

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00595 vom 17. Juni 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-06-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2008.00595](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00595)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00595 du 17 juin 2009

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00595 del 17 giugno 2009

## Regeste

Baubewilligung | Bauverweigerung bzw. vollständiges Erschliessungsverbot für Areal- und Wohnüberbauung auf 8,5 ha grossem fluglärmvorbelastetem Gebiet. Anspruch auf mündliche Verhandlung. Der Anspruch auf eine mündliche Verhandlung gilt im Rechtsmittelverfahren nur eingeschränkt. Nachdem die Beschwerdeführenden vor der Baurekurskommission keine mündliche Verhandlung beantragt haben, haben sie auf eine solche verzichtet. Auch kann ein mit voller Sachverhalts- und Rechtskontrolle ausgestattetes Gericht auf eine mündliche (öffentliche) Verhandlung verzichten, wenn - wie hier - die Streitigkeit keine Tatsachen- oder Rechtsfragen aufwirft, die nicht aufgrund der Aktenlage und der schriftlichen Eingaben der Parteien in angemessener Weise entschieden werden können (E. 6). Grundsätze zum Erschliessungsverbot gemäss Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV. Das hier streitige Gebiet umfasst nicht erschlossene Bauparzellen im Sinn von Art. 24 Abs. 2 USG (E. 8). Die Planungswerte sind gemäss den zurzeit massgebenden Ermittlungsgrundlagen für die Fluglärmbelastung bei allen Parzellen überschritten (E. 8.1). Die bei der Ermittlung der Planungswerte bestehende Berechnungsunsicherheit (Standardabweichung) kann nicht als Fehlerspanne interpretiert werden, welche eine Korrektur des (massgeblichen) mittleren Werts zur Folge hätte (E. 8.4). Bei der Ermittlung der Lärmbelastung ist auf die mit dem vorläufigen Betriebsreglement (VBR 2005) zugelassene Nutzung und nicht auf die momentane Nutzung einzelner Pisten abzustellen. Es gibt nach wie vor keine konkreten Anhaltspunkte für die künftige Lärmentwicklung um den Flughafen Zürich (E. 8.5). Planerische, gestalterische und bauliche Lärmschutzmassnahmen, welche dazu führen könnten, dass die Planungswerte an den Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten würden, sind aufgrund der Charakteristiken des Fluglärms nicht denkbar. Keine ausreichende Massnahme ist die künstliche Belüftung von Wohnbauten wie z.B. die Komfortlüftung beim Minergie-Standard (E.8.6). Eine Ausnahme im Sinn von Art. 30 Satz 2 LSV für einen kleinen Teil der Bauzonen kommt bei einem vollständig unüberbauten zusammenhängenden Gebiet mit einer Fläche von 8,5 ha, welches durchwegs von der Überschreitung der Planungswerte betroffen und nicht hinreichend erschlossen ist, nicht in Frage. Bei einem derartigen Gebiet kann nicht ein Teilbereich abgetrennt werden und separat als kleiner Teil im Sinn von Art. 30 Satz 2 LSV behandelt werden (E. 9.3). Abweisung.

## Erwägungen

**E. 1**

A ,

**E. 2**

Erbengemeinschaft B, bestehend aus:

**E. 2.1**

C ,

**E. 2.2**

D ,

**E. 2.3**

E ,

**E. 2.4**

F ,

**E. 3**

Erbengemeinschaft G, bestehend aus:

**E. 3.1**

H ,

**E. 3.2**

I ,

**E. 3.3**

J ,

**E. 3.4**

K ,

**E. 3.5**

L ,

**E. 3.6**

M ,

**E. 3.7**

N ,

**E. 4**

Erbengemeinschaft O, bestehend aus:

**E. 4.1**

P ,

**E. 4.2**

Q ,

**E. 4.3**

R ,

**E. 5**

S ,

## **E. 6**

T ,

### **E. 6.1**

Nach § 59 Abs. 1 VRG kann das Verwaltungsgericht von Amtes wegen oder auf Antrag der Parteien eine mündliche Verhandlung anordnen. Nach dieser Bestimmung besteht kein Anspruch auf eine mündliche Verhandlung, sondern deren Durchführung liegt im Ermessen des Gerichts. Ein Anspruch auf Durchführung einer mündlichen öffentlichen Verhandlung besteht indes im Anwendungsbereich von Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK). Ein Entscheid über zivilrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK liegt unter anderem vor, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat (BGE 127 I 44, E. 2, mit Hinweisen). Dies trifft auf die vorliegende Bauverweigerung bzw. das vorliegende Erschliessungsverbot für bestehende Bauzonen zu. Demnach besteht grundsätzlich ein Anspruch auf eine öffentliche Verhandlung.

### **E. 6.2**

Im Rechtsmittelverfahren gilt das Recht auf eine öffentliche Verhandlung allerdings nur sehr eingeschränkt. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist dem Begehren um eine öffentliche Verhandlung nicht zu entsprechen, wenn vor der Baurekurskommission (als gerichtliche Instanz im Sinn von Art. 6 Ziff. 1 EMRK) noch kein solcher Antrag gestellt wurde (VGr, 28. Juni 1996, VB.96.00073, E. 10 [nicht publiziert], mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 59 N. 8). Auch der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) anerkennt, dass im Interesse einer ordnungsgemässen Rechtspflege eine öffentliche Verhandlung zweckmässigerweise vor der ersten Rechtsmittelinstanz durchzuführen sei; demnach könne es je nach den Umständen des konkreten Einzelfalls zulässig sein, ein erst vor der Berufungsinstanz gestelltes Begehren um eine öffentliche Verhandlung abzulehnen, selbst wenn vor der ersten Instanz (mangels entsprechenden Begehrens) keine solche stattgefunden hat (EGMR, 12. November 2002, Döry, 28394/95, § 40, [www.echr.coe.int](http://www.echr.coe.int)). Vorliegend haben die Beschwerdeführenden vor der Vorinstanz kein Begehren um Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gestellt. Streitigkeiten vor den Baurekurskommissionen werden üblicherweise schriftlich durchgeführt (vgl. § 19 Abs. 2 der Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen vom 20. Juli 1977; vgl. auch § 26 Abs. 4 VRG), was den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden bekannt war bzw. hätte bekannt sein müssen. Sie hielten eine öffentliche Verhandlung offenbar nicht für notwendig und haben damit auf ihr Recht auf eine öffentliche Verhandlung verzichtet.

### **E. 6.3**

Überdies kann ein mit grundsätzlich voller Sachverhalts- und Rechtskontrolle ausgestattetes Gericht dann auf eine öffentliche Verhandlung verzichten, wenn die Streitigkeit – wie vorliegend – keine Tatsachen- oder Rechtsfragen aufwirft, die nicht aufgrund der Aktenlage und der schriftlichen Eingaben der Parteien in angemessener Weise entschieden werden können, mithin das Gericht ohne eigene Sachverhaltsabklärungen entscheidet (BGE 121 I 30 E. 5e; EGMR, 12. November 2002, Döry, 28394/95, § 37 ff.; 8. Februar 2005, Miller, 55853/00, § 29 f., jeweils unter [www.echr.coe.int](http://www.echr.coe.int); Alfred Kölz/Isabelle Häner,

Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2. A., Zürich 1998, Rz. 139, mit Hinweisen; kritisch Arthur Haefliger/Frank Schürmann, Die EMRK und die Schweiz, 2. Aufl., Bern 1999, S. 192 f.).

## **E. 7**

Erbengemeinschaft U, bestehend aus:

### **E. 7.1**

Die streitigen Baugesuche sehen die vollständige Überbauung des Gebiets Mettmenriet vor. Geplant ist die Erstellung von 37 Mehrfamilienhäusern, 12 Reihen-, 18 Doppel- und 11 Einfamilienhäusern mit insgesamt 266 Wohnungen und mehreren Tiefgaragen. Das Gebiet wurde im Jahre 1997 von der Reservezone in die Bauzone umgezont und ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach den Wohnzonen W 1.3., W 1.6 und W 2.2 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Es umfasst rund 8,5 ha und ist vollständig unüberbaut. Es grenzt im Norden an die Freihaltezone bzw. an die Landwirtschaftszone, im Osten an die kommunale Landwirtschaftszone, im Süden und Westen alternierend an Wohnzonen bzw. an Zonen für öffentliche Bauten. Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten.

### **E. 7.2**

Der Ausschuss Bau und Planung der Stadt Bülach verweigerte die nachgesuchten Bewilligungen mit der Begründung, im gesamten und noch nahezu unerschlossenen Baugebiet Mettmenriet seien die Planungswerte infolge der Fluglärmbelastung überschritten. Gemäss LSV sei unter diesen Umständen eine Erschliessung derzeit nicht zulässig. Sie stütze sich dabei auf eine Stellungnahme der Baudirektion bzw. des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) vom 8. November 2007. Danach lässt die heutige Rechtslage eine Erschliessung und Überbauung des Gebiets Mettmenriet nicht zu. Mit dem Begriff "Erschliessung" sei gemäss Rechtsprechung die Feinerschliessung gemeint. Es sei dabei unerheblich, ob diese mit einem Quartierplan oder auf privater Basis mit einer freiwilligen Regelung unter den betroffenen Grundeigentümern erfolge. Eine Ausnahme im Sinn von Art. 30 LSV komme nicht in Betracht, da die Planungswerte gemäss Art. 24 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) im überwiegenden Teil einer Bauzone eingehalten werden müssten. Unter "Zone" sei hier eine konkrete Fläche, die mit einer bestimmten Nutzungszone belegt sei, zu verstehen, und zwar nur noch der nicht erschlossene Teil, der für lärmempfindliche Nutzungen vorgesehen sei. Für diese Beurteilung sei demnach das nahezu vollständig unerschlossene Gebiet Mettmenriet als massgeblich zu betrachten. Das Areal bilde für raumplanerische Betrachtungen eine in sich geschlossene Einheit. Der Planungswert sei jedoch im gesamten Betrachtungsperimeter überschritten. Die Feinerschliessung des Gebiets Mettmenriet könne somit nicht bewilligt werden. Im Weiteren bestünden die Besonderheiten des Fluglärms darin, dass die Lärmeinwirkungen in Bauzonen nicht mit geeigneter Raumanordnung oder mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen nach Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV vermieden werden könnten. Gemäss § 302 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) seien Wohn- und Schlafräume mit Fenstern zu versehen, die in ausreichendem Masse geöffnet werden könnten. Die Praxis lasse nicht zu, bei künstlicher Belüftung, die ein Geschlossenhalten der Fenster erlaubt, die Lärmbelastung von Wohnbauten bei geschlossenen Fenstern zu messen. Auch eine Gebietserschliessung unter entsprechenden Vorgaben für den Lärmschutz (z.B. Minergiestandard) sei demnach nicht

zulässig. Der Bauausschuss schloss daraus, dem Gebiet Mettmenriet bzw. den die Bauvorhaben umfassenden Grundstücken fehle die planungsrechtliche und tatsächliche Baureife im Sinn von §§ 233 ff. PBG.

### **E. 7.3**

Die Vorinstanz erwog, dass die Planungswerte beim fraglichen Gebiet tagsüber eingehalten, jedoch in der ersten Nachtstunde (von Westen nach Osten abnehmend) um 2–3 dB(A) überschritten seien. Gemäss Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 29 f. LSV sei die Bebauung von bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzonen nur dann möglich, wenn die Planungswerte nicht überschritten seien. Zwar sei davon auszugehen, dass das Gebiet groberschlossen sei. Die Feinerschliessung des fast vollständig unbebauten Gebiets sei indes nicht vorhanden, weshalb es nicht im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen sei. Art. 19 RPG, Art. 24 USG und Art. 30 LSV setzten das tatsächliche Vorhandensein der Erschliessung voraus. Hierzu genüge eine planerische Erschliessung nicht, weshalb der Umstand, dass ein privates Quartierplanverfahren vor Jahren eingeleitet worden ist, für die Beurteilung, ob eine Feinerschliessung vorliege, nicht relevant sei. Das Bauvorhaben bzw. das Gebiet Mettmenriet gelte somit nicht als feinerschlossen, weshalb für Wohngebäude in der fraglichen Bauzone die Planungswerte nicht überschritten werden dürften. Soweit die Rekurrierenden eine Überbauung auf einem Teil der ersten Bautiefe des an der Mettmenrietstrasse anstossenden Areals beantragten, erwog die Vorinstanz, die Erschliessung müsse für das ganze Gebiet und nicht nur für Teile davon tatsächlich gegeben sein. Es würde planerisch keinen Sinn machen, dem Gleichbehandlungsgebot zuwiderlaufen und der Zielsetzung von Art. 24 USG widersprechen, die an eine das Areal begrenzende Grobschliessungsanlage anstossende Bautiefe nur gerade wegen dieser Lage als erschlossen zu deklarieren, das rückwärtige anschliessende und lärmässig gleich belastete Gebiet jedoch nicht. Sodann sei die Möglichkeit, durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen gemäss Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 Abs. 1 (recte: Satz 1) LSV die Einhaltung der Planungswerte zu erreichen, sodass die Erteilung einer Dispens für kleine Teile des Gebiets in Frage kommen könnte, aus den Baugesuchsunterlagen nicht ersichtlich. Den entsprechenden Nachweis zu erbringen, wäre indes Sache der Bauherrschaft.

### **E. 8.1**

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. 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).

### **E. 8.2**

Dass das Gebiet Mettmenriet weitgehend nicht in diesem Sinn feinerschlossen ist, stellen die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht nicht mehr in Frage. Sie halten aber daran fest, dass der südöstliche an die Mettmenrietstrasse angrenzende Teil vollständig erschlossen sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hat der Bauausschuss

der Stadt Bülach im Beschwerdeverfahren aufgezeigt, dass im heutigen Zeitpunkt nicht einmal die vollständige Groberschliessung dieses Teils bejaht werden könne. Dass sich die Groberschliessung durch Massnahmen im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und der späteren Bauausführung ohne Weiteres erreichen liesse, ist nicht entscheidend und ändert nichts daran, dass der südöstliche Teil im jetzigen Zeitpunkt jedenfalls nicht als ausreichend erschlossen im Sinn von Art. 24 Abs. 2 USG gelten kann. Demnach ist davon auszugehen, dass das Gebiet Mettmenriet nicht erschlossene Bauzonen im Sinn von Art. 24 Abs. 2 USG umfasst. Hiervon wäre übrigens auch dann auszugehen, wenn ein kleiner Teil ausreichend, die überwiegenden Abschnitte des Areals aber nicht ausreichend erschlossen wären. Art. 24 USG stellt keine parzellenbezogene Betrachtungsweise an, sondern hat grössere Gebiete im Auge (BGE 123 II 337 E. 8c; vgl. hinten E. 9).

### **E. 8.3**

In der hier massgebenden Empfindlichkeitsstufe II sind für Wohnräume folgende Planungswerte für den Fluglärm zu beachten (Art. 41 Abs. 2 lit. a und Art. 42 e contrario in Verbindung mit Anhang 5 Ziff. 221 und 222 LSV): tagsüber (6–22 Uhr) 57 dB(A) und nachts 50 dB(A) in der ersten (22–23 Uhr) sowie 47 dB(A) in der zweiten (23–24 Uhr) und der letzten (5–6 Uhr) Nachtstunde. Das Ausmass der Lärmbelastung wird bei Fluglärmmissionen 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 Fluglärmmissionen 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 gestützt auf die zwei erwähnten Berechnungsgrundlagen tagsüber (6–22 Uhr) eine Lärmbelastung von <57 dB(A) und in der ersten Nachtstunde (22–23 Uhr) von 52–53 dB(A) angenommen und kam zum Schluss, dass beim fraglichen Areal die Planungswerte zwar tagsüber eingehalten, indes in der ersten Nachtstunde um 2–3 dB(A) von Westen nach Osten abnehmend überschritten würden. Die Beschwerdeführenden stellen die von der Vorinstanz angenommenen Werte, soweit sie diejenigen des VBR 2005 wiedergeben, nicht in Frage, auch wenn nach ihrer Interpretation der Berechnungsgrundlagen die Lärmbelastung in einem kleinen Teil des fraglichen Areals nur um 1 dB(A) überschritten sein soll (vgl. Stellungnahme vom 12. Mai 2009). Die Planungswerte sind nach beiden Berechnungsgrundlagen im gesamten Gebiet Mettmenriet in der ersten Nachtstunde um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die strittige Frage, ob das Abstellen auf die Lärmkurven des NOM 2000 zulässig sei, kann hier demnach offen gelassen werden, selbst wenn Differenzen zwischen den beiden Werten bestehen.

### **E. 8.4**

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, es liege höchstens eine marginale Überschreitung der Planungswerte während 1 Stunde pro Tag bzw. während der ersten Nachtstunde vor. Diese Überschreitung befinde sich zudem in einem Bereich der Berechnungsunsicherheit bei Fluglärmprognosen auf dem Niveau des Planungswerts von rund 2 dB(A). Die Beschwerdeführenden stützen sich dabei auf einen Bericht der Eidgenössischen Materialprüfanstalt (EMPA) vom 22. März 2005 zum VBR 2005. Das Mass der Überschreitung von Lärmgrenzwerten müsse im Rahmen der Interessenabwägung im Zusammenhang mit Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten berücksichtigt

werden. Gemäss dem angeführten Bericht der EMPA beträgt die Berechnungsunsicherheit bei einer Fluglärmprognose auf dem Niveau des Planungswerts rund 2 dB(A). In der ersten Nachtstunde (22–23 Uhr) müsse zudem mit einer grösseren Prognoseunsicherheit als am Tag gerechnet werden, wobei sich die Belastungs- und Grenzwertkurve bereits bei Einsatz oder Wegfall eines Starts eines Langstreckenflugzeugs vom Typ A340 stark verändern könne. Nach der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Lärmschutzverordnung ist bei der Beurteilung, ob Grenzwerte (Immissions-, Planungs- oder Alarmwerte) eingehalten sind, die Ungenauigkeit bzw. Unsicherheit der Ergebnisse nicht zu den ermittelten Lärmpegeln zu addieren oder von diesen zu subtrahieren. Die Unsicherheitsspanne (Standardabweichung) darf nicht als eine Fehlerspanne interpretiert werden, welche eine Korrektur des mittleren Werts zur Folge hätte (BGE 126 II 480 E. 6c, mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung gilt insbesondere im Vorsorgebereich (BGr, 30. Januar 2008, 1C\_132/2007, E. 4.6, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Demnach können auch vorliegend die Unsicherheiten bei der Ermittlung der Planungswerte, denen das Vorsorgeprinzip zugrunde liegt, nicht zugunsten der Bauinteressen der Beschwerdeführenden berücksichtigt werden. Es ist demnach daran festzuhalten, dass die Planungswerte bei den fraglichen Bauparzellen überschritten sind, auch wenn dies für einen kleinen Teil des Gebiets nur um 1 dB(A) der Fall sein sollte.

### **E. 8.5**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, es lägen konkrete Anhaltspunkte für eine wohl bereits heute unter den Planungswerten liegende und jedenfalls künftig reduzierte Fluglärmbelastung im Gebiet Mettmenriet vor. Sie berufen sich insbesondere auf die im Rahmen des Raumplanungsprozesse SIL (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt) vom BAZL anvisierte Variantenoptimierung und raumplanerische Abstimmung in der Flughafenregion 1 sowie auf technische Fortschritte bei Triebwerken und Anflugtechniken. Die technischen Fortschritte 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 publizierten Lärmmessungen der Jahre 1999–2007 (Unique, "Lärm gestern und heute", [www.unique.ch](http://www.unique.ch)), so zeigt sich an den meisten Messstellen – so auch an den nahe bei Bülach gelegenen Messstellen Hochfelden und Höri – 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. Bei der Ermittlung der Lärmbelastung ist jedoch nicht auf die momentane Nutzung einzelner Pisten, sondern auf die mit dem VBR 2005 zugelassene Nutzweise abzustellen (VGr, 17. Juni 2009, VB.2008.00053, E. 5.3, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Was den SIL-Prozess betrifft, so hat der Bund zwar kürzlich entschieden, dass er die drei verbliebenen Betriebsvarianten als Basis für das SIL-Objektblatt verwenden und auf die raumplanerische Sicherung einer Parallelpiste verzichten will. Im Übrigen ist aber der Ausgang des Verfahrens noch völlig offen. Der Regierungsrat hat in einem Beschluss vom 8. Juli 2009 bekannt gegeben, der SIL-Prozess

werde voraussichtlich noch bis 2012 dauern (Antwort auf dringliche Anfrage Terminplan SIL, KR-Nr. 169/2009). Unter diesen Umständen lassen sich im jetzigen Zeitpunkt aus dem SIL-Prozess nach wie vor keine konkreten Anhaltspunkte für die künftige Lärmentwicklung um den Flughafen Zürich ableiten. Im Übrigen kann hier auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 28 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Demnach sind weiterhin die Werte gemäss VBR 2005 massgeblich, die sich vorliegend weitgehend mit denjenigen gemäss NOM 2000 decken. Damit bleibt es bei der Feststellung, dass die Planungswerte auf dem ganzen Gebiet Mettmenriet überschritten sind.

#### **E. 8.6**

Die Beschwerdeführenden wollen durch bauliche und gestalterische Lärmschutzmassnahmen im Sinn von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV Abhilfe schaffen. Sie berufen sich insbesondere auf den projektierten Minergiestandard mit Komfortlüftung. Sie machen in diesem Zusammenhang geltend, die Praxis bzw. die Ausführungsvorschriften zum USG, wonach die Lärmbelastung von Wohnbauten nicht bei geschlossenen Fenstern ermittelt werden könne, hinkten der technischen Entwicklung hinterher und entsprächen nicht Sinn und Zweck der Lärmschutzvorschriften des USG. In noch nicht überbauten Bauzonen müssen die Planungswerte an den Orten und auf der Höhe aller Stockwerke eingehalten werden, an welchen nach den Bauvorschriften der betreffenden Zone Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erstellt werden dürfen (Art. 39 Abs. 3 LSV; BGE 131 II 616 E. 3.4.2). Massgeblich ist die Lärmbelastung in der Mitte der offenen Fenstern (Art. 39 Abs. 1 LSV). Bei Fenstern, die sich nicht öffnen lassen, z.B. bei künstlich belüfteten Räumen, wird auf die Immissionen abgestellt, welche an offenen Fenstern, wenn es solche hätte, auftreten würden (Robert Wolf in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich Mai 2000, Art. 22 N. 23; BGE 122 II E. 3b = URP 1996, S. 319). Fluglärmimmissionen können in diesem Sinn nach Art. 39 Abs. 1 LSV Satz 2 in der Nähe der vom Lärm betroffenen Gebäude ermittelt werden. Es gehört zu den Charakteristiken des Fluglärms, dass dieser zumeist – im Gegensatz etwa zu Strassen- oder Industrielärm – nicht nur aus einer bestimmten Richtung eintrifft und sich daher nur schwer abschirmen lässt. Vorliegend sind die Planungswerte in der ersten Nachtstunde um bis zu 3 dB(A) überschritten. Planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen (z.B. Schallschutzwände und -dämme), welche dazu führen könnten, dass die Planungswerte an den Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten würden, sind hier angesichts der Charakteristiken des Fluglärms nicht denkbar. Keine ausreichende Massnahme für die Einhaltung der Grenzwerte ist die Schalldämmung der Aussenhülle eines Gebäudes durch Schallschutzfenster und ähnliche Vorkehrungen, weil damit lediglich der Lärm nur im Innern bei geschlossenen Fenstern reduziert wird. Deshalb ist auch die künstliche Belüftung von Wohnbauten, so z.B. die von den Beschwerdeführenden angeführte Komfortlüftung beim Minergiestandard, keine gangbare Lösung für die Erstellung von Wohnbauten in Gebieten mit übermässiger Lärmbelastung (zum Ganzen Wolf in: Kommentar USG, Art. 22 N. 31 und 40). Eine Änderung der diesbezüglichen, auf der LSV beruhenden Rechtslage wäre Sache des Verordnungsgebers. Die Tatsache allein, dass allenfalls auch eine andere Lösung denkbar wäre, lässt die Verordnung nicht als gesetzeswidrig erscheinen. Es steht denn auch keineswegs fest, dass eine künstliche Belüftung nach dem Minergiestandard dieselben Anliegen zu befriedigen vermöchte wie die Möglichkeit zum Öffnen der Fenster. Bei dieser Sach- und Rechtslage dürfen auf dem Gebiet Mettmenriet 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.

### **E. 9.1**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass für den an die Mettmenrietstrasse angrenzenden südöstlichen Teil des Areals eine Baubewilligung jedenfalls für 2 Bautiefen (60 m) erteilt werden könne, da dieser Teil voll erschlossen sei.

### **E. 9.2**

Wie bereits ausgeführt, ist der fragliche Teil des Gebiets Mettmenriet im jetzigen Zeitpunkt nicht ausreichend erschlossen (vorne E. 8.2). Dies wird von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert in Frage gestellt; die Ausführungen des Bauausschusses in seiner Beschwerdeantwort wurden von den Beschwerdeführenden offensichtlich lückenhaft und im Ergebnis unzutreffend wiedergegeben. Fehlt es an einer ausreichenden Erschliessung, kommt die Erteilung einer Baubewilligung für den fraglichen Teil zurzeit ohnehin nicht in Frage.

### **E. 9.3**

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen wollen, dass für den fraglichen Teilbereich eine Ergänzung der Erschliessung im Sinn von Art. 30 Satz 2 LSV zu gestatten sei, kann auch dem nicht gefolgt werden. Nach Art. 30 Satz 2 LSV kann die Vollzugsbehörde für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen vom Erschliessungsverbot 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 m<sup>2</sup> inmitten eines bereits überbauten Gebiets (BGr, 11. Oktober 2005, 1A.130/2005, E. 4.1.4, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)) bzw. um eine Parzelle von bloss ca. 1'000 m<sup>2</sup> (ZBI 104/2003, S. 383, E. 6.1) ging. Demgegenüber hat das Verwaltungsgericht bei Gebieten von gegen 60'000 m<sup>2</sup> und von 57'000 m<sup>2</sup> Fläche festgehalten, von einzelnen Baulücken könne nicht die Rede sein, und Ausnahmen nach Art. 30 LSV abgelehnt (VGr, 6. Dezember 2007, VB.2007.405, E. 3.4; 17. Juni 2009, VB.2008.00053, E. 6.7, jeweils unter [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Bedenkenswert erscheint ferner die im bereits erwähnten Gutachten von Prof. Ruch 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 (vgl. VGr, 17. Juni 2009, VB.2008.00053, E. 5.5.4 und 6.7, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Im vorliegenden Fall geht es um ein vollständig unüberbautes, zusammenhängendes Gebiet mit einer Fläche von 8,5 ha (= 85'000 m<sup>2</sup>), welches durchwegs von der Überschreitung der Planungswerte betroffen und nicht im Sinn von Art. 24 Abs. 2 USG erschlossen ist. Von einer einzelnen Baulücke und mithin von einem kleinen Teil der Bauzone gemäss Art. 30 Satz 2 LSV kann hier nicht die Rede sein. Selbst wenn ein kleiner Teil des Gebiets hinreichend erschlossen wäre, würde sich an dieser Auffassung nichts ändern (vgl. VGr, 17. Juni 2009, VB.2008.00053, E. 6.7, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Bei einem derartig zusammenhängenden Gebiet kann nicht einfach ein Teilbereich abgetrennt werden und separat als kleiner Teil im Sinn von Art. 30 Satz 2 LSV behandelt werden. Dies würde, wie die Vorinstanz zutreffend erkannte, Sinn und Zweck von Art. 24 USG und Art. 30 LSV widersprechen.

### **E. 10**

Die Beschwerdeführenden rügen eine rechtsungleiche Bewilligungspraxis in Bezug auf vier grössere "Baugebietslücken" in Bülach. Gestützt auf die von ihnen im Rekursverfahren

eingereichten Pläne des Architekturbüros X AG führen sie aus, das Mettmenriet befinde sich nicht nur erheblich weiter entfernt von der Pistenachse (und damit von der Lärmquelle), sondern zusammen mit der bewilligten Überbauung Schleufenberg auch im Bereich der (wenn überhaupt) blossen Planungswertüberschreitung, währenddem die sich im Bau befindende Wohnüberbauung Rietbach West und der ehemalige Sportplatz Gringglen mit Zusicherung der Überbaubarkeit durch den Kanton im Bereich der Immissionsgrenzwertüberschreitungen lägen. Was die Qualifizierung als "Baulücke" betreffe, sei nicht nur die überbaubare Fläche massgeblich, sondern auch die mögliche Anzahl der erstellbaren Wohnungen, mithin die zulässige Baumasse. Obwohl das Areal Gringglen nur eine Fläche von 3,3 ha aufweise, sei es bei einer zulässigen Baumasse von 3,0 mit dem Mettmenriet (Baumasse im Durchschnitt 1,6) vergleichbar. Abgesehen von der Baulücke Gringglen machen die Beschwerdeführenden indes keine konkreten Angaben zum Umfang und den weiteren raumplanerischen Gegebenheiten der erwähnten "Baugebietslücken", die für die Vergleichbarkeit relevant wären. Dass sich die angeführten Präzedenzfälle, bei denen offenbar Baubewilligungen erteilt wurden bzw. entsprechende Zusicherungen gemacht wurden, zum Teil im Bereich der Immissionsgrenzwertüberschreitung befinden, gibt noch keinerlei Hinweis auf eine Ungleichbehandlung. Vielmehr ist entscheidend, ob es sich um bereits erschlossene oder noch unerschlossene Gebiete handelt, was aufgrund der Akten unklar bleibt. Aus den von den Beschwerdeführenden eingereichten Plänen ist immerhin ersichtlich, dass das Gebiet Gringglen und die Überbauung Schleufenberg schon flächenmässig mit dem Gebiet Mettmenriet nicht vergleichbar sind. Sodann liegen die zum Vergleich herangezogenen Gebiete teilweise eher innerhalb überbauten Gebiets, währenddem sich das Gebiet Mettmenriet in einer Randlage befindet. Denkbar ist ferner, dass die Beschwerdegegnerin mit Bezug auf sogenannte "Baugebietslücken" eine Praxisänderung vorgenommen hat, was ihr nicht verwehrt ist, sofern sie die neue Praxis konsequent anwendet (VGr, 17. Juni 2009, VB.2008.00053, E. 5.5.4 und 5.5.8, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Demnach erweist sich die Rüge der ungerechtfertigten Ungleichbehandlung, soweit sie aufgrund der vorgebrachten Angaben beurteilt werden kann, als unbegründet.

#### **E. 11**

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen ausgangsgemäss nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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