


**VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

&gt; Rechtsprechung: Entscheiddatenbank

**Geschäftsnummer: VB.2008.00227**

Stichworte:

Entscheidart und Endentscheid vom 25.03.2009

-datum:

Spruchkörper: 1. Abteilung/1. Kammer

Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

 Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und  
Umweltrecht

**Betreff: Baubewilligung**
[AUFWACHREAKTION](#)
[BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN](#)
[GEFLÜGELZUCHT](#)
[GERUCHSIMMISSION](#)
[KLEINTIERSTALL](#)
[LÄRM](#)
[LÄRMIMMISSION](#)
[LÄRMSCHUTZ](#)
[LÄRMSCHUTZMASSNAHME](#)
[ZONENKONFORMITÄT](#)
**Immissionen durch hobbymässige Hühnerzucht in Kernzone: Zonenkonformität; Lärm- und Geruchsimmissionen.**

Rechtsnormen:

[Art. 7 Abs. I lit. a LSV](#)
[Art. 40 Abs. III LSV](#)
[Art. 43 LSV](#)
[§ 321 Abs. I PBG](#)
[Art. 11 USG](#)
[Art. 12 Abs. I lit. b USG](#)
[Art. 12 Abs. I lit. c USG](#)

Mit der Zulassung von mässig störenden Betrieben in der Kernzone der Gemeinde Y wird eine gemischte Nutzung angestrebt, sodass aus planerischer Sicht auch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich möglich bleibt. In einer Zone mit dieser Zweckbestimmung ist die hobbymässige Tierhaltung, unabhängig davon, ob man sie für sich allein oder als Teil der Wohnnutzung betrachtet, ohne Weiteres zonenkonform. Sofern eine solche Tierhaltung den umweltrechtlichen Anforderungen entspricht, ist kein Grund ersichtlich, sie aus einer Zone mit gemischten Nutzungen fernzuhalten (E. 2.2).

- keine -

Publikationen:

Die Hähne beginnen jeweils um 5 Uhr morgens zu krähen, wenn das Licht der Strassenlampe angeht und die Melkmaschine des benachbarten Bauern zu laufen beginnt; gelegentlich krähen die Tiere auch mitten in der Nacht, beispielsweise wenn Katzen oder Marder um die Ställe schleichen. Ein solches Krähen von Hähnen führt angesichts der nur wenige Meter entfernten lärmempfindlichen Räume im Sinn von Art. 2 Abs. 6 LSV erfahrungsgemäss auch bei nicht besonders empfindlichen Personen zu Aufwachreaktionen und stellt deshalb in einer Zone, die auch dem Wohnen dient und wo nachts eine geringe Lärmvorbelastung besteht, offenkundig eine mehr als geringfügige Störung dar (E. 3.2).

Da aus den Bauplänen nicht ersichtlich ist, wie die Ställe wirksam schallgedämmt werden sollen und wie sie trotz der von der Baubehörde zu Recht verlangten vollständigen Schliessung noch hinreichend belüftet werden können, um den rund 200 Tieren, die jeweils im Sommer gehalten werden, das Überleben zu sichern, lassen sich die Mängel des Bauvorhabens nicht mittels Nebenbestimmung beheben, was zur Aufhebung der nachträglich erteilten Baubewilligung führt (E. 5.3).

**Gutheissung.**

Verwaltungsgericht  
des Kantons Zürich  
1. Abteilung



VB.2008.00227

## Entscheid

der 1. Kammer

vom 25. März 2009

Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtssekretär Martin Knüsel.

In Sachen

1. A,

2. B,

beide vertreten durch RA Q,

**Beschwerdeführende,**

gegen

1.1 C,

1.2 D,

2. Hochbaukommission Y,

**Beschwerdegegnerschaft,**

**betreffend Baubewilligung,**

hat sich ergeben:

**I.**

Am 6. Dezember 2006 erteilte die Hochbaukommission Y C und D unter Auflagen und Bedingungen die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für Hühnerställe sowie für die Nutzungsänderung des früheren Gewächshauses auf der Liegenschaft L-Strasse 01 in X.

**II.**

Die hiergegen von den Eigentümern benachbarter Liegenschaften erhobenen Rekurse wies die Baurekurskommission III am 16. April 2008 vereinigt ab, soweit sie darauf eintrat.

**III.**

Mit Beschwerde vom 20. Mai 2008 beantragten B und A dem Verwaltungsgericht im Wesentlichen Aufhebung von Rekursentscheid und Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Vorinstanz schloss am 19. Juni 2008 auf Abweisung der Beschwerde. Die Hochbaukommission verzichtete ausdrücklich und die private Beschwerdegegnerschaft stillschweigend auf Beschwerdeantwort.

Am 9. September 2008 führte eine Delegation des Gerichts auf dem Baugrundstück einen Augenschein durch. In der Folge wurde das Verfahren mit Verfügung vom 17. September 2008 sistiert, um der Bauherrschaft Gelegenheit zu geben, verbesserte Baugesuchsunterlagen einzureichen.

Nach Eingang der neuen Pläne wurde das Verfahren am 28. Oktober 2008 fortgesetzt und ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt.

## Die Kammer zieht in Erwägung:

### 1.

**1.1** Die privaten Beschwerdegegner betreiben auf ihrer mit einem Wohnhaus überbauten Liegenschaft in der Kernzone B (KB) gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Y vom 11. April 2005 (BZO) als Hobby eine Rassegeflügelzucht, für die sie im Laufe der Zeit ohne Bewilligung verschiedene Ställe und überdeckte Ausläufe errichteten bzw. ein vorhandenes Gewächshaus zu diesem Zweck umnutzten. Gezüchtet werden Altenglische Zwergkämpfer in 3 Farbschlägen sowie Zwerg Orpington in 2 Farbschlägen. Um gute Zuchtergebnisse zu erzielen, werden gemäss Angaben der Beschwerdegegner pro Farbschlag ca. 30 Eier ausgebrütet und in der Folge bis zu 150 Küken aufgezogen, von denen mindestens ein Drittel zu Hähnen heranwächst, die ab Juni/Juli mit Krähen beginnen. Während ein Teil gemästet und dann geschlachtet wird, werden die schönsten Tiere im Dezember und Januar an Ausstellungen gezeigt und zur Weiterzucht verwendet.

**1.2** Die örtliche Baubehörde beurteilte die Geflügelzucht in der gemäss Art. 3 Abs. 2 BZO mässig störende Betriebe zulassenden Kernzone als zonenkonforme Nutzweise. Die damit verbundenen Lärmimmissionen seien in dem der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zugewiesenen Gebiet grundsätzlich hinzunehmen, doch seien gestützt auf das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) zusätzliche Vorkehren anzuordnen, die im Zuge der wegen baurechtlicher Verstösse ohnehin notwendigen Anpassungen umzusetzen seien. Entsprechend wurden unter Dispositiv-Ziffer I.1 der Baubewilligung folgende Auflagen festgehalten:

- „1.1 Gestützt auf Art. 11 USG und Art. 37 der kommunalen Polizeiverordnung sind alle Hühnerställe so umzubauen resp. bei Ersatzbauten so aufzuführen, dass sie vollständig geschlossen werden können und im geschlossenen Zustand das Krähen der Hähne derart dämmen, dass Drittpersonen nicht durch Lärm belästigt werden.
- 1.2 Zum Schutze der Nachbarn in den sensiblen Nacht- und Tagesstunden ist das Geflügel jeweils von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr in den vollständig geschlossenen Hühnerställen zu halten.
- 1.3 Die mit dem Rückbau verbundenen Anpassungen und Änderungen der Hühnerställe sind im Sinne einer Projektänderung mit allen für eine Beurteilung notwendigen Planunterlagen (inkl. eines detaillierten Umgebungsplans) der Bauabteilung zur Bewilligung einzureichen. Im Weiteren sind die mit den Punkten 1.1 und 1.2 verbundenen Anpassungen und Änderung der Konstruktions- und Materialwahl für die umzubauenden resp. neuen Hühnerställe der Baubehörde mit entsprechenden Unterlagen detailliert aufzuzeigen und genehmigen zu lassen. Alle für eine Beurteilung notwendigen Unterlagen sind bis spätestens zwei Monate nach Eintritt der

Rechtskraft vorliegender Verfügung einzureichen.“

**1.3** Die Baurekurskommission hat den von benachbarten Eigentümern erhobenen Rekurs zusammengefasst mit der Begründung abgewiesen, dass die streitbetroffene Hobbytierhaltung zonenkonform sei und unter Berücksichtigung der von der örtlichen Baubehörde verfügbaren Auflagen den umweltrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Lärms und Geruchsbelästigung entspreche. Kleintierställe seien in einer Kernzone nicht unüblich und würden sich aufgrund der von der Baubehörde verlangten Anpassungen bezüglich Konstruktion und Materialwahl in der Kernzone im Sinn von § 238 PBG genügend einordnen; jedenfalls sei die diesbezügliche Beurteilung der Baubehörde nicht ermessensfehlerhaft. Die von der Baubehörde beanstandeten Abstandsunterschreitungen zum Nachbargrundstück könnten durch Verschiebung der Ställe und Anpassung der Überdachung behoben werden, was gemäss § 321 Abs. 1 PBG nebenbestimmungsweise habe angeordnet werden dürfen. Die Strassenabstandsunterschreitung durch das Hühnerhaus neben der Gartentreppe samt gedecktem Auslauf könnte ohne Weiteres durch Verschiebung und demnach mit einer für die Nachbarn bedeutungslosen Nebenbestimmung behoben werden, weshalb insofern mangels Legitimation auf den Rekurs nicht einzutreten sei. Die Baugesuchsunterlagen umfassten zwar handgezeichnete Pläne, wiesen aber alle nötigen Angaben und Vermassungen auf und entsprächen damit den Anforderungen von § 310 Abs. 1 PBG; insbesondere ergebe sich aufgrund einer überschlagmässigen Berechnung, dass die für Nebengebäude zulässige Baumasse von 180 m<sup>3</sup> bei Weitem eingehalten sei, weshalb die Baubehörde auf die Vorlage einer detaillierten Baumassenberechnung habe verzichten können.

**1.4** Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz sei bei der Beurteilung der Immissionsrügen von unzutreffenden Sachverhaltsfeststellungen ausgegangen, insbesondere was die Zahl der Tiere betreffe, von denen einschliesslich der Zuchttiere zeitweise mindestens 180, wenn nicht 200 oder mehr gehalten würden, und zwar nicht bloss während weniger Wochen. Zudem habe die Rekurskommission die vom Betrieb ausgehenden Störungen unterschätzt. Die Baugesuchsunterlagen seien unzulässigerweise als den gesetzlichen Anforderungen genügend gewürdigt worden, insbesondere weil sie kein Urteil darüber zulassen, ob die hinsichtlich des Lärmschutzes erfolgten Auflagen eingehalten werden könnten, und keine Kontrolle der Baumasse erlaubten, die keineswegs offensichtlich eingehalten sei, sondern mehr als 200 m<sup>3</sup> ausmachen dürfte. Aufgrund ihres Umfangs und ihrer Immissionen sprengt die streitbetroffene Geflügelzucht den in der Kernzone zulässigen Rahmen und sei nicht zonenkonform. Das Krähen der zeitweise rund hundert Hähne überschreite am Tag und in der Nacht das lärmschutzrechtlich zulässige Mass und zwar auch dann, wenn die Tiere, wie auflagenweise verlangt worden sei, des Nachts eingeschlossen seien. Zudem sei fraglich, ob angesichts der behelfsmässig erstellten Ställe die hinsichtlich des Lärmschutzes gemachten Auflagen überhaupt erfüllt werden könnten. Die Geruchsbelästigung verstosse gegen die Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)

und missachte die Mindestabstände gemäss den Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik; mit lediglich 3,5 Metern zwischen Stall und nächstgelegenen Wohnhaus werde der empfohlene Mindestabstand von 19 Metern deutlich unterschritten.

## 2.

**2.1** Gemäss Art. 3 Abs. 2 BZO ist in den Kernzonen mässig störendes Gewerbe zulässig. Dabei handelt es sich um eine raumplanerisch begründete Nutzungsvorschrift. Obwohl der Schutz vor Emissionen aus ortsfesten Anlagen durch das eidgenössische Umweltschutzrecht geregelt wird und nach Art. 65 Abs. 2 USG die Kantone keine neuen Immissionsgrenzwerte, Alarmwerte oder Planungswerte festlegen, behalten solche Vorschriften nach der Rechtsprechung ihren selbständigen Gehalt, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute oder Anlage am vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf. Das gilt insbesondere auch dann, wenn die für den Charakter eines Quartiers wesentlichen Nutzungsvorschriften *mittelbar* dem Schutz der Nachbarn vor Übelständen verschiedenster Art dienen. So können etwa störende Bauten und Betriebe, die mit dem Charakter einer Wohnzone unvereinbar sind, durch kommunales oder kantonales Recht untersagt werden, auch wenn die Lärmemissionen, zu denen sie führen, bundesrechtliche Schranken nicht überschreiten (BGE 118 Ia 112 E. 1b S. 115; 118 Ib 590 E. 3a S. 595). Entscheidend für die selbständige Bedeutung des kantonalen oder kommunalen Rechts ist, ob die entsprechenden Bestimmungen raumplanerische Ziele verfolgen, wie beispielsweise die Erhaltung der Eignung eines bestimmten Gebiets zu Wohnzwecken, und nicht bloss den Sinn haben, den verschiedenen Zonen die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (VGr, 14. Juli 2004, VB.2003.00087/88, E. 3, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 551).

**2.2** Der Kernzone KB der Gemeinde Y sind verschiedene ehemals landwirtschaftlich geprägte Weiler zugewiesen, in denen nach der Zuweisung zum Baugebiet hauptsächlich Wohnbauten entstanden sind (vgl. Planungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom 11. April 2005, S. 14). Mit der Zulassung von mässig störenden Betrieben wird eine gemischte Nutzung angestrebt, sodass aus planerischer Sicht auch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich möglich bleibt. In einer Zone mit dieser Zweckbestimmung ist die hobbymässige Tierhaltung der privaten Beschwerdegegner, unabhängig davon, ob man sie für sich allein oder als Teil der Wohnnutzung betrachtet, ohne Weiteres zonenkonform. Sofern eine solche Tierhaltung den umweltrechtlichen Anforderungen entspricht, ist kein Grund ersichtlich, sie aus einer Zone mit gemischten Nutzungen fernzuhalten.

## 3.

**3.1** Es ist unbestritten, dass vorliegend die Lärmemissionen einer neuen Anlage zu beurteilen sind. Die durch diese Anlage allein erzeugten Immissionen dürfen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Zudem müssen die

Lärmemissionen unabhängig von der Einhaltung der Planungswerte so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV).

Die hobbymässige Tierhaltung der privaten Beschwerdegegner stellt keine landwirtschaftliche Anlage dar (vgl. BGr, 17. Juli 2003, 1A.134/2002, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)), weshalb die für solche Anlagen geltenden Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 6 LSV nicht anwendbar sind. Die Immissionen sind daher im einzelnen Anwendungsfall gestützt auf das Gesetz, in Anwendung der in Art. 15, Art. 13 Abs. 2 und Art. 23 USG genannten Kriterien, zu beurteilen (Art. 40 Abs. 3 LSV). Steht wie hier die Anwendung von Planungswerten infrage, muss die Anlage ein Immissionsniveau einhalten, bei welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten. Dabei sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit des Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. die Lärmvorbeltung der Zone zu berücksichtigen. Es ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit vorzunehmen (BGE 133 II 292 E. 3.3; 123 II 325 E. 4d/bb S. 335; BGr, 4. März 2002, 1A.73/2001, E. 2.2, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Massgeblich für die Beurteilung des Lärms einer neuen Anlage sind die am jeweiligen Immissionsort geltenden Planungswerte (BGr, 4. März 2002, 1A.73/2001, E. 2.3, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)).

**3.2** Wie anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts beobachtet werden konnte, kann tagsüber vereinzelt Krähen von Hähnen wahrgenommen werden, das aber vor der übrigen Lärmkulisse (Fahrzeuge, Geräte und dergleichen) nicht besonders auffällt. In einer gemischten Zone in ländlicher Umgebung ist dies als höchstens geringfügige Störung zu beurteilen. Anders verhält es sich dagegen in den Nachtstunden: Nach den Ausführungen der privaten Beschwerdegegner anlässlich der Augenscheinverhandlung beginnen die Hähne jeweils um 5 Uhr morgens zu krähen, wenn das Licht der Strassenlampe angeht und die Melkmaschine des benachbarten Bauern zu laufen beginnt; gelegentlich krähen die Tiere auch mitten in der Nacht, beispielsweise wenn Katzen oder Marder um die Ställe schleichen. Ein solches Krähen von Hähnen führt angesichts der nur wenige Meter entfernten lärmempfindlichen Räume im Sinn von Art. 2 Abs. 6 LSV erfahrungsgemäss auch bei nicht besonders empfindlichen Personen zu Aufwachreaktionen und stellt deshalb in einer Zone, die auch dem Wohnen dient und wo nachts eine geringe Lärmvorbeltung besteht, offenkundig eine mehr als geringfügige Störung dar. Die örtliche Baubehörde hat deshalb richtigerweise verfügt, dass erstens die Ställe so um- bzw. auszubauen sind, dass sie vollständig geschlossen werden können und in geschlossenem Zustand das Krähen der Hähne derart dämmen, dass Drittpersonen nicht durch Lärm belästigt werden, und dass zweitens das Geflügel jeweils von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr in den vollständig geschlossenen Hühnerställen zu halten ist (Dispositiv-Ziffer I.1.1 und 1.2 der Baubewilligung). Dabei handelt es sich um Bau- bzw. Betriebsvorschriften im Sinn von Art. 12 Abs. 1 lit. b und c USG. Da es grundsätzlich möglich ist, ein Gebäude so zu bauen, dass es das Krähen der Hähne hinreichend dämpft, um Aufwachreaktionen in benachbarten lärmempfindlichen

Räumen weit gehend auszuschliessen, erweisen sich diese Anordnungen unter lärmschutzrechtlichen Gesichtspunkten als ausreichend. Eine andere Frage ist es, ob angesichts der Bauweise der vorhandenen Bauten eine solche Nachbesserung überhaupt möglich ist und es sich deshalb um einen Mangel handelt, der, wie dies Dispositiv-Ziffer I.1.3 der Bewilligung vorsieht, gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG auflagenweise geheilt werden konnte. Darauf ist zurückzukommen.

#### 4.

**4.1** Was die Beurteilung der Geruchsemissionen betrifft, so hat die Vorinstanz die rechtlichen Grundlagen zutreffend dargelegt; darauf ist gemäss § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG zu verweisen. Insbesondere ist festzuhalten, dass gemäss Anhang 2 Ziffer 512 LRV Mindestabstände nur für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung gelten; dass die von den Beschwerdeführenden zitierte Arbeitshilfe FAT-Berechnung des AWEL Hühner zu den geruchsintensiven Tieren gezählt werden, vermag daran nichts zu ändern. Jedoch können die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik, FAT-Bericht 1995 Nr. 476, betreffend Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen hilfsweise berücksichtigt werden (BGr, 9. September 1997, URP 1998, 162 E. 4b). Auch dabei ist aber zu beachten, dass nach der Bundesgerichtspraxis die Mindestabstandsvorschriften als Massnahmen der vorsorglichen Emissionsbegrenzung nicht in einer starren und absoluten Weise angewendet werden dürfen, sondern der in Art. 11 Abs. 2 USG enthaltene Grundsatz der Verhältnismässigkeit angemessen zu berücksichtigen ist (BGr, 25. November 1996, URP 1997, 205, E. 3d; Roger Bosonnet, Luftreinhaltung in der Landwirtschaft: Mehr als die Bekämpfung übler Gerüche, URP 2002, 579).

**4.2** Wie die Rekurskommission zutreffend ausgeführt hat, gelten die schematischen Mindestabstandsregelungen erst ab einer Geruchsbelastung (GB) von 4, welcher Wert bei Junghähnen und -hennen erst bei über 1000 Stück erreicht wird. Ist wie hier die Geruchsbelastung geringer, so liegt es nach FAT-Bericht (S. 6) im Ermessen der Behörde, auch tiefere Mindestabstände zuzulassen.

Bei einer Belastung von 4 GB ergibt sich gemäss FAT-Bericht in Wohnzonen ein Mindestabstand von 19,1 m, der aber in einer gemischten Zone um 30 % zu reduzieren ist (FAT-Bericht S. 1 und 6). Wenn dieser Mindestabstand gemäss FAT-Bericht für eine Haltung von bis zu 1000 Tieren gilt, so entspricht es dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit und ist es jedenfalls nicht rechtsverletzend, wenn die Behörden hier, wo während beschränkter Zeit maximal 200 Tiere gehalten werden, gegenüber einzelnen Wohnhäusern geringere Abstände hingenommen haben. Insbesondere weist die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass gegenüber den Beschwerdeführenden auch der Mindestabstand von 15 m gemäss FAT-Bericht eingehalten ist, und haben weder der Augenschein der Rekurskommission noch jener einer Delegation des Verwaltungsgerichts Anhaltspunkte für eine unzumutbare Geruchsbelastung geliefert. Zwar ist auf den Nachbargrundstücken und den angrenzenden Strassen gelegentlich der Geruch der Hühner leicht wahrnehmbar, doch stellt dies in



einer gemischten Zone in einer immer noch landwirtschaftlich geprägten Umgebung keine mehr als geringfügige Störung dar.

Dasselbe gilt bezüglich der Belästigung durch Staubentwicklung, die von der Beschwerdeführenden nicht weiter substantiiert worden ist und für welche der Augenschein keine Anhaltspunkte lieferte.

## 5.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Auflagen der Baubewilligung bezüglich Schalldämmung seien ungenügend, weil die vorhandenen Unterlagen keine Überprüfung zuliesse, ob die vorgesehenen Massnahmen ausreichend seien; das gelte umso mehr, als die eigenmächtig erstellten bestehenden Bauten nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entsprächen.

**5.1** Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Baubewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Ohne „besondere Schwierigkeiten“ behebbar ist ein solcher Mangel dann, wenn er quantitativ und qualitativ als geringfügig sowie als behebbar erscheint (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 461 ff., mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

**5.2** Aufgrund ihrer zutreffenden Würdigung, dass das nächtliche Krähen der Hähne eine lärmschutzrechtlich unzulässige Störung darstellt, hat die Baubehörde angeordnet, dass das Geflügel jeweils von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr in den vollständig geschlossenen Hühnerställen zu halten ist, welche derart zu dämmen sind, dass Drittpersonen nicht durch Lärm belästigt werden (Dispositiv-Ziffer I.1.1 und 1.2 der Baubewilligung). Da die bestehenden Ställe, um deren nachträgliche Bewilligung ersucht wurde, diesen Anforderungen nicht entsprechen, hat die Baubehörde zudem in Dispositiv-Ziffer I.1.3 der Bewilligung verlangt, dass die sich daraus ergebenden „Anpassungen und Änderungen der Konstruktions- und Materialwahl für die umzubauenden resp. neuen Hühnerställe“ detailliert aufzuzeigen und von ihr genehmigen zu lassen seien.

Wie der Augenschein des Verwaltungsgerichts gezeigt hat, ist nicht nur die gegenwärtige Dämmung der Ställe völlig unzureichend, sondern ist auch unklar, in welcher Weise die von der Baubehörde verlangte Dämmung erreicht werden soll, insbesondere wie die Ställe vollständig geschlossen werden sollen, wenn gleichzeitig die Frischluftzufuhr für die Tiere gewährleistet bleiben muss. Anlässlich der im Zusammenhang mit dem Augenschein durchgeführten Referenten-Audienz ist die Bauherrschaft auf diese Problematik hingewiesen und in der Folge mit Verfügung vom 17. September 2008 aufgefordert worden, entsprechend geänderte Pläne einzureichen.

**5.3** Mit Eingabe vom 23. Oktober 2008 reichte die Bauherrschaft geänderte Pläne ein, welche jedoch weit gehend den Baueingabeplänen entsprechen und insbesondere lediglich bei einem der Ställe Hinweise darüber geben, wie die Dämmung ausgeführt werden soll. Auch hier will die

Bauherrschaft aber nachts für die Belüftung zwei Törchen offen lassen (vgl. act. 18, Baubeschreibung), sodass der Auflage der Baubehörde, die Ställe vollständig zu schliessen, nicht nachgelebt wird. Bei den übrigen Ställen finden sich nur mit Drahtgitter oder gewöhnlichem Fensterglas versehene Öffnungen, ohne dass aufgezeigt wird, wie hier das Krähen der Hähne wirksam gedämpft werden soll. Jedenfalls ist auch aus den nachgereichten Plänen nicht ersichtlich, wie die Ställe wirksam schallgedämmt werden sollen und wie sie trotz der von der Baubehörde zu Recht verlangten vollständigen Schliessung noch hinreichend belüftet werden können, um den rund 200 Tieren, die jeweils im Sommer gehalten werden, das Überleben zu sichern.

Abgesehen davon, dass schon fraglich ist, ob die unzureichende Schalldämmung der Ställe angesichts der mit der Haltung von Hähnen in der Nähe von Wohnungen erfahrungsgemäss verbundenen Lärmproblematik noch ein geringfügiger Mangel ist, hat er sich jedenfalls als auflageweise nicht behebbar erwiesen, nachdem die Bauherrschaft nicht einmal gewillt zu sein scheint, die Ställe in der lärmschutzrechtlich gebotenen Weise zu dämmen (vgl. Eingabe vom 20. Dezember 2008, act. 22). Sodann weisen die Beschwerdeführer zu Recht darauf hin, dass erhebliche Zweifel daran bestehen, ob die behelfsweise errichteten Bauten nachträglich überhaupt wirksam gedämmt werden können, und hat die Bauherrschaft höchstens ansatzweise aufgezeigt, wie eine solche nachträgliche Dämmung vorgenommen werden könnte. Damit erweist sich die Nebenbestimmung gemäss § 321 Abs. 1 PBG als unzulässig, was zur Aufhebung der Baubewilligung führen muss.

## 6.

Erweist sich die Baute schon aus den vorgenannten Gründen als nicht bewilligungsfähig, kann offen bleiben, ob die Bewilligung auch wegen Überschreitung der Baumassenziffer für Nebenbauten und mangels ungenügender Baugesuchsunterlagen aufzuheben wäre. Auch wenn die Vorinstanzen bei solchen Kleinbauten die administrativen Anforderungen zu Recht tief halten, scheint fraglich, ob die von der Bauherrschaft eingereichten Unterlagen für eine ordnungsgemässe Prüfung des Baugesuchs noch ausreichen. Insbesondere ist nicht genau ersichtlich, wie gross die überdeckten Ausläufe sind und in welchem Ausmass diese zur Baumasse gerechnet wurden. Sodann dürfte insbesondere auch im Hinblick auf eine spätere Prüfung der Übereinstimmung der tatsächlich ausgeführten mit den bewilligten Bauten das Bestehen auf massstabgetreuen und genau vermassten Plänen nützlich sein.

## 7.

Die Beschwerde erweist sich damit als begründet. Demgemäss ist sie gutzuheissen und sind der Rekursentscheid sowie die angefochtene Baubewilligung aufzuheben. Demgemäss sind die Kosten des Rekursverfahrens, soweit sie den Beschwerdeführenden auferlegt wurden, und jene des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte der privaten Beschwerdegegnerschaft und der Baubehörde zulasten der Gemeinde Y aufzuerlegen. Die private Beschwerdegegnerschaft ist zudem für das Verfahren vor beiden Instanzen zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- an die Beschwerdeführenden zu verpflichten.

Die Baubehörde wird eine angemessene Frist zur Beseitigung der eigenmächtig errichteten Bauten ansetzen müssen.

Demgemäss entscheidet die Kammer:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Demgemäss werden der Rekursentscheid und die Baubewilligung vom 6. Dezember 2006 aufgehoben.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf  
Fr. 2'000.--; die übrigen Kosten betragen:  
Fr. 330.-- Zustellungskosten,  
Fr. 2'330.-- Total der Kosten.
3. Die gemäss Rekursentscheid auf die Beschwerdeführenden entfallenden Rekurskosten sowie die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden unter solidarischer Haftung zu je  $\frac{1}{4}$  den Beschwerdegegnern 1 und 2 und zu  $\frac{1}{2}$  der Beschwerdegegnerin 3 auferlegt.
4. Die privaten Beschwerdegegner 1 und 2 werden zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- an die Beschwerdeführer verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids.
5. Gegen diesen Entscheid kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.
6. Mitteilung an...