

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00053 vom 17. Juni 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-06-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00053

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00053 du 17 juin 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00053 del 17 giugno 2009

Regeste

Baurechtlicher Vorentscheid | Lärmschutzrechtliche Bauverweigerung für Doppel Einfamilienhaus und Erschliessungsverbot für die fraglichen Bauparzellen in fluglärmbelastetem Gebiet in Oberglatt. Berechnungsgrundlagen für die Fluglärmimmissionen: Die Baudirektion stellt gemäss einem Kreisschreiben zum einen auf das vorläufige Betriebsreglement (VBR 2005) und zum anderen auf die "nominelle" Belastung des Jahres 2000 (NOM 2000) ab. Wieweit auf die NOM 2000 abgestellt werden darf, kann offen gelassen werden, da diese Frage in Anbetracht der geringen Differenzen zwischen den beiden Werten vorliegend nicht von Bedeutung ist (E. 5.2). Bei der Ermittlung der Lärmbelastung ist nicht auf den aktuellen Flugbetrieb, sondern auf die mit dem VBR 2005 zugelassene Nutzweise abzustellen. Eindeutige Schlüsse für die künftige Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Reduktion der Lärmbelastung aufgrund neuer Technologien, lassen sich im jetzigen Zeitpunkt nicht ziehen. Der Bau von Wohnungen und anderen lärmempfindlichen Bauten ist eine langfristige Investition, die nicht von kurzfristigen Schwankungen der Lärmbelastung abhängig gemacht werden darf. Es sind demnach weiterhin die Werte gemäss VBR 2005 massgeblich (E. 5.3). Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in der ersten Nachtstunde von 5-7 dB und entsprechend das Interesse am Schutz künftiger Bewohner vor übermässigem Lärm sind erheblich. Die Realisierung von wirksamen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erscheint vorliegend aufgrund der Charakteristik des Fluglärms und der erheblichen Überschreitung der Belastungsgrenzwerte als sehr fraglich bzw. unmöglich. Es wäre Sache des Bauwilligen und nicht der Rechtsmittelinstanzen, konkrete Vorschläge für die lärmschutztechnische Ausgestaltung des Bauprojekts zu machen (E. 5.5). Bei einer unüberbauten Fläche von beinahe 6 ha liegt keine Baulücke vor, deren Schliessung eine Ausnahme im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV rechtfertigen würde. Es besteht auch sonst kein überwiegendes Interesse an der Errichtung des projektierten Gebäudes (E. 5.5). Vorliegend sind die Planungswerte im fraglichen Gebiet je nach Tages- oder Nachtzeit zwischen 4-10 dB überschritten. Planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte sind angesichts der Charakteristiken des Fluglärms nicht denkbar. Eine Ergänzung der Erschliessung ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach Art. 30 Satz 2 LSV erfüllt sind (E. 6.3). Bei der Frage, ob "im überwiegenden Teil" einer Zone die Planungswerte eingehalten werden können, ist nicht die ganze betroffene Zone zu berücksichtigen, sondern nur deren noch nicht erschlossener Teil, soweit er für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen bestimmt ist (E. 6.4). Damit ein Gebiet als erschlossen gilt, benötigt es grundsätzlich eine volle, der Nutzungszone angepasste Erschliessung, bei der im Wesentlichen nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen sind. Die tatsächlich angefallenen Kosten der Erschliessungsmassnahmen geben keine abschliessende Auskunft über den tatsächlichen Stand der Erschliessung (E. 6.5). Bei

einem unüberbauten Teil eines Gebiets mit einer Fläche von rund 5,7 ha, in dem durchwegs die Planungswerte überschritten sind, kann nicht von einem kleinen Teil der Bauzone im Sinn von Art. 30 Satz 2 LSV gesprochen werden (E. 6.7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A ,

E. 1.1

Das Vorentscheidgesuch des privaten Beschwerdegegners zuhanden der kommunalen Baubehörde betraf zwei Fragen: – Gilt die Bauparzelle als baureif, um ein Doppeleinfamilienhaus mit separaten Garagen zu erstellen? – Kann aus Sicht des Lärmschutzes eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden? Mit ihrem Entscheid vom 20. Februar 2007 beantwortete die Baubehörde die Fragen im Sinn der Erwägungen dahin gehend, dass keine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden könne, und zwar: – unter dem Aspekt der planungsrechtlichen Baureife mangels ausreichender Erschliessung; – aufgrund der Lärmproblematik wegen Überschreitung der massgeblichen Grenzwerte. Mit Bezug auf die Erschliessungsfrage stützte sie sich auf eine Stellungnahme des Amts für Raumplanung und Vermessung (ARV), welche dieses am 27. Juli 2006 zuhanden der Baudirektion abgegeben hatte. Die lärmschutzrechtliche Beurteilung entnahm sie der Verfügung der Baudirektion vom 5. Januar 2007, die sie zugleich mit ihrem Entscheid an den Gesuchsteller weiterleitete. In den Erwägungen hielt die Baukommission fest, dass sie mit dem Entscheid der Baudirektion nicht einig gehe, aus Gründen der Zuständigkeit jedoch an diesen gebunden sei.

E. 1.2

Für den Entscheid darüber, ob ein Bauvorhaben für lärmempfindliche Bauten trotz Überschreitung der Immissionsgrenzwerte des Lärmschutzrechts bewilligt werden kann, bedarf es von Bundesrechts wegen der Zustimmung einer kantonalen Behörde (Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV]). Im Kanton Zürich ist für diesen Entscheid die Baudirektion zuständig (§ 7 in Verbindung mit Ziff. 3.2 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 [BVV]). Hinsichtlich des Lärmschutzes hatte die kommunale Behörde somit keinen selbständigen Entscheid zu treffen, sondern lediglich denjenigen der Baudirektion an den Gesuchsteller weiterzuleiten. Dieser konnte die Verfügung der Baudirektion unmittelbar bei der Baurekurskommission anfechten. Die Frage, wieweit das Grundstück – insbesondere auch mit Bezug auf die Erschliessung – als baureif zu betrachten sei, hatte die Baukommission dagegen aufgrund der allgemeinen Zuständigkeitsordnung von § 318 PBG in eigener Kompetenz zu beurteilen. An diese Kompetenzordnung hielt sich auch die Baudirektion, die sich im Dispositiv ihres Entscheids nur zur Bewilligungsfähigkeit aus lärmschutzrechtlicher Sicht äusserte. Lediglich in den Erwägungen wies die Baudirektion auf die Stellungnahme des ARV zur Erschliessungsfrage hin, mass dieser jedoch keine massgebliche Bedeutung bei, da sie das Bauvorhaben aus Gründen des Lärmschutzes selbst dann nicht für bewilligungsfähig hielt, wenn eine ausreichende Erschliessung vorhanden wäre. Der von den Beschwerdeführenden erhobene Rekurs an die Baurekurskommission richtete sich gegen die Verfügung der Baudirektion, und die Baurekurskommission hat konsequenterweise nur über diese entschieden. Nur in den Erwägungen äusserte sie sich

auch zu Erschliessungsfragen. Die vorliegende Beschwerde richtet sich ebenfalls nur gegen den Entscheid der Rekurskommission und die Verfügung der Baudirektion. Der Beschluss der kommunalen Baukommission vom 20. Februar 2007 wurde nicht angefochten, und die von ihr allein zu beurteilenden Fragen der Baureife sind somit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zu beurteilen ist nur die von der Baudirektion behandelte Frage der lärmschutzrechtlichen Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV. Soweit mit der Beschwerde darüber hinaus beantragt wird, das Bauvorhaben sei im Sinn des Vorentscheidgesuchs auch hinsichtlich der planungsrechtlichen Baureife zu beurteilen, ist nicht auf sie einzutreten.

E. 2

Der private Beschwerdeführer ist ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Dasselbe gilt gemäss den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 2.2) auch für die politische Gemeinde.

E. 3

Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins, damit sich das Gericht ein Bild von der konkreten bau- und planungsrechtlichen Situation sowie der Lärmbelastung machen könne. Die bauliche und planerische Situation ist jedoch aus den Unterlagen, soweit für den Entscheid relevant, ohne Weiteres ersichtlich. Die Lärmbelastung wird beim Fluglärm in erster Linie durch Berechnungen ermittelt; unter Umständen können auch Messungen erforderlich sein, in keinem Fall ist dafür jedoch der persönliche Eindruck der entscheidenden Instanz massgeblich. Für einen Augenschein besteht damit keine Notwendigkeit.

E. 4

Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz in verschiedener Hinsicht Rechtsverweigerung vor, weil sie nicht zu allen Argumenten ihrer Rekurseingabe Stellung genommen habe. Dabei handelt es sich durchwegs um Punkte, welche das Verwaltungsgericht – soweit für den Entscheid von Belang – mit derselben Kognition überprüfen kann. Eine allfällige Verletzung von Verfahrensrechten der Beschwerdeführenden wird daher mit dem vorliegenden Entscheid geheilt.

E. 5.1

Sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmbelastung in einem Gebiet überschritten, so dürfen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn es gelingt, die Lärmbelastung an den Fenstern dieser Räume mit geeigneten Massnahmen (Anordnung der Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes bzw. bauliche oder gestalterische Massnahmen) bis auf die Immissionsgrenzwerte zu senken (Art. 22 USG, Art. 31 Abs. 1 LSV). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen der genannten Art nicht eingehalten werden, darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde der Ausnahme zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

E. 5.2

Das Baugrundstück liegt in einer Wohnzone, welcher die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV zugeordnet wurde. Es gelten hier die folgenden Immissionsgrenzwerte für den Lärm ziviler Flugplätze (Anhang 5 zur LSV, Ziff. 221 und 222): Tageszeit 06–22 h 22–23 h 23–24 h 05–06 h Immissionsgrenzwert 60 dB 55 dB 50 dB 50 dB Das Ausmass der

Lärmbelastung wird bei Fluglärmimmissionen grundsätzlich durch Berechnungen ermittelt (Art. 38 Abs. 2 LSV). Die Baudirektion des Kantons Zürich hat in einem Kreisschreiben vom 28. Februar 2006 festgehalten, auf welche Grundlagen nach ihrem Dafürhalten bei der Berechnung der Fluglärmimmissionen abzustellen sei, nämlich einerseits auf den zu erwartenden Flugverkehr gemäss dem vom Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) am 29. März 2005 genehmigten vorläufigen Betriebsreglement (VBR 2005), andererseits auf die tatsächliche, "nominelle" Belastung des Jahres 2000 (NOM 2000). Die Vorinstanz hat beim Baugrundstück aufgrund der zwei erwähnten Berechnungsgrundlagen die folgende Lärmbelastung angenommen: Ermittlungsgrundlage 06–22 h 22–23 h 23–24 h 05–06 h
VBR 2005 61 dB 60 dB – – NOM 2000 61 dB 62 dB – – Die kantonale Fachstelle Lärmschutz, welche die Fluglärmbelastung zuhanden der Baudirektion beurteilte, nannte in ihrem Mitbericht vom 18. Oktober 2006 Belastungswerte von 61 dB am Tag (6–22 h) und 62 dB in der ersten Nachtstunde (22–23 h), wobei diese Angaben offenbar dem jeweils höheren Wert aus den Grundlagen VBR 2005 und NOM 2000 entsprachen. Die Aufschlüsselung gemäss den beiden Ermittlungsgrundlagen VBR 2005 und NOM 2000 ergibt sich aus einer Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz, welche die Beschwerdeführerin mit ihrer Rekursantwort an die Vorinstanz eingereicht hat. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, ist die strittige Frage, wieweit auf die tatsächliche Belastung des Jahres 2000 abgestellt werden darf, in Anbetracht der geringen Differenzen zwischen den beiden Werten vorliegend nicht von Bedeutung.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass weiterhin auf die Lärmberechnungen gemäss VBR 2005 abgestellt werde, obschon die effektive Lärmbelastung im betroffenen Gebiet aufgrund des technischen Fortschritts weiter abgenommen habe und weiterhin abnehmen werde. Insbesondere in der kritischen ersten Nachtstunde sei die Belastung rückläufig. Die technischen Fortschritte bei der Konstruktion lärmarmen Triebwerke haben unbestrittenermassen zu einer Reduktion der Lärmbelastung beigetragen. Diese Entwicklung fand vor allem zwischen 1980 und 2005 statt; dass noch weitere erhebliche Fortschritte erzielbar sind, wird von Fachleuten bezweifelt. Betrachtet man die von Unique (Flughafen Zürich AG) im Internet publizierte Lärmmessungen der Jahre 1999–2007 (Unique, Lärm gestern und heute, www.unique.ch), so zeigt sich an den meisten Messstellen – so auch an jener in Oberglatt – eine leichte Reduktion der Belastung bis zum Jahr 2005, die sich jedoch seither nicht fortsetzt. Diese Belastungen sind freilich nicht nur von der technischen Entwicklung, sondern ebenso vom aktuellen Flugbetrieb der betreffenden Jahre abhängig. Weitere Abklärungen zu dieser Frage sind im vorliegenden Verfahren entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht notwendig. Der Bau von Wohnungen und andern lärmempfindlichen Bauten ist eine langfristige Investition, die nicht von kurzfristigen Schwankungen der Lärmbelastung abhängig gemacht werden darf. Die betrachteten Zeiträume – insbesondere seit der Ausarbeitung des VBR 2005 – sind zu kurz, um eindeutige Schlüsse für die künftige Entwicklung zu ziehen. Auch der von den Beschwerdeführenden beantragte Beizug weiterer Unterlagen über die Lärmbelastung in Oberglatt in den letzten

E. 5.4.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass es möglich sei, die lärmempfindlichen Räume der projektierten Baute so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte an deren Fenstern eingehalten werden. Das Grundstück werde nämlich nicht direkt überflogen,

sondern empfangen die Immissionen des Fluglärms nur von der Seite. Bei Landungen auf Piste 16 würden die Flugzeuge durch das Gelände und bestehende Gebäude weitgehend abgedeckt und die resultierende Lärmbelastung sei vernachlässigbar. Bei Starts auf Piste 34 seien die Flugzeuge zwar gut sichtbar und hätten auch bereits eine gewisse Höhe, doch treffe der Lärm im Wesentlichen dennoch von der Seite ein und könne daher durch die Topografie und eine geeignete Ausrichtung des Gebäudes aufgefangen werden. Zu beachten sei auch, dass die Belastung durch Starts auf Piste 28 in der ersten Nachtstunde vollständig entfalle, da solche beim gegenwärtigen Flugbetrieb nicht vorkämen. Ohnehin sei unklar, welche Lärmbelastung im fraglichen Gebiet heute tatsächlich bestehe; auf einen von den Beschwerdeführenden gestellten Antrag betreffend Anordnung einer Expertise der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (EMPA) sei die Vorinstanz dennoch nicht eingegangen.

E. 5.4.2

Massnahmen im Sinn von Art. 22 Abs. 2 USG bzw. Art. 31 LSV müssen gewährleisten, dass die Immissionsgrenzwerte an den offenen Fenstern der lärmempfindlichen Räume nicht überschritten werden (BGr, 13. Januar 2009, 1C_196/2008, E. 2.4, www.bger.ch; BGE 117 Ib 125 E. 3a). Passive Schallschutzmassnahmen wie der Einbau von Lärmschutzfenstern fallen daher nicht in Betracht. Das anerkennen auch die Beschwerdeführenden. Die Möglichkeiten, geeignete Massnahmen zu treffen, sind beim Fluglärm gering, da dieser zumeist – im Gegensatz etwa zu Strassen- oder Industrielärm – nicht nur aus einer bestimmten Richtung eintrifft und sich daher nur schwer abschirmen lässt. Dass der Lärm im vorliegenden Fall relativ flach von der Seite eintrifft, wie die Beschwerdeführenden ausführen, ist zwar ein Vorteil, und es ist durchaus denkbar, dass hier mit einer geeigneten Anordnung der lärmempfindlichen Räume eine Reduktion der Lärmbelastung an deren Fenstern möglich ist. Allerdings ist zu beachten, dass der Lärm auch hier nicht nur aus einer Richtung kommt, denn die Flugzeuge als Lärmquellen verschieben sich entlang ihren Flugbahnen, und auch diese sind nicht für alle Flüge dieselben. Auch kann entgegen der Annahme der Beschwerdeführenden nicht darauf abgestellt werden, dass beim gegenwärtigen Flugbetrieb in der ersten Nachtstunde keine Starts auf Piste 28 stattfinden. Bei der Beurteilung der Lärmbelastung im Hinblick auf die Errichtung von Wohnbauten ist nach dem Gesagten eine langfristige Betrachtung am Platz; massgeblich bleibt daher auch in dieser Hinsicht der mit dem VBR 2005 zugelassene, nicht der aktuell ausgeübte Flugbetrieb. Insofern besteht keine Notwendigkeit zusätzlicher Abklärungen mittels einer Expertise.

E. 5.4.3

Um den Immissionsgrenzwert der ersten Nachtstunde einzuhalten, wäre eine ganz erhebliche Reduktion der Lärmbelastung um 5 bis 7 dB notwendig. Ob eine derart weitgehende Reduktion erreicht werden kann, erscheint selbst bei Räumen, deren Fenster völlig von der Flugbahn abgewandt sind, als fraglich; bei Fenstern mit seitlicher Sicht auf die Flugbahn wäre sie mit Sicherheit nicht realisierbar. Damit stellt sich die weitere Frage, wie ein Gebäude an dieser Lage zu gestalten wäre, um die Fenster der lärmempfindlichen Räume vollständig von der Piste abzuwenden. Dass dies gelingt, erscheint nicht ausgeschlossen, dürfte jedoch nicht einfach zu erreichen sein. Der Beschwerdeführer hat mit dem Baugesuch für den Vorentscheid Pläne eines konkreten Bauprojekts für ein Doppeleinfamilienhaus eingereicht. Dieses Projekt sieht im Erd- und Obergeschoss Wohnräume mit Fenstern in allen Himmelsrichtungen vor und genügt damit der

Anforderung, lärmempfindliche Räume nur auf der dem Fluglärm abgewandten Seite zu platzieren, offensichtlich nicht. Es ist allerdings nicht deutlich, ob die zum Vorentscheid gestellte Frage betreffend Lärmschutz sich auf dieses Projekt beschränken wollte. Falls sie allgemeiner zu verstehen war, kann sie jedoch, da sie von der Anordnung der Räume abhängig ist, nicht umfassend beantwortet werden. Es ist nicht die Aufgabe der Baubehörde oder der Rechtsmittelinstanzen, dem Bauwilligen im Rahmen eines Vorentscheid-Verfahrens derart weitgehende Vorschläge für die Ausgestaltung seines Projekts zu machen (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rzn. 513 und 515); diese Konkretisierung ist vielmehr Sache des Bauherrn. Mit dem konkreten Baugesuch hätte der Bauherr angesichts der exponierten Lage überdies ein Lärmgutachten eines qualifizierten Experten zur Höhe der Lärmbelastung an den Fenstern der lärmempfindlichen Räume beizubringen (§ 5 lit. g BVV); auch insofern ist es nicht Sache des Vorentscheidverfahrens, mittels Anordnung von Expertisen an der Gestaltung des künftigen Bauprojekts mitzuwirken.

E. 5.5

Das zum Vorentscheid vorgelegte Bauprojekt, bei welchem die Immissionsgrenzwerte an den Fenstern der lärmempfindlichen Räume klarerweise überschritten werden, kann somit aus lärmschutzrechtlicher Sicht nur bewilligt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV besteht. Die Baudirektion hat dies in ihrem angefochtenen Entscheid verneint und zu einer entsprechenden Baubewilligung keine Zustimmung in Aussicht gestellt.

E. 5.5.1

Der Entscheid über die Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV verlangt eine Interessenabwägung. Dabei kann das Interesse an der Erstellung des Gebäudes ein öffentliches oder privates sein; das Interesse des Eigentümers, seine Parzelle zonengemäss zu nutzen, genügt jedoch nicht, da sonst die Bewilligung in allen Fällen erteilt werden müsste. Auf der andern Seite steht das Interesse der künftigen Bewohner und Benützer des Gebäudes am Schutz gegen übermässigen Aussenlärm. Zu berücksichtigen sind bei der Interessenabwägung unter anderem die Nutzweise der betroffenen Bauzone, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe im Sinn von Art. 43 Abs. 2 LSV zuzuordnen. Zugunsten der Bewilligung können auch raumplanerische Überlegungen oder die Rücksichtnahme auf ein Objekt des Denkmalschutzes in Betracht fallen (zum Ganzen BGr, 13. Januar 2009, 1C_196/2008, E. 2.5, www.bger.ch). Beim Entscheid über die Zustimmung steht der kantonalen Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zur Verfügung (BGr, 13. Januar 2009, 1C_196/2008, E. 2.6, www.bger.ch).

E. 5.5.2

Vorliegend ist der Immissionsgrenzwert am Tag nur knapp überschritten, in der ersten Nachtstunde (22–23 h) dagegen erheblich, das heisst um 5–7 dB. Der Alarmwert, der für die erste Nachtstunde 65 dB beträgt, wird nicht erreicht. Eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III brächte hier keinen Vorteil, denn in der Empfindlichkeitsstufe III gilt für die erste Nachtstunde derselbe Immissionsgrenzwert von 55 dB wie in der Empfindlichkeitsstufe II. Es liegt somit nur für eine Stunde des Tages eine wesentliche Überschreitung des Immissionsgrenzwerts vor. Diese Nachtstunde, in der viele Leute bereits zu Bett gehen, ist allerdings in einer Wohnzone für das Ruhebedürfnis der Bewohner

von grosser Bedeutung. Das Interesse am Schutz der künftigen Bewohner vor übermässigem Lärm ist demnach beträchtlich.

E. 5.5.3

Ein raumplanerisches Interesse an der Errichtung einer Baute im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV kann darin bestehen, dass eine Baulücke im bereits überbauten Gebiet geschlossen werden soll. Nach der Praxis der Baudirektion gilt die Schliessung einzelner Baulücken generell als überwiegendes Interesse (vgl. das Kreisschreiben vom 28. Februar 2006). Das Bundesgericht hat dieses Vorgehen geschützt (BGE 134 II 152 E. 11.1). Andererseits hat es aber auch die Praxis der Genfer Behörden bestätigt, die das Schliessen einer Baulücke nicht ohne Weiteres als überwiegendes Interesse anerkennen, und dabei den Ermessensspielraum der kantonalen Instanzen betont (BGr, 13. Januar 2009, 1C_196/2008, E. 2.6, www.bger.ch). Der zwischen der Rümplangerstrasse im Nordosten, der Bachstrasse im Süden und der bestehenden Überbauung im Westen und Norden gelegene Teil des Quartierplangebiets Sack ist mit Ausnahme eines Bauernhauses noch unüberbaut. Die zusammenhängende, unüberbaute Fläche umfasst nach der Feststellung der Vorinstanz rund 57'250 m² und böte somit Raum für die Erstellung einer grossen Zahl von Wohnbauten. Sie grenzt auch nur im Norden und Westen an bereits überbautes Gebiet und liegt damit nicht in einer Lücke, sondern am Siedlungsrand. Das strittige Bauvorhaben befindet sich am südlichen Rand dieses Gebiets, weitab von jeder Überbauung. Vom Schliessen einer Baulücke kann unter diesen Umständen keine die Rede sein.

E. 5.5.4

Die Beschwerdeführenden wenden ein, dass nach der Praxis auch für sogenannte "Baugebietslücken" Ausnahmen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV gewährt worden seien. In einem Kreisschreiben vom 23. Februar 2001 betreffend raumplanerische Auswirkungen des Fluglärms hatte die Baudirektion erklärt, ein überwiegendes Interesse an der Errichtung eines Gebäudes im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV könne unter anderem in der Schliessung von Bau- und Baugebietslücken bestehen. Sie berief sich dabei auf eine Mitteilung des Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL; heute Bundesamt für Umwelt [BAFU]), in welchem dieses ausgeführt hatte, bei der Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV dürfe den Besonderheiten des Fluglärms Rechnung getragen werden; Ausnahmegewilligungen könnten daher nicht nur für Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet, sondern auch für Baugebietslücken in nur teilweise überbauten Bauzonen erteilt werden (BUWAL, Mitteilungen zur LSV Nr. 4, 1991 mit Korrigendum 1992; auf der Homepage des BAFU nicht mehr publiziert). Wie die Bewilligungspraxis gestützt auf dieses Kreisschreiben gehandhabt wurde, ist im Einzelnen nicht bekannt und wird von den Parteien des Beschwerdeverfahrens nicht dargelegt. Insbesondere ist nicht bekannt, unter welchen raumplanerischen Voraussetzungen und bei welcher Grösse des unüberbauten Gebiets eine Baugebietslücke anerkannt wurde. Die entsprechende Praxis hat denn auch kaum Eingang in die Rechtsprechung gefunden. In einem Entscheid des Verwaltungsgerichts wurde zwar auf die Mitteilung des BUWAL von 1991/1992 hingewiesen, doch war das Vorliegen einer Baulücke in jenem Fall unbestritten und geht aus den Erwägungen auch nicht hervor, welchen Umfang das fragliche Gebiet aufwies (VGr, 26. März 2003, VB.2003.00020, E. 5a, www.vgrzh.ch). Die Baurekurskommission I hat die Rechtsauffassung des BUWAL betreffend Baugebietslücken in einem Entscheid von 2005 zustimmend erwähnt; die damals beurteilte Fläche bestand jedoch aus lediglich drei Bauparzellen, die auf drei Seiten von Baugebiet umgeben waren, so dass ohne Weiteres von

einer Baulücke im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV gesprochen werden konnte (BRKE I Nrn. 0208 und 0209/2005, 19. August 2005, BEZ 2005 Nr. 44, E. 5 und 6). Die Baudirektion liess die Rechtslage betreffend Art. 31 Abs. 2 LSV in der Folge mittels eines Rechtsgutachtens überprüfen (vgl. RRB Nr. 692 vom 11. Mai 2005 betreffend dringliche Anfrage KR-Nr. 105/2005). Im neuen Kreisschreiben vom 28. Februar 2006 wird die Schliessung einzelner Baulücken weiterhin als überwiegendes Interesse im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV eingestuft, die Schliessung von "Baugebietslücken" jedoch nicht mehr erwähnt. Zur Erläuterung des Kreisschreibens veröffentlichte die Baudirektion ein Gutachten von Prof. Alexander Ruch, "Nutzungsplanung in fluglärmbelasteten Gebieten", vom 13. Juli 2006. Darin definiert der Autor Baulücken in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 15 lit. a und Art. 36 Abs. 3 RPG (weitgehend überbautes Gebiet) als "einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen" (Ruch, Rz. 65). Nach dieser Rechtsprechung können unüberbaute Gebiete bis zu einer Grösse von ungefähr 1 ha inmitten von überbautem Gebiet unter bestimmten Bedingungen als Baulücken bezeichnet werden; die Frage ist jedoch nicht nach rein quantitativen Kriterien zu beurteilen, sondern auch anhand der Umgebung (Ruch, Rz. 67). Auf das Gutachten Ruch stützt sich die Beschwerdegegnerin auch in ihrer Beschwerdeantwort. Die Anknüpfung an die Rechtsprechung zu Art. 15/36 RPG erscheint als sinnvoller Ausgangspunkt. Zu beachten ist allerdings, dass es sich dabei um eine nutzungsplanerische Perspektive handelt, die grundsätzlich einen grösseren Zusammenhang im Auge hat. Übertragen auf das Lärmschutzrecht, eignet sie sich primär zur Beurteilung von Ausnahmen nach Art. 30 LSV (Erschliessung kleiner Teile von Bauzonen, in denen die Planungswerte überschritten sind). Baubewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV betreffen dagegen die einzelne Bauparzelle, was für eine eher kleinräumige Betrachtung spricht. Ob Rechtsprechung und Praxis für kleine Teile von Bauzonen gemäss Art. 30 LSV andere Abgrenzungen verwenden als für Baulücken in Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV, ist allerdings nicht deutlich. Im vorliegenden Fall brauchen diese Fragen nicht weiter vertieft zu werden. Das hier betrachtete unüberbaute Gebiet weist eine Fläche von fast 6 ha auf und ist damit weit umfangreicher als die vom Bundesgericht im Zusammenhang mit Art. 15/36 RPG beurteilten Baulücken. Ob die Beschwerdegegnerin in ihrer früheren Praxis grössere Flächen als sogenannte Baugebietslücken anerkannt hat, ist nicht bekannt und wäre auch nicht mehr massgeblich. Sofern das neue Kreisschreiben vom 28. Februar 2006 eine Praxisänderung einleitete, indem sich die Beschwerdegegnerin seither an den von Prof. Ruch erörterten Kriterien orientiert, ist auch dagegen nichts einzuwenden.

E. 5.5.5

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass die Gemeinde ein Interesse habe, den "ausgefransten Siedlungsrand" im Südosten des Dorfes zu harmonisieren, indem der überbaute Bereich auf die Grenzen der Bauzone erweitert werde. Auch handle es sich bei diesem Gebiet um die letzten Baulandreserven der Gemeinde, die sie nicht verlieren wolle. Raumplanerische Argumente dieser Art können beim Entscheid nach Art. 31 Abs. 2 LSV grundsätzlich berücksichtigt werden. Das Argument des unbefriedigenden Siedlungsrandes überzeugt jedoch nicht. Die heutige Situation, wie sie sich aufgrund von Plandarstellungen und eingereichten Fotografien beurteilen lässt, ist für eine Zürcher Gemeinde keineswegs unüblich. Die der zusammenhängenden Wohnbebauung vorgelagerten Liegenschaften Rümplingerstrasse 02 und 03 sind, wie die Beschwerdegegnerin zu Recht festhält, Landwirtschaftsbetriebe und erwecken nicht den Eindruck einer "ausgefransten" Siedlung.

Von einem wesentlichen raumplanerischen Mangel kann keine Rede sein. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern ein neuer Siedlungsrand entlang der geplanten Chrüzwisstrasse, wie ihn die Beschwerdeführenden als Alternative vorschlagen, gegenüber dem heutigen Zustand von Vorteil wäre. Was sodann die fehlenden Baulandreserven betrifft, so lässt sich dieses Problem nicht dadurch beheben, dass die bauliche Entwicklung im übermässig belärmten Gebiet weiterhin zugelassen wird; die Bestimmungen von Art. 22 und 24 USG sowie Art. 29–31 LSV wollen gerade dies verhindern.

E. 5.5.6

Des Weiteren führen die Beschwerdeführenden ins Feld, die Grundeigentümer hätten bereits erhebliche Kosten für die teilweise Erschliessung des Gebiets getragen. Dieser Gesichtspunkt fällt bei einer Bewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nicht in Betracht. Nach der Systematik von Gesetz und Verordnung betrifft diese Vorschrift von vornherein nur baureife, ausreichend erschlossene Parzellen. Wo die Erschliessung noch fehlt oder unvollständig ist, wird die Möglichkeit der weiteren baulichen Nutzung durch die Bestimmungen von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV begrenzt, welche bereits bei der Überschreitung der Planungswerte, nicht erst bei den Immissionsgrenzwerten wie Art. 31 Abs. 2 LSV, ansetzen. Bei der Bewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV wird somit davon ausgegangen, dass das Baugrundstück bereits erschlossen ist, wenngleich diese Frage nicht notwendigerweise im selben Verfahren beurteilt wird, da das Bundesrecht insoweit keine Zustimmung einer kantonalen Behörde verlangt. Wenn demnach selbst eine vollständige Erschliessung nicht für die Gewährung einer Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV spricht, kann der Eigentümer aus der Tatsache, dass er bereits Beiträge an eine teilweise Erschliessung geleistet hat, nichts für sich ableiten.

E. 5.5.7

Nach dem Gesagten bestehen somit keine erheblichen, im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV relevanten Interessen an einer Errichtung der fraglichen Baute. Auf der andern Seite steht der Schutz einer grossen Zahl von Bewohnern des heute noch unüberbauten Gebiets vor übermässigem Lärm in Frage, denn wenn die Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV dem privaten Beschwerdeführer erteilt würde, müsste dasselbe aus Gründen der Gleichbehandlung voraussichtlich auch den übrigen Eigentümern des heute noch unüberbauten Gebiets gestattet werden. Die Interessenabwägung fällt unter diesen Umständen klar zugunsten des Lärmschutzes aus.

E. 5.5.8

Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, dass die Beschwerdegegnerin in zahlreichen Fällen Zustimmungen erteilt habe, obwohl die Lärmbelastung bedeutend grösser gewesen sei als beim vorliegenden Projekt, und beanstanden insofern eine Ungleichbehandlung. Sie machen indessen keinerlei konkrete Angaben zu den behaupteten Präzedenzfällen. Die Höhe der Lärmbelastung ist für eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV ohnehin nicht allein massgeblich; ebenso wesentlich sind der Umfang der fraglichen Gebiete und die weiteren raumplanerischen Gegebenheiten, zu denen sich die Beschwerdeführenden nicht äussern. Denkbar ist ferner, dass die Beschwerdegegnerin mit Bezug auf sogenannte "Baugebietslücken" eine Praxisänderung vorgenommen hat (vorn, E. 5.5.4); auch dies ist ihr nicht verwehrt, sofern sie die neue Praxis konsequent anwendet.

E. 5.6

Die Beschwerdegegnerin hat ihre Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zum Vorentscheid-Projekt demnach zu Recht verweigert. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet.

6.1 Die Baudirektion hat sich im angefochtenen Entscheid auch zur Erschliessung des Baugrundstücks geäußert und festgestellt, dass die Feinerschliessung in diesem Gebiet fehle. Sie stützte sich dabei auf eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Vermessung vom 27. Juli 2006, worin dieses erklärt hatte, dass die Bachstrasse eine Sammelstrasse sei, die sich aufgrund ihrer heutigen Bedeutung nicht als Feinerschliessung eigne; für eine rückwärtige Erschliessung seien die Voraussetzungen nicht vorhanden. Im Übrigen verwies das Amt auf frühere Stellungnahmen zuhanden der Gemeinde, in welchen es sich zu Einzelheiten der Erschliessung und zur rechtlichen Beurteilung bezüglich Fluglärm geäußert hatte. Vorinstanz und Beschwerdeführende setzten sich ausführlich mit diesen Fragen auseinander. Nach dem Gesagten sind die Baureife und insbesondere die Erschliessungsmöglichkeiten nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (vorn, E. 5.5.6). Auch für ein geändertes Bauvorhaben sind diese Fragen, nachdem keine Ausnahme gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV gewährt werden kann, nur von Bedeutung, wenn es dem Gesuchsteller gelingt, die Lärmbelastung an den Fenstern aller lärmempfindlichen Räume auf einen Wert unterhalb der Immissionsgrenzwerte zu reduzieren (vorn, E. 5.4). Im Hinblick darauf sind nachfolgend immerhin einige grundsätzliche Erwägungen am Platz.

6.2 Der Quartierplan Sack, in dessen Perimeter das Bauvorhaben liegt, wurde vom Regierungsrat erstmals am 31. Juli 1969, eine spätere Revision am 18. Dezember 1996 genehmigt. Der noch unüberbaute Teil des Quartierplangebiets umfasst nach dem Gesagten rund 57'250 m². Das noch nicht überbaute Gebiet ist durch die im Süden angrenzende Bachstrasse grob erschlossen. Des Weiteren sind nach den insoweit unbestrittenen Ausführungen der Vorinstanz im Rahmen des Quartierplans Quartierstrassen ausgeschieden und abparzelliert, aber noch nicht erstellt worden, und es fehlen Teile der vorgesehenen Kanalisationsleitungen sowie der Stromversorgung (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.2). Wieweit die vorhandenen Anlagen für die Erschliessung des Gebiets und insbesondere des Baugrundstücks ausreichen und unter welchen Voraussetzungen die Erschliessung vervollständigt werden dürfte, ist zwischen den Parteien umstritten. In den selben planerischen Zusammenhang gehört im Übrigen, wie die Vorinstanz zutreffend erwähnt, auch das östlich der Rümplangerstrasse angrenzende Gebiet Reckholderen, welches eine Fläche von nochmals ca. 32'000 m² aufweist und ebenfalls weitgehend unüberbaut ist. Dieses bleibt jedoch in den nachstehenden Erwägungen unberücksichtigt.

6.3 In noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen darf gemäss Art. 24 Abs. 2 USG in Verbindung mit Art. 30 LSV die Erschliessung nur vervollständigt werden, soweit die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart bzw. durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Vorliegend sind die Planungswerte im fraglichen Gebiet am Tag um ca. 4 dB und in der ersten Nachtstunde um mindestens 10 dB überschritten. Planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen, welche dazu führen könnten, dass die Planungswerte an den Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten würden, sind hier angesichts der Charakteristiken des Fluglärms nicht denkbar. Selbst wenn der Lärm, wie von den Beschwerdeführenden geltend gemacht, relativ flach von der Seite einfällt, sind Schallschutzwände von ausreichenden Ausmassen nicht realistisch, und Massnahmen an den Bauten selbst reichen nicht aus, um insbesondere die hohe Überschreitung des Planungswerts in der ersten Nachtstunde zu kompensieren. Bei dieser

Sachlage dürfen fehlende Anlagen der Feinerschliessung grundsätzlich nicht mehr erstellt werden. Eine Ergänzung der Erschliessung ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen einer Ausnahme nach Art. 30 Satz 2 LSV erfüllt sind.

6.4 Die Auffassung der Beschwerdeführenden, dass das Erschliessungsverbot von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV im vorliegenden Fall nicht zu beachten sei, weil sich dieses nach dem Wortlaut der Bestimmungen nur auf ganze Bauzonen beziehe, ist zweifellos unzutreffend. Art. 24 USG stellt zwar keine parzellenbezogene Betrachtungsweise an, sondern betrachtet grössere, zusammenhängende Gebiete. Dennoch ist bei der Frage, ob "im überwiegenden Teil" einer Zone die Planungswerte eingehalten werden können, nicht die ganze betroffene Zone zu berücksichtigen, sondern nur deren noch nicht voll erschlossener Teil, soweit er für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen bestimmt ist (BGE 123 II 337 E. 8c; VGr, 6. Dezember 2007, VB.2007.405, E. 3.4, www.vgrzh.ch). Ein anderes Vorgehen würde angesichts der sehr unterschiedlichen Grösse einzelner Bauzonenabschnitte zu völlig ungerechtfertigten Unterscheidungen führen.

6.5 Damit ein Gebiet im Sinn von Art. 24 Abs. 2 USG bzw. Art. 30 LSV als erschlossen gilt, benötigt es grundsätzlich eine volle, der Nutzungszone angepasste Erschliessung, bei der im Wesentlichen nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen sind (BGE 123 II 337 E. 8c; 117 Ib 308 E. 4). Art. 24 USG stellt zwar nach dem Gesagten keine parzellenbezogene Betrachtungsweise an, sondern hat grössere Gebiete im Auge; mit Bezug auf Art und Leistungsfähigkeit der erforderlichen Erschliessungsanlagen ergeben sich daraus jedoch keine Einschränkungen. So wurde vom Bundesgericht ein Gebiet als unerschlossen gewertet, weil ein noch fehlender Kanalisationsstrang mit erheblichem Aufwand hätte erstellt werden müssen (BGE 117 Ib 308 E. 4c). Die Baudirektion hat in diesem Zusammenhang unter anderem die bereits angefallenen Kosten der Erschliessungsmassnahmen ermittelt und sie den für die Fertigstellung zusätzlich erforderlichen gegenüber gestellt. Eine solche Kostenbetrachtung mag als Hilfsmittel bei der Ermittlung des Erschliessungsgrades von Nutzen sein, und sie kann auch im Hinblick auf die Gewährung einer Ausnahme nach Art. 30 Satz 2 LSV – wenngleich nicht als einziges Kriterium – berücksichtigt werden (hinten, E. 6.7). Über den tatsächlichen Stand der Erschliessung gibt sie dagegen keine abschliessende Auskunft. Fehlt einem Gebiet z.B. die ganze Abwasserentsorgung, so ist es auch dann nicht hinreichend erschlossen, wenn die Eigentümer bereits grosse Summen für den Strassenbau investiert haben.

6.6 Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, dass das Baugrundstück, soweit es für eine Baute entsprechend dem Vorprojekt dienen soll, vollständig erschlossen sei.

6.6.1 In erster Linie gehen sie davon aus, dass die Bachstrasse unmittelbar als Erschliessung für das angrenzende Gebiet – eventuell für mindestens eine Bautiefe – beansprucht werden könne. Der private Beschwerdeführer beruft sich dabei auf die Gleichbehandlung mit den Grundeigentümern des westlich angrenzenden Teils des Quartierplangebiets, die ihre Bauten ebenfalls direkt von der Bachstrasse aus erschlossen hätten. Diese Frage kann ohne weitere Abklärungen nicht entschieden werden. Für die Baureife des Grundstücks ist sie aber auch nicht allein massgeblich. Sofern im rückwärtigen Gebiet des Quartierplans die Feinerschliessung fehlt und aus Gründen der Lärmbelastung nicht weiter ergänzt werden kann, bedarf es zwingend einer Anpassung von Zonenordnung und Quartierplan, und in diese Planung müssten auch die Flächen entlang der Bachstrasse einbezogen werden. Es widerspräche jeder planerischen Zweckmässigkeit, die Überbauung eines Streifens entlang der Bachstrasse zuzulassen, während das dahinter liegende Gebiet unüberbaubar bliebe; eine solche Entwicklung würde dem Wunsch der Gemeinde nach einem geordneten Siedlungsrand in viel höherem Mass zuwider laufen als die heutige, von

ihr bereits als unbefriedigend empfundene Situation. Insoweit steht die planungsrechtliche Baureife (§ 234 PBG) des ganzen noch nicht überbauten Gebiets in Frage. Von einer "noch fehlenden" planungsrechtlichen Festlegung im Sinn von § 234 PBG wird zwar in der Regel nur gesprochen, wo eine Zonenordnung oder ein Quartierplan für das fragliche Gebiet noch gar nicht festgesetzt wurden (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 9–6, 9–11). Steht indessen fest, dass vorhandene Festlegungen aus zwingenden Gründen des übergeordneten Rechts geändert werden müssen, so erscheint naheliegend, dass die noch ausstehende Planänderung in gleicher Weise unter dem Schutz des Präjudizierungsverbots von § 234 PBG steht.

6.6.2 Für den Fall, dass eine direkte Erschliessung ab der Bachstrasse nicht möglich sei, vertritt der private Beschwerdeführer die Auffassung, er könne die notwendigen Zugänge und Leitungen zum projektierten Gebäude ohne Mitwirkung Dritter auf dem eigenen Grundstück erstellen. Die strassenmässige Erschliessung könne mittels einer allenfalls vorläufigen Einfahrt über die projektierte Chrüzwisstrasse (heute Feldweg), mittels einer Zufahrt von der bestehenden (zur Hälfte von ihm mitfinanzierten) Stichstrasse zu den Häusern Bachstrasse 04–05 in eine Tiefgarage auf seiner Parzelle Kat.-Nr. 01, oder aber mit einer Zufahrt von der bestehenden Chrummwisstrasse in eine Tiefgarage auf seiner Parzelle erreicht werden. Die Stromzulieferung sei aus der bereits in der projektierten Chrummwisstrasse liegenden Leitung ebenfalls problemlos möglich. Ob die tatsächlichen Voraussetzungen einer privaten Erschliessung gemäss den Vorstellungen der Beschwerdeführenden gegeben wären, bedürfte weiterer Abklärungen und ist nicht Sache des vorliegenden Verfahrens. Aus rechtlicher Sicht stellt sich jedoch die weitere Frage, ob das Erschliessungsverbot von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV nicht auch für Erschliessungsbemühungen Privater gilt, die in der Lage sind, allein oder gemeinsam (z.B. mittels "superprivatem" Quartierplan; vgl. Fritzsche/Bösch, S. 4–17) ein grösseres Baugebiet zu erschliessen. Mit Blick auf die Zielsetzung der umweltrechtlichen Bestimmungen unterscheidet sich dieses Vorgehen nicht wesentlich vom Bau einer Erschliessung durch das Gemeinwesen. Auch diese Frage braucht hier nicht abschliessend geklärt zu werden. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass auch bei der privaten Erschliessung eine allenfalls fehlende planungsrechtliche Baureife (vorn, E. 6.6.1) zu berücksichtigen wäre.

6.7 Die Beschwerdeführenden rechnen schliesslich mit der Möglichkeit, dass die Fertigstellung der noch fehlenden Erschliessung als Ausnahme nach Art. 30 Satz 2 LSV bewilligt werde. Gemäss Art. 30 Satz 2 LSV kann die Vollzugsbehörde für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen vom Erschliessungsverbot bei überschrittenen Planungswerten gestatten. Als kleine Teile von Bauzonen werden in der Rechtsprechung vor allem Baulücken behandelt. So hat das Bundesgericht einer Ausnahme zugestimmt, wo es um eine Baulandfläche von rund 2'000 m² inmitten eines bereits überbauten Gebiets (BGr, 11. Oktober 2005, 1A.130/2005, E. 4.1.4, www.bger.ch) bzw. um eine Parzelle von bloss ca. 1'000 m² (ZBl 104/2003 S. 383, E. 6.1) ging. Demgegenüber hat das Verwaltungsgericht bei einem Gebiet von gegen 60'000 m² Fläche festgehalten, von einer einzelnen Baulücke könne nicht die Rede sein, und eine Ausnahme nach Art. 30 LSV abgelehnt (VGr, 6. Dezember 2007, VB.2007.405, E. 3.4, www.vgrzh.ch). Bedenkenswert erscheint ferner die von Ruch in seinem Gutachten zuhanden der Baudirektion vertretene Rechtsauffassung, welche für die Umschreibung von Baulücken an die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 15 lit. a und Art. 36 Abs. 3 RPG anknüpft (vorn, E. 5.5.4).

Vorliegend handelt es sich beim noch unüberbauten Teil des Quartierplangebiets um eine Fläche von rund 57'000 m², die durchwegs von der Überschreitung der Planungswerte

betroffen ist. Sofern sich die Auffassung der Vorinstanzen bestätigt, dass dieses Gebiet – oder auch nur grössere Abschnitte desselben – im Sinn von Art. 24 Abs. 2 USG noch keine ausreichende Erschliessung besitzt, kann nicht von einem kleinen Teil der Bauzone gemäss Art. 30 Satz 2 LSV gesprochen werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch dort, wo die Erschliessung eines relativ kleinen Gebiets in Frage steht, das als Baulücke bezeichnet werden kann, nicht automatisch eine Ausnahme gewährt werden muss. Bei der Interessenabwägung sind noch weitere Fragen der raumplanerischen Zweckmässigkeit zu prüfen; ferner können die bereits aufgewendeten Erschliessungskosten sowie die zur Fertigstellung zusätzlich erforderlichen berücksichtigt werden. Schliesslich ist von Bedeutung, in welchem Ausmass die Planungswerte überschritten sind; vorliegend ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass selbst nach der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen nur gebaut werden könnte, wenn es gelänge, die Immissionsgrenzwerte an den Fenstern der lärmempfindlichen Räume einzuhalten (Art. 22 USG, Art. 31 Abs. 1 LSV; vgl. vorn, E. 5.4). Ohne ausreichende Aussicht auf diese Baumöglichkeit wäre eine Erschliessung nutzlos. 7. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG), und es steht ihnen kein Anspruch auf eine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

E. 10

Jahren vermöchte kaum etwas zur Klärung beizutragen, da diese Werte nicht zuletzt vom aktuellen Flugbetrieb der betreffenden Jahre abhängig sind; das gilt insbesondere auch für die von den Beschwerdeführenden hervorgehobene Abnahme der Immissionen in der ersten Nachtstunde. Bei der Ermittlung der Lärmbelastung ist jedoch nicht auf die momentane Nutzung einzelner Pisten, sondern auf die mit dem vorläufigen Betriebsreglement von 2005 zugelassene Nutzweise abzustellen. Vorliegend sind daher weiterhin die Werte gemäss VBR 2005 massgeblich.

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