

(Bestätigt mit VB.2018.00277 vom 30. August 2018, dieser bestätigt mit BGr 1C_555/2018 vom 29. August 2019)

Geplant war die Umnutzung gewisser Räume eines in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) stehenden Einfamilienhauses in eine Tierpension für 20 Hunde (im Erdgeschoss) und 14 Katzen (im Dachgeschoss). Das Angebot sollte Tagesplätze, Übernachtungen sowie Ferienplätze an 365 Tagen pro Jahr umfassen. Die Hunde sollten in vier Gruppen gehalten, im Rudel spazieren geführt und gruppenweise viermal täglich in den Garten gelassen werden. Die Vorinstanz hatte die Bewilligung für das Bauvorhaben mit dem angefochtenen Beschluss verweigert. Die Bauherrschaft gelangte mit Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich.

Aus den Erwägungen:

5.2 Die Rekurrierenden machen geltend, das Baugrundstück liege in der Zone WG3 mit Lärmempfindlichkeitsstufe III, in der mässig störende Betriebe zulässig seien. Diesem Begriff komme jedoch seit Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (USG) keine selbständige Bedeutung mehr zu. Bei der Tierpension handle es sich um eine neue ortsfeste Anlage, welche zu keiner Überschreitung der Planungswerte führe. Massgebende Lärmquelle für die lärmrechtliche Beurteilung sei das Bellen der Hunde. Die Lärmschutzverordnung (LSV) sehe für Tierlärm keine Grenzwerte vor. Zwecks Sicherstellung einer schweizweit einheitlichen Beurteilung von Tierlärm sei es angezeigt, die vom BAFU herausgegebene Vollzugshilfe im Umgang mit Alltagslärm heranzuziehen, welche auch verschiedene Beispiele von Gewerbebetrieben mit Tieren enthalte. Die Rekurrierenden hätten durch die A. GmbH eine Lärmprognose erstellen lassen. Diese sei zum Schluss gekommen, dass von der streitbetroffenen Tierpension höchstens geringfügige Störungen ausgehen würden. Somit sei die Umnutzung in lärmrechtlicher Hinsicht zu bewilligen. Die Argumentation der Vorinstanz erschöpfe sich in unbelegten Mutmassungen und Befürchtungen. Eine nachvollziehbare Begründung fehle.

5.3 Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Mässig störende Betriebe sind gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt; stark störende und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig (§ 52 PBG). Nach dem vorliegend anwendbaren Art. 43 BZO sind in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» haben mit dem Inkrafttreten der Umweltschutzgesetzgebung ihre immissionsrechtliche Bedeutung verloren (BGE 114 Ib 214 ff., E. 4a). Es kann ihnen jedoch raum- und ortsplanerischer Gehalt zukommen, der die funktionale Zonenverträglichkeit einer Baute oder Anlage mitbestimmt. Die Baute bzw.

Anlage muss mit anderen Worten nicht nur hinsichtlich der von ihr ausgehenden Emissionen im Sinne des Umweltschutzgesetzes, sondern auch von ihrer raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen (funktionale Betrachtungsweise). Die eingangs erwähnten Begriffe beinhalten somit qualitative Abstufungen, mit denen Aspekte von Einwirkungen gewürdigt werden, die umweltrechtlich (möglicherweise) nicht zu beanstanden sind, aber wegen ihrer speziellen Charakteristik oder Erscheinungsform als mehr oder weniger störend bzw. unangenehm empfunden werden.

Zonenbedingte Immissionsvorschriften sollen positiv auf eine sinnvoll geordnete Bodennutzung hinlenken, bei der immissionsstarke Betriebe von vorneherein einer bestimmten Zone zugewiesen werden, ohne Rücksicht darauf, ob sie tatsächlich stören oder nicht. Welche Arten von Betrieben nach ihrer Immissionsstärke in einer Zone zugelassen bzw. verboten sind, wird in typisierten, der allgemeinen Erfahrung entsprechenden Umschreibungen gesagt. Ob ein Betrieb durch seine Immissionen eine konkrete Störung oder Gefährdung schaffe, ist unerheblich; aus bestimmten Zonen wird er als Kategorie verbannt, die erfahrungsgemäss durch eine spezifisch abstrakte Gefährdungswirkung gekennzeichnet ist.

5.4 Vorliegend zu beurteilen ist das Gesuch für eine gewerbliche Hundebetreuung. Das Verwaltungsgericht hatte mit Entscheid VB.2015.00019 vom 9. Juli 2015 die nachträgliche Bewilligung für die Betreuung von maximal acht Hunden in einer Wohnzone zu beurteilen. Es kam zum Schluss, bei einer gewerblichen Hundebetreuung bestehe kein derart enger Bezug zum Wohnen, dass sie in Zonen, welche lediglich nicht störende Betriebe erlauben würden, zuzulassen wäre. Das Bundesgericht hatte im Entscheid 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012 die als «Berner Praxis» bezeichnete Rechtsprechung, wonach das gewerbsmässige Halten von maximal drei Hunden in einer Wohnzone erlaubt sei, als zulässig erachtet. Das Halten von 20 Hunden – wie dies vorliegend vorgesehen ist – sprengt diesen Rahmen jedoch klar. Es handelt sich zwar um eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, jedoch überwiegt nach wie vor die Wohnnutzung. Dies ergibt sich einerseits aus der Umschreibung in § 52 PBG sowie andererseits daraus, dass in der Gemeinde X auch eine Gewerbezone mit Wohnanteil GW3 vorgesehen ist, in welcher das Betreiben von Gewerbe im Vordergrund steht und die Wohnnutzung nur sekundär ist.

Unter mässig störenden Betrieben werden regelmässig solche verstanden, die sich im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Die Hundepension soll nach dem Betriebskonzept 365 Tage im Jahr geöffnet haben und auch Übernachtungen sowie Ferienplätze anbieten. Selbst wenn die Rekurrierenden versichern, es würden keine Kläffer aufgenommen, ist mit gewissen Immissionen zu rechnen. Hunde bellen bekanntlich, wenn sie Menschen oder Artgenossen etwas mitteilen möchten. Es kann sein, dass sie Aufmerksamkeit erregen, vor etwas warnen oder spielen wollen. Solches Bellen lässt sich auch mit einem Sprühhalsband nicht verhindern. Kommt hinzu, dass nach Art. 76 Abs. 6 der Tierschutzverordnung (TSchV), welcher am 1. März 2018 in Kraft getreten ist, das Anwenden von Mitteln zur Verhinderung von Laut- und Schmerzensäusserungen verboten ist. Der Garten soll laut

Betriebskonzept etwa vier Stunden am Tag von den Hunden genutzt werden (vier Gruppen sollen viermal täglich etwa 10 - 15 Minuten in den Garten gelassen werden). Es ist jedoch auch mit Immissionen zu rechnen, wenn die Hunde im Haus sind, dringt doch das Bellen eines Hundes – je nach Grösse desselben – auch von innen nach aussen, sowie wenn die Hunde gebracht, abgeholt und zum Spazieren ausgeführt werden. Da die geplante Tierpension dauerhaft geöffnet haben soll, steht sie im Konflikt mit dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung. Nach dem Gesagten ergibt sich somit, dass die vorliegend beantragte Tierpension in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung nicht zonenkonform ist – selbst wenn die Lärmgrenzwerte grundsätzlich eingehalten werden könnten. Dies deckt sich sodann auch mit der Auffassung des Verwaltungsgerichts, wonach sich für einen solchen Betrieb primär eine Industrie- und Gewerbezone eignet (vgl. VGr, 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 6.3.2).