

VERFÜGUNG

vom 15. Juni 2007

Wallisellen. Baulückenplan - Festsetzung

In Gebieten, in denen die nach der Lärmschutzverordnung (LSV) geltenden Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV Bewilligungen für die Errichtung und die Änderung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Dies gilt an sich auch unter dem Gesichtspunkt des Fluglärms. Mit den erwähnten Massnahmen kann jedoch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Regel nicht erreicht werden.

Wenn die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können, darf die Baubewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Mit dieser Zustimmung sind gleichzeitig Nebenbestimmungen gemäss Art. 32 Abs. 2 LSV bezüglich der verschärften Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile zu erlassen.

Der Verfahrensaufwand für die Beurteilung der zahlreichen Baugesuche in Gebieten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in Bezug auf Fluglärm ist für die kantonalen Fachstellen, die örtlichen Baubehörden und Bauherrschaften sehr gross. Das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL, heute BAFU) hat in seiner Mitteilung Nr. 4 (1991, korrigierte Fassung 1992) erklärt, dass als überwiegendes Interesse, wie es gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV für die Erteilung einer Baubewilligung unter den fraglichen Voraussetzungen erforderlich ist, auch die Schliessung von Baulücken gelten könne. Ob dieser Ausnahmesachverhalt vorliegt, ist von den Einzelheiten des im Baubewilligungsverfahren zu beurteilenden Projekts unabhängig und lässt sich daher vorgängig zu den einzelnen Baubewilligungsverfahren festlegen. Gebiete, an deren weiterer oder intensiverer Über-

bauung im Falle einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ein überwiegendes Interesse besteht, können zum voraus in einem Plan dargestellt werden. Mit der durch Verfügung erfolgenden Festsetzung dieser Pläne, welche aufgrund einer einzelfallweisen Prüfung der Gebiete erstellt worden sind, nimmt die Baudirektion die Aufgaben, die ihr bei der in Art. 31. Abs. 2 LSV erwähnten Zustimmung obliegen, wahr.

Ziffer 3.2 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV), zweiter Absatz (Fassung vom 13. März 2002), legt fest, dass in Gemeinden, für welche die Baudirektion einen Plan über das überwiegende Interesse gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV festgesetzt hat, für Vorhaben in den bezeichneten Gebieten keine kantonale Zustimmung im Einzelfall mehr einzuholen ist. Die mit der Planfestsetzung erfolgte kantonale Zustimmung zur Überbaubarkeit der betreffenden Grundstücke wird erst mit der Erteilung der Baubewilligung für ein konkretes Vorhaben durch die örtliche Baubehörde wirksam.

Der Plan zeigt auf der Grundlage der Lärmkurven für das „vorläufige Betriebsreglement vBR 2005“ und „Zustand 2000 nominell“ für die Gemeinde Wallisellen den Bereich, in dem die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe ES II überschritten sind. Innerhalb des Bereichs, in dem die Immissionsgrenzwerte überschritten, die Alarmwerte aber eingehalten sind, gilt für Wallisellen das überwiegende Interesse im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV für Neu- und Umbauten sowie für Abbrüche und Wiederaufbauten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen als gegeben. Eine separate Zustimmung der Baudirektion zu Baugesuchen in Bezug auf den Fluglärm ist in diesem Bereich aufgrund der Festsetzung dieses Plans nicht mehr erforderlich. Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf Grundstücke, welche voll erschlossen sind. Grundstücke in Bauzonen für lärmempfindliche Räume, welche noch nicht erschlossen sind, dürfen nach Art. 30 LSV nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Art. 32 Abs. 2 LSV regelt, dass die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärft, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV gegeben sind. Die örtliche Baubehörde hat aufgrund der Festsetzung des Plans in verhältnismässiger Weise auch für die Einhaltung der erhöhten Anforderungen nach der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (Art. 32 Abs. 1 LSV) zu sorgen. Die kantonale Fachstelle für Lärmschutz stellt der örtlichen Baubehörde die dazu erforderlichen Daten (Schallpegeldifferenz DE) in geeigneter Form zur Verfügung.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Plan über das überwiegende Interesse in Bezug auf den Fluglärm gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV wird für das Gebiet der Gemeinde Wallisellen im Sinne der Erwägungen festgesetzt.
- II. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen (unter Beilage von zwei Plänen), an das kantonale Tiefbauamt/Fachstelle Lärmschutz (FALS), an das Generalsekretariat der Baudirektion/Bauverfahren + Koordination Umweltschutz, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht, an das Bundesamt für Umweltschutz (unter Beilage von je einem Plan) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Plänen).

Zürich, den 15. Juni 2007
070237/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

