I; der Rest der Einfahrt liegt in den Zonen IIb und III. Gemäss Anhang 4 Ziff. 223 GSchV sind in der Zone S1 nur bauliche Eingriffe und andere Tätigkeiten zulässig, welche der Trinkwassernutzung dienen. Das Schutzzonenreglement 1998 sieht zudem in Ziff. 3 vor, dass in der Zone I das Erweitern oder Ausbauen der bestehenden Stassen verboten ist. Die Zone I des Schutzzonenplans 1998 erstreckt sich jedoch nur wegen der M. _____-Quelle Nr. N. _____ auf die erwähnten vier Meter der von der Bauherrschaft vorgesehenen Abzweigung. Zum Schutz der Quelle Nr. O. _____ ist die wegen der Quelle Nr. N. _____ gemäss Schutzzonenplan 1998 bestehende Ausdehnung der Zone I gegen Westen hin bzw. in Richtung des Garagenvorplatzes der Bauherrschaft in keiner Weise erforderlich. Es steht fest, dass die M. _____-Quelle Nr. N. _____ aus Qualitätsgründen seit vielen Jahren nicht mehr genutzt wird. Das Bundesgericht hat in seinem Urteil 1C_456/2016 vom 30. Mai 2017 festgestellt, dass das Verwaltungsgericht deshalb bei der damals vorzunehmenden Prüfung des Baugesuchs die M. _____-Quelle Nr. N. _____ zu Recht ausser Acht gelassen hat und die Schutzzonen insofern nicht mehr verbindlich sind, als sie sich auf die mittlerweile nicht mehr genutzte Quelle Nr. N. _____ beziehen. Wo sich die Verhältnisse so geändert hätten, dass das öffentliche Interesse an nutzungsplanerischen Festsetzungen fragwürdig erscheine, habe der davon Betroffene einen Anspruch auf die akzessorische Überprüfung deren Verfassungsmässigkeit (BGE 127 I 103 E. 6b m.H.). Sei das öffentliche Interesse an den Schutzzonen um die Quelle Nr. N. _____ dahingefallen, so stelle deren Beibehaltung eine unzulässige Eigentumsbeschränkung dar (Art. 26 i.V.m. Art. 36 BV) (E. 2.4 f.). Das bedeutet, dass es auch vorliegend nur noch um den Schutz der Quelle Nr. O. _____ und nicht mehr um denjenigen der nicht mehr genutzten Quelle Nr.

N._____ gehen kann. Und dieser Schutz ist wie ausgeführt gewährleistet, auch wenn die Abzweigung von der F._____ -strasse vier Meter in diejenige Zone (I) hineinragt, wo sie ausschliesslich zum Schutz der Quelle Nr. N._____ vorhanden war. Das Amt für Umwelt hat im Übrigen nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass die kleine Fläche bei der Abzweigung von der F._____ -strasse, welche nicht über das Meteorwassersystem aus der Grundwasserzone, sondern über die Schulter bzw. eine biologisch aktive Bodenschicht entwässert, zulässig ist, da das Verkehrsaufkommen auf der Garagenzufahrt sehr gering ist und das anfallende Abwasser als unverschmutzt gilt. Dem schliesst sich das Gericht an. Die einzige noch zu berücksichtigende Quelle, nämlich die Quelle Nr. O._____, ist in keiner Weise gefährdet. Abschliessend kann immerhin ergänzt werden, dass bei dieser Fallkonstellation von der für die Genehmigung des neuen Rechts zuständigen Behörde dieses in Berücksichtigung einer zukunftsgerichteten Interpretation des geltenden Rechts bereits vorberücksichtigt werden konnte (vgl. Matthias Kradolfer, Intertemporales öffentliches Recht, 2020, Rz. 585).

3.7 Als Zwischenresultat ergibt sich somit, dass das Bauvorhaben auch den Vorgaben der Schutzzonenunterlagen 1998 entspricht, eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann und die Voraussetzungen für das Gestatten von Ausnahmen gegeben sind.

3.8 Der Beschwerdeführer macht geltend, das Amt für Umwelt habe offensichtlich keine Prüfung einer Ausnahmebewilligung unter Anwendung der Unterlagen aus dem Jahr 1998 vorgenommen, weshalb es nicht feststellen könne, dass die Bauten bewilligungsfähig seien. Hätte das Amt für Umwelt eine Prüfung vorgenommen, so hätte es nämlich feststellen müssen, dass die Bauten nicht bewilligungsfähig seien. Über die Bewilligungserteilung müsse jedenfalls unter Anwendung der Schutzzonenunterlagen aus dem Jahr 1998 nochmals entschieden werden. Dazu ist Folgendes zu erwägen: Wie soeben ausgeführt, entspricht das Bauvorhaben den Schutzzonenunterlagen 1998. Es trifft zwar zu, dass das Amt für Umwelt in seiner Bewilligung vom 10. März 2020 die gewässerschutzrechtliche Prüfung des Bauvorhabens gemäss den neuen Schutzzonenunterlagen und nicht explizit gemäss den Schutzzonenunterlagen 1998 vorgenommen hat. Es ist jedoch festzustellen, dass sich das Amt für Umwelt seit Jahren mit der Thematik des Schutzzonenplans der Quelfassung M._____ befasst. Es kennt die gewässerschutzrechtliche Situation vor Ort bestens. Die Ausführungen in der Gewässerschutzbewilligung vom 10. März 2020 zeigen auf, dass sich das Amt für Umwelt intensiv und umfassend mit den Auswirkungen der Projektänderungen und mit dem

Gewässerschutz im besagten Gebiet auseinandergesetzt sowie eine Risikobeurteilung vorgenommen hat. Dabei ist es zur Überzeugung gelangt, dass eine Grund- und Trinkwasserverschmutzung ausgeschlossen werden kann, was Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist. Zwar hat das Amt für Umwelt nicht explizit eine solche erteilt, jedoch würde es genau dies machen, wenn es das entsprechende Verfahren wiederholen würde. Dies würde jedoch einen unnötigen verwaltungsrechtlichen Leerlauf bedeuten, welcher zu keinem anderen Ergebnis führt. Es ist daher festzustellen, dass das Amt für Umwelt mit seinen umfassenden Abklärungen implizit die erforderliche Ausnahmebewilligung erteilt hat, jedenfalls nach den Feststellungen des Gerichts die Ausnahmebewilligung als erteilt gelten kann. Den Änderungen des Bauvorhabens gemäss dem Baugesuch Nr. 7862.3 steht aus gewässerschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, das Bauprojekt und insbesondere die geplante Stützmauer entsprächen in massiver Art sowie in verschiedener Hinsicht nicht den Gestaltungsvorschriften und ordne sich daher lediglich ungenügend in das Quartier ein. Das Ummauern von Einfamilienhäusern mit meterhohen Betonmauern möge in verschiedenen anderen Ländern Bautradition haben. In der Schweiz und in Baar gebe es diese Tradition nicht. Die Häuser stünden in der Regel offen in der Landschaft oder würden mit Bedacht und ästhetisch zurückhaltend eingezäunt. Die ortsfremde und unpassende Erhöhung der Grundstückumfassungsmauer gemäss Schnitt 1 auf bis zu 2,79 m, welche dazu mit einem Maschendrahtzaun von mindestens 1,0 m bekrönt werde, werde mit den von der Bauherrschaft angegebenen 3,79 m insgesamt höher als die Berliner Mauer mit einer Höhe von 3,60 m. Dieser Vergleich zeige schon klar auf, dass die gewünschte Erhöhung der Grundstückumgebungsmauer nicht in ein lebendiges familienfreundliches Baarer Wohnquartier passe. Im Bereich des Vorplatzes werde die Mauer sogar 5,68 m hoch, mit dem dazugehörigen Zaun sogar 6,68 m. Die spezifische Geländemodulation werde offen-bar nicht erhalten und sei gar nicht mehr erkennbar. Diese bauliche Massnahme leiste offensichtlich keinen Beitrag zur gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums und zur Schönheit des Ortsbildes. Die Massnahme beachte weder den menschlichen Massstab hinsichtlich der Wahrnehmung des Ortsbildes aufgrund von Geh-, Seh- und Hördistanzen noch unterstütze es das Sicherheitsempfinden. Eine klare Adressbildung zur Strasse werde unterlassen. Die Topografie werde mit den hohen Mauern mehr als überformt. Sie werde regelrecht verunstaltet. Mit den vom Beschwerdeführer konkret auf das vorliegend strittige Bauprojekt bezogenen Rügen habe

sich die Gemeinde in ihrem Einspracheentscheid nicht auseinandergesetzt. Die Gemeinde stütze sich auf völlig sachfremde Argumente ab, welche mit dem konkreten Projekt und den diesbezüglichen Rügen nichts zu tun hätten. Eine gestalterische Auseinandersetzung in ästhetischer Hinsicht erfolge im angefochtenen Beschluss nicht.

4.2 Gemäss § 12 Abs. 1 der Bauordnung Baar (BO) müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestalt und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Farbgebung, Materialien, Antennen, Reklamen und Anschriften müssen sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einordnen und dürfen zudem die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (Abs. 2).

4.3 Die Rüge des Beschwerdeführers, die Gemeinde habe sich mit seinen konkret auf das vorliegend strittige Bauprojekt bezogenen Rügen nicht auseinandergesetzt, ist nicht berechtigt. Bei der Frage der Einordnung geht es im vorliegenden Fall um die Beurteilung der Änderungen bei den Stützmauern sowie den Umgebungsmauern. In diesem Rahmen hat der Gemeinderat zwar knapp, aber immerhin darauf hingewiesen, dass sich im Gebiet K. _____ inklusive L. _____ ähnlich dimensionierte Umgebungsgestaltungen wie das vorliegend Geplante fänden. Insbesondere seien im ganzen Gebiet diverse Stützmauern, Böschungen und dgl. zu finden, da sich diese aus der teilweise steilen Hanglage ergäben. Das geplante Bauvorhaben – und damit meinte der Gemeinderat die Änderungen an den Stütz- und Umgebungsmauern in Verbindung mit dem ebenfalls modernen Hauptgebäude – sei in seiner Gestaltung und Materialisierung modern ausgestaltet. Der Gemeinderat kam zum Schluss, der geplanten Umgebungsgestaltung könne eine gute Einordnung im Sinne von § 12 BO nicht abgesprochen werden. Damit hat sich der Gemeinderat ausreichend mit den in diesem Zusammenhang zu behandelnden Fragen befasst.

4.4 Bei der Frage der Einordnung gemäss § 12 BO ist insbesondere Folgendes zu beachten: Mit durch Urteil V 2016 9 des Verwaltungsgerichts vom 27. Juli 2016 und anschliessender Bestätigung durch das Bundesgericht rechtskräftig gewordener Baubewilligung BG Nr. 7862.2 vom 16. Dezember 2015 wurde die gute Einordnung des Bauvorhabens mitsamt seiner Umgebungsgestaltung im Sinne von § 12 BO bereits bejaht. Die mit Baugesuch Nr. 7862.3 vom 8. April 2019 zur Bewilligung eingegebenen Änderungen an den Stütz- und Umgebungsmauern sind geringfügig. Der in diesem Rahmen eingereichte Plan (GR-Beil. 4) erlaubt es dem Gericht ohne weiteres

festzustellen, dass das Gesamtprojekt auch mit diesen Änderungen weiterhin die Anforderungen von § 12 BO erfüllt. Ein Augenschein ist dafür nicht erforderlich. Die Stützmauern werden keineswegs derart erhöht, dass die Topografie überformt oder sogar verunstaltet wird und die spezifische Geländemodulation nicht mehr erkennbar bleibt, wie das der Beschwerdeführer vorbringt. So wird z.B. beim Schnitt 1 die ursprünglich vorgesehene Stützmauer von 1,50 m auf 2,79 m erhöht und beim Schnitt 2 (ebenfalls von 1,50 m) auf 2,17 m. Auch im Bereich des Vorplatzes soll die ursprünglich mit 3,64 m Höhe geplante Stützmauer um 1,29 m erhöht werden, somit 0,75 m weniger als vom Beschwerdeführer behauptet. Im Ergebnis fällt diese Erhöhung der Stützmauern jedenfalls nicht ins Gewicht. Unzulässig ist es, den Maschendrahtzaun bei der Beurteilung der Wirkung der Bauten zur Höhe der Mauer hinzuzurechnen, wie das der Beschwerdeführer macht, umso mehr als dieser transparente Maschendrahtzaun rund einen Meter zurückversetzt ist, mit einer Eibenhecke versehen wird und insbesondere der Absturzsicherung dient. Es ist im Übrigen auch nicht so, wie das der Beschwerdeführer zwischen den Zeilen offenbar geltend machen will, dass mit den Mauern das Gebäude von der Umgebung abgeschottet werden soll. Das Gelände dahinter wird aufgefüllt, um es für die Bewohner des Hauses nutzbar zu machen. Die Veränderungen an den Mauern führen keineswegs dazu, dass das Haus nicht mehr offen in der Landschaft steht. Diese Erwägungen führen das Gericht zur Feststellung, dass der Gemeinderat die weiterhin gute Einordnung der geplanten (abgeänderten) Umgebungsgestaltung im Sinne von § 12 BO zu Recht bejaht hat.

5. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Einspracheentscheid und die Baubewilligung des Gemeinderats Baar vom 14. April 2020 sowie der Entscheid des Amtes für Umwelt des Kantons Zug (Gewässerschutzbewilligung) vom 10. März 2020 nicht zu beanstanden sind. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

6.

6.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

6.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Den anwaltlich vertretenen Baugesuchstellern wird

zulasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zugesprochen. Die Beschwerdegegner 2 und 3 haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern 1 eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (im Doppel), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1 (im Doppel), an den Gemeinderat Baar, an das Amt für Umwelt des Kantons Zug und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 4. März 2021

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am