

Am 28. September 2004 bewilligte der Gemeinderat X die Erstellung eines Doppelfamilienhauses. Die Baudirektion erteilte am 8. Februar 2005 die entsprechende lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung. Beide Bewilligungen wurden von Nachbarn mit Rekurs angefochten.

Aus den Erwägungen:

3. Die Baugrundstücke liegen in der Einfamilienhauszone E2 und sind der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeteilt. Sie wurden zu Beginn der Neunziger Jahre im Rahmen der Durchführung des Quartierplanes «Im L» erschlossen. Aus dem damaligen Quartierplanperimeter sind bis auf die Baugrundstücke und zwei weitere Parzellen inzwischen alle Grundstücke überbaut. Die Baugrundstücke grenzen im Süden an die Landwirtschaftszone und im Norden an den L-Weg, auf dessen gegenüberliegender Seite die bereits überbauten Grundstücke der Rekurrenten liegen. Während östlich der Baugrundstücke mit Wohnhäusern überbaute Parzellen liegen, grenzen sie im Westen an unüberbautes Land. Auf den Baugrundstücken – und den benachbarten Grundstücken – ist der Immissionsgrenzwert für den Tag von 60 dB(A) gemäss Anhang 5 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) durch den herrschenden Fluglärm überschritten. (...)

5. Obwohl das Umweltschutzgesetz (USG) grundsätzlich die Sanierung bestehender Flugplätze und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt (vgl. Art. 16 USG), lässt sich deren Betrieb nicht immer auf das aus Lärmschutzgründen erforderliche Mass reduzieren. Für den im öffentlichen Interesse unvermeidlichen Flugbetrieb gewährt daher die zuständige Behörde gestützt auf Art. 17 USG regelmässig Erleichterungen. Dies hat zur Folge, dass in der Umgebung von Flughäfen und Militärflugplätzen die Immissionsgrenzwerte (oder gar die Alarmwerte) nicht immer eingehalten werden können (was in Art. 20 und 25 USG vorausgesetzt wird).

Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Art. 31 Abs. 1 LSV wiederholt und spezifiziert diese gesetzliche Regelung dahingehend, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nur bewilligt werden dürfen, wenn diese

Werte durch folgende Massnahmen eingehalten werden können:

a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume an der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder

b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Können Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

Unter einem überwiegenden Interesse ist ein im Rahmen der Zielsetzung von Art. 22 USG anerkennungswürdiges, vor allem öffentliches Interesse zu verstehen. Das blossе Interesse des Eigentümers an einer besseren Nutzung seines Grundstücks reicht nicht aus, da Art. 22 USG sonst seines Sinnes entleert würde; vielmehr steht die Schliessung von Baulücken im Kernbereich von Siedlungen im Vordergrund (R. Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. A., 2000, Art. 22 Rz. 33). Notwendig ist eine Interessenabwägung im Einzelfall; das Interesse an der Erstellung des Gebäudes kann ausnahmsweise die Anliegen des Lärmschutzes überwiegen. Da Fluglärm im Unterschied zu anderen Lärmarten nur mit Massnahmen an der Quelle, jedoch kaum mit solchen im Ausbreitungsbereich begrenzt werden kann und somit die Erstellung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in betroffenen Gebieten kaum mehr möglich wäre, kommt hier dem Interesse an der guten baulichen Ausnutzung des Bodens insofern etwas mehr Gewicht zu, als eine Ausnahmebewilligung nicht nur für Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet, sondern auch für Baugebietslücken in nur teilweise überbauten Bauzonen erteilt werden kann (Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, Mitteilung zur Lärmschutzverordnung Nr. 4 [1991], Ausgabe 1992, S. 3).

Die im Bundesrecht verankerte notwendige Zustimmung einer kantonalen Behörde soll eine rechtsgleiche und einheitliche Bewilligungspraxis garantieren. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein überwiegendes Interesse an der Erstellung eines Gebäudes bestehe, verfügt die Behörde zudem über einen grossen Ermessensspielraum. Diesen Umständen tragen die Baurekurskommissionen dadurch Rechnung, dass sie sich bei der Überprüfung einer von der spezialisierten kantonalen Behörde vorgenommenen Handhabung der Norm Zurückhaltung auferlegen. Sie überprüfen zwar nicht nur die Rechtmässigkeit, sondern auch die Zweckmässigkeit der lärmrechtlichen Ausnahmebewilligung, ersetzen aber einen vertretbaren Ermessensentscheid nicht durch eigenes Ermessen. Hingegen schreiten sie dann ein, wenn sich der Entscheid der kantonalen Stelle als offensichtlich unvertretbar erweist.

6. Die Baugrundstücke sind der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt, was bedeutet, dass für Fluglärm während des Tages ein Immissionsgrenzwert von 60 dB(A) gilt. Mit berechneten Fluglärmimmissionen von 65 dB(A) ist dieser Wert auf den Baugrundstücken unbestrittenermassen recht deutlich überschritten. Entsprechend gewichtig muss das Interesse an der Erstellung des geplanten Doppel-einfamilienhauses sein. Sowohl die Vorinstanzen als auch die private Rekursgegnerin berufen sich darauf, die Baugrundstücke stellten eine Baulücke im bereits überbauten Gebiet dar,

an deren Ausfüllung ein grosses Interesse bestehe. Dieser Argumentation ist zuzustimmen; dass die Baugrundstücke im Süden an zur Landwirtschaftszone gehörende Grundstücke stossen, kann daran nichts ändern. Wenn die Vorinstanzen davon ausgehen, dass zur Qualifikation der Baugrundstücke als Baulücke auf die Bauzone, in der die Baugrundstücke liegen, abzustellen ist, so ist daran nichts auszusetzen. Von den Grundstücken, welche mit den Baugrundstücken zum Perimeter des Quartierplanes «Im L» gehörten, sind inzwischen praktisch alle mit Wohnhäusern überbaut. Einzig die westlich des Baugrundstücks Kat.-Nr. 88 gelegene Parzelle und eine weitere sind davon ausgenommen. Damit erscheint es vertretbar, wenn die Vorinstanzen von einer Baulücke ausgegangen sind; dies zumal – wie oben ausgeführt – im Zusammenhang mit Fluglärm auch für Grundstücke in nur teilweise überbauten Bauzonen Ausnahmegewilligungen erteilt werden können. Nachdem im ganzen Gebiet von X die Immissionsgrenzwerte für Fluglärm zumindest zeitweise überschritten sind und daher die Einzonung und weitere Erschliessung von Bauland zumindest mittelfristig nicht möglich sein wird (vgl. Art. 24 USG), kommt dem Interesse an der Überbauung des bereits erschlossenen Baulandes grosse Bedeutung zu.

Das Interesse an der Erstellung der Doppel Einfamilienhäuser überwiegt vorliegend das Lärmschutzinteresse, auch wenn die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes um ca. 5,5 dB(A) bestimmt nicht mehr geringfügig ist. Dabei bleibt zu beachten, dass das Baugrundstück gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV wegen Lärmvorbelastung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet werden könnte. Dann wäre der massgebliche Immissionsgrenzwert von 65 dB(A) allenfalls knapp eingehalten und zur Erstellung des Doppel Einfamilienhauses keine Ausnahmegewilligung notwendig. Dass die Baudirektion Kanton Zürich diesem Umstand insofern Beachtung schenkt, als sie in konstanter Praxis lärmrechtliche Ausnahmegewilligungen auch dann erteilt, wenn bei Grundstücken in der Empfindlichkeitsstufe II der Alarmwert knapp überschritten ist, ist durchaus vertretbar.