

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00358 vom 1. Juni 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-06-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00358

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00358 du 1 juin 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00358 del 1 giugno 2011

Regeste

Baubewilligung (Wiederaufnahme von VB.2008.00595) | Bauverweigerung für Arealüberbauung wegen Unzulässigkeit der vorgesehenen Erschliessung aufgrund der bestehenden Fluglärmbelastung Frage der Anwendbarkeit der Regelung von Art. 39 Abs. 1 LSV, wonach die Lärmimmissionen in den offenen Fenstern der lärmempfindlichen Räume zu ermitteln sind, beim Bau von Minergiehäusern mit Komfortlüftung. Nach den Bestimmungen der LSV ist die Schalldämmung der Aussenhülle eines Gebäudes durch Schallschutzfenster und ähnliche Vorkehrungen, mit denen lediglich der Lärm im Innern bei geschlossenen Fenstern reduziert wird, keine geeignete Massnahme für die Einhaltung der Grenzwerte. Die Annehmlichkeit, Wohnräume bei offenem Fenster benutzen zu können, wird von vielen Leuten unabhängig davon geschätzt, ob die Fenster für die Zufuhr von Frischluft erforderlich sind. Ferner bewirkt die Messweise im offenen Fenster indirekt einen Schutz des Aussenraumes (Balkon, Vorgarten) vor zusätzlicher Belärmung. Es kann daher nicht gesagt werden, die Vorschrift von Art. 39 Abs. 1 LSV werde bei der Anwendung auf Minergiebauten ihres Zwecks entleert bzw. in ihren Auswirkungen unverhältnismässig. Die Vorschrift liegt vielmehr im Rahmen des Gestaltungsspielraums, der dem Ordnungsgeber bei der Konkretisierung des Gesetzes zusteht. Es liegt daher kein Fall vor, in welchem das Gericht auf die Anwendung der Verordnung verzichten kann. Eine allfällige Änderung wäre Sache des Ordnungsgebers (E. 3.7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00358 Urteil der 1. Kammer vom 1. Juni 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiber Martin Knüsel. In Sachen 1. A ,

E. 1.1

Im Anschluss an einen Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts wird das kantonale Verfahren in dem Zustand wieder aufgenommen, in welchem es sich unmittelbar vor dem Erlass des aufgehobenen Entscheids befunden hat (VGr, 18. Juni 2008, VB.2007.00562, E. 1; Jean-François Poudret in: Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Bd. II, Bern 1990, Art. 66 N. 1.2). Für die erneute Beurteilung durch die kantonalen Instanzen sind die Erwägungen des Bundesgerichts verbindlich; zusätzliche Rechtsgründe oder Tatsachen, zu denen sich das Bundesgericht nicht geäussert hat, dürfen jedoch in Betracht gezogen werden (Ulrich Meyer, Basler Kommentar zum BGG, Art. 107 N. 18; Poudret, Art. 66 N. 1.3.2; Alfred Kölz/Isabelle Häner, Verwaltungsverfahren und

Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2. A., Zürich 1998, Rz. 1019; René Rhinow/Heinrich Koller/Christina Kiss, Öffentliches Prozessrecht und Justizverfassungsrecht des Bundes, Basel 1996, Rz. 1586). Vorliegend hat das Bundesgericht die Sache aus dem einzigen Grund an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen, dass dieses in Verletzung von Art. 6 Ziff. 1 EMRK keine öffentliche Parteiverhandlung durchgeführt hatte. Die öffentliche Verhandlung wurde am 22. September 2010 nachgeholt, womit dem Entscheid des Bundesgerichts entsprochen ist. Somit ist die Sache heute auf der Grundlage des Verfahrensstandes vor Erlass des aufgehobenen Entscheids, jedoch unter zusätzlicher Berücksichtigung der Vorbringen an der öffentlichen Verhandlung, zu beurteilen.

E. 1.2

Dabei stellt sich die Frage, wieweit die von den Parteien an der mündlichen Verhandlung neu vorgebrachten Behauptungen und neu angebotenen Beweismittel zuzulassen sind, nachdem der Verhandlung bereits ein vollständiger Schriftenwechsel einschliesslich Replik der Beschwerdeführenden vorausgegangen war. Die Beschwerde ist grundsätzlich bei ihrer Erhebung zu begründen; eine nachträgliche Erweiterung der Begründung wird nur unter engen Voraussetzungen zugelassen (Art. 54 VRG; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 54 N. 8). Auch aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK ergibt sich, soweit ersichtlich, keine Notwendigkeit, Noven anlässlich der öffentlichen Verhandlung in weiter gehendem Umfang zuzulassen. Diese Bestimmung schliesst nicht aus, dass Teile des Verfahrens schriftlich durchgeführt werden, sondern verlangt nur, dass an der mündlichen Verhandlung auch die schriftlichen Verfahrensteile erörtert werden können (Hans-Heiner Kühne, in: Wolfram Karl [Hrsg.], Internationaler Kommentar zur Europäischen Menschenrechtskonvention, Köln 2009, Art. 6 N. 346; vgl. Wolfgang Peukert, in: Jochen Frowein/Wolfgang Peukert [Hrsg.], EMRK-Kommentar, 2. A., Kehl 1996, Art. 6 N. 118). Der Grundsatz der Öffentlichkeit besagt nicht, welche Prozesshandlungen in der öffentlichen Verhandlung vorzunehmen sind, und gewährleistet für das Beweisverfahren nicht das Unmittelbarkeitsprinzip (Arthur Haefliger/Frank Schürmann, Die Europäische Menschenrechtskonvention und die Schweiz, 2. A., Bern 1999, S. 191; Ruth Herzog, Art. 6 EMRK und kantonale Verwaltungsrechtspflege, Bern 1995, S. 335). Die Frage braucht indessen nicht abschliessend geklärt zu werden. Wie die nachstehenden Erwägungen zeigen, führt das Beschwerdeverfahren zu keinem andern Ergebnis, wenn die neuen Vorbringen der mündlichen Verhandlung ohne Einschränkung berücksichtigt werden.

E. 1.3

Im Folgenden wird nicht erneut auf alle Standpunkte eingegangen, die im Ausgangsverfahren VB.2008.00595 vorgetragen wurden. Insoweit ist auf die Erwägungen des Entscheids vom 5. August 2009 zu verweisen. 2. In der angefochtenen Bauverweigerung vom 23. Januar 2008 wurden zwei Baugesuche beurteilt: eine Arealüberbauung (37 Mehrfamilienhäuser und 8 Tiefgaragen) und eine separate Wohnüberbauung (12 Reiheneinfamilienhäuser mit Tiefgarage, 18 Doppeleinfamilienhäuser, 11 Einfamilienhäuser). Die gemeinsam eingereichten Bauvorhaben umfassten ferner einen Ausbau des Strassennetzes im Baugebiet (Verlängerung der AI-Strasse, neue Quartierstrasse entlang dem Baubereich für Einfamilienhäuser, Ausbau der AB-Strasse, Ausbau der AC-Strasse mit Kehrplatz). Das Strassennetz ist im entsprechenden Plan als Bestandteil der Arealüberbauung gekennzeichnet (VB.2008.00595), liegt jedoch teilweise – insbesondere beim

Strassenabschnitt zwischen Reiheneinfamilienhäusern und Einfamilienhäusern – ausserhalb derselben. Dieser Punkt braucht nicht näher geklärt zu werden, da sich die Parteien einig sind, dass das Strassenbauprojekt jedenfalls Gegenstand der Baueingaben und damit auch der Bauverweigerung war. Solange der vorgesehene Ausbau des Strassennetzes nicht erfolgt, fehlt es dem grössten Teil der projektierten Wohnbauten unbestrittenermassen an einer ausreichenden Zufahrt (§ 237 PBG; zur Frage, ob einzelne Randbereiche bereits heute genügend erschlossen sind, vgl. hinten, E. 5). Die Arealüberbauung und die Wohnüberbauung können daher nur bewilligt werden, wenn auch das Strassenbauvorhaben realisiert wird. Folgerichtig hat der Beschwerdegegner daher seine Bauverweigerung einzig damit begründet, dass die vorgesehene Erschliessung des Gebiets aufgrund der bestehenden Fluglärmbelastung nicht zulässig sei. 3.

E. 2

Erbengemeinschaft B, bestehend aus: 2.1 C, 2.2 D, 2.3 E, 2.4 F,

E. 3

Erbengemeinschaft G, bestehend aus: 3.1 H, 3.2 I, 3.3 J, 3.4 K, 3.5 L, 3.6 M, 3.7 N,

E. 3.1

In einer Bauzone für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen zusätzliche Erschliessungsanlagen gemäss Art. 24 Abs. 2 USG in Verbindung mit Art. 30 LSV nur erstellt werden, sofern die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder die Einhaltung der Planungswerte 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.

E. 3.2

Für den Lärm ziviler Flugplätze gelten in der Empfindlichkeitsstufe II die folgenden Planungswerte (Anhang 5 zur LSV, Ziff. 221 und 222): Tageszeit 06–22 h 22–23 h 23–24 h 05–06 h Planungswerte 57 dB 50 dB 47 dB 47 dB Wie im ersten Entscheid des Verwaltungsgerichts festgehalten, beträgt die Lärmbelastung im fraglichen Gebiet gemäss den derzeit verwendeten Berechnungsgrundlagen (vorläufiges Betriebsreglement 2005 [VBR 2005] bzw. "nominelle" Belastung des Jahres 2000 [NOM 2000]) am Tag weniger als 57 dB(A). In der ersten Nachtstunde (22–23 Uhr) erreicht sie jedoch 52–53 dB(A) und übersteigt damit den Planungswert um 2–3 dB(A). Die Differenz zwischen den beiden Berechnungsgrundlagen VBR 2005 und NOM 2000 ist in diesem Fall gering (vgl. die Plandarstellung in VB.2008.00595) und für das rechtliche Ergebnis ohne Bedeutung.

E. 3.3.1

Anlässlich der öffentlichen Verhandlung vor Verwaltungsgericht wandten die Beschwerdeführenden ein, die heutigen Berechnungsgrundlagen seien durch die neusten Ergebnisse der Sachplanung Infrastruktur Luftfahrt (SIL) des Bundes und der kantonalen Richtplanung zum Flughafen überholt. Danach sei vorgesehen, zur raumplanerischen Vorsorge in der Flughafenregion eine Abgrenzungslinie festzulegen, welche das Gebiet, in dem Fluglärmbelastungen erheblich stören können, langfristig definiere. Für das Areal Z, das weit ausserhalb dieser Abgrenzungslinie zu liegen komme, würden die Baumöglichkeiten durch diese neue Abgrenzung bestimmt.

E. 3.3.2

Der Entwurf zum revidierten Kapitel "Flughafen Zürich" des kantonalen Richtplans lag vom 23. August bis 29. Oktober 2010 öffentlich auf. Gestützt auf das Anhörungsverfahren verabschiedete der Regierungsrat am 30. März 2011 den Antrag zur Richtplanrevision zuhanden des Kantonsrats (Amtsblatt 2011, S. 1149–1156). Wie aus dem Richtplanentwurf und der Weisung der Regierungsrats hervorgeht, soll eine sogenannte Abgrenzungslinie, die in SIL-Objektblatt und Richtplan deckungsgleich eingetragen wird, Gebiete mit bestehender und künftig möglicher übermässiger Fluglärmbelastung verbindlich festlegen. Als Massstab für die zulässige Lärmbelastung wird der für Wohnnutzungen geltende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II herangezogen. Innerhalb der Abgrenzungslinie sollen kein neues Siedlungsgebiet und keine neuen Bauzonen für Wohnnutzungen mehr ausgeschieden und erschlossen werden; ausserhalb der Linie darf der Flugbetrieb gemäss VBR und künftigen Betriebsreglementen keine Lärmbelastung verursachen, welche die Immissionsgrenzwerte der ES II überschreitet. Nach den Intentionen des Regierungsrats soll mit dieser Festlegung ermöglicht werden, ausserhalb der Abgrenzungslinie neue Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen festzulegen und zu erschliessen. Auf diese Zielsetzung berufen sich die Beschwerdeführenden, welche gestützt darauf die hier strittige Erschliessung als zulässig erachten. Ihre Auffassung steht jedoch im Gegensatz zu den Vorschriften des Lärmschutzrechts. Nach Art. 24 USG sowie Art. 29 und 30 LSV wird bei der Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen nicht auf die Immissionsgrenzwerte abgestellt, die der vorgesehenen Abgrenzungslinie zugrunde liegen, sondern es wird die Einhaltung der strengeren Planungswerte verlangt. Das anerkennt sinngemäss auch der Regierungsrat, indem er erklärt, der Kanton setze sich beim Bund dafür ein, dass das Umweltrecht überprüft und nötigenfalls angepasst werde, um den Anforderungen der kantonalen Raumplanung gerecht zu werden. Unter anderem will er erreichen, dass "die Siedlungsentwicklung aufgrund einer umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung auch bei einer Überschreitung der Planungswerte möglich sein" soll (Weisung, S. 1152 f.). Aufgrund der dargestellten Entwicklung ist nicht auszuschliessen, dass künftige Rechtsänderungen neue Grundlagen für die Erschliessung von lärmbelastetem Gebiet schaffen. Dies steht jedoch noch keineswegs fest, und im vorliegenden Verfahren ist jedenfalls weiterhin vom heute geltenden Recht auszugehen.

E. 3.4

Die Beschwerdeführenden machen erneut geltend, dass mit einer künftigen Reduktion des Fluglärms durch technische Massnahmen an der Quelle zu rechnen sei. Diese Erwartungen sind jedoch zu unbestimmt, um bei der Ermittlung der Lärmimmissionen berücksichtigt zu werden (vgl. Art. 36 Abs. 2 LSV in der Fassung vom 1. September 2004). Auch ist nicht absehbar, wieweit allfällige Erfolge bei der Lärmbekämpfung an der Quelle dem hier beurteilten Gebiet zugute kämen. Nach dem Konzept des SIL und des kantonalen Richtplans soll die künftig zulässige Lärmbelastung – unter anderem mithilfe der neu vorgesehenen Abgrenzungslinie – langfristig fixiert werden. Es bestünde somit die Möglichkeit, durch technische Verbesserungen erzielte Reduktionen des Fluglärms für eine entsprechende Ausweitung des Flugbetriebs zu nutzen. Auch diese Regeln stehen indessen noch nicht fest. Zum heutigen Zeitpunkt ist daher keine zuverlässigere Berechnungsgrundlage erkennbar als das vorläufige Betriebsreglement 2005.

E. 3.5

Die Beschwerdeführenden stellen wiederum die Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts infrage, wonach die Berechnungsunsicherheit bei der Ermittlung der Planungswerte nicht zugunsten ihrer Bauinteressen berücksichtigt werden darf (vgl. VB.2008.00595, E. 8.4). Ihre Vorbringen geben jedoch keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung. Zwar trifft zu, dass in den von ihnen herangezogenen Entscheiden zum Teil andere Immissionen und gemessene statt berechnete Werte beurteilt wurden. Doch ändert dies nichts an der grundsätzlichen Problematik, dass das von ihnen vorgeschlagene Vorgehen zu einer faktischen Verschiebung der Grenzwerte zulasten der Bewohner der vom Lärm betroffenen Gebiete führen würde. Zudem müsste die Berechnungsunsicherheit je nach prozessualer Ausgangslage in die eine oder andere Richtung berücksichtigt werden, was widersprüchliche Ergebnisse zeitigen könnte. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden stehen auch vorliegend nicht allein die Interessen der bauwilligen Eigentümer infrage; dem Schutz der künftigen Bewohner vor übermässigem Lärm, der mit dem Erlass der Grenzwerte in erster Linie bezweckt wird, ist gleichermaßen Rechnung zu tragen.

E. 3.6

Der von den Beschwerdeführenden an der öffentlichen Verhandlung vorgetragene Auffassung, wonach die Überschreitung der Planungswerte um 3 dB schon deswegen nicht zu beachten sei, weil eine Pegeldifferenz von nur 3 dB für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar sei, kann aus denselben Gründen nicht gefolgt werden. Hinzu kommt, dass die vom Experten der Beschwerdeführenden anhand eines konstanten Dauertons demonstrierte Wahrnehmung einer Pegeldifferenz von 3 dB für den vorliegenden Fall nicht aussagekräftig ist. Beim Fluglärm herrscht kein konstanter Schallpegel, sondern es wird aus einer Anzahl kurzfristiger, lauter Schallereignisse ein Mittelungspegel errechnet. Eine Erhöhung um 3 dB entspricht hier einer Verdoppelung der Anzahl Ereignisse, also einer doppelt so grossen Zahl an Flugbewegungen, was zweifellos nicht vernachlässigbar ist. Aus demselben Grund wird etwa beim Strassenlärm davon ausgegangen, dass bereits eine Erhöhung des Pegels um 1 dB, die einer Verkehrszunahme um rund 25 % entspricht, wahrnehmbar ist (vgl. Wolf, Vorbemerkungen zu Art. 19–25 N. 9).

E. 3.7

Die Beschwerdeführenden wiederholen ihre Kritik an der Regelung von Art. 39 Abs. 1 LSV, nach welcher die Lärmimmissionen in den offenen Fenstern der lärmempfindlichen Räume zu ermitteln sind. Beim Bau von Minergiehäusern mit Komfortlüftung sei diese Vorschrift sinnlos. Dementsprechend müsse eine solche Bauweise als Massnahme anerkannt werden, die im Sinn von Art. 30 LSV geeignet sei, die Planungswerte einzuhalten und die Erschliessung einer Wohnbauzone zu ermöglichen. Nach den Bestimmungen der LSV ist die Schalldämmung der Aussenhülle eines Gebäudes durch Schallschutzfenster und ähnliche Vorkehrungen, mit denen lediglich der Lärm im Innern bei geschlossenen Fenstern reduziert wird, keine geeignete Massnahme für die Einhaltung der Grenzwerte; dazu kann auf den ersten Entscheid des Verwaltungsgerichts in dieser Sache verwiesen werden (VB.2008.00595, E. 8.6). Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist bisher nur in einem Fall von diesem Grundsatz abgewichen. Bei Räumen, die nach den Voraussetzungen von § 302 Abs. 4 PBG künstlich belüftet und belichtet werden dürfen, hat es die Schalldämmung durch Schallschutzfenster oder ähnliche Vorkehrungen als zulässige Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Sinn von Art. 31 LSV anerkannt (VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00326, E. 3.3.2). Für Wohn- und Schlafräume kommt

eine solche Lösung jedoch nicht in Betracht, da diese über Fenster verfügen müssen, die in ausreichendem Mass geöffnet werden können (§ 302 Abs. 2 PBG). Auch bei den übrigen Räumen ist sie nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig (§ 302 Abs. 4 PBG; VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00326, E. 3.3.2). Der Entscheid betraf überdies nur Baubewilligungen in vollständig erschlossenem Gebiet nach Art. 31 LSV, und das Verwaltungsgericht hat dementsprechend die Zustimmung einer kantonalen Behörde gemäss dieser Bestimmung vorbehalten (VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00326, E. 3.3.2). Ob dieselbe Erleichterung auch bei der Erschliessung einer Bauzone für Bürogebäude zur Anwendung käme, wurde noch nicht entschieden. Für Wohnbauten kann aus der dargestellten Rechtsprechung nichts abgeleitet werden, und für diese besteht denn auch eine andere Interessenlage. Die Beschwerdeführenden weisen zwar zu Recht darauf hin, dass der beim Erlass der LSV unter anderem verfolgte Zweck, mit der Lärmmittlung im offenen Fenster keinen Anreiz für eine (energetisch nachteilige) künstliche Belüftung zu schaffen (Wolf, Kommentar USG, Art. 22 N. 23), seine Bedeutung verliert, wenn die Belüftung wie bei Minergiebauten auf besonders energiesparende Weise erfolgt (vgl. das Privatgutachten der Wichser Akustik & Bauphysik AG vom 29. Mär z 2010). Die Regelung von Art. 39 Abs. 1 LSV, wonach die Lärmimmissionen in den offenen Fenstern der lärmempfindlichen Räume zu ermitteln sind, dient jedoch noch andern Bedürfnissen. So wird die Annehmlichkeit, Wohnräume bei offenem Fenster benutzen zu können, von vielen Leuten unabhängig davon geschätzt, ob die Fenster für die Zufuhr von Frischluft erforderlich sind. Ferner bewirkt die Messweise im offenen Fenster indirekt einen Schutz des Aussenraumes (Balkon, Vorgarten) vor zusätzlicher Belärmung (vgl. Wolf, Art. 15 N. 38), was bei Wohnbauten ein nicht zu unterschätzender Vorteil ist. Es kann daher nicht gesagt werden, die Vorschrift von Art. 39 Abs. 1 LSV werde bei der Anwendung auf Minergiebauten ihres Zwecks entleert bzw. in ihren Auswirkungen unverhältnismässig. Die Vorschrift liegt vielmehr im Rahmen des Gestaltungsspielraums, der dem Verordnungsgeber bei der Konkretisierung des Gesetzes zusteht. Es liegt daher kein Fall vor, in welchem das Gericht auf die Anwendung der Verordnung verzichten kann. Eine allfällige Änderung wäre Sache des Verordnungsgebers.

E. 3.8

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist festzuhalten, dass der Planungswert der ersten Nachtstunde im Baugebiet überschritten ist und auch mithilfe von baulichen Massnahmen nicht eingehalten werden kann. Nach Art. 30 LSV kann die Vollzugsbehörde, wenn die Planungswerte nicht eingehalten werden, für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen vom Erschliessungsverbot gestatten. Dass die Voraussetzungen dieser Bestimmung vorliegend nicht erfüllt sind, wurde jedoch bereits im ersten Entscheid des Verwaltungsgerichts dargelegt (VB.2008.00595, E. 9.3). Die Beschwerdeführenden machen diesbezüglich nichts Neues geltend. 4. Die Beschwerdeführenden brachten in der öffentlichen Verhandlung erneut vor, ihr Baugesuch werde im Vergleich zu andern Standorten in der Gemeinde ungleich behandelt. Sie wiesen dabei einerseits, wie schon vor der Vorinstanz, auf eine Überbauung im Areal AD-Areal hin (VB.2008.00595, vorliegendes Verfahren), andererseits auf eine ihnen neu zur Kenntnis gelangte Überbauung an der AE-Strasse.

E. 4

Erbengemeinschaft O, bestehend aus: 4.1 P ,

E. 4.1

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass in den zum Vergleich herangezogenen Projekten, anders als im vorliegenden Fall, Ausnahmen für Baubewilligungen bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte im Sinn von Art. 31 LSV, nicht die Erschliessung eines noch weitgehend unerschlossenen Gebiets gemäss Art. 30 LSV infrage standen. Für Ausnahmen nach Art. 30 LSV gelten andere Voraussetzungen als für jene nach Art. 31 LSV, weshalb sich diese Fälle nicht direkt vergleichen lassen. Insbesondere kann auf den beantragten Beizug eines Schreibens des Amtes für Raumordnung und Vermessung vom 25. Februar 2010 verzichtet werden, denn die Stellungnahme des Amtes zur Frage des überwiegenden Interesses im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV ist bei der Beurteilung nach Art. 30 LSV ohne Belang.

E. 4.2

Anders verhielte es sich, wenn die zum Vergleich herangezogenen Projekte ähnlich umfangreiche Erschliessungsmassnahmen mit sich brächten wie das vorliegend beurteilte Vorhaben, denn in diesem Fall müssten sie richtigerweise nach Art. 30 LSV beurteilt werden. Davon gehen die Beschwerdeführenden möglicherweise aus, wenn sie geltend machen, die beiden Projekte wiesen ebenfalls eine ungenügende Erschliessung auf. Bei der Überbauung AE-Strasse trifft dies klarerweise nicht zu. Das betroffene Grundstück Kat.-Nr. 11 liegt zwischen AE-Strasse und AF-Weg inmitten von Baugebiet. Dass die als Stichstrasse ausgebaute AE-Strasse über keinen Gehweg verfügt, wie die Beschwerdeführenden beanstanden, wurde von der Baubehörde durchaus erkannt. Sie wies jedoch darauf hin, dass das Baugrundstück für Fussgänger und Zweiradfahrer über den ausgebauten AF- und AG-Weg erschlossen sei, und hielt daher einen zusätzlichen Fussgängerschutz entlang der AE-Strasse mit nachvollziehbaren Gründen für verzichtbar (Baubewilligung). Auch der in diesem Zusammenhang statuierte Quartierplanrevers und die zur Überstellung eines Regenbeckens und öffentlicher Leitungen erforderlichen Dienstbarkeiten lassen entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden keine wesentlichen Erschliessungsmängel erkennen. Der Erschliessungsstand des AD-Areals lässt sich anhand der vorgelegten Unterlagen weniger schlüssig beurteilen. Auch der von den Beschwerdeführenden neu eingereichte Situationsplan "Erschliessung mit Werkleitungen" ist diesbezüglich nicht aussagekräftig. Immerhin kann schon aufgrund der Lage des Areals festgestellt werden, dass dieses – anders als das Gebiet Z – auf drei Seiten an Baugebiet grenzt und rundum von Strassen umgeben ist. Das Areal wird bereits heute als Sportplatz genutzt (Fussballplatz AH mit kleineren baulichen Installationen und zugehörigen Erschliessungen). Der Vertreter des Beschwerdegegners führte anlässlich der öffentlichen Verhandlung aus, die Stadt habe dem Kanton "klarmachen können, dass dieses Areal voll erschlossen sei." Nach seinen Aussagen wurde für die geplante Überbauung jedoch noch keine Baubewilligung erteilt. – Ob das Areal für die künftige Nutzung bereits ausreichend erschlossen ist, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu beurteilen. Hier genügt die Feststellung, dass es sich jedenfalls in wesentlichen Punkten vom Gebiet Z unterscheidet; eine ungleiche Behandlung von Gleichem kann daher nicht erkannt werden. 5. Erweist sich der Bau der projektierten Erschliessungsanlagen als unzulässig, so fehlt es der vorgesehenen Arealüberbauung und der zusätzlichen Wohnüberbauung – zumindest im weitaus grössten Teil des Gebiets – an einer ausreichenden Zufahrt (vorn, E. 2). 5.1 Die Beschwerdeführenden stellen sich wie schon vor der Vorinstanz auf den Standpunkt, dass der östliche Teil des Gebiets entlang des Gebiets Z- und AI-Strasse bereits heute zumindest für zwei Bautiefen ausreichend erschlossen sei. Diese Frage ist im vorliegenden Verfahren nicht zu entscheiden. Gegenstand der Bauverweigerung vom 23. Januar 2008 waren die

Baugesuche betreffend die Arealüberbauung und die separate Wohnüberbauung, und nur diese Projekte sind Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens. Die Baubewilligung für die Arealüberbauung kann ohnehin nicht auf den – hier eher geringen – Teil des Areals beschränkt werden, der allenfalls erschlossen ist, da die Anforderungen gemäss §§ 69 ff. PBG anhand des Gesamtprojekts, nicht für eine Teilfläche desselben, beurteilt werden. Die Beschwerdeführenden haben dies offenbar erkannt, als sie vor der Vorinstanz beantragten, "subeventuell sei ohne Verzug eine Baubewilligung für den bereits vollerschlossenen Bereich des Gebiets Z in Aussicht zu stellen" (Rekursantrag Ziff. 3). Dieses Begehren zielte jedoch im Ergebnis auf ein alternatives Bauvorhaben und lag damit ebenfalls ausserhalb des Verfahrensgegenstandes; es wurde denn auch vor dem Verwaltungsgericht zu Recht nicht mehr gestellt. Eine teilweise Gutheissung der Beschwerde wäre somit selbst unter der Annahme einer ausreichenden Erschliessung eines Teilgebiets nicht möglich. 5.2

Anzumerken ist, dass der Beschwerdegegner entgegen der zuweilen aufgestellten Behauptung der Beschwerdeführenden nie anerkannt hat, dass zwei Bautiefen des Gebiets Z ausreichend erschlossen seien. In seinem Brief an den Vertreter der Beschwerdeführenden vom 1. September 2008 (VB.2008.00595) hielt er fest, unter Berücksichtigung bestimmter Massnahmen, die durch die Bauherrschaft vorzufinanzieren seien, könne das Gebiet, begrenzt durch die AA-Strasse, die AI-Strasse und den AJ-Weg, Kat.-Nr. 09, "in einer Tiefe von 60 m (zwei Bautiefen) ab AA-Strasse als völlig groberschlossen angesehen werden." Die Erwähnung der Grob erschliessung weist gerade darauf hin, dass Elemente einer vollständigen Fein erschliessung nach Auffassung des Beschwerdegegners noch fehlten. Dies bestätigen auch die von ihm im selben Schreiben umschriebenen Voraussetzungen, die eingehalten werden müssten, um ein späteres Quartierplanverfahren nicht zu präjudizieren. An der öffentlichen Verhandlung führte der Vertreter des Beschwerdegegners allerdings aus, nach Ansicht der Gemeinde sei massgebend, ob der Bauherr in der Lage sei, ohne Dritte die noch fehlenden Groberschliessungsanlagen und den "Feinschliff" selber zu erstellen. Der Bauausschluss gehe davon aus, dass im fraglichen Bereich die Erschliessung für die erste und zweite Bautiefe genüge. Diese Auffassung vermengt jedoch die Funktionen von Grob- und Feinerschliessung und übersieht, dass auch eine Ergänzung der Feinerschliessung den Beschränkungen von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV unterliegt. Rein faktisch kann entlang von AA-Strasse und AI-Strasse wohl eine erste Bautiefe (dazu VGr, 5. Mai 2010, VB.2009.00063, E. 3.6; bestätigt BGr, 13. Dezember 2010, 1C_318/2010, E. 4.3 und 4.4) als erschlossen gelten (vgl. den Plan "Erschliessung bestehend", VB.2008.00595). Zu prüfen wären allenfalls die von der Vorinstanz angesprochenen Fragen der Verkehrssicherheit (§ 240 Abs. 3 PBG) sowie die notwendigen Vorkehrungen, um die Präjudizierung eines künftigen Quartierplans zu vermeiden. Letzteres lässt sich möglicherweise nur anhand eines konkreten Bauprojekts für die fragliche Fläche bzw. im Rahmen eines Vorentscheids, sofern die Bauherrschaft ein entsprechendes Gesuch stellt, abschliessend beurteilen. Hinzu kommt schliesslich die Frage, ob mit Blick auf die Belastung durch den Fluglärm und die damit verbundenen rechtlichen Beschränkungen allenfalls eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich wird, was sich auf die planungsrechtliche Baureife des Gebiets im Sinn von § 234 PBG auswirken kann. Zu einer weitgehend übereinstimmenden Beurteilung ist im Übrigen die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung, bereits in ihrer Stellungnahme zuhanden des Beschwerdegegners vom 8. November 2007 gelangt (VB.2008.00595). 6. Die Beschwerde ist somit abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die

Beschwerdeführenden kostenpflichtig und steht ihnen keine Parteientschädigung zu.

E. 7

Erbengemeinschaft U, bestehend aus: 7.1 V, 7.2 W, 2–7 vertreten durch X AG, Architekturbüro, alle vertreten durch RA Y, Beschwerdeführende, gegen Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrats Bülach, Beschwerdegegner, betreffend Baubewilligung (Wiederaufnahme von VB.2008.00595), hat sich ergeben: I. Das Gebiet Z ist gemäss 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 bisher nicht überbaut. A stellte am 10. September 2007 zwei Baugesuche für eine Arealüberbauung und eine separate Wohnüberbauung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01–02, 03, 04–05, 06, 07, 08, 09 und 10. Mit Beschluss vom 23. Januar 2008 verweigerte der Ausschuss Bau und Planung des Stadtrats Bülach die baurechtliche Bewilligung für beide Projekte. II. Dagegen gelangten A und die weiteren Eigentümer der Baugrundstücke, nämlich Erbengemeinschaft B, Erbengemeinschaft G, Erbengemeinschaft O, Erbengemeinschaft U sowie S und T gemeinsam an die Baurekurskommission IV. Diese wies den Rekurs mit Entscheid vom 13. November 2008 ab. III. Am 16. Dezember 2008 erhob die unterlegene Rekurrentschaft Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Verfahren VB.2008.00595) und beantragte, der Entscheid der Baurekurskommission und die Bauverweigerung seien aufzuheben und der Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrats Bülach sei anzuweisen, die Prüfung des Baugesuchs materiell vorzunehmen und die Baubewilligung unter den gesetzlichen Auflagen und Bedingungen zu erteilen; eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Die Baurekurskommission IV beantragte die Abweisung der Beschwerde. Der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach stellte Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführenden; eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zwecks Neubeurteilung der tatsächlichen Überbaubarkeit des Areals, soweit dieses für zwei Bautiefen ab AA-Strasse als groberschlossen anzusehen sei. Am 19. Februar 2009 reichten die Beschwerdeführenden unaufgefordert eine Replik ein. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde am 5. August 2009 ab. IV. Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts gelangten die Beschwerdeführenden mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Mit Urteil vom 23. Juni 2010 (1C_457/2009) hiess dieses die Beschwerde gut, hob den angefochtenen Entscheid auf und wies die Sache zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurück. V. Das Verwaltungsgericht führte am 22. September 2010 eine öffentliche Schlussverhandlung durch, an welcher die Parteien Gelegenheit zu mündlicher Stellungnahme erhielten. Dabei zogen die Beschwerdeführenden ihren Eventualantrag auf Rückweisung an die Vorinstanz zurück; im Übrigen hielten sie an ihren Standpunkten fest. Am 20. April 2011 wandten sie sich mit einer ergänzenden Eingabe an das Gericht. Die Kammer erwägt: 1.

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