

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00020 vom 26. März 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-03-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2003.00020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00020)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00020 du 26 mars 2003

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00020 del 26 marzo 2003

## Regeste

Baubewilligung | Ablehnung formeller Anträge (E. 1); Umgebungsplan für die Arealüberbauung aus den Plänen ersichtlich (E. 2); ausreichende Grösse der Ruheflächen (E. 3); Übereinstimmung mit den erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 71 PBG (E. 4). Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wegen Fluglärm (E. 5a): Verpflichtung zur Schallisolation der Gebäudehülle (Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV); gerechtfertigte Ausnahmbewilligung (Art. 31 Abs. 2 LSV) zur Schliessung einer Baulücke (E. 5b). Abweisung der Beschwerde (E. 6).

## Erwägungen

### E. 1

Der Antrag betreffend Erteilung der aufschiebenden Wirkung stösst ins Leere; sie kommt der Beschwerde gemäss § 55 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) von Gesetzes wegen zu. Die Beschwerdeantworten der Gegenparteien und die Vernehmlassung der Vorinstanz sind den Beschwerdeführenden zur Kenntnisnahme bereits zugestellt worden; zur Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels besteht kein Anlass (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 58 Rz. 9). Ebenso ist kein Augenschein erforderlich; der massgebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten.

### E. 2

Die Beschwerdeführenden erneuern ihre bereits im Rekursverfahren vorgebrachte Rüge, das Baugesuch habe nicht alle zur Beurteilung der Zulässigkeit der Arealüberbauung erforderlichen Unterlagen umfasst, insbesondere hätten die Angaben über die äusseren Materialien und die Farbgebung sowie ein Umgebungsplan gefehlt. Die örtliche Baubehörde hat in Nebenbestimmungen zur angefochtenen Bewilligung die Nachreichung sowohl eines Umgebungs- und Bepflanzungsplans (Dispositiv Ziffer 2.2 und 3) als auch eines kolorierten Fassadenplans und die Vorlage von Farbmustern (Dispositiv Ziffer 4.9) verlangt. Wie das Verwaltungsgericht in RB 1997 Nr. 81 erkannt hat, gehört zur Baueingabe für eine Arealüberbauung auch ein Umgebungsplan. In RB 2000 Nr. 95 hat es diese Rechtsprechung dahingehend präzisiert, dass es genüge, wenn die Umgebungsplanung aus den Plänen insgesamt ersichtlich sei, ohne dass ein eigentlicher Umgebungsplan vorliegen müsse. Von dieser Rechtsprechung ist auch die Vorinstanz ausgegangen, und sie hat eingehend dargelegt, dass die eingereichten Planunterlagen die zur Beurteilung der Arealüberbauung erforderlichen Angaben hinsichtlich der Umgebungsgestaltung enthalten. Auf diese zutreffenden Erwägungen ist zu verweisen (§§

71 in Verbindung mit 28 Abs. 1 VRG). Die gemäss § 71 Abs. 2 PBG für die Beurteilung einer Arealüberbauung massgeblichen Merkmale lassen sich den eingereichten Plänen mit hinreichender Vollständigkeit und Genauigkeit entnehmen. Das gilt nicht nur bezüglich der Umgebungs-, sondern auch der Fassadengestaltung. Ob eine Überbauung den Gestaltungsanforderungen für eine Arealüberbauung genügt, entscheidet sich nicht in erster Linie am Verputz und der Farbgebung der Fassaden; der Gefahr, dass eine an sich gut gestaltete Überbauung durch die unpassende Wahl von Putzstruktur oder Farbe noch beeinträchtigt wird, ist mit der Nebenbestimmung in Dispositiv Ziffer 4.9 der Baubewilligung hinreichend Rechnung getragen. Die Genehmigung der definitiven Fassadengestaltung ist als baurechtlicher Entscheid den Beschwerdeführenden gemäss § 316 Abs. 2 PBG zu eröffnen, so dass sie sich gegen den befürchteten Missgriff als Folge von "Mode-Trends" in der Immobilienbranche zur Wehr setzen könnten.

### **E. 3**

Gemäss Ziffer 12.5 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach vom 8. Juli 1996 (BZO) haben die Spiel- und Ruheflächen pro 300 m<sup>3</sup> Wohnbauvolumen mindestens 20 m<sup>2</sup> zu betragen. Das ergibt für die projektierte Überbauung mit einem Gesamtvolumen von ca. 32'000 m<sup>3</sup> nach den insofern unbestrittenen Feststellungen der Baurekurskommission einen Mindestbedarf von 2'133 m<sup>2</sup>. Die Baurekurskommission hat beim Bauvorhaben für Spielplätze, Spielstrasse, Sportanlage und Biotope samt umliegenden Grünflächen eine Gesamtfläche von rund 2'500 m<sup>2</sup> ermittelt und in Rechnung gestellt, dass auch einige weitere geplante Grünflächen und Plätze als Spiel- und Begegnungsplätze dienen könnten. Damit sei auch den für Arealüberbauungen geltenden erhöhten Anforderungen Genüge getan. Diesem Schluss der Vorinstanz ist beizupflichten. Die Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach den gemäss Ziffer 12.5 Abs. 2 BZO zu schaffenden Flächen nur der eigentliche Spielplatz in der südwestlichen Ecke und die Spielstrasse mit einer Fläche von zusammen 600 m<sup>2</sup> zuzurechnen seien, widerspricht dem Wortlaut der Bestimmung, welche eine Mindestfläche für Spiel- und Ruheflächen zusammen vorschreibt. Weshalb die von der Baurekurskommission erwähnten Flächen nicht zu Spiel- und Ruhezielen dienen könnten, ist nicht ersichtlich.

### **E. 4**

Die Beschwerdeführenden rügen wie bereits im Rekursverfahren, die Arealüberbauung genüge nicht den erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 71 PBG. Die Baurekurskommission ist auf Grund eines Augenscheins zum Schluss gekommen, das Gebiet um die Arealfläche zeichne sich durch eine heterogene Überbauung aus, die sich aus zweigeschossigen, frei stehenden Einfamilienhäusern zusammensetze, deren Satteldächer mehrheitlich quer zur K-strasse ausgerichtet seien; diese Bauten wiesen keine besondere architektonische Gestaltung auf. Diese Feststellungen werden weder durch die Beschwerdevorbringen noch durch die von den Beschwerdeführenden eingereichten Fotos erschüttert; ein Augenschein des Verwaltungsgerichts ist nicht erforderlich. Die Vorinstanz hat die Qualität der geplanten Überbauung eingehend und sachkundig gewürdigt, worauf wiederum verwiesen werden kann. Insbesondere hat sie auch aufgezeigt, dass sie mit ihrer volumetrischen Anordnung auf die bauliche Umgebung Rücksicht nimmt, indem sie durch die unterschiedliche Anordnung der drei Gebäude an der K-strasse den Eindruck einer Mauer vermeidet und mit der geplanten Allee für eine zusätzliche Auflockerung der Erscheinung sorgt. Sodann ist das längs der K-strasse angeordnete Doppel-Mehrfamilienhaus L-M um 7 – 12 m von der Strassengrenze bzw. um 1 – 6 m von der Baulinie

zurückversetzt, was insbesondere gegenüber den jenseits der K-strasse liegenden Einfamilienhäusern der Beschwerdeführenden für eine Distanz sorgt, welche die behauptete Störung der Siedlungsstruktur ausschliesst. Von einer fehlerhaften Ermessensbetätigung durch die Baubewilligungsbehörde und die Rekurskommission kann mithin keine Rede sein. Die geplante Arealüberbauung kann ohne Rechtsverletzung als besonders gut gestaltet gewürdigt werden.

#### **E. 5**

Die geplante Arealüberbauung in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.2 mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III ist Bahn-, Strassen- und Fluglärm ausgesetzt. Gemäss den unangefochten gebliebenen Feststellungen der Baudirektion in der mit angefochtenen Verfügung vom 12. November 2001 sind bezüglich des Strassenlärms der K-strasse S – 11 und des Bahnlärms der Linie Bülach – X die Immissionsgrenzwerte eingehalten; hingegen sind die Immissionsgrenzwerte für Fluglärm in der ersten Nachtstunde (22 – 23 Uhr) um 2 dB überschritten. a) Die Baudirektion hat trotz dieser Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für Fluglärm das Bauvorhaben gestützt auf Art. 31 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) mit der Auflage bewilligt, es seien die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle nach SIA-Norm 181 (1988) "Schallschutz im Hochbau" zu beachten und es sei zum Schutz der lärmempfindlichen Räume gegen den Fluglärm die Aussenhülle der Bauten auf eine Standardschallpegeldifferenz  $D_{nT,W} \geq 37$  dB zu dimensionieren. In einer Stellungnahme vom 1. Oktober 2001 zum Baugesuch hatte das Amt für Raumordnung und Vermessung ausgeführt, die betreffenden Grundstücke stellten eine Baulücke dar, an deren Schliessung ein überwiegendes Interesse im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV bestehe; zur Begründung wurde auf die Mitteilung Nr. 4 (1991)/Korrigendum 1992 des Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) verwiesen. Die Baurekurskommission hat die Erteilung dieser Ausnahmegewilligung mit der Begründung geschützt, die Alarmwerte seien deutlich unterschritten, an der Überbauung des zutreffend als Baulücke qualifizierten Areals bestehe im Hinblick auf die Stadtentwicklung ein überwiegendes Interesse und mit der Auflage bezüglich der Schalldämmung der Aussenhülle der Gebäude seien die unter den gegebenen Umständen als zweckmässig erscheinenden Massnahmen getroffen worden. Die Beschwerdeführenden wenden ein, diese Betrachtungsweise verkenne, dass das Grundstück mit der ausschliesslich Wohnzwecken dienenden Arealüberbauung aufgrund der Immissionsbelastung durch Bahn- und Strassenlärm im Jahr 1995 von einer Wohnzone W2 mit ES II in eine Wohn- und Gewerbezone WG2.2 mit ES 3 und entsprechend um 5 dB höheren Immissionsgrenzwerten umgezont worden sei. Die Umzonung sei damit begründet worden, dass entlang der lärmigen Verkehrsträger Gewerbe angesiedelt werden könnte, während Wohnungen von den Gewerbebauten geschützt dazwischen platziert werden könnten. Die Beschwerdeführenden, die deshalb davon abgesehen hätten, gegen die Umzonung rechtlich vorzugehen, sähen sich in ihrem Vertrauen getäuscht. Wenn § 71 PBG für Arealüberbauungen besonders hohe Anforderungen an die Wohnlichkeit stelle, so sei es unzulässig, sie auf einem Grundstück zu bewilligen, wo nur mit einer Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV gebaut werden könne. Eine solche Ausnahmegewilligung könne in einem Gebiet mit ES II eher bewilligt werden als beim Baugrundstück, welches trotz der ausschliesslichen Wohnnutzung der ES III mit um 5 dB höheren Immissionsgrenzwerten zugewiesen sei und überdies mit einer Arealüberbauung besonders dicht überbaut werden solle. Die gebotene konkrete Interessenabwägung sei hier nicht vorgenommen worden. b) Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, hätten Rügen

gegen die Zuweisung des Baugrundstücks zur Zone WG2.2 mit ES III gegen die Zonenplanrevision vom 8. Juli 1996 erhoben werden müssen. Ein Nutzungsplan kann im Anschluss an einen Anwendungsakt in der Regel nicht mehr angefochten werden; anders verhält es sich nur, wenn der Betroffene oder sein Rechtsvorgänger sich beim Planerlass über die Auswirkungen nicht im Klaren sein konnten oder keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, oder wenn sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seither grundlegend geändert haben, so dass das öffentliche Interesse an den auferlegten Eigentumsbeschränkungen untergegangen sein könnte (RB 1987 Nr. 9, mit Hinweisen; Alfred Kuttler, Fragen des Rechtsschutzes gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung, ZBl 83/1982, 329, 331 ff.; BGE 111 Ia 131). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Wenn seinerzeit andere Vorstellungen hinsichtlich der Art der Überbauung des streitbetroffenen Areals bestanden, so ändert dies nichts daran, dass die Auswirkungen der Zonenplanänderung, nämlich trotz der vorhandenen Lärmbelastung die Überbauung der betroffenen Grundstücke zu ermöglichen, ohne weiteres erkennbar waren. Eine Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes Interesse besteht. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden dient die Ausnahmegewilligung vor allem der Bauherrschaft und damit rein privaten Interessen (vgl. Anne-Christiane Favre, La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, Zürich/Basel/Genf 2002, S. 269). Dieser Einwand geht fehl: Mit der vorliegenden Ausnahmegewilligung wird eine Baulücke im zentrumsnahen Baugebiet geschlossen und damit ein öffentliches Interesse verwirklicht (vgl. Art. 5 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Der Alarmwert wird deutlich unterschritten und die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts um 2 dB betrifft lediglich die erste Nachtstunde; mit der Verpflichtung zu einer besseren Schallisolation der Gebäude-Aussenhülle wurden die gemäss Art. 32 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 LSV gebotenen Massnahmen getroffen. Der Umstand allein, dass sich die Wohnungen in einem der ES III zugewiesenen Gebiet befinden (vgl. Robert Wolf in Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. A., Zürich 2000, Art. 22 Rz. 35), lässt die Erteilung der Ausnahmegewilligung nicht als rechtsverletzend erscheinen. Die massgeblichen Umstände sind in ihrer Gesamtheit zu würdigen; etwas anderes lässt sich der von den Beschwerdeführenden zitierten Literaturstelle (Wolf, Art. 22 Rz. 35) nicht entnehmen. Wie sich aus den Akten ergibt, haben die verfügbaren Behörden die massgeblichen Aspekte berücksichtigt, weshalb der Vorwurf einer schematischen, ohne Prüfung der konkreten Umstände erfolgten Bewilligungserteilung ungerechtfertigt ist. Steht die Bewilligungserteilung im Einklang mit den bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften, so kann die erhöhte Lärmbelastung nicht zur Folge haben, dass das den Anforderungen von § 71 PBG im Übrigen genügende Projekt nicht als Arealüberbauung bewilligt werden könnte. Zwar gehören gemäss § 71 Abs. 2 PBG Wohnlichkeit und Wohnhygiene zu den bei der Beurteilung der Qualität einer Überbauung zu berücksichtigenden Merkmalen. Abgesehen davon, dass beide Merkmale nicht allein von der Belastung durch Aussenlärm abhängen, handelt es sich um zwei von zahlreichen weiteren für die Qualität einer Überbauung massgeblichen Merkmale, die in ihrer Gesamtheit zu würdigen sind. Auch unter diesem Gesichtspunkt erscheint die angefochtene Bewilligung nicht als rechtsverletzend.

## **E. 6**

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Angesichts des Umfangs des betroffenen Bauvorhabens ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 15'000.- festzusetzen; ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten unter solidarischer Haftung den

Beschwerdeführenden Nrn. 1.1 und 1.2 zu je 1/6 und Nrn. 2 und 3 zu je 1/3 aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Zudem sind sie zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- (MwSt. inkl.) an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Keine Parteientschädigung steht dagegen der Direktion der öffentlichen Bauten zu, der mit der Beschwerdebeantwortung kein besonderer Aufwand entstanden ist. Soweit eine Verletzung von Umweltschutzrecht des Bundes geltend gemacht wird, steht gegen den Entscheid die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht offen. Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.