

re Fachwissen anderweitig zu beschaffen, kann dies einen Anspruch auf Parteientschädigung begründen. In der vorliegenden Streitsache aus dem den Gemeinden vertrauten Schulrecht ist es aber nicht gerechtfertigt, der Gemeinde im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren einen Entschädigungsanspruch zuzusprechen.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 29. März 2011

V 2010 87

3. Bau- und Planungsrecht

Art. 34 Abs. 4 lit. a – c RPV – Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone. Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Bauten und Anlagen für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sind, den Bauten und Anlagen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Erw. 3–5). Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt. Erteilung der Baubewilligung unter der Auflage, dass der Laufstall innert Jahresfrist zurückgebaut werden muss, wenn er nicht ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt wird (Erw. 6).

Aus den Erwägungen:

...

3. Gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV dürfen den Bauten oder Anlagen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

a) Den lenkenden Massstab für die von der Verordnung hier verlangte Interessenabwägung bilden die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang vor allem die Anliegen des Landschaftsschutzes und die Erhaltung von genügend Flächen an geeignetem Kulturland. Die Zustimmung des ARP zu einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone im Sinne von Art. 25 Abs. 2 RPG ist eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451). Kann bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so hat die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten zu verfassen, in dem sie festlegt, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG). Da sich der Standort der

geplanten Stallscheune ausserhalb der Bauzone und zudem noch im BLN-Gebiet befindet, hat das ARP im früheren Verfahren zu Recht bei der ENHK ein Gutachten eingeholt. Die ENHK kam damals zum Schluss, dass das Bauvorhaben an dem früheren vorgesehenen Standort – zirka 60 Meter weiter oben am Hang – zu einer leichten Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1307 führen könne. Damit das Bauvorhaben den Anforderungen von Art. 6 NHG nach grösstmöglicher Schonung genüge, sei nachzuweisen, dass kein anderer Standort mit geringeren Auswirkungen auf die Landschaft realisierbar sei und dass die raumplanerischen und landwirtschaftlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Aussiedlungsbetriebes erfüllt würden. Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 21. Juli 2008 die seinerzeitige Beschwerde insofern gutgeheissen, als die Sache zur ergänzenden Abklärung der Frage, ob kein Standort mit geringeren Auswirkungen auf die Landschaft realisierbar wäre, an das ARP zurückgewiesen wurde.

b) Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. Juli 2008 evaluierten die beteiligten Parteien unter der Leitung des ARP die verschiedenen möglichen Standorte für den geplanten Laufstall. Der im Rahmen dieser Evaluationen als Standort 3 bezeichnete, heute zur Diskussion stehende Bauplatz liegt – immer bezogen auf die Mitte des Laufstalls – 26 m nördlich der Kreuzstrasse bzw. knapp 30 Meter nördlich der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss dem kantonalen Richtplan vom 28. Januar 2004. Gemäss dem zur Zeit geltenden Zonenplan der Gemeinde C. vom 24. September 2006 befindet sich die Stallmitte ca. 140 Meter nördlich des bereits überbauten Wohngebietes (Wohnzone W2b), wobei (nördlich angrenzend an die bestehenden Häuser) noch eine Bautiefe für Bauten vorgesehen ist, die zur Zeit aber noch als Reserve Wohnzone ausgeschieden ist. Der Abstand zu dieser Reserve-Wohnzone beträgt ab Stallmitte knapp 120 Meter. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2009 teilte das Amt für Umweltschutz der Korporation C. mit, dass bei diesem Standort die Mindestabstandsvorschriften gemäss den FAT-Richtlinien für einen Tierbestand zwischen 20 resp. 36 Grossvieheinheiten eingehalten seien, so dass man davon ausgehen dürfe, dass keine unzulässigen Immissionen entstehen würden. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist der Standort für den Betrieb von A. B. ideal. Er liegt nördlich des Dorfkerns und ist durch eine kleine Zufahrtsstrasse bereits erschlossen. Er liegt mitten im Gebiet der vom Betrieb bewirtschafteten Pachtfläche, die sich im Eigentum der Korporation C. befindet. Vom neuen Stall aus kann das Vieh den Sommer durch geweidet werden, wodurch das Eingrasen zum einem Teil entfällt. Der Hofdünger kann zu einem erheblichen Teil in der näheren Umgebung ausgebracht werden, was weniger unökologische und unökonomische Fahrten mit dem Jauchefass zur Folge hat.

c) Mit Bezug auf den grösstmöglichen Schutz des BLN-Gebietes ergibt sich bei diesem Standort insofern ein Vorteil, als er deutlich weniger exponiert, d.h. ca. 60 Meter südöstlicher weiter unten am Hang liegt als der Standort, der der Baueingabe von 2007 zugrunde lag. Dass der Standort etwas näher am bewohnten Gebiet liegt als der frühere, muss als Kompromiss in Kauf genommen werden. Immerhin ist zu beachten, dass die Einrichtung einer Wohnzone unterhalb der Kreuzstrasse sich nicht in näherer Zukunft realisieren lässt. Das Gebiet südlich der Kreuzstrasse ist – wie oben erwähnt – im Richtplan zwar als Siedlungserweiterungsgebiet ausgewiesen (mit der Kreuzstrasse als Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsspielraum). Allerdings hat die Gemeinde C. ihre Zonenplanung im Jahr 2006 revidiert, so dass mit einer Erweiterung des Baugebietes frühestens in zehn Jahren zu rechnen ist (vgl. hierzu Art. 15 RPG). Ob die Gemeinde C. dannzumal ausgerechnet in diesem Bereich die ihr zustehenden Erweiterungen des Baugebietes realisieren wird, ist zur Zeit noch völlig offen. Jedenfalls kann unter diesem Titel der Standort des Laufstalls nicht als ungünstig bezeichnet werden.

4. Zu prüfen ist weiter, ob die Baute für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV). Das ARE führt diesbezüglich aus, an der betrieblichen Notwendigkeit eines Neubaus fehle es unter anderem, wenn die vorgesehene Nutzung in einer bereits vorhandenen Baute möglich wäre. Diese Frage müsse besonders sorgfältig geprüft werden, wobei – im Falle von Pachtbetrieben – die entsprechende Prüfung auch vorhandene Ökonomiebauten auf der Verpächterseite mit einbeziehen müsse. Im Falle von Korporationen, die über viel Land verfügten und dieses an mehrere Pächter verpachten würden, müsse geprüft werden, ob geeignetes und verfügbares Gebäudevolumen vorhanden sei, das sich innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsrays des Beschwerdeführers befände. Anhand einer Übersicht über die bestehenden Pachtverträge, die sich auf Korporationsland befindlichen Bauten und die Bewirtschaftungskonzepte der verschiedenen Pächter im Raume Alosen sei zu prüfen, ob eine bestehende Baute verfügbar sei, die sich nötigenfalls durch Umbau für die vom Beschwerdegegner 1 geplante Nutzung eigne. Falls keine solche Baute vorhanden sei, müsse weiter geprüft werden, ob die geplante Neubaute als Ersatzbaute am Standort einer bestehenden, nicht mehr benötigten Baute errichtet werden könne, damit Boden und Landschaft nicht zusätzlich beansprucht würden. Wenn auch dies nicht möglich sei, so sei schliesslich abzuklären, ob die Beanspruchung der Landschaft minimiert werden könne, indem andernorts bestehende, nicht mehr benötigte Bauten abgerissen werden könnten.

a) Mit Vernehmlassung vom 21. Juni 2010 erklärte die Korporation C., dass sie im Bewirtschaftungsrays des Pächters A. B. über keine Gebäude verfüge. Bei der

Referentenaudienz vom 13. Juli 2010 erklärte der Verantwortliche der Korporation C. für das Landwesen zu diesen Fragen, die Korporation als Verpächterin verfüge im Bewirtschaftungsrayon C. über keine Ökonomiegebäude, die sie ihren Pächtern für die Bewirtschaftung von Pachtland zur Verfügung stellen könne. Es gebe keine korporationseigenen Gebäude, in die der Betrieb von A. B. aussiedeln könnte. Es gebe auch keine Gebäude, die man abreißen könnte. A. B. erklärte in diesem Zusammenhang, auf seinem Pachtland stehe in der Nähe des Waldrandes einzig ein Unterstand, in dem er einige Landmaschinen aufbewahre. Er habe bereits der Korporation angeboten, diese Hütte abzubrechen, wenn er der Laufstall bauen dürfe. Aus diesen Angaben ergibt sich, dass die Korporation als Verpächterin ihren Pächtern keine Ökonomiegebäude für die Bewirtschaftung des Pachtlandes zur Verfügung stellen kann. Wie sich aus den folgenden Ausführungen ergibt, entspricht dies auch nicht dem ortsüblichen Konzept, nach welchem das Pachtland im Raume C. bewirtschaftet wird.

b) Der Beschwerdegegner A. B. , hat dem Gericht am 26. Mai 2011 eine Aufstellung über die Landwirtschaftsbetriebe eingereicht, die im Raum C. Pachtland der Korporation C. bewirtschaften. Aus dieser Aufstellung, die sich auf die Betriebsdaten des Landwirtschaftsamtes des Kantons Zug abstützt und deren Korrektheit von niemanden angezweifelt wurde, sind die Namen der Betriebe, das Alter des verantwortlichen Betriebsführers, die bewirtschaftete Gesamtfläche, die Pachtfläche, der Standort des dazugehörigen Stalls und die Nachfolgeregelung enthalten. Aus der Aufstellung ergibt sich, dass sich im Raum C. insgesamt zwölf Landwirtschaftsbetriebe befinden, die Pachtland der Korporation bewirtschaften. Von den zwölf Betrieben bewirtschaften sechs Betriebe ausschliesslich Pachtland. Die bewirtschafteten Flächen sind sehr unterschiedlich. Während der kleinste Betrieb 11.63 ha bearbeitet, liegt der grösste Betrieb über 25.14 ha (plus Land der Bürgergemeinde, dessen Ausmasse nicht bekannt sind). Der Betrieb von A. B. liegt mit 14.83 ha im mittleren Drittel. Bei drei Betrieben liegt der Stall in der Wohnzone. Im Baurecht haben nur zwei von zwölf Betrieben ihre Ökonomiegebäude erstellt, die anderen Landwirte sind Eigentümer ihres Stalls. Das Durchschnittsalter der Betriebsinhaber liegt bei 50 Jahren und bei elf Betrieben ist die Nachfolge bereits geregelt.

c) Aus diesen Angaben können die folgenden Schlüsse gezogen werden: Es trifft zu, dass es sich bei dem Landwirtschaftsbetrieb von A. B. um einen reinen Pachtbetrieb handelt. Allerdings ist dies im Bewirtschaftungsrayon C. keine Besonderheit, sondern entspricht dem, was bei verschiedenen anderen Betrieben auch zutrifft. Auch die Betriebe, welche nicht ausschliesslich Pachtland bewirtschaften, verfügen nur zu einem kleineren Teil über eigene Bewirtschaftungsflä-

chen. Ebenfalls typisch ist für nahezu alle Betriebe, dass sie zwar über kein oder wenig Eigenland, jedoch über eigene Stallgebäude auf Privatland verfügen. Dies trifft ja an sich auch auf den Betrieb von A. B. zu, der aber aus den oben erwähnten Gründen zu einer Aussiedlung aus dem bisherigen Gadenstall gezwungen wird. Ebenfalls ergab das vorliegende Verfahren, dass die Korporation im Raum C. über keine Ökonomiegebäude verfügt, welche sie den Pächtern ihres Landes zur Verfügung stellen könnte, oder die anstelle des neu zu errichtenden Laufstalls abgebrochen werden könnten. Es gehört offensichtlich nicht zu der herkömmlichen und ortsüblichen Zuteilung des Landes durch die Korporation C., dass sie ihren Pächtern zusammen mit dem Land ein Ökonomiegebäude verpachtet. In einzelnen Fällen schliesst die Korporation mit ihren Pächtern einen Baurechtsvertrag.

Zusammenfassend kann mit Blick auf die betriebliche Notwendigkeit von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV gesagt werden, dass aufgrund der vorliegenden Umstände die vorgesehene Nutzung in einer bereits vorhandenen Baute der Korporation nicht möglich ist. Auf der Verpächterseite sind keine Ökonomiegebäude vorhanden, die A. B. zur Verfügung gestellt werden könnten. Eine Übersicht über die bestehenden Pachtverträge zeigt, dass überhaupt keine bestehenden Bauten verfügbar sind, die sich durch Umbau allenfalls für die vom Beschwerdegegner 1 geplante Nutzung eignen würden. Soweit das ARE in diesem Zusammenhang von Besonderheiten des vorliegenden Falles spricht, haben wir es hier eher mit einer generellen Besonderheit der landwirtschaftlichen Betriebsführung im Raum C. zu tun. Auch die Tatsache, dass die Korporation beabsichtigt, A. B. ein selbständiges und dauerndes Baurecht einzuräumen, das ihn zum Eigentümer des neu zu errichtenden Laufstalls macht, ist zwar für die Landwirtschaftsbetriebe in C. nicht gerade typisch, wurde jedoch bereits in zwei Fällen entsprechend gehandhabt. Jedenfalls kann festgestellt werden, dass sowohl aus Sicht des Betriebsinhabers wie auch aus Sicht der Korporation und der Gemeinde der Neubau eines Laufstalls für die von A. B. beabsichtigte Bewirtschaftung nötig ist.

5. Gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV muss die betriebliche Existenz längerfristig gesichert sein. Das ARE führt diesbezüglich unter anderem aus, A. B. betreibe hauptsächlich Milchwirtschaft, wobei im geplanten Stall Platz für 12 Milchkühe vorgesehen sei. Mit Blick auf die vergleichsweise kleine Anzahl Kühe und angesichts des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft, namentlich im Bereich der Milchproduktion, müsse festgestellt werden, dass milchwirtschaftliche Betriebe dieser Grössenordnung nicht als längerfristig existenzfähig im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV bezeichnet werden könnten.

a) Mit dem Erfordernis von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV soll sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone keine unnötigen neuen Bauten und Anlagen bewilligt werden, die bereits nach kurzer Zeit wieder leer stehen. Demnach kann es sinnvoll sein, vom Gesuchsteller ein je nach Vorhaben mehr oder weniger detailliertes Betriebskonzept zu fordern. Die wirtschaftliche Rentabilität und die Existenzsicherung setzen eine gewisse Grösse des Betriebes voraus (vgl. hierzu Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz 27 zu Art. 16a RPG). Für den Bereich der Wohnbauten hat das Bundesgericht schon vor der Teilrevision des RPG im Sinne einer Orientierungshilfe auf den Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11) abgestellt, wonach der Betrieb mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beanspruchen muss, was einem Arbeitsaufwand von 2'100 Arbeitsstunden im Jahr entspricht. Mit Revision des BGBB ist der Begriff der «halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie» mit der grundsätzlich äquivalenten Umschreibung «drei Viertel einer Standardarbeitskraft» ersetzt worden. Gemäss Art. 7 BGBB gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft nötig sind. Aus der Botschaft zur Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996 ergibt sich zu der hier zu beurteilenden Frage, dass keine Neubauten bewilligt werden dürfen, wenn bei realistischer Betrachtungsweise und unter Würdigung sämtlicher Umstände schon im Zeitpunkt der Beurteilung des Baugesuches zweifelhaft erscheint, ob der Betrieb längerfristig überlebensfähig sein wird oder ob die fehlende Überlebensfähigkeit gar offenkundig ist. Gemäss der Meinung des Bundesrates wäre es unsinnig und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht vereinbar, heute Bauten zu bewilligen, die infolge Betriebsaufgabe schon morgen zur Altlast würden. Der Bundesrat verlangt deshalb, dass an den Nachweis der Notwendigkeit neuer Bauten und Anlagen strenge Anforderungen gestellt werden. Die Errichtung neuer Bauten soll jenen landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben – gleichgültig ob es sich um einen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb handelt –, deren Existenz aufgrund eines vorgelegten Betriebskonzepts langfristig gesichert erscheint.

b) Gemäss seinen eigenen Angaben wird der Betrieb von A. B. für das Jahr 2009 durch das Landwirtschaftsamt mit 1,533 SAK eingeschätzt, was einem Vollerwerbsbetrieb entspreche (der SAK-Wert sagt allerdings nichts darüber aus, ob es sich bei einem Betrieb um einen Vollerwerbsbetrieb handelt oder nicht, denn die Standardarbeitskraft (SAK) ist eine Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren). Aus den am 12. April 2010 bewilligten Plänen ergibt sich, dass im geplanten Laufstall Platz für

15 Kühe und Rinder über 2 Jahren ist. Weiter ist Platz für 13 Kälber bis 200 kg und 5 Kälber bis 400 kg ausgewiesen. Ebenfalls vorgesehen ist Platz für 13 Mutter-schafe mit Lämmern. Bei der Referentenaudienz erklärte A. B., dass er nicht nur Milchwirtschaft, sondern auch Kalbermast betreiben möchte. Bei 13 vorgesehenen Plätzen könnte das gemäss den Angaben des Landwirtschaftsamtes ca. 40 Kälber pro Jahr ergeben, was einer respektablen Kalbermast entsprechen würde. Zur Zeit stehen A. B. 14.83 ha zur Verfügung, wovon ca. 13 ha von der Korporation stammen. Die Korporation bestätigte sowohl bei der Referentenaudienz wie auch in ihrer Vernehmlassung, dass A. B. auch nach der neuen Landzuteilung per 1. Januar 2012 mit den gleichen Flächen rechnen könne. Zudem erhält er noch ca. 1.1 ha (seinen, von der Korporation bestrittenen Angaben sind es zusätzliche 1,6 ha), wenn der umstrittene Laufstall erstellt werden kann. Aus der neuen Landverordnung der Korporation C. vom 23. April 2010 (in Kraft seit dem 1. Januar 2011) ergibt sich, dass die bisherigen Pächter, welche die Bedingungen von § 8 erfüllen (Führen eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung, der mindestens 0.5 SAK aufweist), das Recht haben, ab dem 1. Januar 2012 wieder zirka gleich viel Fläche zu pachten. Auch für die Verhältnisse von C. handelt es sich beim Betrieb von A. B. um einen eher kleinen Betrieb. Der größere Teil des gepachteten Landes befindet sich in einem Umkreis von ca. einem Kilometer von C., allerdings sind die einzelnen Parzellen eher klein (von 2 Aren bis 3,85 Hektaren). Zwei kleinere Parzellen sind fast 5 Kilometer von C. entfernt.

c) Die persönlichen Voraussetzungen des Beschwerdeführers für den Aufbau einer längerfristigen landwirtschaftlichen Existenz sind sehr gut. Er ist 36 Jahre alt, hat eine abgeschlossene Ausbildung als Landwirt und kann mit seiner weiteren Ausbildung als Zimmermann jederzeit auch ein Nebenerwerbseinkommen generieren. Da es (nur) um die Aussiedlung eines Ökonomiegebäudes und nicht um den Neubau eines Wohnhauses in der Landwirtschaftszone geht, sind nach Meinung des Gerichts auch weniger strenge Anforderungen an den Nachweis der langfristigen Existenzfähigkeit zu stellen. Der Beschwerdeführer hat bereits im Vorverfahren ein Betriebskonzept erstellen lassen, welches sich positiv zur geplanten Aussiedlung stellt. Von seiner Ausbildung her bringt der Beschwerdeführer die besten Voraussetzungen für die Führung eines Landwirtschaftsbetriebes mit sich. Mit seinem Neffen Christian Egli, Jahrgang 1991, steht auch schon ein potenzieller Nachfolger zur Verfügung, der mit Schreiben vom 25. Februar 2011 gegenüber dem ARE erklärt hat, dass er bereit wäre, den Stall im Baurecht zu übernehmen und landwirtschaftlich zu nutzen, falls dies seinem Onkel wegen gesundheitlichen Zwischenfällen oder Pension nicht mehr möglich sein sollte. Das Gericht ist nach wie vor der Ansicht, dass der Beschwerdeführer auch ohne gröss-

sere Erweiterung der bewirtschafteten Landfläche (welche aber zweifellos anzustreben ist), in der Lage sein wird, längerfristig einen Landwirtschaftsbetrieb mit Erfolg zu führen. Dafür sprechen in erster Linie seine persönlichen Voraussetzungen, dann der bisherige finanzielle Erfolg auf dem flächenmässig relativ kleinen Betrieb und die Tatsache, dass er dank seiner Zweitausbildung jederzeit in der Lage sein wird, ein namhaftes Nebenerwerbseinkommen zu generieren.

6. Das ARE beantragt im vorliegenden Fall, im Falle der Erteilung der Bewilligung müsse mittels geeigneter Nebenbestimmungen sichergestellt werden sei, dass die zu errichtende Baute auch tatsächlich dauerhaft zur Bewirtschaftung des Landes, für das sie bewilligt worden sei, zur Verfügung stehe. Bei einer Auflösung des Pachtvertrages bleibe nämlich die bewilligte Baute im Besitz von A. B. und gegen seinen Willen könnte diese weder die Korporation noch ein neuer Pächter dem bewilligten landwirtschaftlichen Zweck entsprechend nutzen. Die ideale Lösung aus raumplanungsrechtlicher Sicht wäre, wenn die Baute – wie bei einem Pachtbetrieb üblich – im Besitz des Verpächters bleiben würde. Wenn dies nicht möglich sei, so müsse zumindest sichergestellt werden, dass die vorgesehene Stallbaute dauerhaft für den bewilligten Zweck zur Verfügung stehe. Dies könne z.B. durch eine Nebenbestimmung geschehen, die verlange, dass der Baurechtsvertrag für den Fall einer Kündigung den automatischen Heimfall vorsehe. Es sei vertretbar, die Bewilligung zwar zu erteilen, diese jedoch mit einer Resolutivbedingung zu versehen...

a) Die Verbindung einer Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen bedarf grundsätzlich einer gesetzlichen Grundlage, wobei es genügen kann, wenn sich die Zulässigkeit der Nebenbestimmung aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck ergibt. Eine Bewilligung kann insbesondere mit einer Nebenbestimmung verbunden werden, wenn sie aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen überhaupt verweigert werden könnte (BGE vom 25. Februar 2009 (1C_14/2008), Erw. 5.3). So erachtete das Bundesgericht z.B. einen Beseitigungsrevers für den Fall des Ausbaus einer angrenzenden Strasse für zulässig, da die Baubewilligung wegen der in Aussicht genommenen Erweiterung der Strasse auch einstweilen hätte verweigert werden dürfen. Im BGE 1P.329/2005 Erw. 3.5 vom 27. Juli 2005 war der Umbau einer Alphütte in ein Ferienhäuschen unter der Bedingung bewilligt worden, dass das Gebäude vom ersten Schneefall bis zur Ausaperung nicht bewohnt werden dürfe. Auch diese Bedingung hielt das Bundesgericht für zulässig, weil die Ausnahmegewilligung wegen der erheblichen Lawinengefährdung sonst hätte verweigert werden können. Man unterscheidet zwischen Suspensiv- und Resolutivbedingungen. Bei der Suspensivbedingung tritt die Rechtswirksamkeit der Verfügung erst ein, wenn die Bedingung erfüllt ist (z.B. wird eine Baubewilligung erst erteilt, wenn eine genügende Zufahrt erstellt ist). Von einer Resolutivbedingung spricht man,

wenn die Rechtswirksamkeit der Verfügung mit dem Eintritt der Bedingung endet (z.B. ein Gastwirtschaftspatent wird nur auf Zusehen und Wohlverhalten hin erteilt).

b) Das ARE führt im vorliegenden Fall aus, es bestehe die Gefahr, dass der Milchwirtschaftsbetrieb von A. B. wegen seiner Grösse nicht längerfristig existenzfähig sei. Daher bestehe die Gefahr, dass die Stallscheune in absehbarer Zeit ihre Funktion verlieren könnte. Es sei daher vertretbar, die Baubewilligung zwar zu erteilen, einer künftigen Funktionslosigkeit jedoch mit geeigneten Nebenstimungen vorzubeugen. Sofern allerdings der Baurechtsvertrag für den Fall der Kündigung des Pachtvertrages den automatischen Heimfall vorsehe, könne auf die Anordnung einer Resolutivbedingung verzichtet werden. Das Verwaltungsgericht hat den Parteien während des Verfahrens wiederholt die Möglichkeit geboten, sich insofern gütlich zu einigen, als das Verfahren auf Vorschlag des ARE mittels Rückzug hätte erledigt werden können, wenn sich A. B. und die Korporation im Baurechtsvertrag auf einen automatischen Heimfall bei Kündigung des Pachtverhältnisses geeinigt hätten. Mit Schreiben vom 4. November 2010 hat die Korporation dem Gericht mitgeteilt, dass sie als Landeigentümerin und Verpächterin selbstverständlich daran interessiert sei, dass landwirtschaftliche Bauten langfristig als solche genutzt würden. Mit einer automatischen Heimfallsklausel werde die Korporation als Baurechtsgeberin aber gezwungen, zu einem nicht bestimm- baren Zeitpunkt eine Stallbaute entgeltlich zu übernehmen, die bezüglich Grösse, Funktionalität, Nutzung, Konzept und Ausbau nicht dem entspreche, was die Korporation selber bauen würde. Es gehe nicht an, die Korporation als private Landeigentümerin mit solchen vertraglichen Pflichten zu belasten, damit die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Projekts eingehalten werden könnten. Man sei aber überzeugt, dass mit entsprechenden Auflagen in der Baubewilligung, mit Massnahmen der Baupolizei und durch eine konsequente Anwendung des Raumplanungsrechts vermieden werden könne, dass die Stallbaute schliesslich nicht rein landwirtschaftlich genutzt werde. Das Gericht hat für diese Haltung durchaus Verständnis. Es wäre das erste Mal, dass die Korporation eine solche Verpflichtung übernehmen müsste. Zu beachten ist auch, dass sie – mit einer einzigen Ausnahme – keine landwirtschaftlichen Gebäude besitzt und «betreibt». Von dieser Praxis will die Korporation nicht abweichen. Es dürfte zudem in der Tat auch fraglich sein, ob die Zustimmung zu einer solchen automatischen Heimfallklausel im Baurechtsvertrag durch den Beschluss der Korporationsversammlung von 2006 noch gedeckt wäre.

c) Da rein von der Grösse des Landwirtschaftsbetriebes von A. B. her gewisse Zweifel an der längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebes nicht von der Hand

zu weisen sind, ist auf andere Weise dafür zu sorgen, dass der geplante Laufstall auch längerfristig der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung erhalten bleibt. Die Baubewilligung ist daher mit einer Resolutivbedingung zu versehen, wonach der Laufstall rückgebaut werden muss, falls er durch A. B. oder dessen Rechtsnachfolger nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden sollte. In diesem Sinn ist der Eventualantrag des ARE gutzuheissen.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. April 2011

V 2010 / 67

§§ 12 und 14 PBG – Die Unterschreitung des minimalen gesetzlichen Waldabstandes ist nur zulässig, wenn eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage, eine Ausnahmesituation und überwiegende öffentliche und/oder private Interessen vorliegen (Erw. 2). Im vorliegenden Fall liegt keine Ausnahmesituation vor. An der Erweiterung eines Hotel- und Restaurantsbetriebes durch eine sich im Waldabstand befindliche Lounge besteht kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse (Erw. 3).

Aus dem Sachverhalt:

A. Mit Verfügung vom 22. November 2010 verweigerte die Direktion des Innern des Kantons Zug einem Baugesuch der X. AG für die Änderung der Umgebungsgestaltung beim Hotel O. in Zug vom 11. Oktober 2010 die Zustimmung für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des minimalen Waldabstandes von 12 Metern und stellte gleichzeitig fest, dass der Stadtrat von Zug die Erstellung der geplanten Bauten und Anlagen, die den rechtmässigen Waldabstand unterschreiten würden, nicht bewilligen dürfe. Dies betreffe den Erschliessungsweg zur Erholungszone, die Erholungszone, elf Leuchten u.a. zur Beleuchtung von Sträuchern/Bäumen sowie das Putting Green gemäss Plan vom 16. April 2010, rev. am 13. August 2010. Mit Beschluss vom 14. Dezember 2010 verweigerte der Stadtrat von Zug die baurechtliche Bewilligung für die Bauten und Anlagen, welche sich im Waldabstand befinden würden. Weiter ordnete er an, dass die im 12-Meter-Waldabstand liegenden Bauten und Anlagen bis zum 30. April 2011 rückzubauen seien. Für die Bauten und Anlagen ausserhalb des 12 Meter-Waldabstandes wurde die baurechtliche Bewilligung erteilt. Zusammen mit seinem Beschluss eröffnete der Stadtrat auch den Entscheid der Direktion des Innern.

B. Gegen diese Entscheide liess die X. AG am 17. Januar 2011 beim Verwaltungsgericht Beschwerde einreichen und beantragen, die Verfügung der Direktion des Innern vom 22. November 2010 und der Beschluss des Stadtrates Zug vom