

# ZG\_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 117 vom 25. Februar 2021

ZG Verwaltungsgericht, 2021-02-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg\\_verwaltungsgericht\\_V\\_2019\\_117](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2019_117)

FR: ZG\_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 117 du 25 février 2021

IT: ZG\_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 117 del 25 febbraio 2021

## Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Baubewilligung (Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen)

## Erwägungen

### E. 1

D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ vertreten durch RA F.\_\_\_\_\_

#### E. 1.1

Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonaler Verwaltungsbehörden 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. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind 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]). Die angefochtenen Entscheide des Gemeinderats Risch vom 19. November 2019 stützen sich im Wesentlichen auf die entsprechenden Verfügungen des kantonalen Amtes für Raum und Verkehr vom 28. Oktober 2019, die in Anwendung des Raumplanungsgesetzes des Bundes ergingen. Entsprechend § 67 Abs. 2 lit. b PBG ist somit die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Überprüfung der vier angefochtenen Entscheide gegeben. Die Be-  
5 Urteil V 2019 117 schwerdeführer (Eigentümer von GS H.\_\_\_\_\_, Grundbuch Risch) sind als unmittelbare Nachbarn der Bauvorhaben auf dem GS G.\_\_\_\_\_ zweifelsohne zur Erhebung der Beschwerde berechtigt. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Voraussetzungen, weshalb sie zu prüfen ist. Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

#### E. 1.2

Nebst Rechtsverletzungen unterliegt auch die unrichtige Handhabung des Ermessens der gerichtlichen Beurteilung (§ 63 Abs. 3 VRG). Kommt der Rechtsmittelinstanz volle Kognition zu, ist sie verpflichtet, diese voll auszuschöpfen. Beschränkt sie ihre Überprüfung auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosser Willkür, so begeht sie eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 130 II 449 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung hat sie aber einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. Sie hat eine unangemessene Entscheidung zu korrigieren, kann aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren angemessenen Lösungen überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Unangemessen ist eine An-

ordnung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt und die allgemeinen Verfassungsprinzipien sowie den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, das Ermessen aber unzweckmässig ausgeübt wird (vgl. Marco Donatsch, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, § 20 N 49 f.). 2. Sowohl der Hof J.\_\_\_\_\_ der Bauherrschaft als auch das GS H.\_\_\_\_\_ der Beschwerdeführer befinden sich im Baufeld IV der Golfplatzzone der Gemeinde Risch. Gemäss § 27 Abs. 3a Ziff. 2 und Anhang 1d der Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch gelten in diesen Baufeldern für Bauten und Anlagen, die nicht zur Golfanlage gehören, die Bestimmungen der Landwirtschaftszone, und Bauten und Anlagen werden somit gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsrecht beurteilt. 3. Zonenkonformität der Neubauten Traktorengarage/Werkstatt und Remise

## **E. 2**

Gemeinderat Risch

## **E. 3**

Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug Beschwerdegegner betreffend Baubewilligung (Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen) V 2019 117

2 Urteil V 2019 117 A. D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer des Hofes J.\_\_\_\_\_, Grundstück (GS) Nr. G.\_\_\_\_\_, Grundbuch Risch. Zum Hof J.\_\_\_\_\_ gehören neben GS G.\_\_\_\_\_ die Parzellen GS K.\_\_\_\_\_ und L.\_\_\_\_\_, beide GB Hünenberg. Teile von GS G.\_\_\_\_\_ werden als Golfanlage genutzt. D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ haben zusätzliches Land gepachtet, u.a. den Betrieb M.\_\_\_\_\_. Am 6. April 2019 reichten sie drei separate Baugesuche ein, welche auf einem "Gesamtkonzept J.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_" basieren. Die Baugesuche RI-2019-045 und RI-2019-046 betreffen im Wesentlichen die Pferdehaltung auf dem Hof J.\_\_\_\_\_ (RI-2019-045) und dem Hof M.\_\_\_\_\_ (RI-2019-046). Das Baugesuch RI-2019-047 betrifft den Anbau einer Traktorengarage/Werkstatt und den Rück- und Ersatzbau einer Remise auf GS G.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_. Gegen alle drei Baugesuche erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am

### **E. 3.1**

Die Beschwerdegegner 1 (fortan: Bauherrschaft) beabsichtigen, südlich der Scheune Assek.-Nr. N.\_\_\_\_\_ eine Traktorengarage mit Werkstatt anzubauen. Der Anbau hat eine Ausdehnung von 12 m auf 16 m und eine Höhe von 4,5 m. Zudem soll die bestehende Remise Assek.-Nr. P.\_\_\_\_\_ abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau weist neben den Einstellflächen (Remisenflächen) einen Autounter-

6 Urteil V 2019 117 stand mit zwei Abstellplätzen und einen gedeckten Sitzplatz auf. Die Remise selber soll eine Länge von 20 m, eine Breite von 10 m und eine Höhe von 7 m haben. Sie ist sowohl bezüglich Fläche als auch Höhe grösser als die bestehende Remise. Sie soll zudem um ca. 10 m gegen Norden und um ca. 8 m gegen Westen zum Grundstück der Beschwerdeführer hin verschoben werden. Der Carport mit Sitzplatz schliesst sich im südlichen Bereich an die Remise an und weist eine Länge von 9 m auf, bei einer Breite von 6 m und einer Höhe von 2,70 m.

### **E. 3.2**

In der Landwirtschaftszone sind gemäss Art. 16a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) Bauten und Anlagen zonenkonform,

die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Die weiteren Voraussetzungen sind in Art. 34 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) umschrieben. Danach darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn: a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist; b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Für die Beurteilung der Zonenkonformität nach Art. 16a RPG sind somit folgende Aspekte bedeutsam: – der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Zweck im Sinne von Art. 16 Abs. 1 RPG; – die Produktionsweise – überwiegend bodenabhängig oder bodenunabhängig; – die betriebliche Notwendigkeit am nachgesuchten Standort für den gewünschten Zweck (Wohn- und Betriebsbauten); – Interessen, die dem konkreten Vorhaben am nachgesuchten Standort entgegenstehen könnten (umfassende Interessenabwägung) (Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a N 10). Hinzu kommt das Erfordernis, dass der Betrieb längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV).

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerdeschrift geltend, es sei nicht ersichtlich, dass der Landwirtschaftsbetrieb der Bauherrschaft überwiegend bodenabhängige Bewirtschaftung betreibe. Einen wesentlichen Bestandteil des Betriebs stelle die Haltung von Pferden sowie die Pferdepension und Hippolinireitkurse dar. Des Weiteren werde ein Lohnunternehmen betrieben. Auch fehle es an der betrieblichen Notwendigkeit am 7 Urteil V 2019 117 nachgesuchten Standort. Die Bauherrschaft beabsichtige, die beiden Neubauten – Traktorengarage/Werkstatt und Neubau Remise mit Carport – auf dem J. \_\_\_\_\_ zu errichten, welcher komplett vom Golfpark umgeben sei. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung finde auf dem J. \_\_\_\_\_ aber nicht statt, werde dieser doch ausschliesslich für die Pferdehaltung und Pferdepension genutzt. Die Traktorengarage/Werkstatt und die Remisen würden in erster Linie für den Maschinenfuhrpark des Beschwerdegegners 1 verwendet. Ferner sei zu berücksichtigen, dass die Maschinen dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen des Beschwerdegegners 1 dienen. Das Lohnunternehmen generiere einen erheblichen Anteil am Umsatz des landwirtschaftlichen Betriebs. Betriebsbauten für die Erbringung landwirtschaftlicher Dienstleistungen an eine Vielzahl von Landwirtschaftsbetrieben seien nicht zonenkonform, denn es handle sich um ein landwirtschaftsnahes Gewerbe, das in die Bauzone gehöre. Die Standortgebundenheit für zwei neue Remisen auf dem J. \_\_\_\_\_ sei somit nicht gegeben. Allfällige entgegenstehende Interessen gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV seien namentlich der Landschafts- und Ortsbildschutz. Das Hofensemble – zu welchem auch das Gebäude der Beschwerdeführer gehöre – sei bezüglich Lage und Zonenzugehörigkeit einzigartig. Die Positionierung der beiden geplanten Neubauten verändere das Gesamtbild in erheblichem Masse und würde nach Ansicht der Beschwerdeführer zur Zerstörung des gesamten Ensembles führen. Die beiden Neubauten gemeinsam wirkten auf die übrigen bestehenden Gebäude zunehmend erdrückend. Ihre kombinierte Mächtigkeit wirke erdrückend und lenke einerseits ab vom erhabenen geschützten Bauernhaus, welches im Zentrum des Hofes stehen sollte. Andererseits verdecke die neue Remise praktisch das ganze Bauernhaus, wie der Blick auf die Hofgruppe in Richtung Osten verdeutliche. Aber nicht nur auf das geschützte Wohnhaus wirkten sich die beiden Neubauten in erheblichem Masse aus. Würden die beiden Neubauten bewilligt, hätten die Beschwerdeführer gegen Osten in nur sehr geringem Abstand zur Grundstücksgrenze eine Wand von 29 m Länge und 7 m Höhe,

welche wie ein Riegel wirke. Dieser Effekt werde verstärkt durch den Neubau Traktorengarage/Werkstatt, welcher den Riegel gegen Osten komplettiere. Von einer guten Gesamtwirkung könne hier nicht gesprochen werden. Dies stehe nicht nur im krassen Kontrast zur Weite der Rasenflächen gegen Norden, Süden und Westen, sondern würde den sich im Osten des Hauses der Beschwerdeführer befindlichen Wohnräumen massiv Licht und Sonne entziehen. Des Weiteren sei festzustellen, dass die neue Remise die Privatsphäre der Beschwerdeführer nicht berücksichtige. Die bestehende Remise verdecke die Sicht vom Wohnhaus Assek.- Nr. O. \_\_\_\_\_ zum Garten und zum Haus der Beschwerdeführer vollständig und gewähre nicht nur den Beschwerdeführern, sondern auch der Bauherrschaft eine sehr hohe Privatsphäre. Die neue Remise würde den Blick von den Balkonen auf den Garten der Be-

### **E. 3.4**

Das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug hält dem entgegen, zur bodenabhängigen Produktion gehöre neben dem gesamten Pflanzenbau, der vorliegend bodenabhängig betrieben werde, auch die Pferdehaltung. Mit den korrekt berechneten 79,4 Hektaren landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) resp. 57,7 Hektaren Futterproduktion sei die gemäss Art. 16abis Abs. 1 RPG benötigte betriebseigene Futtergrundlage auch für die geplante Ausdehnung des Pferdebestandes mehr als gegeben. Auch die ebenfalls in Art. 16abis Abs. 1 RPG geforderten Weiden seien in Stallnähe vorhanden. Der Landwirtschaftsbetrieb werde entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer aus den genannten Gründen bodenabhängig betrieben. Den Behörden würden keine Anzeichen vorliegen, wonach einzelne oder sämtliche aktuellen Pachtverhältnisse nicht verlängert würden. Das Betriebszentrum (inkl. Wohnort der Familie der Bauherrschaft) befinde sich am Standort J. \_\_\_\_\_ auf dem Grundstück Nr. G. \_\_\_\_\_, das vollumfänglich im Besitz der Bauherrschaft sei. Dass die Bauten und Anlagen beim Betriebszentrum realisiert würden, sei betrieblich nachvollziehbar und durchaus sinnvoll. Mit den gewählten Standorten werde den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nachgekommen, indem die Bauten in Hofnähe und weitgehend auf bereits befestigten Flächen realisiert würden. So ermöglichten die Bauten einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Erhaltung von

### **E. 3.5**

Die Bauherrschaft führt in ihren Rechtsschriften aus, sie bewirtschafte ab dem Hof J. \_\_\_\_\_ 79,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Sie betreibe Acker- und Futteranbau. Daneben würden Obst und Beeren angebaut. Vor allem aber werde das Futter für die auf dem Betrieb gehaltenen Pferde fast ausschliesslich auf den eigenen Nutzflächen produziert. Die geplanten Neu- bzw. Ersatzbauten, beides Ökonomiegebäude, dienten mithin praktisch ausschliesslich der bodenabhängigen Produktion auf dem eigenen Betrieb. Die von den Beschwerdeführern ins Feld geführten Nebenbetriebe Hippolini Reitkurs und Lohnarbeit stellten im Verhältnis zur bodenabhängigen Produktion ein Nebeneinkommen von 9,6 % dar. Der Anbau für die Traktorengarage/Werkstatt und der Ersatzbau der Remise seien innerhalb des Hofensembles J. \_\_\_\_\_ geplant. Der Hof J. \_\_\_\_\_ stehe im Eigentum der Bauherrschaft. Es sei sicher richtig, wenn neue Bauten und Anlagen, welche mit erheblichen finanziellen Investitionen verbunden seien, auf dem eigenen Land und nicht auf Pachtland gebaut würden. Ab dem Hof J. \_\_\_\_\_ werde der gesamte Betrieb der Bauherrschaft bewirtschaftet; der Pachtbetrieb [M. \_\_\_\_\_] liege lediglich 300 m vom Hofzentrum entfernt. Der für die Bauten gewählte Standort sei bereits heute das Be-

### **E. 3.6.1**

Die Beschwerdeführer bestreiten zunächst die überwiegende Bodenabhängigkeit der Bewirtschaftung durch die Bauherrschaft, weil die Haltung von Pferden sowie die Pferdedepension und Hippolinikurse einen wesentlichen Bestandteil des Betriebs darstellten. Des Weiteren werde ein Lohnunternehmen betrieben, das einen erheblichen Anteil am Umsatz des landwirtschaftlichen Betriebs generiere.

### **E. 3.6.2**

Dazu ist Folgendes zu erwägen: Die Bauherrschaft bewirtschaftet aktuell ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) mit einem durchschnittlichen Tierbestand von rund 15 Grossvieheinheiten (GVE). Sie betreibt Acker- und Futterbau sowie Tierhaltung (Pferde und Hühner). Gemäss dem Gesamtkonzept J.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ der

### **E. 3.6.3**

Die Beschwerdeführer führen in ihrer Replik aus, wie sich die von den Beschwerdeführern und vom Amt für Raum und Verkehr behaupteten 79,5 ha LN zusammensetzten, gehe weder aus dem Gesamtkonzept noch aus der Beschwerdeantwort hervor. Es sei denn auch nicht möglich, aus den vorhandenen Unterlagen, inkl. Hilfsmittel wie das zugmap.ch, die Fläche von 79,5 ha nachzuvollziehen. Die Beantwortung der Frage, wie viele Hektaren LN die Bauherrschaft genau bewirtschaftet, ist im Zusammenhang mit der Frage, ob im vorliegenden Fall eine bodenabhängige Produktionsweise gegeben ist, einzig dann entscheidend, wenn sich herausstellen sollte, dass die Bauherrschaft für die von ihnen vorgesehenen maximal 64 Pferde über weniger als 15,68 ha betriebseigene Futtergrundlage (gemäss ARE-Wegleitung "Pferd und Raumplanung") verfügen. Das Amt für Raum und Verkehr hat in seiner Duplik jedoch nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass dies nicht der Fall ist. Es hat darauf hingewiesen, dass die Bauherrschaft gemäss der durch das Landwirtschaftsamt des Kantons Zug im Januar 2019 durchgeführten Betriebsdatenerhebung, welche auch für die Direktzahlungsbeiträge des Bundes massgebend ist, 79,4 ha LN bewirtschaftet, wovon 57,7 ha der Futterproduktion dienen. Von den 79,4 ha LN seien nach Berechnung des Landwirtschaftsamts 3,9 ha LN im Eigentum der Bauherrschaft und 75,5 ha LN in Pacht. Das Amt für Raum und Verkehr zeigt zudem auf zwei Stellen hinter dem Komma genau auf, auf wie viele Hektaren sich die einzelnen Kulturen bei der Betriebsdatenerfassung 2019 aufteilen. So verfügt der Landwirtschaftsbetrieb der Bauherrschaft über rund 44 ha Grünland (ohne Körner-, Silo- und Grünmais sowie Streuflächen), womit rund 180 Pferde gehalten werden könnten. Auf die Berechnungen der kantonalen Fachbehörde kann abgestützt werden (BGer 1C\_22/2012 vom 30. August 2012 E. 3.3). Somit ist erwiesen, dass die Bauherrschaft über weit mehr als die für die betriebseigene Futtergrundlage erforderlichen

### **E. 3.7.1**

Die Beschwerdeführer bestreiten weiter die betriebliche Notwendigkeit am nachgesuchten Standort. Die beiden Anbauten – Traktorengarage/Werkstatt und der Neubau Remise mit Carport – sollten auf dem J.\_\_\_\_\_ errichtet werden, welcher komplett vom Golfpark umgeben sei. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf dem J.\_\_\_\_\_ finde nicht statt. Die Traktorengarage/Werkstatt und die Remisen würden in erster Linie für den Maschinenfuhrpark des Beschwerdegegners 1 verwendet. Der Maschineneinsatz erfolge schwergewichtig und mit grosser Regelmässigkeit ausserhalb des Golfareals und weit ab

von seinem Gehöft. Ferner sei zu berücksichtigen, dass die Maschinen dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen des Beschwerdegegners 1 dienen. Dieses landwirtschaftsnahe Gewerbe gehöre in die Bauzone.

### **E. 3.7.2**

Der Anbau für die Traktorengarage/Werkstatt und der Ersatzbau der Remise sind innerhalb des Hofensembles J. \_\_\_\_\_ geplant. Der Hof J. \_\_\_\_\_ steht im Eigentum der Bauherrschaft. Die Bauherrschaft wohnt dort auch. Es ist nur verständlich, dass sie die geplanten Bauten, welche mit erheblichen finanziellen Investitionen verbunden sind, auf dem eigenen Land und nicht auf Pachtland bauen will. Der Standort J. \_\_\_\_\_ stellt bereits heute das Betriebszentrum dar. Ab dort wird der gesamte Betrieb der Bauherrschaft bewirtschaftet. Die Erstellung der neuen Bauten beim Betriebszentrum ist sinnvoll und dient dem im Raumplanungsrecht geltenden Konzentrationsgrundsatz, welcher verlangt, dass Bauten und Anlagen in der Regel beim landwirtschaftlichen Betriebszentrum liegen (vgl. Ruch/Muggli, a.a.O., Art. 16a N 46). Ein besser geeigneter Standort als auf dem J. \_\_\_\_\_ ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Im Übrigen weist die Bauherrschaft zu Recht darauf hin, dass es sich bei den Lohnarbeiten um marginale Nebeneinkünfte handelt. Gemäss dem Gesamtkonzept sind diese auf rund Fr. 24'000.– veranschlagt. Bezogen auf das Gesamteinkommen von Fr. 306'000.– bzw. inklusiv Direktzahlungen von rund Fr. 496'000.– entfallen lediglich 7,9 % bzw. 4,8 % auf die Lohnarbeit, was bedeutet, dass die Maschinen zur Hauptsache für die Bewirtschaftung der eigenen Nutzflächen benötigt werden. Es wären nicht andere oder weniger Maschinen erforderlich, wenn die Lohnarbeit wegfallen würde. Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass bezüglich Zonen-

### **E. 3.8.1**

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, den Bauvorhaben stünden die Interessen des Landschafts- und Ortsbildschutzes entgegen. Die Positionierung und Dimensionierung der beiden geplanten Neubauten veränderten das Gesamtbild des Hofensembles mit dem Wohnhaus Assek.-Nr. O. \_\_\_\_\_, welches als schützenswert im Inventar des Kantons Zug registriert sei, in erheblichem Masse und würden zur Zerstörung des gesamten Ensembles führen. Die beiden Neubauten gemeinsam wirkten auf die übrigen bestehenden Gebäude zunehmend erdrückend und lenkten vom erhabenen geschützten Bauernhaus ab, welches im Zentrum des Hofes stehen sollte. Andererseits verdeckte die neue Remise praktisch das ganze Bauernhaus, wie der Blick von weitem auf die Hofgruppe in Blickrichtung Osten verdeutliche. Die geplante Remise erdrücke das schützenswerte Bauernhaus. Sie, die Beschwerdeführer, seien nach wie vor der Meinung, dass die bestehende Remise zum schützenswerten Wohnhaus gehöre und daher ebenso als schützenswert zu qualifizieren sei. Sie würden die Ansicht vertreten, dass der beste Schutz für das Wohnhaus die Renovation der bestehenden Remise darstelle.

### **E. 3.8.2**

Gestützt auf eine Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie führte das Amt für Raum und Verkehr in seinem Entscheid vom 28. Oktober 2019 zum Baugesuch RI-2019-047 (Bf.-Beil. 6) aus, aufgrund der Anordnung der An- und Neubauten veränderten sich das Gesamtbild und die Umgebung des Hofensembles nicht wesentlich. Die Ansicht, dass der Ersatzneubau zu einer Zerstörung des Hofensembles führen würde, könne nicht geteilt werden. Der Anbau an der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ stelle aufgrund seines grossen Abstands zum schützenswerten Gebäude Assek.-Nr. O. \_\_\_\_\_ und

mit dem vorgeschlagenen Farb- und Materialkonzept, mit dem er sich gut in die Umgebung einfüge, keine wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmals im Sinne von § 29 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) dar. Die bestehende Remise Assek.-Nr. P. \_\_\_\_\_ sei nicht im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten, welches für die Gemeinde Risch im Jahr 2016 vollständig revidiert worden sei. Einem Abbruch stehe somit aus denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Das vorgeschlagene Volumen sei aus Sicht der Denkmalpflege vertretbar. Mit der Aufgliederung in zwei Baukörper, von denen derjenige in der unmittelbaren Umgebung des Bauernhauses von geringerer Höhe sei als der nördliche anschliessende Bauteil, bleibe der Bezug des Neubaus zum Baudenkmal respektvoll.

### **E. 3.8.3**

Das Bauvorhaben liegt im Umgebungsschutz des schützenswerten Bauernhauses Assek.-Nr. O. \_\_\_\_\_. Das Bauernhaus in Blockbauweise wurde 1621 erstellt, die Remise 1904. Der Hof J. \_\_\_\_\_ liegt weder im BLN-Gebiet Nr. 1309 "Zugersee" noch in einem Landschaftsschongebiet (kantonaler Richtplan) bzw. einer Landschaftsschutzzone (kommunaler Zonenplan).

### **E. 3.8.4**

Gemäss § 10 Abs. 3 PBG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen so zu gestalten und einzuordnen, dass sie zusammen mit der Umgebung und Landschaft eine gute Gesamtwirkung erzielen. Das Gericht teilt die Einschätzung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie des Amtes für Raum und Verkehr, dass die Positionierung und die Dimensionierung der beiden geplanten Neubauten das Hofensemble in keiner Weise zerstören. Weder die anstelle der bestehenden Remise Assek.-Nr. P. \_\_\_\_\_ zu erstellende Remise noch der Anbau Traktorengarage/Werkstatt an die Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ erdrücken das schützenswerte Bauernhaus Assek.-Nr. O. \_\_\_\_\_, wie das die Beschwerdeführer geltend machen. Die bisherige Struktur bleibt bestehen, und es kommt zu nur geringfügigen Veränderungen. Die neue Traktorengarage/Werkstatt hält einen Abstand von 25 m zum Bauernhaus (bisher hielt die Scheune einen solchen von 34 m), und das leichte Abrücken und Zurückversetzen des Neubaus Remise gegenüber dem Wohnhaus verbessert sogar dessen Wirkung aus der Ferne. Wie weiter hinten darzulegen sein wird, ist auch die Höhe der neuen Remise gerechtfertigt und hat jedenfalls keinen wesentlichen Einfluss auf Aspekte des Landschafts-, des Ortsbilds- oder des Denkmalschutzes. Die neue Remise bleibt deutlich kleiner als das Bauernhaus und bleibt diesem untergeordnet. Auch nicht gefolgt werden kann den Beschwerdeführern, wenn sie fordern, die bestehende Remise sei gleich wie das Wohnhaus als schützenswert zu qualifizieren. Fest steht, dass dieses Gebäude nicht im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten ist. Es steht dem Gericht nicht zu, daran etwas zu ändern, weshalb der Abriss der Remise zulässig ist. Es ist somit festzustellen, dass dem Bauvorhaben am nachgesuchten Standort keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### **E. 3.9**

Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführer, wenn sie vorbringen, dass die in nur sehr geringem Abstand zu ihrer Grundstücksgrenze entstehende neue Remise wie ein Riegel wirke, ihnen massiv Licht und Sonne entziehe sowie die neue Remise den Blick von den Balkonen des Wohnhauses Assek.-Nr. O. \_\_\_\_\_ auf den Garten der Beschwerdeführer komplett freigebe. Massstab für die Frage, ob der Standort und die

Ausgestaltung einer zonenkonformen Baute keine überwiegenden Interessen verletzen (Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV), sind die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG,

### **E. 3.10**

Auch dass die befestigte Fläche insbesondere durch das leichte Wegrücken der Remise vom Wohnhaus etwas vergrössert wird, ist nicht zu bemängeln. Ein negativer Einfluss auf die Gesamtwirkung des Hofensembles kann daraus jedenfalls nicht erkannt werden. Die Erweiterung der befestigten Fläche ist zudem derart geringfügig, dass kaum mehr Wasser als bisher auf das Grundstück der Beschwerdeführer gelangt, umso mehr als der Bauherrschaft wohl zuzustimmen ist, dass der grösste Teil dieses Wassers sowieso von der Gemeindestrasse auf das Grundstück der Beschwerdeführer läuft.

### **E. 3.11.1**

Die Beschwerdeführer machen schliesslich geltend, die Angaben im Gesamtkonzept, die aufzeigen sollten, dass der längerfristige Bestand des Unternehmens der Bauherrschaft bei einem allfälligen Wegfall der Pacht M. \_\_\_\_\_ nachgewiesen sei [der entsprechende Pachtvertrag dauert bis 2023], könnten nicht nachvollzogen werden bzw. seien zum Teil widersprüchlich. Damit sei die Voraussetzung von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV nicht erfüllt.

### **E. 3.11.2**

Gemäss den in E. 3.6.3 dargelegten Erhebungen des Landwirtschaftsamts des Kantons Zug, auf die abgestützt werden kann, bewirtschaftet die Bauherrschaft 79,4 ha LN, wovon 75,5 ha LN gepachtet sind. Zwar betrifft der grössere Teil des Pachtlands die Pacht M. \_\_\_\_\_. Die Bauherrschaft hat jedoch auch Pachtverträge mit fünf weiteren Landeigentümern abgeschlossen; zudem verfügt sie über 3,9 ha eigenes Land. Sämtliche Pachtverträge unterliegen dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2). Darin ist unter anderem geregelt, dass eine normale Pachtdauer für Grundstücke sechs Jahre beträgt (Art. 7 Abs. 1 LPG) und der Pachtvertrag bei nicht ordnungsgemässer Kündigung jeweils um weitere sechs Jahre verlängert wird (Art. 8 Abs. 1 LPG). Alleine diese Regelungen zeigen auf, dass die landwirtschaftliche Pacht ein längerfristiges Konstrukt ist, das zumeist über eine lange Zeitdauer mit demselben Pachtvertrag funktioniert. Es darf dem Landwirtschaftsamt geglaubt werden, dass es im vorliegenden Fall keine Hinweise gibt, dass einzelne oder sämtliche aktuellen Pachtverhältnisse nicht verlängert würden. Das ist denn auch nachvollziehbar, wenn man berücksichtigt, dass es sich bei den Verpächtern gemäss Angaben der Bauherrschaft um private Verpächter, in deren Familien keine Selbstbewirtschafteter die landwirtschaftliche Tätigkeit betreiben, sowie um die Korporation Hüenberg handelt. Und auch beim Eigentümer des M. \_\_\_\_\_ kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Eigentümerfamilie den Betrieb nicht selber bewirtschaften will und auch keine Nachkommen in der Landwirtschaft tätig sind. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der M. \_\_\_\_\_, bevor die Bauherrschaft die aktuelle Pacht übernahm, schon viele Jahre ununterbrochen anderweitig verpachtet war. Auf die Existenzfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs der Bauherrschaft lässt im Übrigen auch das längerfristig ausgelegte Betriebskonzept der Bauherrschaft schliessen, was gemäss Ruch/Muggli, a.a.O., Art. 16a N 45, in Zweifelsfällen eine objektive Beurteilung zulässt. Der Betrieb der Bauherrschaft kann somit voraussichtlich längerfristig bestehen, und die Voraussetzung von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV ist erfüllt.

### **E. 3.12**

Als Zwischenresultat ergibt sich somit, dass bezüglich der Neubauten Traktoren-garage/Werkstatt und Remise die Voraussetzungen von Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 4 RPV erfüllt und somit die beiden Bauten zonenkonform sind, sofern die gesamthaft zulässige Remisenfläche auf dem J. \_\_\_\_\_ nicht überschritten wird. Darüber wird in E. 5 befunden.

#### **E. 8**

Urteil V 2019 117 schwerdeführer komplett freigeben. Der geplante kleine Anbau mit Carport würde hierfür keinen Schutz bieten, da er viel zu niedrig sei. Auch die durch die Verschiebung der Remise bedingte Zunahme der befestigten Flächen spreche klar gegen die gute Gesamtwirkung. Die dadurch entstehende Abnahme der Versickerungsfähigkeit des Bodens führe dazu, dass immer mehr Wasser vom GS G. \_\_\_\_\_, welches höher gelegen sei, auf das Grundstück der Beschwerdeführer fliesse, wo es seit etlichen Jahren eine Zunahme von Problemen mit dem Abfluss gebe. In ihrer Replik stellen die Beschwerdeführer zudem die langfristige Zonenkonformität der Pferdehaltung auf dem J. \_\_\_\_\_ infrage, da die Pacht M. \_\_\_\_\_ bis 2023 befristet sei. Es könne nicht nachvollzogen werden, wie der Betrieb der Bauherrschaft bei einem Wegfall der Pacht M. \_\_\_\_\_ nach wie vor mehrheitlich landwirtschaftskonform betrieben werde. Der Betrieb könne nach dem Jahr 2023 als mit den gesetzlichen Vorgaben nicht zonenkonform betrieben werden; mithin könne die Bauherrschaft keine eigene bodenabhängige Landwirtschaft betreiben und nicht mehr grossmehrheitlich das Futter für die Pferdepension selber produzieren. Weiter führen die Beschwerdeführer aus, wie sich die insgesamt 79,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche zusammensetze, gehe weder aus dem Gesamtkonzept noch aus der Beschwerdeantwort hervor.

#### **E. 9**

Urteil V 2019 117 genügend Flächen geeigneten Kulturlandes (Art. 1 und Art. 3 RPG). Die Familie der Bauherrschaft setze ihre Maschinen zur besseren Auslastung auch überbetrieblich ein, was betrieblich, arbeitstechnisch und ökonomisch durchaus sinnvoll sei. Agrarpolitisch sei eine hohe Maschinenauslastung erwünscht. Dadurch würden zwar grössere Maschinen eingesetzt, die Berechnung des Bedarfs an Remisenflächen erfolge jedoch unabhängig davon. Das heisse, für grössere Maschinen könne nicht mehr Fläche geltend gemacht werden. Das Landwirtschaftsamt und das Amt für Raum und Verkehr hätten die Berechnungen der Remisenflächen mit der grösstmöglichen Genauigkeit vorgenommen. Ein Gutachten betreffend Remisenflächenberechnung einer unabhängigen ausserkantonalen Fachstelle werde weder als notwendig noch als verhältnismässig erachtet. Das Gleiche gelte für ein Gutachten über die Notwendigkeit der landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge. Was den Umgebungsschutz des schützenswerten Bauernhauses Assek.-Nr. O. \_\_\_\_\_ betreffe, halte die Denkmalpflege daran fest, dass der Neubau der Remise trotz einer Vergrösserung des Volumens gegenüber dem Vorgängerbau deutlich niedriger sei als das Bauernhaus und dank der einfachen Gestaltung in seiner Gesamtwirkung dem Wohnhaus untergeordnet bleibe. Dass Scheunen und Remisen in Hofensembles im Fussabdruck grösser seien als das Wohngebäude, liege in der Natur der Sache und sei normal. Von "Erdrücken" könne im vorliegenden Fall jedoch keine Rede sein, zumal das leichte Abrücken und Zurückversetzen des Neubaus gegenüber dem Wohnhaus dessen Wirkung aus der Ferne sogar verbessere.

#### **E. 10**

Urteil V 2019 117 triebszentrum. Es sei schlicht nicht nachvollziehbar, wieso einzelne Ökonomiegebäude nicht an diesem Standort bzw. an einem anderen Standort erstellt werden sollten. Das Konzentrationsprinzip gebiete es sogar, erforderliche Neubauten dort zu realisieren, wo bereits andere landwirtschaftliche Bauten und Anlagen des gleichen Betriebs bestünden. Bei den Lohnarbeiten, für welche Maschinen eingesetzt würden, handle es sich um marginale Nebeneinkünfte. Die projektierten Bauten hätten mit der Lohnarbeit nichts zu tun. Die Maschinen würden zur Hauptsache für die Bewirtschaftung der eigenen Nutzflächen benötigt. Es wären nicht andere oder weniger Maschinen erforderlich, wenn die Lohnarbeit wegfallen würde. Entgegen der von den Beschwerdeführern vertretenen Auffassung würden das Ortsbild und die Landschaft geschützt. Zu Recht habe das Amt für Raum und Verkehr festgestellt, dass dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Indem die neuen Bauten bzw. die Ersatzbaute dort realisiert würden, wo die Hofgruppe bereits bestehe, werde auch kein zusätzliches Kulturland beansprucht. Auch wenn mehr Volumen realisiert werde, werde dadurch das Gesamtbild nicht wesentlich verändert. Von einer "erdrückenden" Situation könne nicht gesprochen werden. Die Ergänzung der befestigten Flächen sei marginal. Das ablaufende Wasser komme im Übrigen nicht von der Hofanlage bzw. den dort befestigten Flächen, sondern von der Gemeindestrasse. Auch die Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. N.\_\_\_\_\_ für die Pferdehaltung erweise sich als zonenkonform; die Bewilligung sei zu Recht erteilt worden. Die effektiv zur Verfügung stehenden Remisenflächen seien korrekt berechnet worden und lägen unter dem zulässigen Bedarf. Der Betrieb der Bauherrschaft sei auf lange Sicht hinaus geplant und gesichert. Dabei sei es unerheblich, dass ein grosser Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche zugepachtet sei.

#### **E. 11**

Urteil V 2019 117 Bauherrschaft vom 21. März 2019 (ARV-Beil. 2 blau) sollen auf dem J.\_\_\_\_\_ zukünftig 28 und auf dem M.\_\_\_\_\_ 36 Pferde gehalten werden. Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, werden auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des BGGB als zonenkonform bewilligt, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt (Art. 16abis Abs. 1 RPG). Das Amt für Raum und Verkehr legt in seiner Vernehmlassung dar, dass gemäss Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamts für Raumentwicklung ARE pro erwachsenes Pferd 0,245 Hektaren Raufutterfläche zur Verfügung stehen müsse, was mit den vorhandenen 79,4 ha LN resp. 57,7 ha Futterproduktion mehr als gegeben sei. Für die maximal 64 Pferde seien 15,68 ha Futtergrundlage nötig.

#### **E. 12**

Urteil V 2019 117 15,68 ha verfügen, was im Übrigen schon durch einen kurzen Blick auf den Plan des Landwirtschaftsamts des Kantons Zug für den Betrieb der Bauherrschaft vom 6. Januar 2017 (Bg1-Beil. 7) bestätigt wird. Der Landwirtschaftsbetrieb der Bauherrschaft wird somit bodenabhängig betrieben.

#### **E. 13**

Urteil V 2019 117 konformität auch die Voraussetzung der betrieblichen Notwendigkeit am nachgesuchten Standort erfüllt ist.

#### **E. 14**

Urteil V 2019 117

## **E. 15**

Urteil V 2019 117 namentlich im Bereich des Landschafts-, Biotop- und Ortsbildschutzes (Art. 3 Abs. 2 lit. b und d RPG) sowie der Erhaltung genügender Flächen geeigneten Kulturlandes (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Den Standort von landwirtschaftlichen Bauten können auch Vorschriften der Luftreinhaltung (Geruchsimmissionen) beeinflussen (Ruch/Muggli, a.a.O., Art. 16a N 56). Die im vorliegenden Fall von den Beschwerdeführern angerufenen privaten Interessen können nicht in die Interessenabwägung gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV einbezogen werden. Das Baurecht des Kantons und der Gemeinde Risch kennt – soweit es nicht um Hochhäuser geht – keine Vorschrift, die es erlauben würde, ein Bauvorhaben allein deshalb zu verweigern oder in seinem Umfang zu reduzieren, weil es Schatten wirft, einem Dritten Licht oder Aussicht entzieht oder die Privatsphäre einengt. Die Aussicht und das zulässige Ausmass von Schattenwurf bzw. Lichtentzug werden nur indirekt durch die Bestimmungen über die erlaubte Ausnützung, Geschosshöhe und Gebäudehöhen, Dachformen, Grenzabstände usw. geschützt. Sind die massgeblichen Abstände eingehalten, ist die Bauherrschaft in der Wahl des Ortes, wo genau sie auf dem Grundstück ein Gebäude realisieren will, grundsätzlich frei. Die Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen bestimmen abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf dem Nachbargrundstück zulässig sind (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 812 f.). Die geplante neue Remise hält die massgebenden Abstandsvorschriften ein, weswegen die Rüge betreffend deren Positionierung in rechtlicher Hinsicht unbegründet ist.

## **E. 16**

Urteil V 2019 117

## **E. 17**

Urteil V 2019 117 4. Zonenkonformität der Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. N.\_\_\_\_\_ 4.1 Beim Gebäude Assek.-Nr. N.\_\_\_\_\_ handelt es sich um den 1985 erstellten ehemaligen Milchkuhstall mit angebautem Futterzentrum. Während der letzten Jahre diente es der Golfplatzbetreiberin als Lager- und Abstellraum für Material und Geräte zur Pflege des Golfplatzes. Die Golfplatzbetreiberin hat diese Nutzung gekündigt. Das Gebäude wird seither von der Bauherrschaft als Lager für Baumaterial (Umbau Wohnhaus Assek.-Nr. O.\_\_\_\_\_) sowie als Abstellfläche für Einstreue, Dünger, Maschinenersatzteile und diverses Kleinmaterial genutzt (s. Gesamtkonzept S. 5). Die Bauherrschaft will die Scheune zu Pferdestallungen sowie zu entsprechenden Infrastrukturen umnutzen und umbauen. 4.2 Die Beschwerdeführer bringen vor, die Scheune Assek.-Nr. N.\_\_\_\_\_, welche bisher der Bauherrschaft als Remisenfläche angerechnet worden sei (vgl. VGer ZG V 2014 95 vom 27. Oktober 2015 [dort beurteilte das Gericht den damals von der Bauherrschaft geplanten Abbruch und Neubau der Remise Assek.-Nr. P.\_\_\_\_\_ gestützt auf das damals geltende, inzwischen geänderte Recht als nicht standortgebunden; zudem profitierte die Remise nicht vom Bestandesschutz]), solle nun im nördlichen Teil als Liegefläche für die Pferdehaltung umgenutzt werden. Im vorderen [südlichen] Bereich sollten ein Behandlungsplatz, ein Pferdesolarium, ein Büro mit Besprechungsraum sowie eine grosszügige Zufahrt für den Futterplatz entstehen. Einerseits seien diese Umbauten im vorderen Teil nicht als nötig im Sinne von Art. 16abis RPG zu beurteilen. Andererseits würden so die Flächen, welche bisher als Remise genutzt worden seien, dem Landwirtschaftsbetrieb entzogen. Dies führe dazu, dass der Betrieb nun über zu wenig Remisenflächen verfüge und sich so Neubauten bewilligen lassen könne. Der

Umnutzung mindestens des vorderen Teils der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ mit einer Fläche von ca. 238 m<sup>2</sup> stünden also überwiegende Interessen entgegen, weshalb sie nicht als zonenkonform bewilligt werden könne. 4.3 Gemäss Art. 16abis Abs. 1 RPG werden Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des BGG als zonenkonform bewilligt, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebs- eigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt. Mit der Nutzung der Pferde unmittelbar zusammenhängende Einrichtungen wie Sattelkammern oder Umklei- deräume werden bewilligt (Art. 16abis Abs. 3 RPG).

## **E. 18**

Urteil V 2019 117 4.4 Die Scheune weist gemäss dem Geoportal ZugMap.ch (www.zugmap.ch) eine Ge- samtfläche von rund 434 m<sup>2</sup> auf. Die Liegefläche für die Pferde im nördlichen Teil ist 210 m<sup>2</sup> gross. Dort kommen noch 4 m<sup>2</sup> für den Krafftuterraum dazu. Im nördlichen Teil der Scheune finden keine baulichen Veränderungen statt. Zwischen dem nördlichen und dem vorderen (südlichen) Teil der Scheune befindet sich bereits heute ein Durchgang mit einer Fläche von rund 20 m<sup>2</sup>. Der südliche Teil der Scheune ist rund 200 m<sup>2</sup> gross, nicht wie von den Beschwerdeführern ausgeführt 238 m<sup>2</sup> [die Beschwerdeführer berufen sich bei ihrer Angabe auf die wohl etwas zu grosszügig bemessene Flächenangabe in VGer V 2014 95 E. 3c/dd für die gesamte Scheune (448 m<sup>2</sup>); sie lassen zudem den bereits heute beste- henden Durchgang ausser Betracht]. Von den 200 m<sup>2</sup> sind neu 19 m<sup>2</sup> für ein Büro bzw. ei- nen Besprechungsraum, 12 m<sup>2</sup> für einen Behandlungsplatz Tierarzt und 12 m<sup>2</sup> für ein Pferdesolarium vorgesehen. Im südlichen Teil der Scheune sind zudem bereits heute zwei kleinere Räume mit gesamthaft 12 m<sup>2</sup> Fläche vorhanden. Die restliche Fläche des südli- chen Teils der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ (somit rund 145 m<sup>2</sup>) ist für ein Einstreu- Lager in Big-Bag, den Beschlagplatz für den Hufschmid sowie die Durchfahrt zum Futter- platz und zur Liegefläche der Pferde vorgesehen. Es kann nicht gesagt werden, diese Flächen würden nicht der Nutzung von Pferden dienen. Ein Verstoß gegen Art. 16abis Abs. 1 RPG ist daher nicht erkennbar. Dass das Vorhaben der Bauherrschaft die übrigen Voraussetzungen von Art. 16abis Abs. 1 RPG erfüllt, wurde zudem bereits in E. 3.6.3 aus- geführt. Die Pferdehaltung im südlichen Teil der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ ist somit zonenkonform, und weil diese in bereits bestehenden Gebäuden erfolgt, ist nicht zu bemängeln, dass, sofern dadurch benötigte Remisenflächen verloren gehen, neue Ge- bäude für den Unterstand von Fahrzeugen und Geräten erstellt werden dürfen. Anders zu entscheiden würde zudem im vorliegenden Fall die unsinnige Folge haben, dass die Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ als Remise zu nutzen wäre und an anderer Stelle für die erweiterte, zulässige Pferdehaltung neue Bauten und Anlagen zu erstellen wären. Das wäre insbesondere deshalb unsinnig bzw. unzweckmässig, weil die Bauherrschaft in der an die Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ unmittelbar anschliessenden Scheune Assek.-Nr. Q. \_\_\_\_\_ bereits seit Längerem Pferde hält und die Trennung der beiden Pferdeställe zu komplizierteren Abläufen führen würde. Unter dem Strich würde das jedenfalls am Flächenverbrauch nichts ändern. Ob aber nicht dennoch ein Teil des südlichen Teils der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ als Remisenfläche anzurechnen ist, wird weiter unten zu prüfen sein (s. E. 5.9.2.1). 4.5 Als weiteres Zwischenfazit kann somit festgehalten werden, dass die Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ für die Pferdehaltung zonenkonform ist.

## E. 19

Urteil V 2019 117 5. Berechnung der Remisenfläche des Landwirtschaftsbetriebs der Bauherr- schaft 5.1 Remisen sind Einstellräume für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte. Gemäss den Richtlinien der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT; heute Eidgenössische Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ([ART]) (FAT-Bericht Nr. 590/2002, "Raumbedarf für Remisen und Einzelmaschi- nen"; fortan: FAT-Bericht 590) sind als Remise jene Gebäude oder Gebäudeteile anzuse- hen, die mit dem Traktor befahrbar sind oder bedient werden können. Zusätzlich sind Werkstätten, Öl-, Treibstoff-, Chemikalien- und Pflanzenbehandlungsmittellager sowie Ga- ragen ab dem 3. Platz an die Remisenfläche anzurechnen (vgl. KOLAS [Konferenz der Landwirtschaftsämt der Schweiz] "Raumbedarf nach FAT Bericht 590"). 5.2 Das Amt für Raum und Verkehr führte in seinem kantonalen Entscheid vom 28. Oktober 2019 aus, die Bauherrschaft bewirtschaftete auf den beiden Betrieben J.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ eine LN von ungefähr 60 ha. Die beiden Betriebe seien als ein Gesamtbetrieb zu betrachten, womit gemäss der Berechnungsgrundlage der KOLAS "Raumbedarf für Remisen nach FAT-Bericht 590" für einen gemischten Betrieb (Futter- und Ackerbau) ein Remisenflächenbedarf von 1'084 m<sup>2</sup> resultiere. Das Landwirtschaftsamt des Kantons Zug habe basierend auf dieser Grundlage die Remisenflächen ausführlich geprüft. Mit dem geplanten Ersatzneubau der Remise und dem Werkstattanbau sowie den Umnutzungen und Umbauten für die Pferdehaltung stünden gemäss Berechnungen des Landwirtschaftsamts insgesamt 1'072 m<sup>2</sup> Remisenflächen zur Verfügung. Die maximal zulässige Remisenfläche von 1'084 m<sup>2</sup> werde somit unterschritten und dem Bauvorhaben könne damit in dieser Grösse zugestimmt werden. 5.3 Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerde vor, wie sich diese 1'072 m<sup>2</sup> Remisenflächen zusammensetzten, lege das Amt für Raum und Verkehr bzw. das Land- wirtschaftsamt nicht dar. Sie könnten denn auch nicht nachvollzogen werden. Die Scheu- ne Assek.-Nr. N.\_\_\_\_\_ solle komplett umgenutzt werden und damit nicht mehr dem landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung stehen. Mindestens der vordere [südliche] Teil der Scheune Assek.-Nr. N.\_\_\_\_\_ sei als Remise anzurechnen. Des Weiteren werde auf dem J.\_\_\_\_\_ die Fläche im Obergeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. Q.\_\_\_\_\_ nicht berücksichtigt. Dieses Geschoss verfüge über einen Zugang mit dem Traktor und werde derzeit als Remisenfläche genutzt. Dort solle offenbar ein Aufenthalts- und Theorie-

## E. 20

Urteil V 2019 117 raum für die Kinder der Reitkurse eingerichtet werden. Dadurch werde dem landwirtschaft- lichen Betrieb Einstellfläche entzogen und damit eine künstliche Knappheit herbeigeführt. Gleich verhalte es sich mit der im Erdgeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. V.\_\_\_\_\_ auf dem M.\_\_\_\_\_ vorhandenen Fläche (3 Autogaragenplätze sowie der dahinterliegende, ehemalige Schweinestall/heute Abstellraum), welche gemäss den Angaben der Bauherr- schaft kurz- bis mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehe. Sie beziehe diese Fläche da- her nicht in die Berechnung mit ein. Was jedoch kurz- bis mittelfristig bedeute, sei nicht klar, weshalb diese Flächen ebenfalls in die Berechnung miteinzubeziehen seien. Schliesslich seien weitere Einstellflächen auf dem M.\_\_\_\_\_ als Remisenflächen in die Berechnung miteinzubeziehen, so beispielsweise das Lager für Silage- und/oder Haylage- ballen oder der Stall- und Futtergang bei Assek.-Nr. R.\_\_\_\_\_. Des Weiteren habe die Bauherrschaft nie begründet, weshalb sie den Standort S.\_\_\_\_\_, wo sie noch vor we- nigen Jahren über Einstellflächen von 160 m<sup>2</sup> verfügt

habe (vgl. E. 3c/bb von VGer ZG V 2014 95), nicht mehr in der Berechnung berücksichtige. 5.4 Das Amt für Raum und Verkehr antwortete in seiner Vernehmlassung, das Landwirtschaftsamt habe unter Anwendung der KOLAS-Tabelle "Raumbedarf für Remisen nach FAT-Bericht 590" (ARV-Beil. B1 gelb) festgestellt, dass mit dem geplanten Bauvorhaben die maximal mögliche Remisenfläche um 12 m<sup>2</sup> unterschritten werde, wenn vom Gesamtbetrieb, d.h. inklusive Pachtbetrieb M.\_\_\_\_\_, ausgegangen werde. Die Berücksichtigung sämtlicher Betriebsstandorte inkl. Pachtbetriebe entspreche der kantonalen Praxis. Werde ausschliesslich das Betriebszentrum J.\_\_\_\_\_ mit den dazugehörigen LN berücksichtigt, so werde die maximale Remisenfläche um rund 35 m<sup>2</sup> überschritten. Mit dem vorliegenden Pachtvertrag könne mit gutem Recht davon ausgegangen werden, dass das Pachtverhältnis langfristig bestehen bleibe und damit eine singuläre Betrachtung unverhältnismässig wäre. Die Tabelle zeige, dass die Berechnung des Landwirtschaftsamts strenger sei als diejenige der Bauherrschaft in ihrem Gesamtkonzept. So sei die Durchfahrt im Obergeschoss der Remise Assek.-Nr. T.\_\_\_\_\_ (gemäss Gesamtkonzept vom 21. März 2019 Gebäude Assek.-Nr. U.\_\_\_\_\_) auf dem Grundstück Nr. I.\_\_\_\_\_ (M.\_\_\_\_\_), – anders als im Gesamtkonzept dargestellt – vollumfänglich der bestehenden Remisenfläche angerechnet worden. Mit der angegebenen Breite von 4 m entspreche dies einer Fläche von 70 m<sup>2</sup>. Ebenfalls sei im südlichen Teil der Scheune Assek.-Nr. N.\_\_\_\_\_ auf dem Grundstück Nr. G.\_\_\_\_\_ (J.\_\_\_\_\_) eine Fläche von 72 m<sup>2</sup> – entgegen den Angaben im Gesamtkonzept vom 21. März 2019 – als bestehende Remisenfläche beurteilt worden. Dies im Wissen, dass sich das Einstellen von Maschinen im selben Raum nur schlecht mit der Pferdehaltung vereinbaren lasse. Die Fläche

## **E. 21**

Urteil V 2019 117 sei trotzdem den Remisenflächen angerechnet worden, da das Landwirtschaftsamt davon ausgehe, dass eine grosszügige Einteilung bei der Umnutzung nicht dazu führen solle, dass neue Remisenfläche gebaut werden müsse. Es könne also festgestellt werden, dass das Landwirtschaftsamt und das Amt für Raum und Verkehr die Berechnungen der Remisenflächen mit der grösstmöglichen Genauigkeit vorgenommen hätten. Ein solch umfangreiches Vorgehen (mit zwei Besichtigungen vor Ort) entspreche nicht dem Normalfall und zeige, wie im vorliegenden Fall der Remisenbedarf akribisch ermittelt und beurteilt worden sei. Das Landwirtschaftsamt habe die Flächen im Obergeschoss der alten Scheune Assek.-Nr. Q.\_\_\_\_\_ auf dem Grundstück Nr. G.\_\_\_\_\_ (J.\_\_\_\_\_) in seinen Berechnungen durchaus berücksichtigt. So werde der befahrbare Teil, wie im Anhang 1 des Gesamtkonzepts vom 21. März 2019 dargelegt, bereits heute als Futterlager (Heu- und Strohballen) sowie für Zaunmaterial genutzt. Es handle sich damit um eine landwirtschaftliche und damit zonenkonforme Nutzung. Gemäss der KOLAS-Tabelle (S. 2) zählten Bergräume für Dürrfutter und Stroh nicht als Remisenflächen. Dasselbe gelte für Lagerflächen, welche nicht befahrbar und für die Einstellung von Maschinen ungeeignet seien. Für die von den Beschwerdeführern erwähnten Autogaragenplätze im Erdgeschoss des ehemaligen Schweinestalls Assek.-Nr. V.\_\_\_\_\_ auf dem Grundstück Nr. I.\_\_\_\_\_ (M.\_\_\_\_\_) sei ein Gesuch für eine Teilumnutzung zu Autoabstellplätzen eingereicht worden, das mit dem kantonalen Entscheid vom 9. Oktober 2019 und der kommunalen Baubewilligung vom 14. Oktober 2019 bewilligt worden sei. Die Bauabnahme sei bereits erfolgt. Die Autoabstellplätze stünden den Mietern des Wohnhauses Assek.-Nr. W.\_\_\_\_\_ zur Verfügung und könnten nicht mehr als Remisenraum genutzt werden. Der ehemalige Schweinestall Assek.-Nr. V.\_\_\_\_\_ sei im südlichen Bereich weder von der Raumhöhe noch von der

Zugänglichkeit als Futter- oder Maschinenlager in irgendeiner Form nutzbar. Deshalb seien die Flächen von Anfang an nicht den Remisenflächen ange-rechnet worden. Auch das Brennholzlager links neben den drei Garagenplätzen sei weder befahrbar (Absatz, Raumeinteilung) noch als Futterlager nutzbar. Sämtliche Flächen, die durch die Bauherrschaft landwirtschaftlich sinnvoll genutzt werden könnten, seien in der Berechnung der Remisenflächen berücksichtigt worden. Mit den bestehenden und geplan- ten Remisenflächen werde der gemäss KOLAS-Tabelle maximale Bedarf an Remisen- flächen über beide Betriebsstandorte betrachtet nicht überschritten. Die Berechnung sei standardisiert durchgeführt worden, ohne Berücksichtigung von grösseren Maschinen für den überbetrieblichen Maschineneinsatz. 5.5 Die Bauherrschaft führte in ihrer Vernehmlassung aus, für die Berechnung des Remisenbedarfs könne im Wesentlichen auf die Ausführungen im Gesamtkonzept (Ziff. 7,

## E. 22

Urteil V 2019 117 S. 21) und im Anhang 7 zum Gesamtkonzept verwiesen werden. Für 60 ha LN (79,5 ha minus 19 ha Streufläche) bestehe auf dem sogenannt gemischten Betrieb (Acker- und Fut- terbau) ein Bedarf von 1'084 m<sup>2</sup> Remisenfläche. Auf dem Hof M. \_\_\_\_\_ stehe ihr total 540 m<sup>2</sup> Remisenfläche zur Verfügung: Assek.-Nr. U. \_\_\_\_\_ [V. \_\_\_\_\_] EG: 272 m<sup>2</sup>; Assek.-Nr. U. \_\_\_\_\_ [V. \_\_\_\_\_] OG: 153 m<sup>2</sup>; Assek.-Nr. T. \_\_\_\_\_: 32 m<sup>2</sup> und As- sek.-Nr. X. \_\_\_\_\_: 83 m<sup>2</sup>. Auf dem Hof J. \_\_\_\_\_ stünden ihnen total 367 m<sup>2</sup> Remi- senfläche zur Verfügung. Mit dem neuen Anbau Werkstatt/Traktorengarage an das Ge- bäude Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ entstünden 178 m<sup>2</sup> und mit dem Ersatzbau der Remise As- sek.-Nr. P. \_\_\_\_\_ 189 m<sup>2</sup>. Insgesamt verfüge sie somit gemäss der angefochtenen Baubewilligung über insgesamt 907 m<sup>2</sup> Remisenfläche; dies bei einem Bedarf von 1'084 m<sup>2</sup>. Es treffe zu, dass die bestehende Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_ für die Pferdehal- tung umgenutzt werde. Wenn diese Scheune – zulässigerweise – für die Pferdehaltung umgebaut und umgenutzt werde, könne und müsse sie nicht (mehr) zu den Remisen- flächen angerechnet werden. Das Obergeschoss im Gebäude Assek.-Nr. Q. \_\_\_\_\_ müsse nicht den Remisenflächen angerechnet werden. Obergeschosse seien nur dann anzurechnen, wenn sie mit dem Traktor nicht nur bedient, sondern befahren werden könn- ten. Dies sei beim Obergeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. Q. \_\_\_\_\_ nicht möglich. Es handle sich um das Heulager, das ohnehin nicht als Remise gelte. Damit eine Fläche zur Remisenfläche hinzugerechnet werden könne, müssten bestimmte Anforderungen erfüllt sein: Grundsätzlich seien nur Flächen zu berücksichtigen, welche mit einem Traktor befah- ren oder bedient werden könnten; man erwarte eine Einfahrtshöhe von 4,00–4,50 m. In- nenräume von Scheunen, die nicht befahrbar seien, zählten nicht als Remise. Bei grösse- ren Räumen sei eine Durchfahrt von 4,00 m in Abzug zu bringen. Unter diesen Vorausset- zungen könnten die von den Beschwerdeführern bezüglich des Gebäudes Assek.-Nr. R. \_\_\_\_\_ [Lager für Silage- und/oder Haylageballen sowie Stall- und Futtergang] ange- gebenen Flächen nicht berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Einwendungen der Beschwerdeführer seien ohnehin ungenügend substantiiert. Es sei nicht im Detail ersicht- lich, welche Flächen gemeint seien. 5.6 In ihrer Replik vertieften die Beschwerdeführer das Thema "Berechnung der Re- misenfläche" und machten Folgendes geltend: Die von der Bauherrschaft angegebene Remisenfläche von 907 m<sup>2</sup> sei nicht korrekt und widerspreche bereits der Berechnung des Landwirtschaftsamts, welches von einer Fläche von 1'072 m<sup>2</sup> ausgehe (vgl. ARV-Beil. B1 blau). Zur Remisenfläche am Standort S. \_\_\_\_\_, wo die Bauherrschaft noch vor weni- gen Jahren über eine Einstellfläche von 160 m<sup>2</sup> verfügt hätte, habe sich die Bauherrschaft bisher nicht

geäussert. Nicht berücksichtigt worden sei im Übrigen bisher das überhän-

#### **E. 23**

Urteil V 2019 117 gende Dach des Ersatzbaus, welches mit 1,80 m Vordach ebenso als Remisenfläche an- gerechnet werden sollte. Aus der Berechnung des Landwirtschaftsamtes ergebe sich fer- ner, dass verschiedene Flächen, welche am Augenschein vom 5. Januar 2017 noch als anrechenbare Flächen beurteilt worden seien, schliesslich korrigiert worden seien. Sämtli- che dieser Flächen seien zugunsten der Pferdehaltung gestrichen worden, so im Gebäude Assek.-Nr. R.\_\_\_\_\_: Scheune mit Anbau (Hocheinfahrt) 85 m<sup>2</sup> sowie Scheune mit An- bau (Raum unter Hocheinfahrt) 16 m<sup>2</sup> und weiter im Gebäude Assek.-Nr. Q.\_\_\_\_\_: überdachter Anbau an alte Scheune 30 m<sup>2</sup>, total mindestens 131 m<sup>2</sup>. Der Pferdepension stünden so grosszügige, nicht notwendige Flächen zur Verfügung, wodurch dem eigentli- chen Landwirtschaftsbetrieb Remisenfläche entzogen werde. Die Fläche bei Gebäude As- sek.-Nr. Q.\_\_\_\_ (überdachter Anbau an alte Scheune) sei als Remise hinzuzurech- nen, mithin werde dort gemäss Plan zum Baugesuch RI-2019-045 ein Abstellplatz für Pferdetransporter geplant. Im Maschineninventar der Bauherrschaft werde jedoch hierfür Remisenfläche berechnet (vgl. Bg1-Beil. 4, letzte Seite). Ebenso sei die Hocheinfahrt bei der Scheune Assek.-Nr. R.\_\_\_\_ als Remise zu zählen. Die Zufahrt sei für Traktoren befestigt und ausgelegt. Die Fläche werde ferner derzeit auch als Remise benutzt. Aber auch wenn die Berechnung von 1'072 m<sup>2</sup> korrekt wäre, verfüge die Bauherrschaft über zu viel Remisenfläche. Sie lege nämlich nicht dar, wie sich die 60 ha LN zusammensetzten. Offensichtlich sei ferner, dass die Bauherrschaft über zu viel Remisenfläche verfüge, wenn die Pacht M.\_\_\_\_ wegfallen würde. Die Bauherrschaft gebe in Ziff. 19 ihrer Be- schwerdeantwort an, auf dem J.\_\_\_\_ über 367 m<sup>2</sup> Remisenfläche zu verfügen. Gemäss Berechnung des Landwirtschaftsamtes seien es hingegen 439 m<sup>2</sup>. Bei einer Ma- ximalfläche gemäss FAT-Bericht 590 von 404 m<sup>2</sup> bestünden damit mindestens 35 m<sup>2</sup> zu viel Fläche. Nicht berücksichtigt seien dabei die zu Unrecht nicht in die Berechnung auf- genommenen Flächen. 5.7 Das Amt für Raum und Verkehr duplizierte dazu wie folgt: Die Ermittlung des Be- darfs an Remisenflächen erfolge gemäss kantonaler Praxis stets gestützt auf die KOLAS- Tabelle "Raumbedarf für Remisen nach FAT-Bericht 590" und die damit verbundenen Richtwerte. Es seien mehrere Augenscheine durch das Amt für Raum und Verkehr und das Landwirtschaftsamt auf dem Landwirtschaftsbetrieb der Bauherrschaft durchgeführt und damit der tatsächliche betriebliche Raumbedarf vor Ort überprüft worden. Dabei habe festgestellt werden können, dass die betrieblichen Bedürfnisse den durchschnittlichen Verhältnissen entsprächen und auch der beantragte Remisenflächenbedarf angemessen sei.

#### **E. 24**

Urteil V 2019 117 5.8 Die Bauherrschaft führte in ihrer Duplik aus, es werde daran festgehalten, dass bei einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 79,5 ha ein Anspruch auf Remisenflächen von 1'084 m<sup>2</sup> bestehe. Der Bericht Agriexpert [Erstellerin des Gesamtkonzepts] gehe davon aus, dass unter Berücksichtigung der geplanten Bau- und Umnutzungsvorhaben 985 m<sup>2</sup> Remisenflächen zur Verfügung stünden. Das Landwirtschaftsamt des Kantons Zug habe die Remisenflächen seinerseits auf den massgebenden Grundlagen, insbesondere dem FAT-Bericht 590, ausführlich und mitunter auch vor Ort überprüft. Gemäss diesen Berech- nungen stünden 1'072 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Selbst wenn die Berechnungen des Landwirt- schaftsamts richtig seien, wonach mit den geplanten bzw. bewilligten Gebäuden 1'072 m<sup>2</sup> Remisenflächen bestünden, sei damit der

zulässige Bedarf noch nicht ausgeschöpft. Auf die Berechnungen des Landwirtschaftsamts könne das Gericht in jedem Fall abstellen, da es sich bei dieser Berechnung um eine unabhängige Beurteilung einer fachlich hierfür qualifizierten Amtsstelle handle. Die von den Beschwerdeführern angesprochene Fläche von 160 m<sup>2</sup> stehe nicht mehr zur Verfügung. Diese Fläche habe während der Pacht "Y. \_\_\_\_\_" zur Verfügung gestanden. Mit der Auflösung dieses Pachtvertrags seien diese Flächen entfallen. 5.9 Von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird, dass die Ermittlung des Bedarfs an Remisenflächen gestützt auf die KOLAS-Tabelle "Raumbedarf für Remisen nach FAT-Bericht 590" und die damit verbundenen Richtwerte zu erfolgen hat. Sie bringen jedoch vor, wie sich die vom Landwirtschaftsamt festgestellten 1'072 m<sup>2</sup> Remisenflächen zusammensetzten, legten das Amt für Raum und Verkehr bzw. das Landwirtschaftsamt nicht dar. Sie könnten denn auch nicht nachvollzogen werden. Zudem bezögen die Bauherrschaft bzw. die Behörden diverse Einstellflächen zu Unrecht nicht in die Berechnung mit ein. 5.9.1 Wie die Prüfung des Gerichts ergibt, können die Berechnungen sowohl des Schweizer Bauernverbands, Agriexpert, im Anhang 7 des Gesamtkonzepts vom 21. März 2019 (ARV-Beil. B2 blau) als auch des Landwirtschaftsamts des Kantons Zug (ARV-Beil. B1 blau) nachvollzogen werden. Bezüglich der Berechnung im Anhang 7 des Gesamtkonzepts ist Folgendes festzustellen: Das Gesamtkonzept beziffert die nach FAT-Bericht 590 zulässige Remisenfläche mit 1'084 m<sup>2</sup>. Das ist korrekt. Wie in E. 3.6.3 ausgeführt, kann auf die vom Landwirtschaftsamt des Kantons Zug im Januar 2019 durchgeführte Betriebsdatenerhebung abgestützt werden, wonach die Bauherrschaft 79,4 ha LN bewirtschaftet. Gemäss dem FAT-Bericht 590, Tab. 2, S. 2, beträgt bei einem gemischten Betrieb Futterbau/Ackerbau, wie ihn die Bau-

## **E. 25**

Urteil V 2019 117 herrschaft führt, mit einer Betriebsfläche von 60 ha die zulässige Remisenfläche 1'084 m<sup>2</sup>. Höher reicht die Tabelle nicht; bei sehr viel grösseren Betrieben müssen die individuellen Betriebsumstände berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall werden daher die zusätzlich vorhandenen 19,4 ha nicht berücksichtigt, womit die erwähnten 1'084 m<sup>2</sup> auf der sicheren Seite sind. Im Gesamtkonzept werden als "Bedarf zusätzliche Nutzung" 70 m<sup>2</sup> Dünger- und Ersatzziegellager im Obergeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. U. \_\_\_\_\_ [Assek.-Nr. T. \_\_\_\_\_] ausgewiesen, was zulässig ist (wobei hier anzumerken ist, dass diese 97 cm erhöhte Fläche nicht 70 m<sup>2</sup>, sondern ca. 49 m<sup>2</sup> [inkl. Wände] gross ist). Somit ergibt sich – gemäss den Angaben der Erstellerin des Gesamtkonzepts (Agriexpert) – ein (zulässiger) Flächenbedarf von 1'154 m<sup>2</sup>. Das Gesamtkonzept führt nun folgende tatsächlich vorhandenen und geplanten Remisen und Lagerräume auf: 272 m<sup>2</sup> Remise im Erdgeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. U. \_\_\_\_\_ [Assek.-Nr. T. \_\_\_\_\_]; 223 m<sup>2</sup> Remise im Obergeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. U. \_\_\_\_\_ [Assek.-Nr. T. \_\_\_\_\_] (was gegenüber dem flächengleichen Erdgeschoss die vorangehend erwähnte Differenz von 49 m<sup>2</sup> ergibt, womit die zu hoch eingesetzte erforderliche Fläche für das Dünger- und Ersatzziegellager ausgeglichen ist); 32 m<sup>2</sup> Doppelgarage im Gebäude Assek.-Nr. T. \_\_\_\_\_; 83 m<sup>2</sup> Kleinstall mit Einstellraum im Gebäude Assek.-Nr. X. \_\_\_\_\_; 180 m<sup>2</sup> Anbau Werkstatt/Traktorengarage im Gebäude Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_; 195 m<sup>2</sup> Remise (Ersatzbau) im Gebäude Assek.-Nr. P. \_\_\_\_\_. Gesamthaft ergeben sich somit gemäss dem Gesamtkonzept 985 m<sup>2</sup> anrechenbare Remisenfläche, was weniger ist als zulässig. Die Berechnungen im Gesamtkonzept sind somit nachvollziehbar. Das Gleiche, nämlich dass sie nachvollziehbar sind, gilt für die Berechnungen des Landwirtschaftsamts (ARV-Beil. B1 blau). Dieses gewann seine

Erkenntnisse aus zwei Besichtigungen vor Ort sowie aus dem Studium der Akten und Pläne. Das Landwirtschaftsamt hielt Folgendes fest: Es erhöhte die von Agriexpert für die Remise im Erdgeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. U. \_\_\_\_\_ [Assek.-Nr. T. \_\_\_\_\_] festgestellte Fläche von 272 m<sup>2</sup> auf 275 m<sup>2</sup>, diejenige der Doppelgarage im Gebäude Assek.-Nr. T. \_\_\_\_\_ von 32 m<sup>2</sup> auf 33 m<sup>2</sup> und diejenige des Ökonomie- und Betriebsgebäudes (Kleinstall mit Einstellraum im Gebäude Assek.-Nr. X. \_\_\_\_\_) von 83 m<sup>2</sup> auf 102 m<sup>2</sup>. Die Fläche im Obergeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. U. \_\_\_\_\_ [Assek.-Nr. T. \_\_\_\_\_] sah das Landwirtschaftsamt gleich wie Agriexpert, nämlich bei 223 m<sup>2</sup>. Für den Anbau Werkstatt/Traktorengarage, Gebäude Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_, sah das Landwirtschaftsamt statt 180 m<sup>2</sup> 178 m<sup>2</sup> und für die Remise (Ersatzbau), Gebäude Assek.-Nr. P. \_\_\_\_\_, 189 m<sup>2</sup> statt 195 m<sup>2</sup> vor. Die bis hierher aufgeführten Differenzen zwischen dem Gesamtkonzept und den Erhebungen des Landwirtschaftsamts sind somit geringfügig. Wesentlich ist hin-

## **E. 26**

Urteil V 2019 117 gegen, dass das Landwirtschaftsamt – entgegen dem Gesamtkonzept – im südlichen Teil der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_, auf dem Grundstück Nr. G. \_\_\_\_\_, eine Fläche von 72 m<sup>2</sup> als bestehende Remisenfläche beurteilte, weil es davon ausging, dass die dort für die Pferdehaltung vorgesehene Einteilung zu grosszügig sei und es befand, dass auf diesen 72 m<sup>2</sup> durchaus Maschinen abgestellt werden können. Damit entsprach das Landwirtschaftsamt – zumindest zu einem Teil – einem Anliegen der Beschwerdeführer. Mit diesen nachvollziehbaren Korrekturen gegenüber dem Gesamtkonzept kam das Landwirtschaftsamt auf 1'072 m<sup>2</sup> bestehende und geplante Remisenflächen, was aber immer noch weniger als die zulässigen 1'084 m<sup>2</sup> sind. 5.9.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, die Bauherrschaft bzw. die Behörden bezögen diverse Einstellflächen zu Unrecht nicht in die Berechnung mit ein. Ihre entsprechenden Argumente sind in E. 5.3 und 5.6 aufgeführt. Dazu ist Folgendes zu erwägen: 5.9.2.1 Vorderer (südlicher) Teil der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_ Wie in E. 4.4 ausgeführt, ist die Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. N. \_\_\_\_\_, und somit auch des vorderen Teils dieser Scheune, für die Pferdehaltung zonenkonform. Wenn das Landwirtschaftsamt 72 m<sup>2</sup> dieser rund 200 m<sup>2</sup> dennoch den Remisenflächen anrechnet, im Wissen darum, dass sich das Einstellen von Maschinen im selben Raum nur schlecht mit der Pferdehaltung vereinbaren lässt, hat es das in ausreichendem Ausmass getan. 5.9.2.2 Obergeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. Q. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_ Die Bauherrschaft hat mit einem Foto (Bgl-Beil. 5) belegt – und auch das Amt für Raum und Verkehr bzw. das Landwirtschaftsamt haben das so bestätigt –, dass es sich beim Obergeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. Q. \_\_\_\_\_ um ein Heulager handelt, bei dem davon auszugehen ist, dass es mit dem Traktor nicht befahren werden kann. Heulager gelten nicht als Remisenflächen, sondern als Bergeräume, denn die Nutzung als Futterlager ist eine landwirtschaftliche und somit zonenkonform. Räume im Obergeschoss zählen im Übrigen nur dann als Remisen, wenn sie mit dem Traktor befahrbar sind. 5.9.2.3 Erdgeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. V. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_

## **E. 27**

Urteil V 2019 117 Für die Autogaragenplätze im Erdgeschoss des ehemaligen Schweinestalls Assek.-Nr. V. \_\_\_\_\_ wurde ein Gesuch für eine Teilumnutzung zu Autoabstellplätzen eingereicht, das mit dem kantonalen Entscheid vom 9. Oktober 2019 und der kommunalen Baubewilligung vom 14. Oktober 2019 bewilligt wurde. Die

Bauabnahme ist bereits erfolgt. Die Autoabstellplätze stehen den Mietern des Wohnhauses Assek.-Nr. W. \_\_\_\_\_ zur Verfügung und können nicht mehr als Remisenraum genutzt werden. 5.9.2.4 Silage- und/oder Haylageballen / Stall- und Futtergang des Gebäudes Assek.- Nr. R. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ Wie die Bezeichnung des Raumes "Silage- und/oder Haylageballen" aussagt, handelt es sich bei diesem Raum um ein Futterlager, für welches zusätzlicher Bedarf speziell berechnet werden könnte. Der Stall- und Futtergang, inkl. Futteraufbereitung, dient der Fütterung der Pferde, was die dort links und rechts vorgesehenen Futterplätze und der sich darüber befindende Heukran, mit welchem das Heu in den Futtergang abgeworfen wird, belegen. Solange im Stall- und Futtergang Pferde gefüttert werden, ist dort das Abstellen von Maschinen und Geräten nicht möglich. Beide von den Beschwerdeführern ins Spiel gebrachten Räume sind daher nicht als Remisenflächen in die Berechnung miteinzubeziehen. 5.9.2.5 Standort S. \_\_\_\_\_ Die Bauherrschaft hat glaubhaft dargelegt, dass ihr die von den Beschwerdeführern angesprochene Fläche von 160 m<sup>2</sup> nicht mehr zur Verfügung steht. Diese Fläche gehörte zur Pacht "Y. \_\_\_\_\_". Dieser Pachtvertrag wurde inzwischen aufgelöst, wobei auch die genannte Fläche entfiel. 5.9.2.6 Vordach des Ersatzbaus Remise, J. \_\_\_\_\_ Die neue Remise Assek.-Nr. P. \_\_\_\_\_ erhält ein Vordach mit einer Tiefe von 1,8 m. Gemäss dem FAT-Bericht 590 zählen die ersten 2 m Einstellplatz unter dem Vordach der Scheune nicht als Remise. Die Bauherrschaft muss sich also die von den Beschwerdeführern angesprochene Fläche unter dem Vordach nicht den Remisenflächen anrechnen lassen. 5.9.2.7 Scheune Assek.-Nr. R. \_\_\_\_\_: Hocheinfahrt und Raum unter Hocheinfahrt, M. \_\_\_\_\_

## **E. 28**

Urteil V 2019 117 Wie der Remisenflächenberechnung des Landwirtschaftsamts (ARV-Beil. 1 blau) entnommen werden kann, befindet sich in der Hocheinfahrt der Scheune Assek.-Nr. R. \_\_\_\_\_ nur 2 m über dem Boden ein Kran, der sich auf der ganzen Länge des Raums bewegt und mit dem täglich Heu und Stroh in den darunter liegenden Stall- und Futtergang bzw. zu den Futterplätzen abgeworfen wird. In der Hocheinfahrt mit einer Fläche von 85 m<sup>2</sup> können somit keine Maschinen und Geräte abgestellt werden. Das Gleiche gilt für den Raum unter der Hocheinfahrt, weil diese Fläche als Lager im Zusammenhang mit der Pferdehaltung dient. 5.9.2.8 Scheune Assek.-Nr. Q. \_\_\_\_\_: überdachter Anbau an alte Scheune, J. \_\_\_\_\_ Ein Teil dieses Anbaus ist für das Anbinden/Putzen von Pferden sowie als gedeckter Abstellplatz für einen Pferdetransporter vorgesehen. Dass dadurch zu Gunsten der Pferdehaltung 30 m<sup>2</sup> verloren gehen, auf denen es bis vor Kurzem möglich gewesen wäre, Maschinen und/oder Geräte abzustellen, ist nicht als übermässig zu beurteilen. 5.9.3

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.