

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 51 vom 18. August 2023

ZG Verwaltungsgericht, 2023-08-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2022_51

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 51 du 18 août 2023

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 51 del 18 agosto 2023

Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Baubewilligung (Forstwirtschaftsbetrieb ausserhalb Bauzonen)

Erwägungen

E. 1

B. _____ vertreten durch RA C. _____

E. 2

Gemeinderat Steinhausen

E. 2.1

Das Bundesgericht erwog in seinem Urteil vom 2. Juni 2022, die Nutzung der Parzelle Nr. D. _____ sei entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners 1 ohne Weiteres baubewilligungspflichtig. Der Baubewilligungspflicht könnten auch bloss Nutzungsänderungen unterstehen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hätten. Zudem handle es sich klarerweise um eine in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonforme Nutzung. Eine Auseinandersetzung mit der Rechtsgrundlage der dafür notwendigen Ausnahmegewilligung erfolge im Entscheid des Verwaltungsgerichts jedoch nicht. Der Hinweis, die betreffenden Bauten und Anlagen seien für die Forstnutzung seit Langem rechtskräftig bewilligt, reiche nicht aus, um das aktuelle Baubewilligungsgesuch ebenfalls gutzuheissen. Die Umnutzung der Betriebsgebäude und die baulichen Anpassungen im Gebäude Assek. Nr. G. _____ habe das Verwaltungsgericht nach Art. 24a Abs. 1 RPG als zulässig erachtet, weil es sich um stille Lager handle. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 24a RPG sei nicht massgebend, ob die neuen Auswirkungen erheblich oder bloss geringfügig seien; sobald die Zweckänderung mit einer Mehrbelastung der Erschliessung oder der Umwelt verbunden sei, falle eine Bewilligung nach Art. 24a RPG ausser Betracht. Sollten die Betriebsgebäude auf der Parzelle Nr. D. _____ als Lager für Holz, Schnitzel und Ähnliches oder für das Einstellen von forstwirtschaftlichen Maschinen und Kleingeräten benutzt werden, handle es sich dabei nicht um ein stilles Lager. Das ARE halte insoweit zu Recht fest, dass unter diesen Begriff keine Flächen fallen würden, auf denen von einem Gewer-

E. 2.2

Im vorliegenden Verfahren, das durch die Rückweisung der Sache durch das Bundesgericht angestossen wurde und in welchem ein neuer Entscheid zu fällen ist, geht es somit im Wesentlichen darum, zu prüfen, inwieweit für die auf dem Grundstück des Beschwerdegegners 1 erstellten Bauten und Anlagen bzw. ihre Nutzung bereits eine rechtskräftige Bewilligung besteht und ob der Gemeinderat Steinhausen zu Recht die Baubewil-

ligung bzw. die Ausnahme-Baubewilligung für diverse Umnutzungen und gebäudeinterne Anpassungen sowie Aussenlager und die Bewilligung zur Nutzung der Betriebsgebäude auf dem Grundstück Nr. D._____ (fortan: GS D._____) als stilles Lager bewilligt hat. Zu beurteilen sein werden dabei insbesondere auch die Art und die Intensität der Nutzung des GS D._____. 3.

E. 2.4

Der Forstwerkhof hat sich auf eine Fläche von 210 m² zu beschränken. Sämtliche Arbeiten (inkl. Holz- verarbeitung), die mit dem Forstbetrieb einhergehen, sind auf dieser Fläche auszuüben. Die Flächen sind in einem Plan auszuweisen.

E. 2.5

Die Nutzungen der übrigen Betriebsgebäude als "stille Lager" haben sich ausschliesslich auf das Innere der Gebäude zu beschränken. Die nicht bewilligten (Holz-)Lager im Aussenbereich sind zu entfernen.

E. 2.6

Das Brennholzlager (F1) muss auf eine Fläche von 400 m² (Zustand 2007) reduziert werden. Dieses ist im Sinne des Konzentrationsprinzips bei den bestehenden Bauten anzuordnen.

E. 2.7

Der Umschlag- und Wendeplatz (F8) sowie der Schnitzelplatz (F2) dürfen ausschliesslich zum ursprünglichen bewilligten Zweck (Holzumschlag, Ausweichstelle bzw. Schnitzzellagerung) genutzt werden. Die Holzverarbeitung ist untersagt. [...] Das ARV hielt fest, die Bauherrschaft betreibe auf dem Grundstück einen Forstwirtschaftsbetrieb. Die forstliche Nutzung habe sich seit 1967 entwickelt. Nach Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs sei am 6. November 2007 gestützt auf Art. 24 ff. RPG eine Zustimmung für den Teilabbruch und Wiederaufbau der Scheune, Assek. Nr. F._____, und die Umnutzung bzw. nicht landwirtschaftliche Nutzung der Betriebsbauten erteilt worden. Seit 2012 werde der Forstbetrieb durch die B._____ GmbH geführt. Neben B._____ als Betriebsleiter seien dessen Vater, drei Forstwarte, eine Sekretärin und ein Arbeitspraktikant angestellt. Saisonal bedingt werde zusätzliches Personal eingesetzt. Zu den Tätigkeiten des Forstbetriebs gehörten Arbeiten im Wald, in der Landwirtschaft und im Siedlungsgebiet. Am 7. September 2020 erliess der Gemeinderat Steinhausen zwei Beschlüsse, zum einen den "Entscheid über Einsprachen und Baugesuch", zum anderen die "Ausnahme- Bewilligung". Im ersten Beschluss hiess er die erhobenen Einsprachen gut, erteilte aber

E. 3

Es seien im Sinn der Beachtung des Bundesrechts vorsorgliche Massnahmen zu prüfen.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer machte in seiner Beschwerde vom 14. September 2020 geltend, nach der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs hätte dem Beschwerdegegner 1 im Jahr 2007 keine Bewilligung für sein zonenfremdes Gewerbe erteilt werden dürfen. Die früher nebenbei betriebene Holzverarbeitung sei im Laufe der Zeit intensiviert und zu einem Gewerbebetrieb mit mehreren Beschäftigten, einem stattlichen Maschinenpark und

E. 3.2

Der Beschwerdegegner 1 liess in seiner Stellungnahme vom 9. November 2022 einleitend darlegen, wie sich die forstwirtschaftlichen Tätigkeiten auf GS D. _____ aufgrund einer stetigen Intensivierung der Waldpflege sowie einer steigenden Nachfrage nach Holz, sei es als Brennstoff oder als Baustoff, entwickelt hätten. Der Vater des Beschwerdegegners 1, A. B. _____, habe 1969 von seiner Mutter den damaligen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb auf GS D. _____, Steinhausen, übernommen. Da der Kleinbetrieb mit 4,5 Hektaren nicht kostendeckend geführt werden können, sei der Vater des Beschwerdegegners 1 von Beginn weg gezwungen gewesen, ein zweites Standbein zu schaffen. Er habe bereits damals über das Pendant zur heutigen Försterausbildung verfügt. Es habe sich schon bald gezeigt, dass in der Gemeinde ein grosses Bedürfnis nach forstwirtschaftlichen Arbeiten bestanden habe. So sei nach einem heftigen Sturm 1967 rund 1/5 der Waldfläche des Steinhauserwaldes zerstört worden, und schnelles Handeln sei unabdingbar gewesen. Der Vater des Beschwerdegegners 1 habe nicht lange gefackelt und die Aufräumarbeiten im Auftrag der Waldgenossenschaft Steinhausen geleitet. In der Folge sei er ab 1969 bei der Waldgenossenschaft Steinhausen im Nebenamt als Förster und Betriebsleiter angestellt gewesen. Die Nachfrage nach den forstlichen Dienstleistungen habe sich in den Folgejahren rasant gesteigert. Die Gemeinde Steinhausen sei genauso Auftraggeberin des Beschwerdegegners 1 wie der Kanton Zug gewesen und habe die Dienste des Beschwerdegegners 1 stets geschätzt. Der Ausbau der forstlichen Tätigkeiten auf dem GS D. _____ sei Hand in Hand einhergegangen mit dem öf-

E. 3.3

Das ARV teilte am 11. November 2022 mit, es anerkenne die Ausführungen im Urteil des Bundesgerichts vom 2. Juni 2022. Demnach seien Flächen, auf denen von einem Gewerbebetrieb regelmässig verwendetes Material oder Gerätschaften stünden, im Sinne eines "stillen Lagers" nach Art. 24a RPG nicht zulässig. Das Bundesgericht halte fest, dass die Verwendung der Gebäude als Lager für Holz, Schnitzel oder Ähnliches oder für das Einstellen von forstwirtschaftlichen Maschinen und Kleingeräten keine Nutzung als "stilles Lager" darstelle. Gemäss dem Bundesgerichtsurteil sei eine Bewilligung nach Art. 24a RPG bei einer Intensivierung der Nutzung nicht möglich, sobald diese mit einer Mehrbelastung der Erschliessung oder der Umwelt verbunden sei.

E. 4

Urteil V 2022 51 verwendet würden und für die eine Nutzung im Sinne der Art. 24–24e RPG nicht zulässig sei, nicht benutzt werden. Gewerbeinseln in der Landwirtschaftszone ohne Landwirtschaftsbezug seien und blieben unzulässig. Solche Betriebe gehörten in die Bauzonen und hätten auf dem günstigen Landwirtschaftsboden grundsätzlich nichts zu suchen. Man könne einen früheren Nebenbetrieb laut bäuerlichem Bodenrecht auch nicht einfach abtrennen und dann als selbständiges Gewerbe auf der grünen Wiese betreiben. C. Mit Urteil vom 27. Juli 2021 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde von A. _____ ab. Mit einem weiteren Urteil vom gleichen Datum wies es auch eine Beschwerde von B. _____ ab. D. Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht vom 28. August 2021 beantragte A. _____, das ihn betreffende Urteil des Verwaltungsgerichts und der Beschluss des Gemeinderats vom 7. September 2020 seien aufzuheben. Der Gemeinderat sei anzuweisen, die zonenfremde Nutzung des Grundstücks Nr. D. _____ zu untersagen. Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht vom 14. September 2021 beantragte das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und das

Baugesuch abzuweisen. Die Akten seien zur Anordnung der notwendigen weiteren Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an den Gemeinderat zurückzuweisen. E. In seinem Urteil 1C_474/2021, 1C_544/2021 vom 2. Juni 2022 vereinigte das Bundesgericht die beiden Verfahren, hiess die Beschwerden gut und hob das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. Juli 2021 auf. Es wies die Sache im Sinne seiner Erwägungen an das Verwaltungsgericht zurück. F. Daraufhin forderte das Verwaltungsgericht den Gemeinderat Steinhausen und das ARV auf, ihm sämtliche Akten derjenigen Verfahren einzureichen, welche in den Jahren 2007 und 2012 betreffend den Forstwerkhof von B. _____ durchgeführt wurden. G. Anschliessend gab das Gericht den Parteien Gelegenheit, sich zum Verfahren unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Akten und des Urteils 1C_474/2021, 1C_544/2021 des Bundesgerichts vom 2. Juni 2022 zu äussern. Am 3. Oktober 2022 reichte der Beschwerdeführer eine Stellungnahme ein. Gleichentags teilte der Gemeinde-

E. 4.1

Vorauszuschicken ist, was das ARE in seiner Beschwerde vom 14. September 2021 an das Bundesgericht ausführte und dem wohl zuzustimmen ist: "Die kantonalen Instanzen haben den heutigen Betrieb des Beschwerdegegners 1 als Forstwirtschaftsbetrieb bezeichnet. Sie gehen zudem zumindest implizit davon aus, dass keine raumplanungsrechtlich relevante Zweckänderung stattfindet, solange die entsprechenden Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Wald und Holzproduktion genutzt werden. Dies bedarf einer vertieften Betrachtung. Im Bereich der Landwirtschaft wird insbesondere unterschieden zwischen Landwirtschaftsbetrieben einerseits (sie betreiben, gewinnstrebig und auf eigene Rechnung, insbesondere bodenabhängige Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung; vgl. Art. 34 Abs. 1, 4 und 5 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]) und landwirtschaftlichen Lohnunternehmen andererseits (landwirtschaftliche Lohnunternehmen führen auf fremden Landwirtschaftsbetrieben landwirtschaftliche Arbeiten aus; typisch ist dies im Zusammenhang mit kapitalintensiven Maschinen wie Mähdreschern: landwirtschaftliche Lohnunternehmen führen dann mit ihren Mähdreschern die Erntearbeiten für Landwirtschaftsbetriebe durch; sie sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform). Raumplanungsrechtlich wird im Bereich der Landwirtschaftsbetriebe weiter unterschieden zwischen den bodenabhängigen und den bodenunabhängigen Betriebszweigen. Sollen Bauten, die der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, neu für die bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion oder gar für Zwecke eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens genutzt werden, so

E. 4.2

Baubewilligung vom 5. Juli 2007 / Einbau Deckbelag bei bestehendem Kiesplatz (F8)

E. 4.2.1

Mit "Baubewilligung für einen Deckbelag für einen Wendepplatz" betitelttem Schreiben vom 25. Mai 2007 (ARV-Beil. B3) gelangte der Vater des Beschwerdegegners 1 an die Bauabteilung der Gemeinde Steinhausen und führte Folgendes aus: "Auf meinem Grundstück GS D. _____ ist beim Eingang zum Weiler E. _____ ein eingekieser Platz (Bild im Anhang). Dieser dient als Umschlagplatz für Holz, das mit dem LKW geliefert wird, Ausweichstelle für die einspurige E. _____ strasse und als Wendepplatz für diverse Fahrzeuge (unter anderem für den Kehrtraktor). Ich möchte diesen Kiesplatz mit einem bituminösen Deckbelag abdecken, da das Kies sich durch das Befahren löst und zum

Teil bis zur Einfahrt der Liegenschaft E. _____ strasse 5 getragen wird. Weiter ist der Kiesplatz nach dem Aufarbeiten von Brennholz usw. schwierig zu reinigen ohne grosse Mengen Kies abzutragen."

E. 4.2.2

Sowohl das damalige Amt für Raumplanung (ARP) des Kantons Zug wie auch der Gemeinderat Steinhausen stellten sich auf den Standpunkt, das Baugesuch könne als Bauanzeige (damaliger § 44 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; BGS 721.11]) behandelt werden, da es sich beim Einbau eines Deckbelages beim bestehenden Kiesplatz um eine geringfügige bauliche Massnahme handle und weder die Belange des Gewässer- noch des Landschaftsschutzes betroffen seien. Mit Beschluss vom 5. Juli 2007 erteilte der Gemeinderat Steinhausen die Baubewilligung für den Einbau eines Deckbelags beim bestehenden Kiesplatz.

E. 4.2.3

Damit wurde der Deckbelag beim bestehenden Kiesplatz mit einer Ausdehnung von 12 m x 12 m am 5. Juli 2007 ohne weiteres bewilligt, u.a. auch dessen Nutzung als Umschlagplatz für Holz. Das ARP hatte Kenntnis davon, dass dort Holz angeliefert und umgeschlagen wird. Der Beschwerdegegner 1 weist zudem darauf hin, die Bewilligung vom 29. Juni 2007 [damit kann nur das Schreiben des ARP an die Abteilung Bau und Umwelt der Gemeinde Steinhausen gemeint sein, in welchem das ARP erklärte, es habe gegen das Asphaltieren des bestehenden Kiesplatzes keine Einwendungen; ARV-Beil. B3] habe es dem Gesuchsteller erlaubt, den Wendepplatz im heutigen Bereich F8 (gemäss Baueingabeplan vom 25. November 2019; Beil. 6 zur Bg1-Beil. 2) zu forstlichen Zwecken zu nutzen. In der Bewilligung vom 29. Juni 2007 werde einleitend denn auch festgehalten, dass der Kiesplatz unter anderem als Umschlagplatz für Holz dienen solle. Damit werde, so der Beschwerdegegner 1, eine konkrete Nutzungsart (forstliche Nutzung) bewilligt. Was diese Feststellungen allenfalls für die Beurteilung der forstwirtschaftlichen Tätigkeit auf dem GS D. _____ zur Folge haben, wird weiter unten zu prüfen sein. Die Holzverarbeitung ist jedoch gemäss der Baubewilligung des Gemeinderats Steinhausen vom 7. September 2020 auf dem Umschlag- und Wendepplatz untersagt.

E. 4.3

Baubewilligung vom 19. November 2007 / Teilabbruch und Wiederaufbau Scheune, Assek. Nr. F. _____

E. 4.3.1

In seinem Begleitschreiben vom 19. Oktober 2007 zum Baugesuch vom 7. August 2007 (ARV-Beil. B7) betreffend Teilabbruch und gleich grosser Wiederaufbau der Scheune, Assek. Nr. F. _____, führte der Vater des Beschwerdegegners 1 auf Nachfrage der Gemeinde Steinhausen zur künftigen Nutzung der Scheune u.a. Folgendes aus: "Der Teilabbruch und Teilneubau der Scheune dient in erster Linie dem Erhalt des Gebäudes und nicht der Umnutzung zu einem Pferdestall oder so. [...] Seit der Aufgabe der Tierhaltung auf dem Betrieb, im November 2006, dient der ehemalige Heuraum als Einstellplatz für meine Maschinen und als gedeckter Arbeitsplatz und Lagerraum für Holzprodukte (Pfähle, Latten usw.), die ich an verschiedene Gartenbau- und Baufirmen verkaufen kann. Diese Holzprodukte waren schon über Jahre ein Nebenerwerbszweig zur Landwirtschaft. Dieser Bereich wird zusammen mit dem Verkauf von Brennholz auf dem Betrieb weitergeführt. In Zukunft soll der neu erbaute Teil weiter für diese Zwecke genutzt werden. Dieser Teil

der Scheune ist heute über zwei Schiebetore befahrbar. Im Neubauteil soll an der selben Stelle nur ein Tor für die Einfahrt eingebaut werden. Im Anbau Richtung Westen soll

E. 4.3.2

In seinem Entscheid vom 6. November 2007 betreffend Bauvorhaben "Teilabbruch und Wiederaufbau Scheune/Umnutzungen von Bauten" (ARV-Beil. B 6), in welchem verfügt wurde, dass der Erteilung des gemeindlichen Baubewilligung seitens des ARP nichts entgegenstehe, wies das ARP u.a. darauf hin, dass der Gesuchsteller ausser Landwirtschaft mit rund 8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche seit jeher auf dem Betrieb Pfahlholz und Brennholz aufbereitet sowie Christbäume verkauft habe. Der Gesuchsteller habe seinen Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben und das Wiesland an I. _____ verpachtet. Die Gebäude dienten weiterhin A. B. _____. Sie würden wie folgt genutzt: - Scheune, Assek. Nr. F. _____: der verbleibende Teil dient dem Einstellen von verschiedenen Geräten, während im neuen Teil das Brennholzschnitzellager und die Pfahlholzerstellung vorgesehen seien. - Brennhaus, Assek. Nr. G. _____: Brennereianlage und Harasse, Flaschenkörbe etc. - Magazin, Assek. Nr. H. _____: Rüsten von Cheminéeholz. - Doppelgarage, Assek. Nr. J. _____: Einstellen eigener Maschinen und Fahrzeuge. - Wohnhaus mit Garage, Assek. Nr. K. _____: Wohneinheiten für den Gesuchsteller und seine Familie mit Einstellraum für eigene Personenwagen. - Remise mit Werkstatt, Assek. Nr. L. _____: Abstellraum für Kipper, Schiff etc. mit Raum für Reparaturen an eigenen Maschinen und Fahrzeugen. Das ARP erwog u.a., die Bauten von A. B. _____ hätten der Land- und Forstwirtschaft gedient. Er habe Christbäume verkauft und forstliche Arbeiten wie Brennholzaufbereitung und Pfahlherstellung ausgeführt. Mit der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes würden die Bauten zonenfremd genutzt, was gemäss den gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligung bedürfe. Der alte östliche Scheunenteil sei weitgehend baufällig und solle ersetzt werden. Darin würden Brennholzschnitzel gelagert und Pfähle hergestellt. Dem Abbruch und gleich grossen Wiederaufbau des Scheunenteils mit der geplanten Nutzung als Brennholzschnitzellager und für die Pfahlherstellung sowie der Cheminéeholzaufbereitung im Magazin, Assek. Nr. H. _____, könne im Sinne einer teilweisen Änderung gemäss Art. 24c RPG zugestimmt werden. Im verbleibenden Teil der Scheune (Tenn und Stall) sollten ohne bauliche Änderungen Material und Geräte eingelagert werden. Dieser Nutzung des westlichen Scheunenteils als "stilles Lager" stehe nichts entgegen (Art. 24a RPG). Das Bauernhaus, Assek. Nr. K. _____, und die übrigen Betriebsbauten würden

E. 4.3.3

Mit Beschluss vom 19. November 2007 erteilte der Gemeinderat Steinhausen die Baubewilligung für den Teilabbruch und den Wiederaufbau der Scheune Assek. Nr. F. _____ unter Bedingungen und Auflagen (ARV-Beil. B 5). Am 12. März 2009 teilte die Bauabteilung der Gemeinde Steinhausen A. B. _____ schriftlich mit, am 11. März 2009 habe sie bei einem Rundgang festgestellt, dass das Baugesuch (Teilabbruch und Wiederaufbau Scheune, Assek. Nr. F. _____) ausgeführt worden sei. Die Ausführung entspreche den eingereichten Gesuchsunterlagen. Mit der Einschränkung für unzugängliche und somit nicht mehr kontrollierbare Einzelheiten stelle die Bauabteilung fest, dass die Baubestimmungen sowie die verfügbaren Auflagen erfüllt seien. Für die Bauabteilung sei somit das Baugesuch abgeschlossen. Allfällige nachträglich vorgesehene Änderungen am abgenommenen Objekt müssten der Bauabteilung erneut eingereicht werden. Bei wesentlichen Änderungen sei ein neues Baugesuch erforderlich.

E. 4.3.4

Im bundesgerichtlichen Verfahren äusserte das ARE seine Auffassung, dass die durch das ARV im Jahr 2007 erteilte Bewilligung in verschiedener Hinsicht gegen die Art. 24 ff. RPG verstossen habe. Zum Teil seien die gesetzlichen Voraussetzungen gar nicht geprüft worden. Es verletze Bundesrecht, über das 2007 bewilligte Mass hinaus eine neue Bewilligung zu erteilen, welche die materielle Rechtswidrigkeit verstärke. Das damals für die Nutzung der Scheune eingereichte Baugesuch schein sehr rudimentär abgefasst gewesen zu sein. In den auf Nachfrage der Gemeinde eingereichten kurzen Ausführungen von A. B. _____ sei betont worden, der Teilabbruch und Teilneubau der Scheune diene "in erster Linie dem Erhalt des Gebäudes und nicht einer Umnutzung zu einem Pferdestall oder so". Die Nutzung habe somit durch den Gesuchsteller persönlich und nicht durch Dritte erfolgen sollen. Eine Nutzung als eigentlicher Forstwerkhof sei in den Ausführungen nicht zu erkennen. Mittlerweile sei die limitierte persönliche Weiternutzung, für die A. B. _____ 2007 eine Bewilligung erhalten habe, der Nutzung durch eine Firma mit mehreren Angestellten gewichen, die gewerblich Arbeiten in Wäldern und an Bäumen bzw. Holz Dritter ausführe. Für eine derartige Nutzung gebe es weder in früheren Bewilligungen noch im Bundesrecht eine genügende Grundlage.

E. 4.3.5

Bezüglich der Rechtmässigkeit der Bewilligungen verwies das ARV in seiner Stellungnahme vom 11. November 2022 auf die von ihm nachgereichten Akten zu den in den Jahren 2007 und 2012 betreffend den Forstwerkhof des Beschwerdegegners 1 durchgeführten Verfahren. Daraus gehe eindeutig hervor, dass der Einbau eines Deckbelags beim bestehenden Kiesplatz (s. hiervor E. 4.2), der Teilabbruch und Wiederaufbau der Scheune, Assek. Nr. F. _____, sowie die Befestigung des bestehenden Kiesplatzes mit Verbundsteinen beim Magazin, Assek. H. _____, rechtmässig bewilligt worden seien. Die Nutzung des Kiesplatzes als Umschlagplatz für Holz, Ausweichstelle sowie Wendeplatz und die Nutzung der Scheune als gedeckter Arbeitsraum, Schnitzellager sowie "stilles Lager" seien in den Unterlagen klar ausgewiesen und entsprechend bewilligt worden. Das Interesse der Rechtssicherheit und der Grundsatz des Vertrauensschutzes müssten gewahrt sein, womit die rechtmässig bewilligten Nutzungen gemäss Einschätzung des ARV weiterhin auf dem GS D. _____ ausgeübt werden dürften.

E. 4.3.6

Auch der Beschwerdegegner 1 machte in seiner Stellungnahme vom 9. November 2022 geltend, mit der Baubewilligung vom 19. November 2007 sei klar eine forstliche Nutzung von Gebäuden bewilligt worden. Der Gesuchsteller habe in seinem Begleitschreiben vom 19. Oktober 2007 klar zum Ausdruck gebracht, dass die Tierhaltung auf dem Betrieb aufgegeben und der Betrieb seither forstlich genutzt werde. Aus den Ausführungen des Gesuchstellers ergebe sich im Weiteren, dass diese Nutzung auch zukünftig fortgeführt werde bzw. die beantragten, baulichen Massnahmen vor diesem Hintergrund erfolgt seien. So solle der neu erbaute Teil zu diesen Zwecken, also zur Lagerung von (Forst-)Maschinen, als Arbeitsplatz für die Holzverarbeitung, zur Lagerung der entsprechenden Holzprodukte sowie für den Verkauf von Brennholz genutzt werden. Des Weiteren habe der Gesuchsteller in der Fotodokumentation (ARV-Beil. B7) unterhalb des letzten Fotos ausgeführt, dass der Neubau mit Arbeits- und Lagerraum von jener Seite mit Fahrzeugen befahrbar sein werde, mithin wiederkehrende Zu- und Abfahrten zu den forstlichen Arbeitsräumen erfolgen würden. Links hiervon folge dann das geplante Schnitzellager. Mit Ent-

scheid vom 6. November 2007 habe das ARV dieser beantragten Nutzung vollumfänglich zugestimmt. Es sei erstellt, dass dem ARV bei der Bewilligungserteilung bekannt gewesen sei, dass auf GS D._____ die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und die bestehenden Gebäude forstlich genutzt worden seien und in welchem Umfang diese forstliche Nutzung künftig ausgeweitet bzw. fortgeführt werden sollte. Das ARV habe sich im Entscheid vom 6. November 2007 unter Erwägung 5 auch explizit mit den beantragten baulichen Änderungen sowie der Nutzungsänderung auseinandergesetzt und diese wie folgt bewilligt:

E. 4.3.7

Es ist dem ARE zuzustimmen, dass das damals für die Nutzung der Scheune eingereichte Baugesuch sehr rudimentär abgefasst erscheint. Die Behörden hätten im Verfahren, welches in die Baubewilligung vom 19. November 2007 mündete, wohl detailliertere Ausführungen des Gesuchstellers verlangen und genauere Abklärungen vornehmen müssen. Die Bewilligungserteilung versties in gewissem Sinn vermutlich auch gegen Bestimmungen des RPG. Nichtsdestotrotz darf sich der Beschwerdegegner 1 auf die erlassenen Verfügungen bzw. die erteilte Baubewilligung verlassen, ist es doch gerade die Funktion solcher Verwaltungsakte, den Privaten Klarheit über ihre konkreten Rechte und Pflichten zu verschaffen (s. dazu Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 628). Gründe für einen allfälligen Widerruf der formell rechtskräftigen Baubewilligung, die eine qualifizierte Vertrauensgrundlage darstellt, sind keine erkennbar. Die Rechtssicherheit und der Vertrauensschutz sprechen jedenfalls gegen einen Widerruf, umso mehr als der Beschwerdegegner 1 schon seit vielen Jahren von der ihm mit der Baubewilligung vom 19. November 2007 eingeräumten Befugnis Gebrauch macht (s. dazu Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1227 f. und 1252 f.).

E. 4.3.8

Was die Art der am 19. November 2007 bewilligten Nutzung betrifft, ist dem ARV und dem Beschwerdegegner 1 zuzustimmen, dass in gewissem Umfang eine forstliche Nutzung von Gebäuden auf dem GS D._____ bewilligt wurde, insbesondere die Nutzung der Scheune, Assek. Nr. F._____, als gedeckter Arbeitsraum (Pfahlherstellung), als Brennholzschnitzzellager sowie als "stilles Lager" (Lagerung von Material und Geräten). Zudem wurde im Magazin, Assek. Nr. H._____, die Cheminéeholzaufbereitung bewilligt. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass allen Beteiligten bekannt war, dass die Tierhaltung und die übrige landwirtschaftliche Nutzung auf dem Betrieb aufgegeben worden waren. Der Beschwerdegegner 1 kann sich somit darauf berufen, dass ihm bzw. seinen Vorgänger die erwähnte Nutzung der Gebäude Assek. Nrn. F._____ und H._____ bewilligt wurde.

E. 4.4

Baubewilligung vom 17. Dezember 2012 / Befestigung bestehender Kiesplatz mit Verbundsteinen (F2)

E. 4.4.1

Am 5. Oktober 2012 gelangte der Beschwerdegegner 1 mit einem Baugesuch an die Bauabteilung der Gemeinde Steinhausen (ARV-Beil. B11). In einem Begleitschreiben führte er aus, durch die Umstellung eines Bezügers von waldfrischen Holzschnitzeln auf trockene Holzschnitzel ergebe sich im bestehenden Schnitzzellager [gemeint ist damit wohl das Gebäude Assek. Nr. F._____] ein Engpass in der Lagerung. Die Zwischenlagerung

auf dem bestehenden Kiesplatz, der heute schon zum Teil mit Betonresten und Verbundsteinen befestigt sei, sei nicht möglich, da die Schnitzel verunreinigt würden, was in der Heizung zu Störungen führe. Auf dem neuen Platz würden die Schnitzel ca. 2 Monate gelagert und mit Planen vor Regen geschützt. Der Platz, 17 m x 7 m, werde mit 8 cm starken Verbundsteinen auf der bestehenden Kofferung erstellt. Als Abschluss der Verbundsteine zum Wiesland werde ein betonierter Riegel erstellt. Die Entwässerung des Platzes sei wie anhin über die Schulter in die Wiese geplant.

E. 4.4.2

Das ARP erwog in seinem diesbezüglichen Entscheid vom 4. Dezember 2012 (ARV-Beil. B10), die Nutzung des Magazinegebäudes Assek. Nr. H. _____ habe seit seiner Erstellung nicht geändert. Somit müsse die Anwendbarkeit von Art. 24a RPG lediglich für die Befestigung des Kiesplatzes geprüft werden. Als bauliche Massnahmen im Sinne der Vorschrift würden jene physischen Veränderungen der Bausubstanz gelten, die nach Art. 22 RPG baubewilligungspflichtig seien. Werde eine Zweckänderung also von nicht baubewilligungspflichtigen Unterhaltsarbeiten begleitet, stehe dies einer Anwendung

E. 4.4.3

Der Beschwerdegegner 1 brachte in seiner Stellungnahme vom 9. November 2022 vor, aus dem Baugesuch bzw. dem dazugehörigen Begleitschreiben gehe eindeutig hervor, dass der beschriebene Platz von 17 m x 7 m zur Lagerung von Holzschnitzeln forstlich genutzt und daher baulich angepasst werden sollte. Bei der Prüfung des Baugesuchs sei dem ARP klar gewesen, dass es sich bei der zukünftigen Nutzung auf dem Kiesplatz um eine (zonenfremde) forstliche Nutzung handeln werde. Nach Prüfung der entsprechenden Voraussetzungen habe das ARP schliesslich die Befestigung des bestehenden Kiesplatzes mit Verbundsteinen – und die damit einhergehende Nutzungsänderung zur Forstwirtschaft – im Sinne einer Ausnahmegewilligung bewilligt. Damit sei erstellt, dass auch bei der Bewilligung im Jahr 2012 eine forstliche Nutzungsänderung auf F2 bewilligt worden sei.

E. 4.4.4

Auch hier ist festzustellen, dass die Befestigung des Kiesplatzes vor dem Gebäude Assek. Nr. H. _____ im Jahr 2012 als Zwischenlager für Holzschnitzel rechtskräftig bewilligt wurde, da dies der Beschwerdegegner 1 in seinem Baugesuch bzw. Begleitschreiben klar ausgewiesen hatte. Was dies allenfalls im Zusammenhang mit der Beurteilung der gesamten forstwirtschaftlichen Tätigkeit auf dem GS D. _____ bedeutet, wird ebenfalls weiter unten zu prüfen sein. 5. Brennholzlager nordöstlich der Scheune Assek. Nr. F. _____ (F1)

E. 5

Urteil V 2022 51 rat Steinhausen mit, er verzichte auf eine Stellungnahme. Am 9. November 2022 liess B. _____ eine Stellungnahme einreichen, und am 11. November 2022 äusserte sich das ARV. Das ARV liess sich am 18. November 2022 noch einmal vernehmen, ebenfalls der Beschwerdeführer am 24. November 2022. Das Verwaltungsgericht erwägt: 1. Das vorliegende Verfahren ist durch den Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts bedingt. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist ohne weiteres gegeben. Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11). 2.

E. 5.1

Im nördlichen Teil des GS D._____, nordöstlich der Scheune Assek. Nr. F._____, befindet sich seit vielen Jahren ein Brennholzlager. Im Plan "Freiraumgestaltung" vom 12. November 2019 (Bg1-Beil. 6 im Verfahren V 2020 61), welcher u.a. Grundlage des Baugesuchs vom 20. November 2019 bildete, führte der Beschwerdegegner 1 dazu Folgendes aus: "Auf dieser unbefestigten Fläche werden durch die B._____ GmbH bis zu 900 Ster Brennholz zum Trocknen gelagert [ein Ster entspricht dem Volumen eines Kubikmeters [[1 m³]] geschichteter Holzscheite]. Die Höhe der Lager beträgt rund 3 Meter. Die Lagerzeit beträgt 2–4 Jahre. Anschliessend wird das Holz in verschiedener Form verkauft. Es ist vorgesehen, die bestehende Anordnung anzupassen, um den

E. 5.2

Das ARV und der Gemeinderat Steinhausen führten in ihren Entscheiden vom 31. Juli 2020 und 7. September 2020 diesbezüglich aus, im Zusammenhang mit den forstwirtschaftlichen Tätigkeiten auf dem GS D._____ sei im Jahr 2007 auch Brennholz hinter der Scheue, Assek. Nr. F._____, gelagert worden. Gemäss damaligem Luftbild habe das Brennholzlager eine Fläche von rund 400 m² umfasst. Dieses habe sich in den letzten Jahren stark ausgedehnt, was nicht zulässig und auch nicht bewilligt worden sei. Das Brennholzlager (F1) habe sich auf den Zustand von 2007 zu beschränken (400 m²) und sei im Sinne des Konzentrationsprinzips bei den bestehenden Bauten anzuordnen. Das Verwaltungsgericht stützte in seinem Urteil vom 27. Juli 2021 diese Argumentation und erwog, somit seien diese 400 m² Brennholzlager – aber auch nicht mehr – seit Langem rechtskräftig bewilligt.

E. 5.3

Das Bundesgericht weist in seinem Urteil vom 2. Juni 2022 darauf hin, dass der Schluss des Verwaltungsgerichts, wonach ein Brennholzlager von 400 m² bewilligt sei, weil es gemäss einem Luftbild im Jahr 2007 in diesem Umfang bereits damals vorhanden gewesen sei, unzutreffend sei. Der Inhalt einer Baubewilligung ergebe sich nicht aus dem tatsächlichen Zustand, in dem sich die Bauparzelle im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung befunden habe.

E. 5.4

Der Beschwerdegegner 1 macht in seiner Stellungnahme vom 9. November 2022 geltend, der Baubewilligung von 2007 für den Teilabbruch und den Wiederaufbau der Scheune Assek. Nr. F._____ sowie der Umnutzung sei nachweislich ein Augenschein mit mindestens einem Vertreter der Gemeinde vorausgegangen. Ein Augenschein, an welchem offensichtlich auch das Brennholzlager im heutigen Bereich F1 gut sichtbar gewesen sei. Das Brennholzlager sei aber bereits auf dem Luftbild 2002 gut erkennbar. Es sei somit erwiesen, dass das Brennholzlager im Bereich F1 seit mindestens 20 Jahren bestehe. Ebenfalls sei erwiesen, dass der Gemeinderat von diesem Lager Kenntnis gehabt habe. Am 12. März 2009 sei sodann anlässlich einer Begehung festgehalten worden, dass die Ausführung den Gesuchsunterlagen entspreche und die Baubestimmungen sowie die Auflagen erfüllt seien. Auch an dieser Begehung sei das Brennholzlager offensichtlich sichtbar gewesen. Sowohl der Gemeinderat als auch das ARV hätten in ihren Verfügun-

E. 5.5

Mit dem ARV (siehe dessen Äusserung in der Stellungnahme vom 18. November 2022) ist davon auszugehen, dass das Bundesgericht in seinem Urteil – in Übereinstimmung mit den Ausführungen des ARE in dessen Beschwerde an das Bundesgericht vom 14. September 2021 – letztinstanzlich entschieden hat, dass die Holzlager im aktuellen Umfang, aber auch in der 2007 bereits bestandenen Dimension (400 m²) bewilligungspflichtig sind bzw. bewilligungspflichtig gewesen sind. Vorliegend handelt es sich um weit mehr als um eine Holzlagerung für den eigenen Gebrauch bzw. um traditionelle Holzbeigen zur Verwendung des Holzes in der eigenen Holzfeuerungsanlage. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gemäss § 44 Abs. 1 lit. b der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) u.a. Materiallager ausserhalb der Bauzone nur bis zu einer Dauer von höchstens vier Monaten keiner Baubewilligung bedürfen. Es ist daher dem Beschwerdegegner 1 zu widersprechen, wenn er argumentiert, das hier in Frage stehende Holzlager sei nicht bewilligungspflichtig, auch wenn es nicht gedeckt ist und auf einer unbefestigten Fläche steht. Die genaue Prüfung der mit den damit im Zusammenhang stehenden Unterlagen ergibt nun, dass den Baubewilligungen aus dem Jahr 2007 tatsächlich keine Bewilligung für ein Brennholzlager entnommen werden kann. Das Brennholzlager wird in keinem dieser Dokumente erwähnt, nicht einmal in einem der Baugesuche. Die damaligen Gesuchsteller haben das Brennholzlager nicht zum Gegenstand ihrer Baugesuche gemacht. Deshalb ist klar, dass sich der Beschwerdegegner 1 diesbezüglich nicht auf eine rechtskräftige Bewilligung berufen kann. Daran ändert sich auch nichts, sollten einzelne Behördenvertreter allenfalls schon früher vom auf GS D. _____ vorhandenen Brennholzlager Kenntnis gehabt haben. Stillschweigen der Baubewilligungsbehörden (aufgrund nicht erkannter illega-

E. 5.6

Es ergibt sich somit, dass das Brennholzlager zu entfernen ist. 6. Stilles Lager

E. 6

Urteil V 2022 51 bebetrieb regelmässig verwendetes Material oder Gerätschaften ständen. Ob durch die Umnutzung neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstünden, habe das Verwaltungsgericht nicht geprüft. Die geplanten Wände im Innern des Gebäudes As- sek. Nr. G. _____ dienen gemäss Baugesuch dem Diebstahlschutz für die dort lagern- den Kleinmaschinen und Geräte, die sich zurzeit in einem neben dem Gebäude stehenden Container befänden. Es handle sich dabei um eine bauliche Massnahme, die als solche, entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts, nicht nach Art. 24a RPG bewilligt werden könne. Der Begriff der baulichen Massnahmen im Sinne dieser Bestimmung sei weit auszulegen. Inwieweit für die auf der Parzelle Nr. D. _____ erstellten Bauten und Anlagen bzw. ihre nicht zonenkonforme Nutzung eine rechtskräftige Bewilligung bestehe, lasse sich gestützt auf die dem Bundesgericht vorliegenden Akten nicht abschliessend beurteilen. Immerhin sei festzuhalten, dass der Schluss des Verwaltungsgerichts, wonach ein Brennholzlager von 400 m² bewilligt sei, weil es gemäss einem Luftbild im Jahr 2007 in diesem Umfang bereits damals vorhanden gewesen sei, unzutreffend sei. Der Inhalt einer Baubewilligung ergebe sich nicht aus dem tatsächlichen Zustand, in dem sich die Bauparzelle im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung befunden habe.

E. 6.1

Mit Beschluss vom 7. September 2020 bewilligte der Gemeinderat Steinhausen in Übereinstimmung mit dem ARV die Betriebsgebäude auf GS D. _____ als stille Lager in dem Sinne, dass die Gebäude als Lager für Holz, Schnitzel o.Ä. oder für das Einstellen von forstwirtschaftlichen Maschinen und Kleingeräten genutzt werden könnten. Die Umnutzung habe sich auf das Innere der Gebäude zu beschränken. Die baulichen Anpassungen im ehemaligen Brennhaus mit Stalleinbau, Assek. Nr. G. _____, könnten gemäss kantonaler Praxis als einfache bauliche Anpassungen im Sinne einer Instandstellung zugelassen werden. Die Räume dürften weder beheizt noch isoliert werden.

E. 6.2

Gemäss Art. 24a Abs. 1 RPG ist die Zweckänderung einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen bewilligungsfähig, wenn sie keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 RPG erfordert und dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a) und die Baubewilligung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Die Ausnahmbewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird (Abs. 2). Artikel 24a RPG ist auf bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen anwendbar, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind (BGer 1C_240/2020 vom 26. Februar 2021 E. 4.1 mit Hinweisen). Nach dem klaren Gesetzeswortlaut ist nicht massgebend, ob die neuen Auswirkungen erheblich oder bloss geringfügig sind; sobald die Zweckänderung mit einer Mehrbelastung der Erschliessung oder der Umwelt verbunden ist, fällt eine Bewilligung nach Art. 24a RPG ausser Betracht (BGer 1C_619/2017 vom 29. August 2018 E. 4.1 mit Hinweis). Laut dem Bundesgericht handelt es sich nur dann um ein sogenanntes "stilles Lager", wenn das Gebäude nur selten zur Bewirtschaftung und nicht für den täglichen, gewerblichen Betrieb besucht wird (vgl. BGer 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 5.1 und 5.4). Als stille Lager gelten typischerweise die saisonale Einlagerung von

E. 6.4

Der Beschwerdegegner 1 macht geltend, in dem vom Bundesgericht zitierten Urteil 1C_619/2017 vom 29. August 2018 E. 6.2 sei, davon ausgehend, dass angesichts der gelagerten Gegenstände lediglich mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen sei und die Anzahl der Fahrten zum und vom Gebäude sich höchstens im Rahmen von je zwei Hin- und zwei Rückfahrten (pro Tag) bewege, die Nutzung eines Gebäudes als stilles Lager bewilligt worden. Die künftige Nutzung sei demgegenüber mit einem grösseren Verkehrsaufkommen verbunden gewesen, weshalb die Bewilligung für die Umnutzung infolge Mehrbelastung verweigert worden sei. Vorliegend führe die neue Nutzung jedoch nicht zu einer Mehrbelastung, sondern zu einer Minderbelastung der ehemaligen Betriebsbauten. Das Gebäude Assek. Nr. G. _____ solle künftig als stilles Lager genutzt werden können. Gemäss Legende auf dem Baueingabeplan sei das Gebäude ursprünglich als Rinderstall genutzt worden. Je ein Raum habe zudem als Mosterei und Brennerei gedient. Das Obergeschoss sei als Lagerraum für diverses Material genutzt worden und im westlichen Anbau habe sich eine Werkstatt befunden. Dabei sei zu ergänzen, dass GS

E. 6.5

Das ARE hat im vorliegenden Fall in seiner Beschwerde an das Bundesgericht ausgeführt, dass ein stilles Lager nicht bereits dann vorliege – wie das Verwaltungsgericht in seinem Urteil V 2020 53 vom 27. Juli 2021 entsprechend den Eindruck erweckt habe –, wenn auf einer Fläche im Gebäudeinnern keine eigentlichen Produktionsarbeiten ausgeführt und die

als Lagerräume dienenden Gebäude nicht isoliert oder beheizt würden. Das Verwaltungsgericht verkenne damit die indirekten Auswirkungen von derart genutzten Flächen, insbesondere den Verkehr der Arbeitenden und zur Bewirtschaftung der Lager. Es verkenne aber auch, dass derartige Lager letztlich zu einer faktischen Zweckänderung jener Flächen führten, die als eigentlicher Werkhof bewilligt seien (bzw. dass die Lager ihre Funktion verlören, wenn sich die Bewilligung eines solchen Werkhofs als bundesrechtswidrig erweise): Je mehr Lagerflächen zur Verfügung stünden, desto intensiver die Arbeiten, die auf den 210 m² verrichtet werden könnten, und desto grösser die davon ausgehenden Auswirkungen. Die Umnutzung der Betriebsgebäude im vom Verwaltungsgericht ausgeführten Sinn habe demnach neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt und verletze somit Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG.

E. 6.6

Diesen Ausführungen, wonach im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Bewilligung der Betriebsgebäude auf GS D._____, insbesondere des Gebäudes Assek. Nr. G._____, als stille Lager nicht gegeben sind, ist vollumfänglich zu folgen. Es ist zuzugestehen, dass das Verwaltungsgericht – und mit ihm die Vorinstanzen – diesbe-

E. 6.7

Nichts zu seinen Gunsten ableiten kann in diesem Zusammenhang der Beschwerdegegner 1 aus BGer 1C_619/2017 vom 29. August 2018. Dort verglich das Bundesgericht die (weiterhin) zulässige Nutzung eines in der Landwirtschaftszone gelegenen Ökonomiegebäudes als stilles Lager mit einer statt der früher ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung bereits bewilligten Lagernutzung (Fahrzeuge und Möbel). Im Gegensatz dazu liege, so das Bundesgericht, in der nachgesuchten neuen Verwendung (Magazin, wo Material und Geräte gelagert bzw. abgeliefert und abgeholt werden) eine aktive Bewirtschaftung des Gebäudes, welche zu einer Intensivierung der Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt führe, weshalb die Bewilligung für die Umnutzung zu Recht verweigert worden sei. Vorliegend ist hingegen kein derartiger Vergleich angezeigt, weil es für das Gebäude Assek. Nr. G._____ bisher noch keine Bewilligung für die Nutzung als stilles Lager gegeben hat. Vielmehr ist die Situation einzubeziehen, wie sie 2007, bei der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs, bestand. Wenn der Beschwerdegegner 1 geltend macht, durch die von ihm vorgesehene Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. G._____ sei keine Mehrbelastung der Erschliessung oder der Umwelt im Vergleich zu einem Viehstall erkennbar, übersieht bzw. verschweigt er, dass gemäss dem Bundesgericht im Rahmen von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG nicht geltend gemacht werden kann, bei der Nutzung der Liegenschaft als herkömmlichem Landwirtschaftsbetrieb wären die Auswirkungen auf die Umwelt eher grösser als bei einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung. Dies stellt eine in dieser Bestimmung nicht vorgesehene, unzulässige "Verrechnung" von weggefallenen landwirtschaftlichen Auswirkungen dar (BGer 1C_127/2008 vom 4. Dezember 2008 E. 2.5; 1A.274/2006 vom 6. August 2007 E. 3.2). Unter dem Titel von Art. 24a RPG ist einzig die vom Beschwerdegegner 1 beabsichtigte Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. G._____, insbesondere die Lagerung von Kleinmaschinen, Geräten und Material für die Forstwirtschaft zu beurteilen – und diese hat offensichtlich Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt. Noch einmal ist darauf hinzuweisen, dass nach dem klaren Wortlaut von Art. 24a RPG für die Zulässigkeit einer Zweckänderung nicht massgebend ist, ob die neuen Auswirkungen erheblich oder bloss geringfügig sind. Sobald eine Zweckänderung mit einer Mehrbelastung der Erschliessung oder der Umwelt verbunden ist, kommt eine Bewilli-

gung gestützt auf diese Bestimmung nicht in Betracht (BGer 1C_336/2015 vom 19. Januar 2016 E. 4.1; 1C_243/2008 E. 3.1; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Stämpfli Handkommentar, 2006, Art. 24a N 6). Dem Beschwerdegegner 1 ist daher zu widersprechen, wenn er geltend macht, nur eine intensive tägliche Nutzung des stillen Lagers sei

E. 6.8

Was die Instandstellungsarbeiten am Gebäude Assek. Nr. G._____ betrifft, die gemäss dem Beschwerdegegner 1 vorzunehmen sind, ist Folgendes zu erwägen: Wird eine Zweckänderung von baubewilligungsfreien Unterhalts- und Renovationsarbeiten begleitet, steht dies einer Anwendung von Art. 24a RPG nicht entgegen (BGer 1C_351/2011 vom 7. März 2012 E. 5.3). Als Unterhaltsmassnahmen kommen Massnahmen zur Substanzerhaltung in Betracht, die auch ohne Zweckänderung, d.h. für die ursprüngliche Nutzung, erforderlich gewesen wären (BGer 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 3.1 ff.). Die Renovationsarbeiten können aber nicht so umfangreich sein, dass im Ergebnis etwas Neues entsteht, denn dann wird das Vorhaben baubewilligungspflichtig (Muggli, a.a.O., Art. 24a N 9). Bei den geplanten festen Wänden im Gebäude Assek. Nr. G._____ handelt es sich um Derartiges, weshalb sie mangels entsprechender Baubewilligung nicht erstellt werden dürfen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Bewilligung nach Art. 24a RPG nicht primär an der geplanten Erstellung dieser Wände scheitert, sondern weil, wie vorangehend ausgeführt, durch die vorgesehene Zweckänderung neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. 7. Zusammengefasst ergibt sich Folgendes:

E. 7

Urteil V 2022 51 vielen Zu- und Wegfahrten ausgebaut worden. Im Vordergrund stehe die Lagerung und Verarbeitung von Fremdholz. Mit den Beschlüssen vom 7. September 2020 lasse der Gemeinderat eine Zweckänderung von Bauten zu, die nicht zonenkonform sei. In seiner Stellungnahme vom 3. Oktober 2022 brachte der Beschwerdeführer zudem vor, nach der Aufgabe des damaligen landwirtschaftlichen Nebenbetriebs habe das Amt für Raumplanung des Kantons Zug aus nicht nachvollziehbaren Gründen ohne genaue Überprüfung der geplanten Aktivitäten der zonenfremden und damit rechtswidrigen Nutzung bzw. dem Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zugestimmt. Dabei habe auch der Ortsbildschutz des Weilers E._____ für die Bewilligungsinstanz offensichtlich keine Bedeutung gehabt. Die Behauptungen des Beschwerdegegners 1 während der langen Verfahrensdauer, es werde auf dem GS D._____ nicht gearbeitet und es gebe keinen Mehrverkehr, seien falsch. Die vielen Zu- und Wegfahrten zum und vom Gewerbebetrieb mit verschiedenen meist schweren Fahrzeugen aller Art (inkl. Sattelschlepper und Bagger) sowie ganz generell die Immissionen hätten im Lauf der Zeit zugenommen.

E. 7.1

Die Vorinstanzen haben zu Recht festgestellt, dass der mit einem Deckbelag versehene Umschlag- bzw. Wendeplatz (F8), der 2007 bewilligt wurde, sowie der befestigte Lagerplatz (F2), der 2012 für die Zwischenlagerung von Holzschnitzeln bewilligt wurde, weiterhin als solche genutzt werden können. Ebenfalls zu Recht haben die Vorinstanzen festgestellt, dass sich der Beschwerdegegner 1 darauf berufen kann, dass ihm 2007 der Abbruch und gleich grosse Wiederaufbau der Scheune, Assek. Nr. F._____ (130 m²), mit der Nutzung als Brennholzschnitzellager, für die Pfahlherstellung und die Lagerung von Material und Geräten als stilles Lager sowie die Nutzung des Magazins, Assek. Nr.

H._____ (80 m2), zur Cheminéeholzaufbereitung bewilligt wurden. Dem Beschwer-

E. 7.2

Hingegen ist die Beschwerde begründet und ist entsprechend gutzuheissen, was Folgendes betrifft:

E. 7.2.1

Für das Brennholzlager (F1) besteht keine Bewilligung, und eine solche Bewilligung kann auch nicht daraus abgeleitet werden, dass es gemäss einem Luftbild im Jahr 2007 im Umfang von rund 400 m2 bereits vorhanden war. Das Brennholzlager kann zudem auch heute nicht bewilligt werden. Es ist daher soweit zu entfernen, als das Holz nicht der privaten Nutzung auf dem GS D._____ dient.

E. 7.2.2

Für die Nutzung der Scheune Assek. Nr. G._____ wurde zu Unrecht eine Bewilligung als stilles Lager erteilt.

E. 7.2.3

Die beiden Container F3a und F3b sind zu entfernen.

E. 7.3

Da gemäss den vorangehenden Erwägungen bereits verschiedene andere Gründe für eine – zumindest teilweise – Gutheissung der Beschwerde sprechen, ist grundsätzlich nicht massgebend, ob auf dem GS D._____ seit der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs tatsächlich eine Nutzungsintensivierung stattgefunden hat oder nicht. Der Beschwerdegegner 1 macht jedenfalls diesbezüglich geltend, er führe heute keine Tätigkeiten aus, die nicht auch bereits sein Vater seit jeher ausgeführt habe. Der Beschwerdegegner

E. 7.4

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanzen in ihren Entscheiden vom 31. Juli 2020 und 7. September 2020 rechtskräftig verfügt haben, dass die im Baugesuch vom 20. November 2019 zur Bewilligung beantragten Lager-, Abstell- und Arbeitsflächen im Aussenbereich (F4, F5, F6 und F7) nicht zugelassen werden können und daher zu entfernen sind, soweit sie bereits bestehen (siehe dazu auch VGer V 2020 61 vom 27. Juli 2021). Das Gericht hat Kenntnis davon, dass auf diesen Flächen im Aussenbereich immer noch grosse Mengen Holz gelagert sind, und ist erstaunt, dass dem so ist, nachdem die entsprechenden Entscheide der Vorinstanzen und des Gerichts längstens rechtskräftig sind. Das Gleiche gilt für die Sichtschutzholzbeige im südwestlichen Teil des GS D._____, über deren Entfernung das Gericht in seinem Urteil V 2020 61 vom 27. Juli 2021 E. 10 ebenfalls rechtskräftig entschieden hat.

E. 7.5

Entsprechend der Anordnung des Gemeinderats Steinhausen erachtet das Gericht eine Frist von zwölf Monaten seit Rechtskraft dieses Urteils für den Rückbau und die Nutzungsaufgabe gemäss den vorangehenden Erwägungen als angemessen; dies insbesondere auch vor dem Hintergrund dessen, dass damit möglicherweise Anstellungsverhältnisse bei der B._____ GmbH betroffen sind und sich wohl auch Änderungen ergeben, was die Abläufe bei der Bewirtschaftung und Pflege von Wäldern, u.a. auch des

E. 8

Urteil V 2022 51 fentlichen Bedürfnis an diesen Arbeiten. Die kontinuierliche Ausweitung der forstlichen Arbeiten sei nicht nur mit Genehmigung der Gemeinde, sondern auch in deren ausdrücklichem Interesse an einer funktionsfähigen Forstwirtschaft und – auf den gemeindlichen Waldflächen – im Auftrag der Gemeinde erfolgt. Nicht nur die Gemeinde, sondern auch der Kanton sei Auftraggeber des Beschwerdegegners 1 gewesen. Wegen der grossen Nachfrage seien stetig Maschinen angeschafft worden. Die grössere mobile Spaltanlage, welche auf einem Lastwagen aufgebaut sei, sowie der mobile Grossholzhacker für die Herstellung von Holzschnitteln für Heizungen, würden jedoch jeweils nur tageweise gemietet. Deren Einsatz beschränke sich auf durchschnittlich 2 (Spaltanlage) bzw. 2–3 (Grossholzhacker) Tage pro Jahr. Im Jahr 2007 sei der Landwirtschaftsbetrieb durch den Vater des Beschwerdegegners 1 in Kenntnis und mit der Bewilligung der Behörden letztendlich endgültig aufgegeben und fortan nur noch der Forstwirtschaftsbetrieb fortgeführt worden. Es seien, nebst den früheren Bewilligungen aus den Jahren vor 1997 bis 1999, in den Jahren 2007 und 2012 weitere Bewilligungen für die Umnutzung von GS D. _____ gefolgt, welche den Forstbetrieb schrittweise im Umfang der heutigen Nutzung bewilligt hätten. Bereits der Vater des Beschwerdegegners 1 habe die Forstarbeiten nicht im Alleingang ausgeführt, sondern habe stets Hilfspersonen an seiner Seite gehabt. Es sei somit hinreichend erstellt, dass auf GS D. _____ seit jeher Forstwirtschaft betrieben worden sei. Anschliessend liess der Beschwerdegegner 1 ausführen, welchen Inhalt der Baubewilligung sich seiner Meinung nach aus den Baubewilligungen 2007–2012 sowie den dazugehörigen Gesuchsunterlagen ergebe. Er liess insbesondere darlegen, dass die von ihm seit 2012 vorgenommene forstliche Nutzung des GS D. _____ und deren Intensivierung im Laufe der Jahre sowie die damit verbundenen Umnutzungen nicht in Unkenntnis der zuständigen Behörden und ohne entsprechende Baubewilligungen erfolgt seien. Sowohl der Gemeinderat Steinhausen als auch das ARV hätten klar zum Ausdruck gebracht, von den forstlichen Tätigkeiten gewusst und diese auch bewilligt zu haben (das ARV z.B. in seiner Stellungnahme vom 21. Dezember 2020 an das Verwaltungsgericht [act. 19 im Verfahren V 2020 53]). Auf die detaillierten Ausführungen des Beschwerdegegners 1 zu diesen Baubewilligungen wird bei der Behandlung der einzelnen Baubewilligungen sowie bei der Beurteilung der Frage, ob es seither zu einer Intensivierung der Tätigkeiten auf dem GS D. _____ gekommen ist, einzugehen sein.

E. 8.1

In seiner Stellungnahme vom 9. November 2022 beantragt der Beschwerdegegner 1 die Durchführung eines Augenscheins. Vorgängig dazu macht er folgende Ausführungen: Bei den Auftraggebern des Beschwerdegegners 1 handle es sich hauptsächlich um gemeindliche, genossenschaftliche und vereinzelt auch private Waldbesitzer und Landwirte. Die Forstarbeiten würden bereits aus diesem Grund nicht hauptsächlich auf GS D. _____, sondern im jeweiligen Einsatzgebiet ausgeführt. So führe der Beschwerdegegner 1 Forstarbeiten im Wald (Beförderung der Waldgenossenschaft Steinhausen, der Korporation Hüenberg und des Klosters Frauenthal, Holzernte im Wald, Waldpflege, Naturschutzarbeiten im Wald, Bereitstellung Biomasse, Erholungseinrichtungen im Wald) aus. Die eigentliche Arbeit auf GS D. _____ beschränke sich auf die Lagerung der angeführten und nicht vor Ort verarbeiteten Stämme sowie zu einem kleinen Teil auf die Holzverarbeitung auf GS D. _____. So würden auf GS D. _____ i.d.R. lediglich Unterhaltsarbeiten getätigt, die keine Emissionen verursachten. Solche Unterhaltsarbeiten seien 2007 bewilligt worden. Die eigentliche Holzverarbeitung auf GS D. _____ erfolge konzentriert an 3–4 Tagen pro Jahr. Auf GS D. _____ fänden sich, im Unterschied zu

einem "Produktionsstandort", keine festen, permanenten Anlagen. Vielmehr erfolge die Holzverarbeitung mit mobilen Maschinen. So verfüge der Beschwerdegegner 1 über einen mobilen Hacker, welcher für die Verarbeitung von Hackholz zu Holzschnitzeln am Traktor befestigt werde. Dieser werde lediglich 1–2 Tage pro Jahr auf GS D. _____ eingesetzt. Brennholz werde konzentriert an ca. 2 Tagen mit einer mobilen Spaltanlage auf einem Lastwagen verarbeitet. Solche Geräte würden im Übrigen in der Landwirtschaftszone regelmässig eingesetzt. Weder der Beschwerdeführer noch das ARE hätten diese Ausführungen des Beschwerdegegners 1 zur Häufigkeit der Einsätze dieser Maschinen je bestritten.

E. 8.2

Auf ein beantragtes Beweismittel wie einen Augenschein kann verzichtet werden, wenn die Behörden den Sachverhalt aufgrund eigener Sachkunde oder nach den Akten hinreichend würdigen können (BGE 124 I 208 E. 4a). Wird ein Augenschein beantragt, steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können (BGer 1C_192/2010 vom 8. November 2010 E. 3.3).

E. 8.3

Im vorliegenden Fall würde ein Augenschein nichts Wesentliches zur Entscheidungsfindung beitragen. Welcher Art die Auftraggeber des Beschwerdegegners 1 sind, lässt sich nicht mit einem Augenschein feststellen. Ebenso wenig können die Intensität und die Dauer der forstwirtschaftlichen Tätigkeiten auf dem GS D. _____ mittels eines Augenscheins abgeschätzt werden. Dafür bräuchte es eine Beobachtung über eine sehr lange Zeit, die hier nicht vorhanden, aber auch gar nicht handhabbar ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass nicht allein die (vom Beschwerdegegner 1 bestrittene) Nutzungsintensivierung zur (teilweisen) Gutheissung der Beschwerde geführt hat, sondern primär andere Gründe und Feststellungen (siehe dazu hiervor E. 7.3). Und schliesslich hat der Beschwerdeführer nie behauptet, auf GS D. _____ fänden sich feste, permanente Anlagen zur Holzverarbeitung. Deshalb muss das Fehlen solcher auch nicht mit einem Augenschein festgestellt werden. Hingegen ist auch ohne diese festen, permanenten Anlagen aktuell eine Nutzung des GS D. _____ als eigentlicher Forstwerkhof zu erkennen, die an diesem Standort nicht zulässig ist bzw. für die im Bundesrecht keine genügende Grundlage besteht. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins ist daher abzuweisen. 9. Es ist dem Gericht bewusst, dass dieses Urteil im Betrieb des Beschwerdegegners 1 zu möglicherweise einschneidenden Veränderungen führt, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass bei den zulässigen Nutzungen auf einer Fläche von maximal 210 m² auch das Gebäude Assek. Nr. L. _____ einzubeziehen ist (siehe dazu E. 7.1). Es jedoch zu betonen, dass der Entscheid auf einer genauen Prüfung der rechtlichen Grundlagen und der Möglichkeiten sowie einer vertieften Auslegung der Akten im Zusammenhang mit früher erteilten Bewilligungen beruht. Zudem kommt das Urteil dem wichtigen Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet nach, welcher eine zurückhaltende Erteilung von Bewilligungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen resp. eine konsequente Beseitigung von festgestellten vorhandenen illegalen Bauten, Anlagen und Nutzungen und somit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne der öffentlichen Interessen verlangt. Der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands kommt erhöhtes Gewicht zu, und die dem Beschwerdegegner 1 erwachsenden Nachteile können nicht oder

nur in verringertem Masse berücksichtigt werden. 10.

E. 9

Urteil V 2022 51 Bezüglich der vom Gemeinderat Steinhausen mit Beschluss vom 7. September 2020 bewilligten Nutzung der Betriebsgebäude als stille Lager liess der Beschwerdegegner 1 mit Hinweis auf BGer 1C_619/2017 vom 29. August 2018 E. 6.2 geltend machen, vorliegend führe die neue Nutzung nicht zu einer Mehrbelastung, sondern zu einer Minderbelastung der ehemaligen Betriebsbauten. Das Gebäude Assek. Nr. G._____ solle künftig als stilles Lager genutzt werden können. Gemäss Legende auf dem Baueingabeplan sei das Gebäude ursprünglich als Rinderstall genutzt worden. Je ein Raum habe zudem als Mosterei und Brennerei gedient. Das Obergeschoss sei als Lagerraum für diverses Material genutzt worden, und im westlichen Anbau habe sich eine Werkstatt befunden. Dabei sei zu ergänzen, dass das GS D._____ bekanntlich seit jeher auch forstwirtschaftlich genutzt worden sei. Dies gelte insbesondere für die Werkstatt, in welcher der Vater des Beschwerdegegners 1 schon immer Holz verarbeitet habe. Die Werkstatt solle gemäss Legende zum Baueingabeplan weiterhin als solche genutzt werden. Demgegenüber sollten neu sämtliche übrigen Räume als Abstellraum/Lager dienen. Der Viehstall solle neu als Abstellraum fungieren. Da dieser lediglich als stilles Lager genutzt werden dürfe, werde der Beschwerdegegner 1 darin lediglich Material lagern, welches nicht regelmässig genutzt werde. Eine Mehrbelastung der Erschliessung oder der Umwelt im Vergleich zu einem Viehstall sei nicht erkennbar. In der ehemaligen Brennerei werde künftig Forstmateriale gelagert. Die auf der Legende enthaltene Klammerbemerkung „Wildschutzmaterial usw.“ mache klar, dass nicht etwa die Lagerung von schweren Geräten oder von Geräten für den täglichen Einsatz beabsichtigt sei, sondern die Lagerung von Material, welches nur gelegentlich und nicht regelmässig benutzt werde und entsprechend auch keine Mehrbelastung im Vergleich zur Brennerei verursache. Die bereits bisher forstwirtschaftlich genutzte Werkstatt werde beibehalten und erfahre keine Nutzungsänderung. Die Mosterei werde als Lagerraum für Kleinmaschinen und Geräte umgebaut. Auch hier führe die Nutzungsänderung im Vergleich zur Nutzung als Mosterei zu keiner Mehrbelastung. Das Lager im Obergeschoss werde beibehalten und erfahre keine Nutzungsänderung, weshalb auch keine Mehrbelastung zur Debatte stehe. Damit sei erstellt, dass die neue Nutzung sicherlich nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen oder einer anderweitigen Mehrbelastung führe, mithin keine neuen Auswirkungen vorlägen. Die Gemeinde und das ARV hätten nach Durchführung mehrerer Augenscheine die Nutzung der übrigen Betriebsgebäude als stille Lager bewilligt, weil sie eben zu keinen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt führen würden. Dabei hätten die "neuen Auswirkungen" ohne Weiteres mit den anlässlich der 2007 und 2012 durchgeführten Augenscheinen verglichen werden können. Den mit den örtlichen Begebenheiten vertrauten Behörden sei die Eruiierung der Auswirkungen von Nutzungen aus der jüngsten Vergangenheit und damit eine Beurteilung

E. 10

Urteil V 2022 51 allfälliger neuer Auswirkungen anlässlich der Augenscheine somit ohne Weiteres möglich gewesen. Etwas anderes lasse sich den Akten nicht entnehmen. Schliesslich liess der Beschwerdegegner 1 darauf hinweisen, dass die Baubewilligung vom 7. September 2020 die Forstwirtschaft auf GS D._____ auf den in den Jahren 2007 bzw. 2012 bewilligten Umfang fixiere. Zudem enthalte keine der erteilten Bewilligungen einen Hinweis darauf, dass sie an die Person des Gesuchstellers geknüpft sei. Die Baubewilligung

2012 sei sodann dem Beschwerdegegner 1 erteilt worden. Er führe seine Arbeiten im Namen seiner Firma, der B. _____ GmbH, aus, mit zum Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs ca. 410 Stellenprozenten und heute ca. 300 %. Selbst wenn es jedoch zu einer Erhöhung der Stellenprozente gekommen wäre, wäre dies vorliegend nicht massgebend. Er führe heute nämlich keine Tätigkeiten aus, die nicht bereits sein Vater seit jeher ausgeführt habe. Er führe die forstlichen Arbeiten auf GS D. _____ also exakt so aus, wie sie bereits sein Vater ausgeführt habe. Zu einer Nutzungsintensivierung sei es demnach nicht gekommen. Sowohl unter dem Vater des Beschwerdegegners 1 wie heute werde GS D. _____ weder permanent noch täglich als Arbeitsort genutzt. Die Forstarbeiten würden hauptsächlich nicht auf GS D. _____, sondern im jeweiligen Einsatzgebiet ausgeführt. Die Holzverarbeitung auf GS D. _____ beschränke sich auf ein paar wenige Tage im Jahr. Zudem werde GS D. _____ – sofern eine Lagerung am Einsatzort nicht möglich sei – als Lagerplatz genutzt. Auf GS D. _____ würden i.d.R. lediglich Unterhaltsarbeiten getätigt, die keine Emissionen verursachten. Solche Unterhaltsarbeiten seien 2007 bewilligt worden. Die eigentliche Holzverarbeitung auf GS D. _____ erfolge konzentriert an 3–4 Tagen pro Jahr. Die Nutzung beschränke sich klar auf den 2007 und 2012 bewilligten Umfang. Es ergebe sich daher, dass die Baubewilligung vom 7. September 2020 den Umfang der beiden Bewilligungen 2007 sowie der Bewilligung 2012 exakt wiedergebe.

E. 10.1

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei die Kosten. Hat im verwaltungsgerichtlichen Prozess keine Partei

E. 10.2

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG), wobei gemäss § 8 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (BGS 162.12) nur bei berufsmässiger Vertretung einer Partei eine Entschädigung zuzusprechen ist. Letzteres ist beim Beschwerdeführer nicht der Fall, weshalb er keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat. Hingegen ist der Beschwerdegegner 1 anwaltlich vertreten, weshalb ihm zulasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung nach Massgabe seines Obsiegens zusteht. Das Gericht erachtet eine Entschädigung von gesamthaft Fr. 5'000.– (inkl. MWST) für das Honorar und die notwendigen Barauslagen der Vertretung des Beschwerdegegners 1 für beide Verfahren (V 2020 53 und V 2022 51) im Falle des vollständigen Obsiegens als angemessen. Da der Beschwerdegegner 1 jedoch nur zu ¼ obsiegt, hat er zulasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung von Fr. 1'250.– (inkl. MWST und Barauslagen) zugut.

E. 11

Urteil V 2022 51 Aus den nachgereichten Akten der Jahre 2007 und 2012 gehe eindeutig hervor, dass der Einbau eines Deckbelags beim bestehenden Kiesplatz, der Teilabbruch und Wiederaufbau der Scheune, Assek. Nr. F. _____, sowie die Befestigung des bestehenden Kiesplatzes mit Verbundsteinen beim Magazin, Assek. Nr. H. _____, rechtmässig bewilligt worden seien. Die Nutzung des Kiesplatzes als Umschlagplatz für Holz, Ausweichstelle sowie Wendeplatz und die Nutzung der Scheune als gedeckter Arbeitsraum, Schnitzzellager sowie "stilles Lager" seien in den Unterlagen klar ausgewiesen und entsprechend bewilligt worden. Das Interesse der Rechtssicherheit und der Grundsatz des

Vertrauensschutzes müssten gewahrt sein, womit die rechtmässig bewilligten Nutzungen gemäss Einschätzung des ARV weiterhin auf dem GS D. _____ ausgeübt werden dürften. 4. Im vorliegenden Verfahren wird als Erstes zu prüfen sein, welche Baubewilligungen auf dem GS D. _____ in den Jahren 2007–2012 rechtsgültig erteilt wurden und welchen Umfang bzw. Inhalt diese Baubewilligungen hatten.

E. 12

Urteil V 2022 51 liegt darin eine bewilligungspflichtige Zweckänderung hin zu einer zonenwidrigen Nutzung. Werden diese Begrifflichkeiten von der Landwirtschaft auf die Forstwirtschaft übertragen, ist die Bezeichnung des Betriebs des Beschwerdegegners 1 als 'Forstwirtschaftsbetrieb' falsch. Im Zentrum des Betriebs des Beschwerdegegners 1 steht nicht die Bewirtschaftung eigenen Waldes (Holzproduktion als Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau). Aus dem 'Begleitbericht Baugesuch GS D. _____' vom 20. November 2019 ergibt sich mit aller Klarheit, dass die Arbeiten grösstenteils nicht zur Bewirtschaftung eigenen Waldes ausgeführt werden, dass es sich nach den oben dargelegten Begrifflichkeiten demnach grösstenteils um ein 'forstwirtschaftliches Lohnunternehmen' handelt. [...] Bei Aufgabe der Landwirtschaft fand demnach eine bewilligungspflichtige Zweckänderung statt, von – im Kern landwirtschaftlichen – Aktivitäten der Urproduktion zu – gewerblichen – Aktivitäten als Lohnunternehmung und weiteren nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten."

E. 13

Urteil V 2022 51

E. 14

Urteil V 2022 51 ein Holzschnitzellager für den Eigenbedarf eingerichtet werden (Bild in der Beilage). Diese Holzschnitzel werden zurzeit noch im Freien (Mistplatz) gelagert. Vorher lagerte ich die Holzschnitzel in der neuen Remise. Das hat sich nicht bewährt. Weil grüne Schnitzel sehr viel Dampf abgeben, wurde es in der Remise feucht."

E. 15

Urteil V 2022 51 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Für die Betriebsbauten könne den jetzigen Nutzungen i.S. von Art. 24d Abs. 1 RPG zugestimmt werden.

E. 16

Urteil V 2022 51

E. 17

Urteil V 2022 51 - Scheune, Assek. Nr. F. _____ [130 m²]: Abbruch und gleich grosser Wiederaufbau des Scheunenteils mit der Nutzung als Brennholzschnitzellager und für die Pfahlherstellung (i.S. einer teilweisen Änderung gemäss Art. 24c RPG); - Magazin, Assek. Nr. H. _____ [80 m²]: Cheminéeholzaufbereitung (i.S. einer teilweisen Änderung gemäss Art. 24c RPG); - Verbleibender Teil der Scheune (Tenn und Stall), Assek. Nr. F. _____: Lagerung von Material und Geräten als stilles Lager (i.S.v. Art. 24a RPG); - Bauernhaus, Assek. Nr. K. _____: Bewilligung landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Art. 24d Abs. 1 RPG); - Betriebsbauten: die jetzige Nutzung wird i.S. von Art. 24d Abs. 1 RPG bewilligt, d.h. gemäss S. 1, Ausgangslage lit. B: - Brennhaus, Assek. Nr. G. _____: Als Brennereianlage und Harasse, Flaschenkörbe etc; - Doppelgarage, Assek. Nr. J. _____: Einstellen eigener Maschinen und Fahrzeuge (wobei sich dies nach Aufgabe

des Landwirtschaftsbetriebes klarerweise auf die forstwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge bezogen habe); - Remise mit Werkstatt, Assek. Nr. L._____: Zur Nutzung als Abstellraum für Kipper, Schiff etc. mit Raum für Reparaturen an eigenen Maschinen und Fahrzeugen.

E. 18

Urteil V 2022 51

E. 19

Urteil V 2022 51 von Art. 24a RPG nicht entgegen. Der Befestigung des bestehenden Kiesplatzes mit Verbundsteinen könne vor diesem Hintergrund als Ausnahme zugestimmt werden. Daraufhin erteilte der Gemeinderat Steinhausen am 17. Dezember 2012 die Baubewilligung (ARV-Beil. B9).

E. 20

Urteil V 2022 51 Grenzbereich zu GS M._____ zu entlasten, die notwendigen Gebäudeabstände einzuhalten und das Anpflanzen einer neuen Wildgehölzhecke zu ermöglichen. Gleichzeitig werden zur Aufbewahrung und Verbesserung der räumlichen Einbindung neue Hochstammbäume angepflanzt."

E. 21

Urteil V 2022 51 gen aus dem Jahr 2020 klar zum Ausdruck gebracht, dass dieses Lager im Ausmass von 400 m2 bewilligt worden sei. Sollte wider Erwarten davon ausgegangen werden, dass das Lager dem Gemeinderat bzw. dem ARV zwar bekannt gewesen, aber nicht bewilligt worden sei (was bestritten werde), dürfe daraus nicht abgeleitet werden, dass die Behörden bewusst darauf verzichtet hätten, ein nachträgliches Baugesuch zu verlangen. Vielmehr müsse davon ausgegangen werden, dass ein nicht gedecktes Holzlager auf einer unbefestigten Fläche als nicht bewilligungspflichtig erachtet worden sei. Dieser Umstand dürfe dem Beschwerdegegner 1 nicht zum Nachteil gereichen. In diesem Zusammenhang werde einmal mehr betont, dass der Beschwerdegegner 1 von der öffentlichen Hand beauftragt werde und am Holzlager im Bereich F1 auch ein grosses öffentliches Interesse bestehe.

E. 22

Urteil V 2022 51 (er Elemente oder aus anderen Gründen) kann in keinem Fall als (konkludente) Baubewilligung interpretiert werden. Das Brennholzlager ist im Übrigen nach Art. 24a RPG aus zwei Gründen auch heute nicht bewilligungsfähig: Es handelt sich erstens nicht um eine Zweckänderung einer Baute oder Anlage (Art. 24a Abs. 1 Einleitungssatz RPG). Und zweitens ist das im Freien errichtete Holzlager einsehbar und hat damit neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG).

E. 23

Urteil V 2022 51 Fahrzeugen und Booten, das Einstellen von Möbeln und Gerätschaften, für die nach Räumung einer Wohnung im Moment kein Bedarf besteht, usw. 4.6.3 Das Bundesgericht erwog in E. 5.3.2, 2. Abschnitt, seines Urteils 1C_474/2021, 1C_544/2021 vom 2. Juni 2022, sollten die Betriebsgebäude auf der Parzelle Nr. D._____ als Lager für Holz, Schnitzel und Ähnliches oder für das Einstellen von forstwirtschaftlichen Maschinen und Kleingeräten benutzt werden, handle es sich dabei nicht um ein stilles Lager. Das ARE halte insoweit zu Recht fest, dass unter diesem Begriff keine Flächen

fielen, auf denen von einem Gewerbebetrieb regelmässig verwendetes Material oder Gerätschaften stünden (vgl. BGer 1C_619/2017 vom 29. August 2018 E. 6.1; 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 5). Ob durch die Umnutzung neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstünden, habe das Verwaltungsgericht nicht geprüft. Das ARE hatte vor Bundesgericht vorgebracht, die Bewilligung der Nutzung der Betriebsgebäude als stille Lager gemäss Art. 24a RPG komme nicht in Betracht. Flächen, auf denen Material und Geräte gelagert würden, die in die alltägliche Tätigkeit eines Gewerbebetriebs integriert seien, seien keine stillen Lager. Sie seien Bestandteile der Produktions- und Arbeitsprozesse, weshalb die damit verbundenen Auswirkungen auf Raum und Umwelt auch ihnen anzurechnen seien. Je mehr Lagerflächen zur Verfügung stünden, desto intensiver könnten denn auch die Arbeiten ausfallen, die auf den bewilligten 210 m² (Scheune, Assek. Nr. F. _____ [130 m²], plus Magazin, Assek. Nr. H. _____ [80 m²]) des Forstwerkhofs verrichtet werden könnten.

E. 24

Urteil V 2022 51 D. _____ bekanntlich seit jeher auch forstwirtschaftlich genutzt worden sei. Dies gelte insbesondere für die Werkstatt, in welcher der Vater des Beschwerdegegners 1 schon immer Holz verarbeitet habe. Die Werkstatt solle gemäss Legende zum Baueingabeplan weiterhin als solche genutzt werden. Demgegenüber sollten neu sämtliche übrigen Räume als Abstellraum/Lager dienen. Der Viehstall solle neu als Abstellraum fungieren. Da dieser lediglich als stilles Lager genutzt werden dürfe, werde der Beschwerdegegner 1 darin lediglich Material lagern, welches nicht regelmässig genutzt werde. Eine Mehrbelastung der Erschliessung oder der Umwelt im Vergleich zu einem Viehstall sei nicht erkennbar. In der ehemaligen Brennerei werde künftig Forstmaterial gelagert. Die auf der Legende enthaltene Klammerbemerkung "Wildschutzmaterial usw." mache klar, dass nicht etwa die Lagerung von schweren Geräten oder von Geräten für den täglichen Einsatz beabsichtigt sei, sondern die Lagerung von Material, welches nur gelegentlich und nicht regelmässig benutzt werde und entsprechend auch keine Mehrbelastung im Vergleich zur Brennerei verursache. Die bereits bisher forstwirtschaftlich genutzte Werkstatt werde beibehalten und erfahre keine Nutzungsänderung. Die Mosterei werde als Lagerraum für Kleinmaschinen und Geräte umgebaut. Auch hier führe die Nutzungsänderung im Vergleich zur Nutzung als Mosterei zu keiner Mehrbelastung. Das Lager im Obergeschoss werde beibehalten und erfahre keine Nutzungsänderung, weshalb auch keine Mehrbelastung zur Debatte stehe. Damit sei erstellt, dass die neue Nutzung sicherlich nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen oder anderweitigen Mehrbelastungen führe, mithin keine neuen Auswirkungen vorlägen. Sollte davon ausgegangen werden, dass nicht hinreichend erstellt sei, dass mit der beantragten Nutzung keine neuen Auswirkungen einhergingen, sei Folgendes zu beachten: Dem Beschwerdegegner 1 sei die Nutzung der "übrigen Gebäude", also des nicht als Werkstatt genutzten Teils von Gebäude Assek. Nr. G. _____ (lediglich) als stilles Lager bewilligt worden. Ein solches dürfe per Definition nicht für den täglichen, gewerblichen Betrieb besucht oder genutzt werden. Dies ergebe sich auch aus den Erwägungen des Gemeinderats in seiner Baubewilligung vom 7. September 2020, Ziff. 3.2.6.1, wo ausgeführt werde, es dürften keine neuen Auswirkungen, keine höhere Belastung der Erschliessung und keine zusätzlichen Umweltbelastungen entstehen. Sollte eine intensivere Nutzung erfolgen, würde der Beschwerdegegner 1 damit gegen die Baubewilligung verstossen. Der Umstand, dass lediglich eine Umnutzung in ein "stilles Lager" bewilligt worden sei, schliesse im Umkehrschluss eine intensive tägliche Nutzung aus. Somit hätte bei einer

rechtswidrigen Nutzung die Baubehörde einzuschreiten. Aus diesem Grund statuiere Art.

E. 25

Urteil V 2022 51 24a Abs. 2 RPG einen Vorbehalt, wonach bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt werde. Sodann beabsichtige der Beschwerdegegner 1, Instandstellungsarbeiten an Gebäude Assek. Nr. G. _____ auszuführen. Diese würden in der Legende wie folgt beschrieben: "In der Hülle werden feste Wände erstellt, um den Diebstahlschutz zu erreichen." Diese Formulierung möge missverständlich sein. Es stehe aber fest, dass auch an einem als stilles Lager genutzten Gebäude Unterhaltsarbeiten bewilligt werden könnten. Der Legende sei auch zu entnehmen, dass der Stall baulich nicht verändert worden sei und sich daher Instandstellungsarbeiten aufdrängten. Dass diese gleichzeitig vor Diebstahl schützten, könne dem Beschwerdegegner 1 nicht zum Vorwurf gemacht werden. Die beabsichtigte Erstellung von festen Wänden dürfe jedenfalls nicht dazu führen, dass die Nutzung von Gebäude Assek. Nr. G. _____ als stilles Lager verweigert werde. Sollte diese Massnahme nicht als Instandstellung qualifiziert werden, wäre die Bewilligung mit der Auflage zu erteilen, dass auf die Erstellung fester Wände zu verzichten sei.

E. 26

Urteil V 2022 51 züglich bisher eine falsche rechtliche Beurteilung vorgenommen hat. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt gutzuheissen.

E. 27

Urteil V 2022 51 ausgeschlossen und die Behörde sei zu verpflichten dann – und nur dann – einzuschreiten. Und abschliessend ist noch darauf hinzuweisen, dass nach dem Wortlaut der Vorschrift nach der Prüfung der "neuen Auswirkungen" keine Interessenabwägung mehr stattfindet: Selbst wenn der Zweckänderung keine anderen Interessen entgegenstehen oder solche gar überwiegend für eine Zweckänderung sprechen sollten, ist ihre Bewilligung nach Art. 24a RPG ausgeschlossen, sobald neue Auswirkungen zu erwarten sind (BGer 1A.214/2002 vom 12. September 2003 E. 5.1.2; Rudolf Muggli, in: Praxiskommentar zum RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24a N 14).

E. 28

Urteil V 2022 51 degegner 1 ist es daher erlaubt, die vorangehend genannten Nutzungen auf einer gesamten Fläche von 210 m² – und zwar im Innern von Gebäuden – weiterhin auszuüben. Auf welche Gebäude des GS D. _____ diese Fläche verteilt wird, ist dem Beschwerdegegner 1 überlassen. Konzentriert er sich – wie dies die Vorinstanzen als naheliegend erachten – auf die Scheune Assek. Nr. L. _____, ist darauf hinzuweisen, dass die bisherige Nutzung der Gebäude Assek. Nrn. F. _____ und H. _____ aufzugeben ist, da für die beschriebene Nutzung der Scheune Assek. Nr. L. _____ keine auf diese bezogene Bewilligung vorhanden ist. Nutzt der Beschwerdegegner 1 die Scheune Assek. Nr. L. _____ jedoch nicht in diesem Sinn, hat er dort die bisherige Nutzung, soweit sie nicht privat erfolgt, mangels Bewilligung aufzugeben. Wie vom Gemeinderat Steinhausen verlangt, hat der Beschwerdegegner 1 die von ihm zur weiteren Nutzung vorgesehene Fläche von 210 m² in einem Plan auszuweisen und diesen der Behörde einzureichen. In dem in dieser Erwägung umschriebenen Umfang erweist sich somit die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als unbegründet, weshalb sie in diesem Umfang abzuweisen ist.

E. 29

Urteil V 2022 51 ner 1 führe die forstlichen Arbeiten auf GS D. _____ also exakt so aus, wie sie bereits sein Vater ausgeführt habe. Zu einer Nutzungsintensivierung sei es demnach nicht gekommen. Dennoch erlaubt sich das Gericht den Hinweis, dass es Letzteres stark bezweifelt, jedenfalls was den Vergleich mit der Situation im Jahr 2007 betrifft. Immerhin steht fest, dass der Vater des Beschwerdeführers für seine forstliche Tätigkeit kaum Angestellte beschäftigte. Dem Begleitbericht zum Baugesuch GS D. _____ ist denn auch zu entnehmen, dass die B. _____ GmbH am 1. Januar 2012 den Betrieb als Einmannbetrieb aufgenommen und im Oktober 2012 einen ersten Arbeiter einstellen konnte. Bis ins Jahr 2019 sei die B. _____ GmbH zu einem Forstbetrieb mit insgesamt drei Vollzeitstellen sowie drei Teilzeitarbeitenden herangewachsen (Ziff. 4.5 des Berichts). An anderer Stelle führt der Beschwerdegegner 1 zudem aus, in den Jahren bis 2019 habe sich die B. _____ GmbH zu einem Forstbetrieb mit zeitgemässen und wirtschaftlichen Strukturen entwickelt (Ziff. 7 des Berichts). Die damit verbundene offensichtliche Intensivierung der Tätigkeit hat dann ja auch zu der Überprüfung der Bauvorhaben und der Nutzung auf dem GS D. _____ durch die Behörden ab 2016 geführt.

E. 30

Urteil V 2022 51 Steinhauserwalds, und von Naturschutzarbeiten im Wald betrifft, und dies Auswirkungen auf verschiedene Private, Organisationen und Behörden hat. 8.

E. 31

Urteil V 2022 51

E. 32

Urteil V 2022 51 ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG.) Der Beschwerdeführer obsiegt im vorliegenden Verfahren teilweise, und zwar zu rund $\frac{3}{4}$. Er unterliegt somit zu rund $\frac{1}{4}$ und hat daher von den Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– Fr. 500.– zu übernehmen, welche in dieser Höhe mit dem im Verfahren V 2020 53 bereits geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Fr. 1'500.– Verfahrenskosten werden dem Beschwerdegegner 1 auferlegt. Gestützt auf § 24 Abs. 1 und 2 VRG werden dem Gemeinderat Steinhausen und dem Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug keine Kosten auferlegt.

E. 33

Urteil V 2022 51 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

_____ 1. Die Beschwerde wird insofern teilweise gutgeheissen, als die erteilte Bewilligung für die Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. G. _____ als stilles Lager und für die Erstellung der Trennwände im Gebäude Assek. Nr. G. _____ aufgehoben wird. Der Beschwerdegegner 1 hat gemäss Erwägung 5 innert zwölf Monaten seit Rechtskraft dieses Urteils Folgendes vorzunehmen: - Aufgabe der Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. G. _____, soweit diese nicht ausschliesslich privat erfolgt; - Beschränkung der 2007 auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch und Wiederaufbau der Scheune, Assek. Nr. F. _____, sowie bezüglich des Magazins, Assek. Nr. H. _____, bewilligten Nutzung auf 210 m² (unter Einbezug des Gebäudes Assek. Nr. L. _____, soweit dieses nicht privat genutzt wird), was in einem Plan auszuweisen ist; - Entfernung des Brennholzlagers (F1) und der Container F3a und F3b. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Dem Beschwerdeführer wird eine Spruchgebühr von Fr.

500.– auferlegt und in dieser Höhe mit dem im Verfahren V 2020 53 geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Fr. 2'000.– werden ihm rückerstattet. Dem Beschwerdegegner 1 wird eine Spruchgebühr von Fr. 1'500.– auferlegt. 3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner 1 eine Parteienschädigung von Fr. 1'250.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen. 4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden. 5. Mitteilung an den Beschwerdeführer (mit ausführlicher Rechtsmittelbelehrung), an die Rechtsvertretung des Beschwerdegegners 1 (im Doppel, Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Gemeinderat Steinhausen, an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug, an das Bundesamt für Raumentwicklung, Bern,

E. 34

Urteil V 2022 51 sowie zum Vollzug von Ziffer 2 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Rubrum und Dispositiv). Zug, 18. August 2023 Im Namen der VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER Der Vorsitzende Der Gerichtsschreiber versandt am

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