

sondere die Missbrauchsgefahr zu gross, die aus der Beteiligung an politischen Meinungsäusserungen und Vorstössen resultieren könnte, wenn mehr oder weniger formlos bestellte Komitees ohne weiteres bzw. ohne ausdrückliche Ermächtigung auch nicht direkt mit dem politischen Vorgehen verbundene und darum auch nicht absehbare Verfahrensschritte unternehmen könnten.

b) Die Anerkennung eines solchen Vorgehens verstiesse auch verfahrensrechtlich unter verschiedenen Titeln gegen das in Art. 9 der Bundesverfassung (BV, SR 101) verankerte Rechtsmissbrauchsverbot. Einsprache- und Beschwerdegegner wie aber auch die Bewilligungsbehörden müssen von Anfang an wissen, wer mit welchen Legitimationsvoraussetzungen und Verfahrensrechten das entsprechende Rechtsmittel eingelegt hat; zudem könnten Bewilligungsverfahren beliebig verzögert werden. Tatsächlich hätten diese drei Personen in eigenem Namen – bzw. mit entsprechenden Vollmachten an das die Einsprache einreichende Komitee – Einsprache führen und ihre eigene Legitimation konkret nachweisen müssen, was sie offensichtlich nicht getan haben, was e contrario auch aus den später für das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat erteilten Vollmachten geschlossen werden kann.

c) Die im Namen von A.B., C.D. und E.F. gestellten Anträge sind also wie die im Namen der übrigen Mitglieder des Initiativkomitees eingereichte Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie überhaupt eingetreten werden kann.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. April 2009

V 2009/18

Art. 19 Abs. 2 und 22 RPG; §§ 19 und 29 Abs. 4 PBG; § 19 BO Cham – Die hobby-mässige Haltung von Pferden kann in einer Wohnzone grundsätzlich als zonenkonform bezeichnet werden. Im vorliegenden Fall konnte der Bau eines Pferde-Unterstandes (mit Geräteraum und WC) nicht bewilligt werden, weil sich das Bauvorhaben innerhalb einer Arealbebauung befand und nicht alle Miteigentümer der Arealbebauung mit einer derartigen Änderung der Arealbebauung einverstanden waren.

Aus dem Sachverhalt.

Gegenstand dieses Verfahrens war ein Gesuch für den Bau eines gedeckten Unterstandes für Pferde in der Bauzone bzw. am Rande der Bauzone (Geräteraum, Fres-

sunterstand mit vier Boxen, offener Unterstand und eine WC-Anlage). Vorausgegangen war vor etwa zwei Jahren ein Gesuch für den Bau eines mobilen Pferdeunterstand in der Landwirtschaftszone. Im Rahmen dieses ersten Verfahrens hatte das Verwaltungsgericht festgestellt, dass Einrichtungen zur Haltung von Pferden für Freizeitaktivitäten und Gesundheitstherapien nicht in die Landwirtschaftszone, sondern grundsätzlich in eine Bauzone gehören würden, am besten in eine Zone mit besonderen Vorschriften für Reitsportanlagen. Der Beschwerdeführer, der unmittelbar am Rand der Landwirtschaftszone ein in der Bauzone liegendes Grundstück besass, reichte daher ein Gesuch für den Bau eines Pferdeunterstandes mit vier Boxen ein, welches vom zuständigen Gemeinderat bewilligt wurde. Zwei unmittelbar daneben wohnende Nachbarn erhoben Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat, der diese guthiess und dem Unterstand die Baubewilligung verweigerte. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerden des Gemeinderates Cham und des Eigentümers ab.

Aus den Erwägungen:

2. Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass a. die Bauten dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und b. das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG). Wie das Verwaltungsgericht bereits in seinem Urteil vom 27. November 2007 festgehalten hat, ist in der Landwirtschaftszone die Pferdehaltung nur zulässig, wenn es sich um eine Pferdezucht oder um die Haltung von Pferden als Arbeitstiere handelt (vgl. hierzu die Wegleitung des Bundesamtes für Raumentwicklung «Pferd und Raumplanung», S. 11). Bei der nichtlandwirtschaftlichen Pferdehaltung unterscheidet man zwischen der gewerblichen und der hobbymässigen Pferdehaltung. Im Unterschied zur landwirtschaftlichen Pferdehaltung weisen gewerbliche Pferdebetriebe keinen unmittelbaren Bezug zur Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen bzw. zu der Bodenbewirtschaftung auf. Beispiele für gewerbliche Tätigkeiten sind: Reitschulen, Pferdepensionen, Hippotherapie, Pferdehandel, Ponyranch, Pferdevermietung usw.. Gewerblichen Pferdebetrieben dienende Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und gehören in die Bauzone oder in eine entsprechende Spezialzone. Was die hobbymässige Pferdehaltung betrifft, so ist diese in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform (Art. 34 Abs. 5 RPV) noch ist sie auf einen Standort in dieser Zone angewiesen. Dies bedeutet, dass die Errichtung von Bauten für die Hobbypferdehaltung in der Landwirtschaftszone nicht zulässig ist. Zu prüfen ist daher weiter, ob das hier zu beurteilende Bauvorhaben

(Geräteraum, Fressunterstand mit vier Boxen, offener Unterstand und WC- Anlage) dem Zweck der Wohnzone entspricht, oder ob es in eine Gewerbezone oder in eine auf die spezifischen Bedürfnisse des Reissports zugeschnittene Zone gehört.

a) Innerhalb der Bauzone ist es Sache der Kantone und Gemeinden, die in den einzelnen Zonen zulässige Nutzung festzulegen. Gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG, BGS 721.11) sind die Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Gemäss § 19 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Cham vom 21. Mai 2006 (BO) sind die Wohnzonen für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit der Charakter der Wohnzone erhalten bleibt (§ 19 Abs. 2 BO). Der Begriff der «Wohnbauten» schliesst neben den eigentlichen Wohnbauten auch diejenigen Bauten und Anlagen ein, die zum Wohnen nötig sind bzw. dazu ebenfalls gebraucht werden wie Garagen, Gartenhäuser, Geräteräume. Auch Bauten und Anlagen für die Ausübung von Hobbys fallen darunter. In diesem Sinn ist auch die Haltung von Pferden in einer Wohnzone grundsätzlich bewilligungsfähig (vgl. hierzu Fritsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Bau-recht, 4. Auflage, Zürich 2006, Seite 11–38, Ziff. 11.2.2.2). Die Zulässigkeit von anderen Nutzungsweisen als das reine Wohnen steht unter dem grundsätzlichen Vorbehalt, dass der Wohnzweck, nämlich ein gesundes und angenehmes Wohnen zu gewährleisten, nicht in Frage gestellt wird. Hobbynutzung ist aber grundsätzlich als Teil der Wohnnutzung anzusehen. Das Wohnen in einer dafür bestimmten Zone wird unter anderem gerade dadurch charakterisiert, dass deren Bewohner die Möglichkeit haben, auf ihren Grundstücken verschiedenen Freizeitbeschäftigungen nachzugehen. Dies verhält sich auch nicht anders, wenn Nutztiere Gegenstand der hobby-mässigen Beschäftigung bilden.

b) Zur Frage, ob Pferdehaltung in einer Wohnzone als zonenkonform bezeichnet werden kann, gibt es verschiedene Gerichts- und Verwaltungsentscheide. Das Bundesgericht hat im Entscheid 1P.570/2001 vom 28. Januar 2002 ein Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden als nicht willkürlich bezeichnet, welches die Haltung von zwei Pferden in einer reinen Wohnzone als zonenkonform qualifiziert hatte. Das Bundesgericht hielt unter anderem fest, die Ausübung einer Freizeitbeschäftigung gehöre nach der allgemeinen Lebenserfahrung zum Begriff des Wohnens und müsse daher in einer Wohnzone grundsätzlich als zonenkonform betrachtet werden. Das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn entschied am 4. September 2003 (1/2003), dass ein Pferdestall in einer Wohnzone aus planungsrechtlicher Sicht im Grundsatz bejaht werden könne. Das Bau- und Justizdepartement hielt unter anderem fest, dass die Ausübung einer Freizeitbe-

schäftigung, wozu auch die hobbymäßige Tierhaltung zähle, zum Begriff des Wohnens gehöre und in der Wohnzone grundsätzlich als zonenkonform betrachtet werden müsse. In den Wohnzonen seien nicht nur Ein- und Mehrfamilienhäuser und Garagen zulässig, sondern auch andere Bauten, die einen funktionalen Zusammenhang zum Wohnen hätten. Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hielt in einem Entscheid vom 12. August 2003 (Juristische Mitteilungen 2003/IV) fest, dass Pferdeboxen von maximal vier Pferden in der Wohnzone zonenkonform seien. Wohnzonen sollten ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Auch Wohnzonen seien aber nicht frei von Immissionen. Massstab für die in einer Wohnzone erlaubten Nutzungen und die damit verbundenen Einwirkungen auf die Umgebung sei der durchschnittlich empfindliche Mensch. Die Pferdehaltung sei erfahrungsgemäss mit Geruchs- und Lärmeinwirkungen auf die Umgebung verbunden. Bei Stallungen mit wenigen Pferden seien die zu erwartenden Einwirkungen bei sachgerechter Haltung der Tiere allerdings gering. Bei sachgerechter Haltung einzelner Tiere sei somit der Zweck der Wohnzone nicht in Frage gestellt. Weiter führt das Baudepartement St. Gallen aus, nach der Praxis des Bundesgerichts könne auch eine Tierhaltung mit vier Pferden in einer Bauzone ohne Weiteres mit einer Wohnnutzung sinnvoll verwirklicht werden. Bei Stallungen mit wenigen Pferden könne bei sachgerechter Haltung der Tiere von geringen Immissionen ausgegangen werden. Im Entscheid wird auch auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau verwiesen, welches sogar in einer Einfamilienhauszone die Haltung von vier Pferden als zulässig erachtet habe, da im konkreten Fall – die fragliche Parzelle habe am Rand der Wohnzone gelegen – nicht von unzumutbaren Immissionen gesprochen werden könne.

c) Das Bundesamt für Raumentwicklung hat in seiner Wegleitung zu der Frage Stellung genommen, wie viele Pferde in einer Wohnzone zugelassen werden könnten. Das ARE hielt in Ziff. D2 der Wegleitung fest, Pferdehaltung sei mit Emissionen verbunden. Je grösser die Zahl der gehaltenen Pferde sei, desto intensiver seien Lärm- und Geruchsmissionen. Zudem könne bei Pferden im Sommer und Herbst ein Ungezieferproblem entstehen. Die Zonenreglemente würden im Allgemeinen keine spezifischen Bestimmungen zur Pferdehaltung enthalten. Wie viele Pferde in einer Wohnzone gehalten werden dürften, hänge deshalb von den in der betreffenden Zone zulässigen Aktivitäten und Immissionen ab. Realistischerweise dürfte die Zahl bei drei bis vier Pferden liegen. Allfälligen Problemen im Zusammenhang mit den Immissionen (z.B. Lärm oder Geruch) oder tierschutzrechtlichen Anforderungen könne mit Bedingungen und Auflagen Rechnung getragen werden.

d) Die Beschwerdegegner führen diesbezüglich aus, es handle sich hier nicht um

die Haltung von Tieren für die eigene Freizeitbeschäftigung, deren Haltung in einer Wohnzone allenfalls erlaubt wäre, sondern hier gehe es darum, dass Drittpersonen Pferde für Freizeitaktivitäten und zur Verbesserung ihrer Gesundheit überlassen würden. Für den geplanten Anbau seien deshalb die Anforderungen an einen Gewerbebetrieb in der Wohnzone zu prüfen. Ein solcher dürfe aber nur bewilligt werden, wenn er den Charakter der Wohnzone nicht störe, was nach den mit der Art und Funktion des Betriebes verbundenen Immissionen zu beurteilen sei. Hier habe man es mit einer Überbauung zu tun, die als Reihenhaussiedlung ausgestaltet sei, und bei der die Häuser eine hohe bauliche Dichte aufweisen würden. Die von den Pferden verursachten Lärm- und Geruchsimmissionen seien in einem solchen Quartier eindeutig als übermässig zu qualifizieren. Hierzu gilt es festzuhalten, dass die Frage, ob wir es hier mit einer reinen Hobby-Pferdehaltung oder mit einem gewerblichen Betrieb zu tun haben, nicht entscheidend ist. Sowohl das PBG wie auch die BO ermöglichen es im § 19, dass Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ihrer Tätigkeit in einer Wohnzone nachgehen dürfen, sofern das Gewerbe nicht störend ist und der Charakter als Wohnzone erhalten bleibt. Im Gegensatz zu der Meinung der Beschwerdegegner gehören auch Bauten und Anlagen, die der gewerblichen Pferdehaltung dienen, ausdrücklich nicht in die Landwirtschafts-, sondern in die Bauzone (allenfalls könnten hierfür auch entsprechende Spezialzonen ausgeschieden werden). Dabei gilt es die verschiedensten Formen von gewerblichen Pferdebetrieben zu beachten, wobei das Ausmass entscheidend von der Frage der Zonenart abhängt. Im Vordergrund stehen sicher eher Gewerbebezonen, wobei aber auch in Bauzonen Reithallen und Aussenanlagen aller Art zulässig sind (vgl. hierzu die Wegleitung des ARE, Ziff. C2). Im vorliegenden Fall liegt die Liegenschaft GS Nr. 000, auf der die umstrittenen Bauten erstellt werden sollen, in der Bauzone und zwar in einer reinen Wohnzone W3a (früher lag das Grundstück in einer Wohn- und Gewerbezone). Das Grundstück grenzt auf der Ostseite auf einer Länge von 33 Metern an die Landwirtschaftszone (die noch von einer gemeindlichen Landschaftsschutzzone überlagert ist). Die angrenzenden Grundstücke GS Nrn. 0000, 111 und 222 mit einer Fläche von 5'424 m² befinden sich im Eigentum der Beschwerdeführer A.. Ihr Grundstück GS Nr. 000 bildet hier den östlichen Abschluss der Bauzone. An sich haben wir es hier aus der Sicht der Nutzungsplanung mit einer idealen Situation für die Erstellung von Bauten und Anlagen für die hobby- und/oder gewerbsmässige Pferdehaltung zu tun. Die Bauten könnten in der Wohnzone erstellt werden und die Tiere haben in der Landwirtschaftszone genügenden Auslauf. Zu prüfen bleibt aber weiter, ob die übrigen Voraussetzungen für die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Wohnzone erfüllt sind.

3. Der Regierungsrat und die Beschwerdegegner stellen sich auf den Standpunkt, das Bauvorhaben widerspreche aufgrund seiner Ausmasse dem Konzept der Arealbebauung Z. und benötige als bedeutsame bauliche Änderung die Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer. Da diese Voraussetzung nicht erfüllt sei, scheitere das Bauvorhaben an den formellen Voraussetzungen. Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Frage ist die Baubewilligung für die Arealbebauung Z. vom 12. August 1985, wobei vorerst zu klären ist, welche rechtlichen Grundlagen dieser Baubewilligung zugrunde lagen.

a) Das Baugesetz für den Kanton Zug vom 18. Mai 1967 enthielt noch keine Bestimmungen über Arealbebauungen. Der Erlass der entsprechenden Regeln wurde den Gemeinden überlassen. Entsprechend enthielt bereits die Bauordnung der Gemeinde Cham vom 1. September 1980 in den §§ 46 ff. detaillierte Vorschriften für Arealbebauungen. In der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 29. März 1988 wurde in § 33 Abs. 1 festgehalten, dass Arealbebauungen entweder Neuüberbauungen oder zumindest teilweise Erneuerungen bestehender Bauten und Anlagen auf einem zusammenhängenden Areal seien, wobei die Bauordnung der Gemeinde die Mindestfläche des Areals vorschreibe. Absatz 2 von § 33 aVV BauG bestimmte, dass die Bewilligung einer Arealbebauung nach den Vorschriften der gemeindlichen Bauordnung in beschränktem Mass von den Bestimmungen für die Einzelbauweise abweichen könne. In jedem Fall werde vorausgesetzt, dass die Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise Vorzüge aufweise und benachbarte Grundstücke nicht erheblich stärker belastet würden. Die Bauordnung Cham vom 15. Oktober 1990 und diejenige vom 30. Juni 1997 enthielten in den §§ 53 ff. bzw. §§ 57 ff. ebenfalls umfangreiche Vorschriften über die Anforderungen an Arealbebauungen. Am 1. Januar 2000 ist das kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft getreten. Dieses brachte mit dem § 29 erstmals auf kantonaler Ebene gesetzliche Regeln für Arealbebauungen. Gemäss § 29 Abs. 1 PBG bestimmen Arealbauungspläne die Bauweise für eine Fläche von mindestens 2'000 m² innerhalb der Bauzone. Sie sind dem Baubewilligungsverfahren unterworfen. Für Arealbebauungen gelten spezielle gemeindliche Bauvorschriften. Diese setzen voraus, dass Arealbebauungen Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielen (Abs. 2). Auch die gestützt auf das PBG erlassene, heute gültige Bauordnung der Gemeinde Cham enthält in den §§ 14 ff. detaillierte Vorschriften für Arealbebauungen.

b) Arealbebauungen können etappenweise realisiert werden (§ 29 Abs. 3 PBG). Ist jedoch eine Arealbebauung erstellt, so sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Grundsätzlich sind aber nachträgliche Änderungen möglich. In zwei Entscheiden aus den Jahren 1989 und 1990

(GVP 1987/88, 68 ff. und 1989/90, 52 ff.) hat sich das Verwaltungsgericht – noch unter der Herrschaft des alten Rechts – ausführlich zur Frage geäußert, unter welchen Voraussetzungen bauliche Änderungen an einer als Arealbebauung erstellten Siedlung möglich sind. Die seinerzeitigen Ausführungen haben heute noch ihre Gültigkeit. Das Verwaltungsgericht stellte damals fest, dass eine Arealbebauung, wenn sie einmal erstellt sei, grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung behalte. Weiter wurde ausgeführt: «Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept hat in gewissem Sinn normativen Charakter, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt... Dementsprechend wurden auch Situierung, Grösse, Wohnebenen sowie das generelle Erschliessungs- und Gestaltungskonzept mit der Bewilligung der Arealbebauung verbindlich festgelegt... Diese verbindlichen Festlegungen bzw. die aufgrund der Arealbebauung verwirklichte bauliche Gestaltung ist für die Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend. Insofern als bei der Erstellung die Normen der Einzelbauweise nur sinngemäss anwendbar waren und das Konzept der Arealbebauung in grösserer Freiheit «Vorteile» und «Nachteile» gestalten und aufeinander abstimmen konnte, so muss das gewählte Konzept auch für neue Entscheide Grundlage bilden». Das Gericht hat sich auch zu der Frage geäußert, ob und gegebenenfalls wann alle Eigentümer im Arealgebiet einer gewünschten baulichen Änderung zustimmen müssten. Das Gericht hielt diesbezüglich fest, dass mit Zustimmung aller Eigentümer die gleiche Baufreiheit bestehe, wie sie die Bauordnung im Rahmen der Vorschriften für die Arealbebauung zulasse. Wenn zwischen den Eigentümern verschiedene, sich möglicherweise widersprechende Interessen bestehen würden, so seien diese gegeneinander abzuwägen. Dabei sei der Grundeigentümer vor erheblich belastenden Eingriffen ins Eigentum zu schützen. Andererseits dürfe ein berechtigtes bauliches Anliegen nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern. Im Entscheid GVP 1989/90 52 ff. hat das Gericht eine Beschwerde von Miteigentümern geschützt, welche sich gegen das Ersetzen von Flach- durch Giebeldächer in einer Arealbebauung wehrten, wobei der Giebel maximal 3.50 Meter höher als der bisherige Flachdachrand gewesen wäre. Das Gericht stellte damals fest, dass es sich dabei um einen Eingriff ins verbindliche Gestaltungskonzept handle, welcher die Zustimmung aller 23 Grundeigentümer benötigt hätte, selbst wenn der Aufbau von Giebeldächern den Eigentümern erhebliche Vorteile gebracht hätte.

c) Das Konzept der Arealbebauung Z. beinhaltet gemäss dem Plan vom 24. Juli 1985 den Bau von sieben Reihenhäusern und einem Wohn- und Gewerbebau entlang der Kantonsstrasse. Im Jahr 1987 wurden die 7 Reihenhäuser mit total 32 Einzelhäusern (14 Eckhäuser und 18 Mittelhäuser) erstellt, im Jahr 1993 noch das

Wohn- und Gewerbehaus. Zur Sicherung der Arealbebauung verfügte der Gemeinderat in Ziff. 14 der Baubewilligung vom 12. August 1985, dass bei der Unterteilung der Baugrundstücke auf sämtliche Parzellen eine Baubeschränkung zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen sei. Was den Grundbucheintrag betrifft, so ist zu präzisieren, dass die Anmerkung im Grundbuch ein zusätzliches Mittel zur Sicherung der Arealbebauungsvorschriften ist, welches aber für die Anwendbarkeit der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht konstitutiv ist. Es bedeutet aber, dass die Überführung der einzelnen Häuser mit einem bestimmten Landanteil in das Eigentum der einzelnen Reihenhausbesitzer nichts an der Tatsache ändert, dass die Siedlung als Arealbebauung erstellt wurde und nur nach den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Regeln verändert werden kann.

d) Für die Beurteilung der Frage, wie die Eigentümer der Arealbebauung Z. ihre Siedlung zu gestalten bzw. zu erhalten gedenken, ist auch Folgendes zu beachten: Am 2. Oktober 1987 (revidiert am 8. März 1991, 18. März 1994 und 25. März 1999) erliess die Miteigentümerversammlung ein Verwaltungs- und Nutzungsreglement, in welchem in Ziff. 4 Bestimmungen über die Überbauung und Umgebungsgestaltung enthalten sind. In Ziff. 4a verpflichten sich die Eigentümer gegenseitig, ihre Grundstücke nicht weiter als der Baubewilligung vom 12. August 1985 entsprechend baulich auszunützen. In Ziff. 4b verpflichten sich die Eigentümer weiter, Gebäude und Umgebung nicht in einer Weise zu verändern, welche die ursprüngliche architektonische Gesamtwirkung der Überbauung beeinträchtigen könnte, z.B. bezüglich Farbgebung oder Änderung der Holzkonstruktion. Weiter verpflichten sich die Eigentümer auf ihren Grundstücken keine erwerbliche Tätigkeiten auszuüben, die schädliche oder lästige Immissionen (wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche und dergleichen) verursachen würden. Interessant ist auch die Bestimmung in Ziffer 8 über Geräteräume im Freien. Hier gestatten sich die jeweiligen Eigentümer den Bau und Fortbestand eines Geräteraumes (ca. 150/270 und 210/240) an dem bereits heute bestimmten Standort. Die Eigentümer verzichten dabei gegenseitig auf eine Baueinsprache. Auch wenn es sich bei dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung um eine private Vereinbarung zwischen den Miteigentümern handelt, die nach der Baubewilligung erlassen wurde, so ist daraus klar zu entnehmen, welche Intentionen die Miteigentümer der Arealbebauung bezüglich baulicher Ausnützung, Veränderung der Gebäude und Ausüben von gewerblichen Tätigkeit hatten. Aus der Baubewilligung und den dazu gehörenden Plänen sowie der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ergibt sich, dass die Situierung und Grösse der einzelnen Gebäude sowie die Erschliessung, Umgebungsgestaltung und Parkierung innerhalb der Arealbebauung Z weitgehend verbindlich geregelt sind.

e) Im vorliegenden Fall planen die Beschwerdeführer A. einen Anbau an das bestehende Haus und eine gewerbliche Umnutzung eines Teils ihrer Liegenschaft. Der Anbau erfasst eine Fläche von ca. 62 m² und ist damit flächenmässig fast gleich gross wie das bestehende Wohnhaus Assek. Nr. xxx (66 m²). Der geplante Anbau besteht aus einem Geräteraum mit Fensterfront von ca. 24 m², einer Toilette, einem offenen Fressstand mit vier Boxen (ca. 16 m²) und einem offenen Unterstand. Der Anbau ist 3.50 Meter hoch und tritt damit nach aussen sehr markant in Erscheinung. Vergleicht man ihn mit den Geräteräumen, die gemäss der Nutzungs- und Verwaltungsordnung maximal mit einer Grundfläche von ca. 6 m² zulässig wären, so ist der geplante Anbau zehnmal grösser. Schon allein von seinen Ausmassen her ist der Anbau eine dermassen bedeutsame optische und architektonische Veränderung des Erscheinungsbildes der Arealbebauung, dass eine solche nur mit Zustimmung aller Eigentümer zulässig wäre. Aus den Akten der Gemeinde (act. Nr. 3b) ergibt sich, dass nur 22 von 32 Eigentümern dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

f) Die Feststellung des Gerichts in Erwägung 2, dass sowohl die hobbymässige wie auch die gewerbliche Pferdehaltung in der Bauzone grundsätzlich zulässig sei und dass man es hier an sich mit einer an sich günstigen «Grenzsituation» zwischen Bau- und Landwirtschaftszone zu tun habe, ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung, dass die entsprechenden Bauten in der Wohnzone W3a auch tatsächlich erstellt werden dürfen. Das Bauvorhaben hat zusätzlich noch den öffentlich-rechtlichen Anforderungen des PBG und der BO zu entsprechen. Wenn der Regierungsrat die durch das Bauvorhaben vorgesehenen Änderungen als bedeutsame bauliche Änderung einstuft, mit der das ursprüngliche Gesamtkonzept und das Erscheinungsbild der Arealbebauung wesentlich verändert werde, so verletzt er kein Recht. Die Tatsache, dass in einer Reihenhaussiedlung, die ausschliesslich zum Wohnen konzipiert ist, ein so grosser Gebäudeteil mit landwirtschaftlichem Charakter erstellt werden soll, verstösst gegen den bisherigen Charakter der Überbauung. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass entlang der Kantonsstrasse ein 60 Meter langer Wohn- und Gewerbebau steht, der ebenfalls zur Arealbebauung Z gehört.

g) Unter dem Titel Interessenabwägung ist zu beachten, dass das Halten von drei bis vier Pferden, die sich hauptsächlich im Freien aufhalten, einerseits gegen die Regeln der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Eigentümergemeinschaft Z. verstösst und andererseits bei den sehr engen Verhältnissen (die Häuser der Beschwerdegegner B. und C. sind mit dem Haus der Beschwerdeführer A. zusammengebaut) und der durch die gesetzlichen Bestimmungen über die Arealbebau-

ung möglichen verdichteten Bauweise einen unzumutbaren Eingriff in das Eigentum der Nachbar bedeutet. Ohne eine Begutachtung durch den Kantonstierarzt kann festgestellt werden, dass Pferde mit dem Schlagen ihrer Hufe und durch ihr Gewieher Lärm verursachen. Auch Geruchsimmissionen sind nicht zu vermeiden, da der kleinste Abstand zwischen dem Reihenhause B. und dem geplanten Anbau nur gerade sechs Meter beträgt. Während der Sommermonate werden durch den Harn- und Kotgeruch Insekten angezogen, die in diesem Fall auch die Liegenschaft der Beschwerdegegner B. und C. heimsuchen werden, auch wenn sich diese auf der Westseite befinden, gegenüber der das Bauvorhaben an sich abgewandt ist. Zusätzliche Immissionen werden durch den motorisierten Publikumsverkehr entstehen, bieten doch die Beschwerdeführer neben privaten Hippotherapien auch Basis-kurse für junge Erwachsene von 14–17 Jahren, Basiskurse für Kinder in Begleitung eines Elternteils und geführte Wanderritte an (vgl. hierzu die Webseite der Beschwerdeführer A.). Der Gemeinderat Cham hat in seinem Einspracheentscheid ausgeführt, das Angebot von Hippotherapien in der Gemeinde Cham liege durchaus im Interesse der Allgemeinheit. Er leitet aus dieser Feststellung ohne nähere Begründung insofern ein überwiegendes öffentliches Interesse ab, als er der Meinung ist, unter diesen Umständen könne auf die Zustimmung sämtlicher Eigentümer verzichtet werden. Diese Auffassung liesse sich vielleicht bezüglich der Therapieponys für gesundheitlich angeschlagene Menschen vertreten, sicher jedoch nicht bezüglich der übrigen Angebote des Bachtalerhofs. Der Auffassung, dass dieses beschränkte öffentliche Interesse unter diesen Umständen (dichte Reihenhaussiedlung – praktisch kein Abstand zu den Nachbarliegenschaften – Bauvorhaben, das fast die Fläche eines bestehenden Reihenhauses erreicht – Anbau mit zusätzlichem Geräteraum und WC-Anlage – mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende Lärm- und Geruchsimmissionen) die von Art. 26 der Bundesverfassung geschützten Eigentumsinteressen der übrigen Eigentümer in einem Mass überwiegen würde, dass damit auf die Zustimmung aller Miteigentümer verzichtet werden könnte, kann sich das Gericht nicht anschliessen. Wenn der Regierungsrat feststellt, dass ein solcher Anbau den Rahmen einer unbedeutenden baulichen Änderung sprengen würde, welche ohne Zustimmung der Nachbarn und aller Eigentümer der Reihenhaussiedlung erstellt werden dürfte, so hat er kein Recht verletzt.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 29. September 2009

V 2009/60 + 61