

X lebt in einem in der Wohnzone W2 gelegenen Einfamilienhaus in der Gemeinde Z und führt bei sich zu Hause seit Anfang 2011 einen Hundebetreuungsdienst. Neben drei eigenen Hunden betreut er im Wohnhaus und im Freien bis zu sieben fremde Hunde. Für Spezialfälle (ängstliche, aggressive oder sehr dominante Hunde) bietet er eine Rudeltherapie an, bei der die Tiere bis zu sechs Wochen im Rudel aufgenommen und resozialisiert werden.

Y, der Nachbar von X, störte sich am Hundegebell und beklagte sich deswegen bei der Gemeinde Z. Diese forderte X mit Schreiben vom 12. November 2011 auf, den unbewilligten Hundebetreuungsdienst innerhalb von zwei Monaten einzustellen. Dabei wies sie X auf die Möglichkeit hin, innert 30 Tagen nachträglich ein Baugesuch einzureichen und auf diese Weise den Aufschub der Wiederherstellungsverfügung zu bewirken.

Innert Frist reichte X bei der Gemeinde Z ein Baugesuch ein für das Führen eines Hundebetreuungsdienstes in seinem Einfamilienhaus. In seinem Begleitschreiben führte er aus, er könne nicht verstehen, weshalb er für die Führung eines Hundebetreuungsdienstes ein Baugesuch stellen müsse, habe er doch keinerlei bauliche Änderungen an seinem Haus oder im Garten vorgenommen. Die von ihm angebotene Rudeltherapie sei im Übrigen einmalig und mit der von einem gewöhnlichen Tierheim praktizierten Hundehaltung nicht vergleichbar, was mittels eines Fachgutachtens eines ausgewiesenen Tierpsychologen ohne Weiteres bestätigt werden könne.

Die Gemeinde Z publizierte das Baugesuch, wogegen Y fristgerecht Einsprache erhob.

Am 17. April 2012 verfügte die Gemeinde Z:

1. Das nachträgliche Baugesuch wird in Gutheissung der Einsprache von Y abgewiesen, und X wird der Bauabschlag erteilt.
2. X wird verpflichtet, innert sechs Monaten ab Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Verfügung die Betreuung fremder Hunde in seinem Einfamilienhaus einzustellen (Benützungsverbot) und seinen Betreuungsdienst an einen anderen Standort ausserhalb der Zonen mit Wohnnutzung zu verlegen (Umsiedlung).
3. Die Kosten für das Baubewilligungs- und für das Wiederherstellungsverfahren, pauschal festgelegt auf Fr. 1'500.-, werden X zur Bezahlung auferlegt.
4. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen nach Erhalt Beschwerde an [Nennung der zuständigen Behörde] geführt werden.

Die Verfügung wurde X am 18. April 2012 zugestellt. Dagegen führt er mit Eingabe vom 18. Mai 2012 Beschwerde bei der zuständigen Instanz. Er beantragt, die Verfügung der Gemeinde Z vom 17. April 2012 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Hundebetreuung in der von ihm praktizierten Form nicht bewilligungspflichtig sei. Eventualiter sei ihm eine Bewilligung oder Ausnahmbewilligung für die Führung des Hundebetreuungsdienstes bei sich zu Hause zu erteilen. Subeventualiter sei Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung da-

hingehend abzuändern, dass er seinen Hundebetreuungsdienst erst bis Ende 2013 einzustellen habe.

Zur Begründung seiner Beschwerde bringt X Folgendes vor:

- Die Verfügung der Gemeinde Z sei bereits deshalb aufzuheben, weil die Gemeinde das von ihm beantragte Gutachten zur Besonderheit und Effektivität der von ihm praktizierten Rudeltherapie nicht eingeholt habe.
- Für ihn sei nicht nachvollziehbar, weshalb er für die Führung eines Hundebetreuungsdienstes überhaupt eine Bewilligung benötige. Die Hunde würden im Rudel gehalten und nicht in Zwingern eingesperrt, so dass er keinerlei bauliche Änderungen an seinem Einfamilienhaus bzw. im Garten vornehmen müssen.
- Noch weniger Verständnis habe er dafür, dass die Gemeinde Z ihm die nachträglich ersuchte Bewilligung verweigert habe. Er beherberge neben seinen eigenen drei Hunden durchschnittlich nur zwischen fünf und sieben fremde Hunde. Die einzigartige Betreuungsform (24 Stunden pro Tag; Rudelhaltung, Resozialisierung von Problemhunden mittels Rudeltherapie, wobei er immer nur einen Problemhund aufnehmen) gewährleiste einen ruhigen Betrieb, der nicht mit normalen Tierbetreuungsstätten oder Tierpensionen verglichen werden könne. Ein Vergleich sei auch deshalb ausgeschlossen, weil es ihm entgegen seinen anfänglichen Erwartungen noch nicht gelinge, mit den Einkünften seine Unkosten ganz zu decken, geschweige denn, einen Gewinn zu erzielen. Er betreibe den Betreuungsdienst vielmehr zu Ausbildungszwecken, weil er sich derzeit zum Tierpsychologen weiterbilden lasse.
- Sein Hundebetreuungsdienst sei überdies derart besonders und einzigartig, dass sich auch eine Ausnahme von allfälligen nicht eingehaltenen Bau- oder Planungsvorschriften rechtfertigen würde: Die 24-stündige Betreuung der Hunde und eine effektive Rudeltherapie seien nur möglich, wenn er die Hunde bei sich zu Hause halte. An dieser Betreuungsform bestehe ein gewichtiges Interesse der Allgemeinheit, weil Problemhunde resozialisiert würden und daher später keine Gefahr für Dritte mehr darstellen würden. Schliesslich seien die Lärmemissionen des Betriebs wie bereits dargelegt sehr gering.
- Es sei zu streng, ihm nur eine Frist von sechs Monaten zur Einstellung seines Betriebs und zur Umsiedlung an einen anderen Standort zu setzen. Er werde erst Ende 2013 seine Ausbildung zum Tierpsychologen beenden und sei darauf angewiesen, seinen Hundebetreuungsdienst bis dahin fortführen zu können, um Praxiserfahrungen zu sammeln. Falls er wider Erwarten eine Bewilligung benötige und ihm eine solche nicht erteilt werden könne, sei ihm daher mindestens bis Ende 2013 Frist zu setzen, um den Betreuungsdienst bei sich zu Hause einzustellen. Überhaupt nicht einverstanden sei er mit der Pflicht zur Verlegung des Standorts innert der angesetzten Frist.

Die Gemeinde Z, vertreten durch Fürsprecherin A, beantragt die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Auch Nachbar Y, der von der Beschwerdebehörde

Gelegenheit erhielt, sich am Verfahren zu beteiligen, schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

Eine durch die Beschwerdebehörde am 19. September 2012 durchgeführte Instruktionsverhandlung mit Augenschein hat ergeben, dass sich der Aufenthaltsbereich der von X gehaltenen bzw. betreuten Hunde auf das gesamte Erdgeschoss des Hauses und den frei zugänglichen, eingezäunten Garten erstreckt und dass man auf dem Grundstück des Y, das auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegt, das Bellen der Hunde deutlich wahrnehmen kann. X verlangte anlässlich der Instruktionsverhandlung, Y sei höchstens als Beigeladener und nicht als Beschwerdegegner am Verfahren zu beteiligen.

Aufgabe

Verfassen sie den Beschwerdeentscheid der zuständigen Behörde. Für Sachverhalt und Prozessgeschichte kann auf das Aufgabenblatt verwiesen werden.

Hilfsmittel

- Schweizerische Bundesverfassung (BV; SR 101)
- Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700)
- Auszug aus der Tierschutzverordnung vom 23. April 2008 (TSchV; SR 455.1)
- Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)
- Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Z (siehe unten)

Baureglement der EG Z (Auszug):

Art. 42 GBR (Wohnzone)

Die Wohnzone ist der Wohnnutzung vorbehalten. Gewerbliche Nutzungen sind nur im Umfang von Art. 90 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1) zugelassen.