

BRKE I Nr. 0207/2007 vom 10. August 2007 in BEZ 2008 Nr. 34

(Bestätigt mit VB.2007.00405 vom 6. Dezember 2007.)

---

Der Gemeinderat hatte beschlossen, ein 1984 eingeleitetes, in der Folge wegen Fluglärmbelastung sistiertes Quartierplanverfahren auf Grund der Fluglärmbelastung auszuleiten. Dieser Beschluss wurde von einem Quartierplangegenossen angefochten.

Aus den Erwägungen:

4.1. In materieller Hinsicht rügt die Rekurrentin, die Quartierplangrundstücke seien zum Teil der dreigeschossigen Wohnzone und im Übrigen der Industriezone, mithin der Bauzone zugeteilt. Damit bestehe gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) und Planungs- und Baugesetz (PBG) ein Anspruch auf Erschliessung der Grundstücke. Seien wegen Überschreitung der Planungswerte der Lärmschutzverordnung (LSV) Erschliessungsmassnahmen nicht zulässig, wäre vor Einstellung des Quartierplanverfahrens zu prüfen gewesen, ob für kleine Teile der Bauzone bzw. Teile des Quartierplangebietes gestützt auf Art. 30 Satz 2 LSV Ausnahmen gestattet werden könnten. Dies sei vorliegend zu bejahen, da sich das Quartierplangebiet unmittelbar neben dem S-Bahn-Bahnhof R befinde und daher durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen sei. Zudem seien etliche Grundstücke im Quartierplanperimeter – darunter das rekurrentische – vollständig erschlossen, weshalb eine Einstellung des Quartierplanverfahrens wegen fehlender Erschliessung unzulässig sei. Selbst wenn das Quartierplangebiet völlig unerschlossen wäre und die Planungswerte keine zusätzliche Erschliessung erlauben würden, wäre zu prüfen, ob durch eine Änderung der Zonenordnung eine weniger lärmempfindliche Nutzung zugelassen werden solle und könne. Das Quartierplanverfahren hätte daher erst ausgeleitet werden dürfen, wenn eine Auszonung rechtskräftig festgesetzt sei.

4.2. Art. 30 LSV schreibt vor, dass die bei Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden dürfen, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.

Mit der Baudirektion Kanton Zürich ist Art. 30 Satz 2 LSV so auszulegen, dass die Vollzugsbehörde gestützt auf diese Bestimmung Ausnahmen gestatten kann, wenn nur ein kleiner Teil der Systemabgrenzung von Lärmgrenzwert-Überschreitungen betroffen ist. Da hier nicht nur das gesamte Quartierplangebiet, sondern ein grosser Teil der – bereits überbauten – Bauzone zu hohe Lärmimmissionen aufweist, kann eine weitere Erschliessung nicht gestützt auf Art. 30 Satz 2 LSV genehmigt werden.

4.3. Was die Rekurrentin aus der aus ihrer Sicht bereits vollständigen Erschliessung ihres und weiterer Grundstücke im Quartierplanperimeter ableiten will, ist nicht ganz klar. Bereits erschlossene Grundstücke bedürfen keiner weiteren Erschliessungsmassnahmen, und Art. 30 LSV findet somit keine Anwendung. Diese Grundstücke sind unabhängig von der Art des Abschlusses eines Quartierplanverfahrens insoweit baureif. Sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, können sie überbaut werden; dies allenfalls unter Inanspruchnahme von Ausnahmegewilligungen im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV. Solange hingegen ein Quartierplanverfahren hängig ist, steht der Quartierplanbann der Bewilligung eines Bauvorhabens auf einem betroffenen Grundstück entgegen (vgl. § 150 PBG). Für die Eigentümer von vollständig erschlossenen Grundstücken im Quartierplanperimeter ist die Ausleitung des Quartierplanverfahrens somit von Vorteil. Die vollständige Erschliessung einzelner Grundstücke steht der Ausleitung eines Quartierplanverfahrens jedenfalls nicht entgegen.

4.4. Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c und d LSV gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszonen die Empfindlichkeitsstufe III. Die Empfindlichkeitsstufe IV gilt in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Die Grundstücke im Quartierplanperimeter sind zum Teil der Wohn- und Gewerbezone WG3 (unter anderem das rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 5298) und im Übrigen der Industrie- und Gewerbezone IB (unter anderem das rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 273) zugeteilt. In beiden betroffenen Zonen gilt gemäss Art. 1.4.1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) die Empfindlichkeitsstufe III, was bedeutet, dass der Planungswert in Bezug auf den Fluglärm am Tag für Wohnräume 60 dB(A) und für Gewerberäume 65 dB(A) beträgt. In der Nacht beträgt der Planungswert für Wohnräume 50 dB(A). In Bereichen, denen die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet ist, gilt für Wohn- und Betriebsräume am Tag ein Planungswert von 65 dB(A) und in der Nacht ein solcher von 55 dB(A) (vgl. zum Ganzen Anhang 5 zur LSV).

Im Quartierplanperimeter herrscht gemäss den unbestritten gebliebenen Angaben der Baudirektion Kanton Zürich eine Fluglärmbelastung von 66 bis 70 dB(A) am Tag beziehungsweise von 54 bis 55 dB(A) in der ersten Nachtstunde (22 bis 23 Uhr). Somit wären am Tag selbst in einem Gebiet, in dem die Empfindlichkeitsstufe IV gilt, die Planungswerte überschritten. Die Zulassung einer weniger lärmempfindlichen Nutzung würde folglich an der Überschreitung der Planungswerte und damit an der Unzulässigkeit weiterer Erschliessungsmassnahmen nichts ändern. Abgesehen davon besteht in der Gemeinde R offenbar kein Bedarf an Industriezonen für stark störende Betriebe, in denen die Empfindlichkeitsstufe IV gelten könnte. Gemäss Art. 6.2 BZO sind nämlich selbst in den Industrie- und Gewerbezone höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

4.5. Dass ein Quartierplanverfahren nur nach rechtskräftiger Auszonung der Grundstücke im Quartierplanperimeter ausgeleitet werden darf, entbehrt jeglicher Grundlage. Im von der Rekurrentin angeführten Entscheid (Entscheid der Baurekurskommission I in BEZ 1984 Nr. 43) war die bevorstehende Auszonung Grund für die Ausleitung des Quartierplanes. In einem solchen Fall die Rechtskraft des Auszonungsbeschlusses abzuwarten, ergibt durchaus Sinn. Im vorliegenden Fall liegt der

Grund für die Ausleitung des Quartierplanes hingegen in der zu hohen Lärmbelastung und der daraus folgenden Unzulässigkeit von Erschliessungsmassnahmen. Eine Auszonung der Quartierplangrundstücke könnte allenfalls eine Folge davon, nicht aber die Voraussetzung dafür sein. Im Übrigen besteht kein Anlass, den angefochtenen Beschluss zu Gunsten einer weiteren Sistierung des Quartierplanverfahrens aufzuheben. Ein solcher Schritt wäre nur sinnvoll, wenn innert absehbarer Frist mit erheblichen Änderungen der massgeblichen Lärmbelastung zu rechnen wäre. Auch wenn das neue Betriebsreglement des Flughafens Zürich noch nicht bekannt ist, bestehen keine hinreichenden Gründe für solche Annahmen, zumal sich das Quartierplangebiet in unmittelbarer Nähe der Westpiste befindet. Die bisher vorgenommenen Planungsschritte wären denn auch im Falle einer unvorhergesehenen, erheblichen Änderung der Situation nicht verloren. Im Falle eines neuen Quartierplanes könnten sie als Grundlage der dannzumaligen Erschliessungsplanung dienen. (Mit dieser Begründung wurde der Rekurs abgewiesen.)