



# 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 19. Mai 2023  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer  
vertreten durch RA B. \_\_\_\_\_

gegen

1. **Gemeinderat Baar**
2. **Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug**  
Beschwerdegegner

betreffend

Teilweise Baubewilligung / Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

V 2022 37

A. A. \_\_\_\_\_ ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_, Grundbuch Baar, (nachfolgend GS C. \_\_\_\_\_ bzw. GS D. \_\_\_\_\_) ausserhalb der Bauzonen. Am 16. September 2019 reichte A. \_\_\_\_\_ bei der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar für mehrere nicht bewilligte Bauvorhaben auf seinen Grundstücken ein nachträgliches Baugesuch ein (BA 2019-171). Am 25. Januar 2022 erging der diesbezügliche kantonale Gesamtentscheid des Amts für Raum und Verkehr (ARV). Mit Beschluss vom 29. März 2022 erteilte der Gemeinderat Baar die teilweise (nachträgliche) Baubewilligung und entschied bei den nachträglich nicht bewilligungsfähigen Bauten, Anlagen und Nutzungen über die entsprechenden Wiederherstellungsmassnahmen (Bf-Beil. 2). Das Baugesuch von A. \_\_\_\_\_ lehnte der Gemeinderat in Bezug auf den Wiederaufbau der Garage/des Abstellraums (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) ab (Ziff. 5). Unter anderem verlangte er den Rückbau der vorhandenen Befestigung bei der niedergebrannten Garage/Abstellraum im Nordwesten der Liegenschaft GS C. \_\_\_\_\_/D. \_\_\_\_\_ (inkl. Rekultivierung der Fläche; Ziff. 8 Lemma 4) sowie den Rückbau des erstellen Unterstands/Carports im Bereich des ehemaligen Hühnerhauses im Nordosten der Liegenschaft GS C. \_\_\_\_\_/D. \_\_\_\_\_ (inkl. Rekultivierung der Fläche; Ziff. 8 Lemma 5), innert drei Monaten ab Rechtskraft des Beschlusses. Zudem verlangte der Gemeinderat, die Umgebung sei gemäss dem Umgebungsplan des ARV vom 6. Januar 2022 zurückzubauen bzw. zu gestalten. Die darin ausgewiesenen Flächen und die Stützkonstruktion seien zurückzubauen und die Flächen seien entsprechend zu rekultivieren. Allgemein sei im Umgebungsbereich der Bauten, sofern nicht explizit bewilligt, keine dauerhafte Abstellung oder Nutzung zulässig (Ziff. 8 Lemma 6).

B. Am 2. Mai 2022 liess A. \_\_\_\_\_ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Ziffer 5, Ziffer 8 Lemma 4 (Befestigung), Ziffer 8 Lemma 5 (Unterstand/Carport) sowie Ziffer 8 Lemma 6 (Umgebung) des Beschlusses des Gemeinderats Baar vom 29. März 2022 (samt kantonalem Gesamtentscheid vom 25. Januar 2022) seien aufzuheben.
2. Es sei die Baubewilligung betreffend den Wiederaufbau der Garage / des Abstellraums (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_), betreffend den Unterstand / Carport, betreffend die befestigte Fläche im Bereich zwischen der nördlichen Zufahrt von GS Nr. G. \_\_\_\_\_, Baar, und der abgebrannten Garage / Abstellraum (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) sowie betreffend die Hochwasserschutzmassnahmen im nordöstlichen Bereich von GS Nr. D. \_\_\_\_\_, Baar, zu erteilen.
3. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Einwohnergemeinde Baar zurückzuweisen.
4. Subeventualiter sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend den Unterstand / Carport, betreffend die befestigte Fläche im Bereich zwischen der nördlichen Zufahrt von GS Nr. G. \_\_\_\_\_, Baar, und der abgebrannten Garage / Abstellraum (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_)

sowie betreffend die Hochwasserschutzmassnahmen im nordöstlichen Bereich von GS Nr. D.\_\_\_\_\_, Baar, zu verzichten.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zu Lasten der Einwohnergemeinde Baar."

Zur Beschwerdebeurteilung wurde angeführt, mit Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001 habe die Baudirektion des Kantons Zug festgestellt, dass F.\_\_\_\_\_ (Rechtsvorgänger des Gesuchstellers) keine Landwirtschaft mehr betreibe und die Nutzfläche verpachtet worden sei. Aus diesem Grund sei der Umnutzung der in der Landwirtschaftszone liegenden Gebäude zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken zugestimmt worden. Mit Entscheidung des Landwirtschaftsamts des Kantons Zug vom 5. Dezember 2005 sei der Mutation H.\_\_\_\_\_ (Gemeinde Baar) vom 17. August 2005 zugestimmt worden. Dabei seien eine Teilfläche des GS G.\_\_\_\_\_ abparzelliert und die neuen Grundstücke Nrn. C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ des Beschwerdeführers geschaffen worden. Die Grundstücke des Beschwerdeführers unterlägen seit dem erwähnten Entscheid nicht mehr dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts. Zusammengefasst seien die hier interessierenden Grundstücke wegen Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit von der landwirtschaftlichen in die wohn- und gewerbliche Nutzung überführt worden. In seiner Stellungnahme vom 1. Dezember 2021 habe der Beschwerdeführer insbesondere vorgebracht, dass es sich bei der niedergebrannten und wiederaufzubauenden Garage (Assek. Nr. E.\_\_\_\_\_) entgegen der Ansicht des Gemeinderats um ein Gebäude gehandelt habe, welches bereits vor dem 1. Juli 1972 zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden sei. Damit falle das Gebäude unter die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG, weshalb der Beschwerdeführer Anspruch auf Wiedererrichtung und bestimmungsgemässe Nutzung desselben habe. Die geforderte Rekultivierung der befestigten Fläche zwischen der nördlichen Zufahrt ab GS G.\_\_\_\_\_ und dem ehemaligen (niedergebrannten) Trottenbau (Assek. Nr. E.\_\_\_\_\_) widerspreche dem Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001, zumal die hier interessierende Fläche seit jeher als Containerabstellplatz verwendet worden sei. Es verstehe sich von selbst, dass die Lagerung von Containern einen befestigten Untergrund benötige. Weiter sei der geforderte Rückbau der Terrainveränderung (Damm/Aufschüttung) im Bereich des vormaligen Spielplatzes, östlich der Zufahrt ab GS G.\_\_\_\_\_, nicht gerechtfertigt, zumal die interessierende Terrainveränderung für den Hochwasserschutz unabdingbar sei. Solche Hochwasserschutzmassnahmen seien standortgebunden i.S.v. Art. 24 lit. a RPG, weshalb sie auch ausserhalb der Bauzone bewilligungsfähig seien. Es seien keine entgegenstehende private oder öffentliche Interessen erkennbar. Schliesslich sei auch auf die geforderte Rekultivierung der Fläche östlich des Gebäudes Assek. Nr. I.\_\_\_\_\_ zu verzichten, zumal die dortige Fläche nach wie vor

vom pachtenden Landwirt als Jauchegrube verwendet und damit landwirtschaftlich genutzt werde.

Der Gemeinderat Baar habe wesentliche Argumente des Beschwerdeführers bei seiner Beschlussfassung nicht berücksichtigt. Im Einzelnen habe es der Gemeinderat Baar unterlassen, die Vorbringen des Beschwerdeführers im Schreiben vom 1. Dezember 2021 zu würdigen. Die dort gemachten Vorbringen seien für den angefochtenen Entscheid von wesentlicher Bedeutung. So gehe der Gemeinderat Baar – in Anlehnung an den kantonalen Gesamtentscheid vom 25. Januar 2022 – davon aus, dass die abgebrannte Garage / Abstellraum nicht wieder erstellt werden dürfe, da diese zonenfremd sei. Dabei unterlasse es der Gemeinderat Baar, auf die Tatsache und die damit zusammenhängenden, eingereichten Belege, wonach das besagte Gebäude bereits vor dem 1. Juli 1972 zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden sei und damit von der Bestandesgarantie erfasst werde, einzugehen. Er lasse sowohl die entsprechenden Tatsachenbehauptungen als auch die dazu eingereichten Belege gänzlich ungewürdigt. Damit verletze der Gemeinderat Baar die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fließende Begründungspflicht.

Aus einem Protokoll der Liegenschaftsschätzung vom 23. Mai 1956 gehe hervor, dass der mutmasslich im Jahre 1820 erstellte "Trottenbau (Wasch- und Brennhütte)", vormalige Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_, Brandfall, seit seiner Errichtung als Wasch- und Brennhütte genutzt worden sei. Die Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers hätten zum Betrieb der Brennerei über eine Konzession der Eidgenössischen Alkoholverwaltung verfügt. Aufgrund der produzierten Mengen sei davon auszugehen, dass nicht nur die eigene Ernte, sondern grösstenteils zugekaufte Früchte verarbeitet worden seien. Die in der interessierenden Brennerei hergestellten Produkte seien denn auch an Dritte verkauft worden. Damit habe es sich um einen nichtlandwirtschaftlichen, gewerblichen Betrieb gehandelt. Im Jahr 1982 habe der Vater des Beschwerdeführers die Kapazität der Brennerei reduziert und einen Teil der Brennereieinrichtung an die Eidgenossenschaft verkauft. Die Alkoholkonzession sei im Jahre 2005 ausgelaufen. Bereits im Jahr 1930 sei ein westlicher Anbau zum Trottenbau erstellt worden, der im Schätzungsregister als "Garage-Einbau" bezeichnet worden sei. Im Schätzungsprotokoll vom 23. Mai 1956 werde die Nutzung des Trottenbaus wie folgt beschrieben: "Grosse geräumige Autogarage mit Werkstätte. Trotte mit Brennerei & Fasslagerraum. Darüber Lagerräume (Obstdiele) und gedeckt mit Einfachdach". Im anfechtbaren Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 werde die Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ dementsprechend als "Garage / Abstellraum" beschrieben. Diese Nutzung habe der Beschwerdeführer bis zum Brandfall ausgeübt. Mit

den vorstehenden Ausführungen und Beilagen sei nachgewiesen, dass das durch den Brandfall zerstörte Gebäude Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ bereits vor dem 1. Juli 1972 nicht-landwirtschaftlich genutzt worden sei. Der altrechtliche Trottenbau Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ inkl. Autounterstand dürfe demnach gestützt auf die Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG wiederaufgebaut und weiterhin bestimmungsgemäss als Autogarage und Werkstätte bzw. als Abstellraum genutzt werden.

Es sei nicht von der Hand zu weisen und werde denn auch nicht bestritten, dass der streitgegenständliche Carport / Unterstand nicht von der Bestandesgarantie erfasst werde. Der Gemeinderat Baar verkenne allerdings, dass die Grundstücke des Beschwerdeführers (GS C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_) als separate Einheiten zu betrachten seien. Weiter könne über die beiden Grundstücke je für sich frei verfügt werden. Dies sei insoweit relevant, als dass auf GS C. \_\_\_\_\_ im Gebäude Assek. Nr. J. \_\_\_\_\_ eine bewilligte Wohnnutzung von zwei Haushalten stattfinde. Die beiden Haushalte seien zwingend auf Parkgelegenheiten auf der eigenen Parzelle angewiesen. Parkierungsfläche für zulässige Wohnbauten in der Landwirtschaftszone sei per se standortgebunden i.S.v. Art. 24 lit. a RPG. Der Beschwerdeführer sei verpflichtet, genügend Parkplätze für die beiden Haushalte auf GS C. \_\_\_\_\_ zur Verfügung zu stellen. Das eigenständige GS D. \_\_\_\_\_ dürfe für die Beurteilung der Parkplatzsituation nicht herangezogen werden. Der streitgegenständliche Carport / Unterstand sei geeignet, die benötigten Parkierungsmöglichkeiten zu bieten. Aus diesem Grund sei die nachträgliche Baubewilligung für den streitgegenständlichen Carport / Unterstand zu erteilen.

Der Bereich zwischen der nördlichen Zufahrt von GS G. \_\_\_\_\_ und dem niedergebrannten Trottenbau (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) solle gemäss Ziff. 8 Lemma 6 des angefochtenen Entscheids rekultiviert und als Grünfläche / Wiesland ausgestaltet werden. Die dortige Fläche habe indes seit jeher als Abstellfläche für Container gedient. Diese Nutzung sei mit Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001 ausdrücklich genehmigt worden. Es verstehe sich von selbst, dass die Lagerung von Containern einen befestigten Untergrund voraussetze, zumal die Be- und Entladung der Container mit schweren Fahrzeugen geschehe, welche in unbefestigter Fläche einsinken würden und die stehenden Container über die Zeit in Schiefelage geraten würden. Vor diesem Hintergrund widerspreche der geforderte Rückbau der eben genannten Fläche dem Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001.

Selbst wenn das hier angerufene Gericht – wider Erwarten – zum Schluss gelangen würde, dass die nachträgliche Baubewilligung für den Carport / Unterstand, die befestigte Fläche zwischen der nördlichen Zufahrt von GS G. \_\_\_\_\_ und dem abgebrannten Trottenbau (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) sowie die Terrainaufschüttung (Erdwall) im nordöstlichen Bereich von GS D. \_\_\_\_\_ nicht erteilt werden könne, sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten. Die vorliegend angefochtenen Wiederherstellungsanordnungen stellten nur geringfügige Abweichungen vom Erlaubten dar, zumal GS C. \_\_\_\_\_ ohne den Carport nicht über die benötigte Parkierungsfläche verfüge, die mit Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001 genehmigte Nutzung eine befestigte Fläche erfordere und die Terrainaufschüttung (Erdwall) tatsächlich benötigt werde und standortgebunden sei. Hinzu komme, dass das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung vorliegend nur geringfügig sei. Das Grundstück liege abgelegen. Die Bauten würden von Dritten überhaupt nicht oder höchstens geringfügig wahrgenommen. Auch das Bauvolumen resp. die betroffene Fläche sei marginal.

C. Den von ihm verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.– bezahlte der Beschwerdeführer fristgerecht.

D. In seiner Vernehmlassung vom 12. Juli 2022 stellte der Gemeinderat Baar folgende Anträge:

- "1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen.
2. Es sei mittels Zwischenentscheid festzustellen, dass die nicht angefochtenen Dispositiv-Ziffern des Gemeinderatsbeschlusses vom 29. März 2022 bzw. des kantonalen Gesamtentscheids vom 25. Januar 2022 in Rechtskraft erwachsen sind.
3. Alles unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers."

Das ARV habe im mitangefochtenen Gesamtentscheid vom 25. Januar 2022 genügend begründet, weshalb für die noch umstrittenen Bauten, Anlagen und Nutzungen jeweils keine (nachträgliche) (Ausnahme-)Bewilligung erteilt werden könne. Zudem beziehe sich die Begründungspflicht auf die wesentlichen Punkte. Der Gemeinderat (als zuständige Behörde im Sinne von § 69 PBG) habe im Übrigen die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen genügend begründet.

Die umstrittenen Wiederherstellungsanordnungen seien nicht als unbedeutend einzustufen. Das GS D. \_\_\_\_\_ habe mit dem Carport / Unterstand, der befestigten Fläche westlich der nördlichen Zufahrt sowie aufgrund der Terrainaufschüttung (Erdwall) im Nordosten

jeweils eine – teilweise versiegelte – Flächenerweiterung erfahren, welche der Beschwerdeführer als Abstell-, Spielfläche oder dergleichen nutzen könne. Insbesondere mit Blick auf den verfolgten Zweck des Raumplanungsrechts, nämlich die konsequente Trennung von Bau- und Nichtbaugelände, seien die widerrechtlichen Bauten und Anlagen nicht als geringfügige Abweichungen vom Gesetz zu betrachten. Die privaten Interessen des Beschwerdeführers an mehr Parkierungs- und Abstellflächen vermöchten die öffentlichen Interessen nicht zu überwiegen. Auf dem GS D. \_\_\_\_\_ fehle es zudem nicht an anderweitigen Parkierungsmöglichkeiten. Die Behauptung, die Terrainaufschüttung (Erdwall) werde tatsächlich für den Hochwasserschutz benötigt, habe der Beschwerdeführer im Übrigen nicht genügend belegt.

E. Das ARV beantragte am 20. Juli 2022, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu lasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Das ARV führte aus, die von Seiten des Beschwerdeführers gemachte Darstellung, dass die GS C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ von der landwirtschaftlichen in die wohn- und gewerbliche Nutzung überführt worden seien, sei nicht korrekt und werde bestritten. Eine eigentliche gewerbliche Nutzung sei nicht zulässig. Es sei lediglich eine zonenkonforme Nutzung zugelassen. Aus den vom Beschwerdeführer zitierten Schreiben fänden sich wohl Anhaltspunkte, dass die Garage (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) schon vor dem 1. Juli 1972 bestanden habe. Weil sich diese jedoch auf einem landwirtschaftlichen Betrieb befunden habe, sei auch die Nutzung als landwirtschaftlich zu bezeichnen. Ein Fahrzeugunterstand mit Werkstatt werde praxisgemäss z.B. in einer Remise oder einem separaten Gebäude als zonenkonform bewilligt. Vorausgesetzt, es bestehe ein Landwirtschaftsbetrieb und der Bedarf für die entsprechenden Flächen sei ausgewiesen. Aus dem Eintrag und den vom Beschwerdeführer eingereichten Belegen könne jedenfalls nicht geschlossen oder abgeleitet werden, dass ursprünglich ein nichtlandwirtschaftlicher Gewerbebetrieb (Autoreparaturwerkstatt auch für Dritte) bestanden habe. Aufgrund der Verfügung BGG 13/1998 der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug vom 3. Februar 1998 sei zudem nachgewiesen, dass die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft nach dem 1. Juli 1972 stattgefunden habe. Damit sei belegt, dass der landwirtschaftliche Betrieb erst Jahre nach 1972 aufgegeben worden sei. Im Weiteren sei belegt, dass die Garage auf dem Landwirtschaftsbetrieb vor und auch nach 1972 zonenkonform genutzt worden sei. Eine gewerbliche Nutzung als Autoreparaturwerkstatt für Dritte sei nicht belegt. Artikel 24c RPG sei auf dieses Gebäude nicht anwendbar.

Die Parzellierung habe an sich auf die eigentliche raumplanungsrechtliche Beurteilung keinen Einfluss. Auf der Liegenschaft sei genügend Einstellraum vorhanden, um den Bedarf für Abstellräume der beiden Wohneinheiten abzudecken.

In Bezug auf die Fläche westlich der nördlichen Zufahrt zu GS G. \_\_\_\_\_ sei in der Ausgangslage des Zwischenentscheids der Baudirektion des Kantons Zug vom 5. Dezember 2001 aufgrund eines vorgenommenen Augenscheins lediglich festgehalten worden, dass östlich der Garage/Abstellraum mit Unterstand (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) bis zum Zufahrtsweg auf einer Fläche von 5 x 10 m Container aufgestellt seien. Die Containerfläche sei allerdings nicht rechtskräftig bewilligt worden. Ein Blick auf die Luftbilder zeige ausserdem, dass der entsprechende Platz bereits 2002 ein Ausmass von ca. 18 x 9 m eingenommen habe. Später seien dann entlang dem nördlichen Strassenverlauf weitere Flächen hinzugekommen, indem die Strasse im westlichen Bereich, wiederum ohne Baubewilligung, verbreitert worden sei. Die Flächen seien heute weitaus grösser als die im Sachverhalt des Zwischenentscheids vom 5. Dezember 2001 erwähnten 5 x 10 m. Es könne somit festgehalten werden, dass für die umstrittene befestigte Fläche eine formelle Baurechtswidrigkeit vorliege. Eine nachträgliche Baubewilligung habe dafür nicht erteilt werden können.

Inwiefern für die Terrainaufschüttung (Erdwall) im nordöstlichen Bereich des GS D. \_\_\_\_\_ effektiv ein Hochwasserschutzdefizit bestanden habe, die Massnahme dem Hochwasserschutz diene und diese zudem zweckmässig sei, werde nicht nachgewiesen. In dem vom ARV erstellten Umgebungsplan vom 6. Januar 2022 werde im nordöstlichen Bereich des GS D. \_\_\_\_\_ der Rückbau der Stützkonstruktion (gelb) ausgewiesen. Dieser Rückbau sei zwingend vorzunehmen, da diese Stützkonstruktion in keinem Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen stehen könne.

Soweit der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der verlangten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die Verhältnismässigkeit anspreche, sei zu beachten, dass er sämtliche baulichen Anpassungen ohne Baubewilligung vorgenommen habe. Er habe um die Illegalität dieser Bauten und um das Risiko, dass diese zurückgebaut werden müssten, gewusst.

F. Der Beschwerdeführer liess am 29. August 2022 dem Gericht mitteilen, dass er auf die Einreichung einer Replik verzichte.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonaler Verwaltungsbehörden ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder das Bundesverwaltungsgericht vorsieht (§ 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG, BGS 162.1]). Vorliegend richtet sich die Beschwerde einerseits gegen einen Entscheid des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug (ARV), welcher in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ergangen ist. Die Gesetzgebung sieht weder einen Weiterzug an den Regierungsrat noch an das Bundesverwaltungsgericht vor, so dass die Verfügung des ARV vom 25. Januar 2022 beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Andererseits sind Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderats über Baugesuche und Baueinsprachen dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden 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]). Da dies vorliegend der Fall ist, kann somit auch der Gemeinderatsbeschluss vom 29. März 2022 direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Der Beschwerdeführer war als Verfügungsadressat am Verfahren der Vorinstanz beteiligt (§ 62 Abs. 1 lit. a VRG). Er ist durch die angefochtenen Entscheide, mit welchen ihm die nachträgliche Baubewilligung für den Wiederaufbau der Garage / des Abstellraums auf seinen Grundstücken verweigert und er zu Wiederherstellungsmassnahmen verpflichtet wurde, besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (§ 62 Abs. 1 lit. b und c VRG). Die Beschwerdeberechtigung ist folglich gegeben. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde im Übrigen frist- und formgerecht (§ 64 und 65 VRG) eingereicht, weshalb sie zu prüfen ist.

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

1.3 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als Rechtsverletzung gelten insbesondere die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der

Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens sowie die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift (§ 63 Abs. 1 VRG). Überdies kann jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhaltes angefochten werden (§ 63 Abs. 2 VRG). Nachdem im vorliegenden Fall ein Verwaltungsentscheid einer unteren kantonalen Instanz angefochten wird, steht dem Gericht im Weiteren kraft § 63 Abs. 3 VRG – zwecks kongruenter Kognition auch gegenüber dem Gemeinderatsentscheid – die Überprüfung der Handhabung des Ermessens zu.

2.

2.1 Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, der Gemeinderat Baar habe die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fließende Begründungspflicht verletzt, weil er wesentliche Argumente des Beschwerdeführers bei seiner Beschlussfassung nicht berücksichtigt habe. Im Einzelnen habe es der Gemeinderat Baar unterlassen, die Vorbringen des Beschwerdeführers in dessen Schreiben vom 1. Dezember 2021 zu würdigen. Dort habe dieser auf die Tatsache hingewiesen, dass das Gebäude Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ bereits vor dem 1. Juli 1972 zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden sei und damit von der Bestandesgarantie erfasst werde.

2.2 Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde (Abs. 3). Dies bedeutet, dass für (wie vorliegend allein stehende) Ökonomiebauten, die schon vor dem 1. Juli 1972 (Einführung der Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen) nachweisbar nichtlandwirtschaftlich, also etwa für gewerbliche Zwecke, genutzt wurden, Art. 24c RPG anwendbar ist. Der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin trägt die Folgen des fehlenden Beweises (Rudolf Mugli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N 20).

2.3 In seiner Stellungnahme vom 1. Dezember 2021 (GR-Beil. 24) führte der Beschwerdeführer gegenüber der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar u.a. aus, aus dem Protokoll der Liegenschaftsschätzung vom 23. Mai 1956 gehe hervor, dass der mutmasslich im Jahre 1820 erstellte "Trottenbau (Wasch- und Brennhütte)", vormalige Assek.

Nr. E. \_\_\_\_\_, Brandfall, seit seiner Errichtung als Wasch- und Brennhütte genutzt worden sei. Seine Rechtsvorgänger hätten zum Betrieb der Brennerei über eine Konzession der Eidgenössischen Alkoholverwaltung verfügt. Während früher in grösseren Mengen produziert und auch an Dritte verkauft worden sei, habe sein Vater im Jahr 1982 die Kapazität der Brennerei reduziert und einen Teil der Brennereieinrichtung an die Eidgenossenschaft verkauft. Die Alkoholkonzession sei im Jahre 2005 ausgelaufen. Bereits im Jahr 1930 sei ein westlicher Anbau zum Trottenbau erstellt worden, der im Schätzungsregister als "Garage-Einbau" bezeichnet worden sei. Im Schätzungsprotokoll vom 23. Mai 1956 werde die Nutzung des Trottenbaus wie folgt beschrieben: "Grosse geräumige Autogarage mit Werkstätte, Trotte mit Brennerei & Fasslagerraum. Darüber Lagerräume (Obstdiele) und gedeckt mit Einfachdach". Im anfechtbaren Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 werde die Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ dementsprechend als "Garage/Abstellraum" beschrieben. Diese Nutzung habe er, der Beschwerdeführer, bis zum Brandfall ausgeübt. Damit sei nachgewiesen, dass das durch den Brandfall zerstörte Gebäude Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ bereits vor dem 1. Juli 1972 nicht-landwirtschaftlich genutzt worden sei. Somit falle das durch den Brandfall zerstörte Gebäude Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ unter die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG. Der altrechtliche Trottenbau Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ inkl. Autounterstand dürfe demnach wieder aufgebaut und weiterhin bestimmungsgemäss als Autogarage und Werkstätte bzw. als Abstellraum genutzt werden.

## 2.4

2.4.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör stützt sich auf Art. 29 Abs. 2 BV. Auf kantonaler Ebene ist in § 15 Abs. 1 VRG geregelt, dass die Behörde den Parteien das rechtliche Gehör gewährt, bevor sie entscheidet. Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die Begründungspflicht. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1).

2.4.2 Aufgrund der formellen Natur der Verfahrensgarantie führt die Verletzung des rechtlichen Gehörs zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, unabhängig von dessen inhaltlicher Rechtmässigkeit (BGE 140 I 99 E. 3.8; 135 I 187 E. 2.2). Nach der Rechtsprechung kann eine – nicht besonders schwerwiegende – Gehörsverletzung jedoch ausnahmsweise geheilt werden, wenn die unterlassene Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt (BGE 137 I 195 E. 2.3.2; 134 I 140 E. 5.5). Von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz ist insbesondere dann abzusehen, wenn und soweit dadurch ein formalistischer Leerlauf und Verzögerungen verursacht würden, die mit dem Interesse an einer beförderlichen Behandlung nicht zu vereinbaren sind (Gerold Steinmann, in: St. Galler Kommentar, Die schweizerische Bundesverfassung, 3. Aufl. 2014, Art. 29 N 59).

2.5 Nun verhält es sich tatsächlich so, dass sich weder der Gemeinderat Baar noch das ARV mit der vom Beschwerdeführer in seinem Schreiben vom 1. Dezember 2021 geltend gemachten Bestandesgarantie auseinandergesetzt haben. Dies wäre jedoch wichtig gewesen, hätten ihre Entscheide betreffend Ersatzneubau Garage/Abstellraum (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) doch bejahendenfalls anders ausfallen müssen. Sie haben sich darauf beschränkt, zu erwägen, die niedergebrannte Garage/Abstellraum sei ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken zonenkonform erstellt worden. Es handle sich somit aus raumplanungsrechtlicher Sicht um eine ehemalige Ökonomiebaute, die durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Liegenschaft Unterbüessikon zonenfremd geworden sei und entsprechend nach den Ausnahmebestimmungen zu beurteilen sei. Ein Wiederaufbau eines umgenutzten, ausserhalb der Bauzone stehenden Ökonomiegebäudes nach einem Brand sei, im Gegensatz zu Wohnbauten, gesetzlich nicht vorgesehen und entsprechend unzulässig. Eine raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung könne somit von vornherein nicht erteilt werden (Entscheid des ARV vom 25. Januar 2022 E. 8.1; GR-Beil. 26).

Damit haben die Vorinstanzen bei ihrer Sachverhaltsabklärung das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt, jedoch nicht besonders schwerwiegend. Daher ist die Heilung der Gehörsverletzung wie erwähnt möglich, denn dem Gericht steht die volle Überprüfungsbefugnis zu. Der Verfahrensfehler wird jedoch bei der Auferlegung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen sein.

3. Der Beschwerdeführer bringt vor, der Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 und der Entscheid des Landwirtschaftsamts des Kantons Zug vom

5. Dezember 2005 zeigten auf, dass seine GS C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ wegen Aufgabe der landwirtschaftlichen in die wohn- und gewerbliche Nutzung überführt worden seien. Dem ist zu widersprechen: Die Entlassung eines landwirtschaftlichen Gebäudes aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) führt nicht dazu, dass eine eigentliche gewerbliche Nutzung zulässig wird. Es wurde lediglich eine zonenfremde Nutzung zugelassen.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, aus einem Protokoll der Liegenschaftsschätzung vom 23. Mai 1956 gehe hervor, dass der mutmasslich im Jahre 1820 erstellte "Trottenbau (Wasch- und Brennhütte)", vormalige Assek. Nr. E.\_\_\_\_\_, Brandfall, seit seiner Errichtung als Wasch- und Brennhütte genutzt worden sei. Die Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers hätten zum Betrieb der Brennerei über eine Konzession der Eidgenössischen Alkoholverwaltung verfügt. Aufgrund der produzierten Mengen sei davon auszugehen, dass nicht nur die eigene Ernte, sondern grösstenteils zugekaufte Früchte verarbeitet worden seien. Die in der interessierenden Brennerei hergestellten Produkte seien denn auch an Dritte verkauft worden. Damit habe es sich um einen nichtlandwirtschaftlichen, gewerblichen Betrieb gehandelt. Im Jahr 1982 habe der Vater des Beschwerdeführers die Kapazität der Brennerei reduziert und einen Teil der Brennereieinrichtung an die Eidgenossenschaft verkauft. Die Alkoholkonzession sei im Jahre 2005 ausgelaufen. Bereits im Jahr 1930 sei ein westlicher Anbau zum Trottenbau erstellt worden, der im Schätzungsregister als "Garage-Einbau" bezeichnet worden sei. Im Schätzungsprotokoll vom 23. Mai 1956 werde die Nutzung des Trottenbaus wie folgt beschrieben: "Grosse geräumige Autogarage mit Werkstätte. Trotte mit Brennerei & Fasslagerraum. Darüber Lagerräume (Obstdiele) und gedeckt mit Einfachdach". Im anfechtbaren Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 werde die Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. E.\_\_\_\_\_ dementsprechend als "Garage / Abstellraum" beschrieben. Diese Nutzung habe der Beschwerdeführer bis zum Brandfall ausgeübt. Mit den vorstehenden Ausführungen und Beilagen sei nachgewiesen, dass das durch den Brandfall zerstörte Gebäude Assek. Nr. E.\_\_\_\_\_ bereits vor dem 1. Juli 1972 nichtlandwirtschaftlich genutzt worden sei. Der altrechtliche Trottenbau Assek. Nr. E.\_\_\_\_\_ inkl. Autounterstand dürfe demnach gestützt auf die Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG wiederaufgebaut und weiterhin bestimmungsgemäss als Autogarage und Werkstätte bzw. als Abstellraum genutzt werden.

4.2 Dem hält das ARV in seiner Vernehmlassung vom 20. Juli 2022 entgegen, aus den vom Beschwerdeführer zitierten Schreiben fänden sich wohl Anhaltspunkte, dass die Garage (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) schon vor dem 1. Juli 1972 bestanden habe. Weil sich diese jedoch auf einem landwirtschaftlichen Betrieb befunden habe, sei auch die Nutzung als landwirtschaftlich zu bezeichnen. Ein Fahrzeugunterstand mit Werkstatt werde praxisgemäss z.B. in einer Remise oder einem separaten Gebäude als zonenkonform bewilligt. Vorausgesetzt, es bestehe ein Landwirtschaftsbetrieb und der Bedarf für die entsprechenden Flächen sei ausgewiesen. Aus dem Eintrag und den vom Beschwerdeführer eingereichten Belegen könne jedenfalls nicht geschlossen oder abgeleitet werden, dass ursprünglich ein nichtlandwirtschaftlicher Gewerbebetrieb (Autoreparaturwerkstatt auch für Dritte) bestanden habe. Aufgrund der Verfügung BGG 13/1998 der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug vom 3. Februar 1998 sei zudem nachgewiesen, dass die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft nach dem 1. Juli 1972 stattgefunden habe. Damit sei belegt, dass der landwirtschaftliche Betrieb erst Jahre nach 1972 aufgegeben worden sei. Im Weiteren sei belegt, dass die Garage auf dem Landwirtschaftsbetrieb vor und auch nach 1972 zonenkonform genutzt worden sei. Eine gewerbliche Nutzung als Autoreparaturwerkstatt für Dritte sei nicht belegt. Artikel 24c RPG sei auf dieses Gebäude nicht anwendbar.

4.3 Betreffend die gesetzliche Grundlage für die vom Beschwerdeführer angerufene Bestandesgarantie und den Hinweis darauf, dass der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin die Folgen des fehlenden Beweises trägt, kann auf E. 2.2 hiavor verwiesen werden.

4.4 Das Gericht teilt die Meinung des ARV, dass es dem Beschwerdeführer nicht gelingt, den Nachweis zu erbringen, dass es im Gebäude Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ vor dem 1. Juli 1972 einen nichtlandwirtschaftlichen Gewerbebetrieb, jedenfalls nicht einen solchen mit Dienstleistungen für Fahrzeuge von Dritten, gab. Vielmehr lassen die vom Beschwerdeführer eingereichten Dokumente darauf schliessen, dass es sich bei der darin erwähnten Garage um einen Unterstand – allenfalls auch mit einer damit verbundenen Werkstatt – für Fahrzeuge, welche für eigene Zwecke des damaligen Landwirtschaftsbetriebs verwendet wurden, handelt. Darauf deutet auch insbesondere die vom ARV erwähnte Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion hin, aus der hervorgeht, dass die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft deutlich nach 1972 erfolgt ist. Nach dem Gesagten haben die Vorinstanzen den Sachverhalt richtig festgestellt. Der Trottenbau Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ inkl. Autounterstand wurde nicht vor dem 1. Juli 1972 gewerblich als Autogarage oder Werkstätte genutzt. Es handelt sich mithin nicht um eine rechtmässig erstellte

altrechtliche Anlage, die vom Schutz der Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG profitiert. Ein Anspruch auf Wiedererrichtung des abgebrannten Gebäudes besteht nicht. Die Vorinstanzen haben das Baugesuch des Beschwerdeführers in Bezug auf den Wiederaufbau der Garage / des Abstellraums zu Recht abgelehnt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäss den geltenden gesetzlichen Vorgaben Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, Lager und oder den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte zonenkonform sind (Art. 16a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]). Entsprechend wird eine Brennerei nicht nach den Ausnahmebestimmungen beurteilt, weshalb der Beschwerdeführer aus seinem Hinweis auf eine früher dort allenfalls bestehende Brennerei nichts zu seinen Gunsten ableiten kann.

5.

5.1 Der Beschwerdeführer räumt ein, dass der Carport / Unterstand (westseitige Verlängerung des Gebäudes Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_, welcher Platz für die Unterstellung von drei Personenwagen bildet; Ersatz für ein ehemaliges Hühnerhaus) nicht von der Bestandesgarantie erfasst wird. Er bringt jedoch vor, der Gemeinderat Baar erkenne, dass die Grundstücke des Beschwerdeführers (GS C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_) als separate Einheiten zu betrachten seien. Weiter könne über die beiden Grundstücke je für sich frei verfügt werden. Dies sei insoweit relevant, als dass auf GS C. \_\_\_\_\_ im Gebäude Assek. Nr. J. \_\_\_\_\_ eine bewilligte Wohnnutzung von zwei Haushalten stattfinde. Die beiden Haushalte seien zwingend auf Parkmöglichkeiten auf der eigenen Parzelle angewiesen. Parkierungsfläche für zulässige Wohnbauten in der Landwirtschaftszone sei per se standortgebunden i.S.v. Art. 24 lit. a RPG. Der Beschwerdeführer sei verpflichtet, genügend Parkplätze für die beiden Haushalte auf GS C. \_\_\_\_\_ zur Verfügung zu stellen. Das eigenständige GS D. \_\_\_\_\_ dürfe für die Beurteilung der Parkplatzsituation nicht herangezogen werden. Der streitgegenständliche Carport / Unterstand sei geeignet, die benötigten Parkierungsmöglichkeiten zu bieten. Aus diesem Grund sei die nachträgliche Baubewilligung für den streitgegenständlichen Carport / Unterstand zu erteilen.

5.2 Bezüglich des Carports hatte das ARV in seinem kantonalen Entscheid vom 25. Januar 2022 Folgendes ausgeführt: Gemäss den ihm zur Verfügung stehenden Luftbildern sei davon auszugehen, dass das ehemalige Hühnerhaus (mit einer Dachfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>) in den Jahren zwischen 2007 und 2011 durch den Ersatzneubau Carport (Fläche ca. 67 m<sup>2</sup>) ersetzt worden sei. So wie bei ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiebauten bei einer Zerstörung durch höhere Gewalt kein Wiederaufbau möglich sei, sei dies auch bei einem freiwilligen Ersatzneubau nicht bewilligungsfähig. Der Unterstand

sei somit als neue Baute zu beurteilen und es könne keine erweiterte Bestandesgarantie beim Hühnerhaus geltend gemacht werden. Eine nachträgliche Bewilligung könne nicht erteilt werden. Der bereits erstellte Unterstand/Carport sei zurückzubauen und die Fläche sei innert angemessener Frist zu rekultivieren.

5.3 Gemäss § 22 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Baar (BO Baar) sind bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen. Die Parkfelder müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft liegen und dauernd als solche benutzt werden können. Parkfelder auf fremdem Grund werden als Pflichtparkplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden (§ 26 BO Baar).

5.4 Auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers, welche inzwischen aus den diesem gehörenden Parzellen C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ besteht, ist genügend Einstellraum vorhanden, um den Bedarf an Parkfeldern der beiden Wohneinheiten im Gebäude Assek. Nr. J.\_\_\_\_\_ abzudecken. So befindet sich auf dem GS C.\_\_\_\_\_, wo das Wohnhaus steht, ein knapp 8 m breiter befestigter Aussenplatz, auf dem drei Fahrzeuge abgestellt werden können. Aber auch auf dem angrenzenden GS D.\_\_\_\_\_, somit in nützlicher Distanz zum Wohnhaus, können mehrere Autos parkiert werden, was den Anforderungen von § 22 Abs. 1 BO Baar entspricht. Mehr verlangen die Parkierungsvorschriften der BO Baar nicht, insbesondere nicht, dass die verlangten Parkfelder zwingend auf demjenigen Grundstück angelegt werden, wo sich das Wohnhaus bzw. die Wohnhäuser befinden. Eine Überdachung der Parkfelder schreibt die BO Baar ebenfalls nicht vor. Der Gemeinderat Baar hat somit zu Recht die nachträgliche Bewilligung für den bereits erstellten Unterstand/Carport nicht erteilt bzw. dessen Rückbau verfügt.

6.

6.1 Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass der Bereich zwischen der nördlichen Zufahrt von GS G.\_\_\_\_\_ und dem niedergebrannten Trottenbau (Assek. Nr. E.\_\_\_\_\_) gemäss Ziff. 8 Lemma 6 des angefochtenen Entscheids rekultiviert und als Grünfläche / Wiesland ausgestaltet werden solle. Die dortige Fläche habe indes seit jeher als Abstellfläche für Container gedient. Diese Nutzung sei mit Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001 ausdrücklich genehmigt worden. Es verstehe sich von selbst, dass die Lagerung von Containern einen befestigten Untergrund voraussetze, zumal die Be- und Entladung der Container mit schweren Fahrzeugen geschehe, welche in unbefestigter

Fläche einsinken würden und die stehenden Container über die Zeit in Schiefelage geraten würden. Vor diesem Hintergrund widerspreche der geforderte Rückbau der eben genannten Fläche dem Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001.

6.2 Im Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 (GR-Beil. 39) wird in der Darstellung des Sachverhalts u.a. darauf hingewiesen, dass an einem am 20. November 2001 durchgeführten Augenschein habe festgestellt werden können, dass östlich der Garage/Abstellraum bis zum Zufahrtsweg auf einer Fläche von 5 m x 10 m Container aufgestellt sind. In den Erwägungen wurde dann jedoch auf diese Fläche nicht eingegangen, und im Dispositiv des Entscheids wurden keine Umgebungsflächen bewilligt, umso mehr als der Vorgänger des Beschwerdeführers in seinem Eingabeformular vom 29. Oktober 2001 (GR-Beil. 36) nur – aber immerhin – die Umnutzung der Gebäude Assek. Nrn. L.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ bewilligt haben wollte. Auch die Umnutzungsbewilligung des Gemeinderats Baar vom 15. Januar 2002 (GR-Beil. 40) enthält keine Bewilligung von Umgebungsflächen. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers widerspricht der geforderte Rückbau der befestigten Fläche zwischen der nördlichen Zufahrt von GS G.\_\_\_\_\_ und dem niedergebrannten Trottenbau (Assek. Nr. E.\_\_\_\_\_), welche zudem inzwischen wesentlich grösser ist als die ursprünglichen 5 x 10 m, dem Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 nicht. Die entsprechende Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

7.

7.1 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, der geforderte Rückbau der Terrainveränderung (Damm/Aufschüttung) im Bereich des vormaligen Spielplatzes, östlich der Zufahrt ab GS G.\_\_\_\_\_, sei nicht gerechtfertigt. Die Terrinaufschüttung (Erdwall) sei zum Hochwasserschutz im Jahr 2009 erstellt worden; dies nach sintflutartigen Regenfällen im Jahr 2008, bei welcher der gesamte Vorplatz und das Gebäude Assek. Nr. L.\_\_\_\_\_ unter Wasser gestanden hätten. Die hier interessierende Terrinaufschüttung (Erdwall) diene dazu, das von Norden, d.h. vom GS G.\_\_\_\_\_ her fliessende Oberflächenwasser Richtung Osten am Vorplatz und am Gebäude Assek. Nr. L.\_\_\_\_\_ vorbeizuleiten. Seit diese Terrinaufschüttung (Erdwall) errichtet worden sei, hätten weitere Wassereintritte – trotz der seither mehrfach aufgetretenen Starkregenereignisse – erfolgreich verhindert werden können. Es sei dem Beschwerdeführer nicht zuzumuten, bei Starkregenereignissen Überschwemmungen auf seinem Grundstück hinzunehmen. Die hier interessierende Terrinaufschüttung (Erdwall) sei denn auch standortgebunden i.S.v. Art. 24 lit. a RPG und damit bewilligungsfähig. Es seien keine privaten oder öffentlichen Interessen ersicht-

lich, welche gegen die Erteilung der Baubewilligung sprächen. Der Gemeinderat Baar habe die Baubewilligung für die hier interessierende Terrainaufschüttung (Erdwall) damit zu Unrecht verweigert. Dies gelte es zu korrigieren. Eventualiter sei auf den Rückbau der hier interessierenden Konstruktion zu verzichten.

7.2 Das ARV weist darauf hin, dass Terrainveränderungen (inkl. allfällige Hochwasserschutzmassnahmen) ausserhalb der Bauzonen die Zustimmung des Kantons und die anschliessende Bewilligung des Gemeinderats benötigen (§ 10 PBG). Die Massnahme müsse, neben weiteren Voraussetzungen, standortgebunden und zweckmässig sein und dürfe zu keiner zusätzlichen Erweiterung der befestigten Fläche oder einer zusätzlichen Nutzung führen. Die Notwendigkeit von Hochwasserschutzmassnahmen sei zum einen zu belegen und andererseits seien diese mit einem geringfügigen Eingriff in die Umgebung zu bewerkstelligen. Gemäss dem ARV wird vorliegend nicht nachgewiesen, inwiefern für die Terrainaufschüttung (Erdwall) im nordöstlichen Bereich des GS D.\_\_\_\_\_ effektiv ein Hochwasserschutzdefizit bestanden habe, die Massnahme dem Hochwasserschutz diene und diese zudem zweckmässig sei. In dem vom ARV erstellten Umgebungsplan vom 6. Januar 2022 (Beilage zu ARV-Beil. 6) werde im nordöstlichen Bereich des GS D.\_\_\_\_\_ der Rückbau der Stützkonstruktion (gelb) ausgewiesen. Dieser Rückbau sei zwingend vorzunehmen, da diese Stützkonstruktion in keinem Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen stehen könne. Weiter sei nördlich des Lagergebäudes (Assek. Nr. L.\_\_\_\_\_) der Rückbau der ausgewiesenen Flächen und deren Rekultivierung verfügt worden. Der eigentliche Rückbau eines Erdwalls [recte wohl: die eigentliche Bewilligung eines Erdwalls] sei nicht Bestandteil des Baugesuchs BA-2019-171 gewesen und könne somit auch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sein. Selbstverständlich sei jedoch das Terrain im Zusammenhang mit dem vorzunehmenden Rückbau der Stützkonstruktion im nordöstlichen Bereich des GS D.\_\_\_\_\_ und dem Rückbau der befestigten Flächen sanft anzugleichen und möglichst natürlich zu gestalten.

7.3 Gemäss den im Internet zur Verfügung stehenden Bildern von Google Street View hat der Beschwerdeführer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. L.\_\_\_\_\_, wenige Meter entfernt von der dort vorhandenen befestigten Fläche, einen schätzungsweise 1 m hohen und knapp 10 m breiten Erdwall aufgeschüttet. Es ist davon auszugehen, dass sich das Terrain vor der Erstellung des Erdwalls dort durchgehend sanft in Richtung des Gebäudes Assek. Nr. L.\_\_\_\_\_ bzw. in Richtung dessen Vorplatzes neigte.

7.4 Den Akten ist zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer in seinem Baugesuch vom 16. September 2019 und auch später keine Bewilligung für den von ihm erstellten Erdwall beantragt hat. Weder im kantonalen Gesamtentscheid vom 25. Januar 2022 noch im Gemeinderatsbeschluss vom 29. März 2022 wird denn auch erwähnt, dass für den Erdwall eine Baubewilligung erteilt werde. In beiden Dokumenten wird aber auch kein Rückbau der Terrainaufschüttung ausdrücklich verlangt. Es wird einzig auf den vom ARV am 6. Januar 2022 erstellten Umgebungsplan verwiesen, gemäss dem die Umgebung zurückzubauen bzw. zu gestalten, die darin ausgewiesenen Flächen und die Stützkonstruktion zurückzubauen und die Flächen entsprechend zu rekultivieren seien. Allgemein sei im Umgebungsbereich der Bauten, sofern nicht explizit bewilligt, keine dauerhafte Abstellung oder Nutzung zulässig. Dem Umgebungsplan ist jedoch nicht zu entnehmen, dass der Erdwall abgetragen werden müsste.

7.5 Es ist somit festzustellen, dass weder eine Bewilligung für den Erdwall beantragt noch eine solche erteilt wurde, aber auch nicht der Rückbau der Terrainveränderung, soweit er nicht befestigtes Gelände betrifft, verfügt wurde. Ein Rückbau des Erdwalls kann daher nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sein, weshalb sich diesbezüglich vertiefte Erwägungen erübrigen.

7.6 Auf jeden Fall zu entfernen sein wird aber die vom ARV in seinem Umgebungsplan vom 6. Januar 2022 gelb eingezeichnete Stützkonstruktion. Das ARV weist zu Recht darauf hin, dass diese Stützkonstruktion in keinem Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen stehen kann. Der Beschwerdeführer verlangt in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde denn auch gar nicht eine Bewilligung für diese Stützkonstruktion, sondern lediglich eine solche für den Erdwall (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2 und Rz. 33). Zudem wird das Terrain im Zusammenhang mit dem vorzunehmenden Rückbau der Stützkonstruktion im nordöstlichen Bereich des GS D. \_\_\_\_\_ und dem Rückbau der befestigten Flächen sanft anzugleichen und möglichst natürlich zu gestalten sein.

8.

8.1 Der Beschwerdeführer verlangt, dass auch auf die geforderte Rekultivierung der Fläche östlich des Gebäudes Assek. Nr. I. \_\_\_\_\_ zu verzichten sei, zumal die dortige Fläche nach wie vor vom pachtenden Landwirt als Jauchegrube verwendet und damit landwirtschaftlich genutzt werde.

8.2 Das ARV weist in seiner Vernehmlassung darauf hin, dass es keinen Rückbau der Jauchegrube gefordert habe. Es sei lediglich die Nutzung auf der Grube abgelehnt worden, nachdem im Rahmen eines am 17. Dezember 2019 durchgeführten Augenscheins habe festgestellt werden müssen, dass auf der Jauchegrube zwei Container und diverse weitere Materialien abgestellt und eine Überdachung angebracht worden seien. Im Umgebungsplan des ARV vom 6. Januar 2022 sei jedoch das Wiesland bis an die Grube angrenzend eingetragen.

8.3 Dies bedeutet, dass der Beschwerdeführer die Jauchegrube nicht rückzubauen hat. Er hat jedoch – falls dies nicht bereits erfolgt ist – die Nutzung auf der Grube aufzugeben, die Überdachung zu entfernen und die Grünfläche bzw. das Wiesland bis an die Jauchegrube wiederherzustellen, zumal es dem pachtenden Landwirt durchaus möglich ist, über die Grünfläche zur Jauchegrube zu gelangen.

9.

9.1 Als Zwischenergebnis ist somit festzustellen, dass die Vorinstanzen zu Recht den Wiederaufbau der Garage/des Abstellraums (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) nach dem Brandfall abgelehnt und die nachträgliche Baubewilligung für den Ersatz des Hühnerhauses mit einem Unterstand, für die befestigte Fläche zwischen der nördlichen Zufahrt von GS G. \_\_\_\_\_ und dem abgebrannten Trottenbau (Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_) sowie für die Terrinaufschüttung (Erdwall) im nordöstlichen Bereich von GS D. \_\_\_\_\_ nicht erteilt haben.

9.2 Diesfalls verlangt der Beschwerdeführer, es sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten. Die vorliegend angefochtenen Wiederherstellungsanordnungen (Carport / Unterstand, befestigte Fläche zwischen nördlicher Zufahrt vom GS G. \_\_\_\_\_ und abgebranntem Trottenbau [Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_] sowie die Terrinaufschüttung [Erdwall] im nordöstlichen Bereich des GS D. \_\_\_\_\_) stellten aber nur geringfügige Abweichungen vom Erlaubten dar, zumal GS C. \_\_\_\_\_ ohne den Carport nicht über die benötigte Parkierungsfläche verfüge, die mit Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001 genehmigte Nutzung eine befestigte Fläche erfordere und die Terrinaufschüttung (Erdwall) tatsächlich benötigt werde und standortgebunden sei. Hinzu komme, dass das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung vorliegend nur geringfügig sei. Das Grundstück liege abgelegen. Die Bauten würden von Dritten überhaupt nicht oder höchstens geringfügig wahrgenommen. Auch das Bauvolumen resp. die betroffene Fläche

sei marginal. Aus diesen Gründen sei die verfügte Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht verhältnismässig, weshalb auf diese zu verzichten sei.

9.3 Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6). Der Wiederherstellungsentscheid bedeutet einen Eingriff in das Eigentum des betroffenen Grundeigentümers und ist deshalb gemäss Art. 36 BV nur zulässig, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und nicht Treu und Glauben widerspricht. Diese Voraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Nach der allgemeinen Formel des Bundesgerichts kann eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr erstellte Baute oder Anlage oder die ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und deren Belassung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl. 2020, Band I, Art. 46 N 9 mit Verweis auf BGE 132 II 21 E. 6; siehe auch BGer 1C\_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 5.1). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4).

9.4 Die gesetzliche Grundlage für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes findet sich in § 69 PBG, der bestimmt, dass der Gemeinderat Bauarbeiten einstellen, nachträgliche Bewilligungsverfahren oder die Beseitigung oder Anpassung von Bauten und Anlagen anordnen kann, wenn a) für die Bauarbeiten keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt; b) eine nachträgliche Baubewilligung von vornherein ausgeschlossen ist; c) Bauten und Anlagen im unfertigen Zustand verharren oder wegen mangelhaften Unterhalts die Sicherheit von Personen und Sachen gefährden.

9.5 Der Beschwerdeführer hat sämtliche baulichen Anpassungen ohne Baubewilligung vorgenommen. Nach den vom Beschwerdeführer unwidersprochenen Ausführungen des ARV hat er dabei um die Illegalität dieser Bauten und um das Risiko, dass diese zurückgebaut werden müssen, gewusst. Wie hiervor dargelegt, kommt im Sinne des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Das entsprechende öffentliche Interesse ist daher gross. Es ist dem ARV zudem zuzustimmen, dass die ohne Baubewilligung vorgenommenen Veränderungen auf den GS C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ ein Ausmass haben, welches nicht mehr als unbedeutend zu bezeichnen ist. So hat der Beschwerdeführer, wie den Luftbildern auf ZugMap zu entnehmen ist, die Aussenfläche auf seiner Liegenschaft Unterbüessikon in den letzten Jahren stetig erweitert und die Nutzung stetig intensiviert. Insbesondere östlich des Gebäudes Assek. Nr. E. \_\_\_\_\_ bzw. westlich der nördlichen Zufahrt zu GS G. \_\_\_\_\_ sowie nördlich des Gebäudes Assek. Nr. L. \_\_\_\_\_ wurden ohne Bewilligung befestigte Flächen erstellt bzw. vergrössert. Der Unterstand/Carport weist zudem eine Fläche von ca. 67 m<sup>2</sup> auf (während das früher dort vorhandene Hühnerhaus ca. 20 m<sup>2</sup> gross war). Auch bei dieser ohne Bewilligung erstellten Baute kann die Abweichung gegenüber dem Erlaubten nicht als unbedeutend qualifiziert werden.

9.6 Dem Antrag des Beschwerdeführers, es sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten, kann daher nicht entsprochen werden. Die unrechtmässigen Befestigungen sowie auch die Stützkonstruktionen im Nordosten der Liegenschaft sind entsprechend dem vom ARV erstellten Umgebungsplan vom 6. Januar 2022 (Beilage zu ARV-Beil. 6) zurückzubauen, und die darin ausgewiesene Grünfläche/Wiesland ist zu rekultivieren. Auch die noch vorhandene Befestigung bei der niedergebrannten Garage/Abstellraum im Nordwesten der Liegenschaft GS C. \_\_\_\_\_/D. \_\_\_\_\_ ist zurückzubauen, und die Fläche ist an dieser Stelle ebenfalls vollständig zu rekultivieren. Der Unterstand/Carport im Bereich des ehemaligen Hühnerhauses im Nordosten der Liegenschaft GS C. \_\_\_\_\_/D. \_\_\_\_\_ ist zurückzubauen und die Fläche entsprechend zu rekultivieren.

10. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

11. Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht

die unterliegende Partei die Kosten. Dem Umstand, dass die Sache nur deshalb nicht an die Baubewilligungsbehörden zurückgewiesen wird, weil deren Verfahrensfehler geheilt wurde, ist bei der Regelung der Kostenfolge angemessen Rechnung zu tragen. Die ordentliche Spruchgebühr beträgt im vorliegenden Fall Fr. 3'500.–. Dem unterliegenden Beschwerdeführer ist jedoch wegen der Verletzung des rechtlichen Gehörs nur eine reduzierte Spruchgebühr von Fr. 3'000.– aufzuerlegen. Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Fr. 500.– sind dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten. Während dem Kanton keine Kosten auferlegt werden können (§ 24 Abs. 1 VRG), sind der Gemeinde Baar Kosten in der Höhe von Fr. 500. zu belasten (§ 24 Abs. 2 VRG). Eine Parteidenschädigung ist dem Beschwerdeführer angesichts des Verfahrensausgangs nicht zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Die Vorinstanzen haben keinen Anspruch auf eine Parteidenschädigung (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer werden Fr. 3'000.– Verfahrenskosten auferlegt und in dieser Höhe mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Fr. 500.– werden ihm zurückerstattet.
3. Der Gemeinde Baar werden Fr. 500.– Verfahrenskosten auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
6. Mitteilung an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (im Doppel), an den Gemeinderat Baar (Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug sowie zum Vollzug von Ziffer 2 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Dispositiv).

Zug, 19. Mai 2023

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am