

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.24.198

ENTSCHEID vom 28. Mai 2025

**Gemeinde Q.____, Planbeschwerde A.____ und B.____ betreffend Sondernutzungsplanung
Gestaltungsplan "R-Strasse West"; Abweisung**

Erwägungen

5. Lärmschutz

5.1 Parteistandpunkte

Im Weiteren machen die Beschwerdeführenden geltend, die Gebäude gemäss Gestaltungsplan lägen zwischen einer sehr stark befahrenen Kantonsstrasse (R-Strasse) und einer extrem befahrenen Bahnlinie ([...]). Auch verursache die sich in der Nähe befindende Autobahn ([...]) zusätzlichen Lärm. Gemäss dem vorliegenden Lärmschutzgutachten würden durch den Gestaltungsplan die Vorgaben der Lärmschutz-Verordnung nicht eingehalten. Dieser Missstand müsse bereits im Gestaltungsplanverfahren gemäss den Vorgaben der Lärmschutz-Verordnung geklärt werden. Nachbarn seien nicht auf das Baubewilligungsverfahren zu verweisen. In diesem Verfahren wäre es zu spät für solche Rügen. Gestaltungspläne, die gegen Bundesrecht (Lärmschutz-Verordnung) verstossen, dürften nicht genehmigt werden. Gemäss § 10 Abs. 5 lit. j BNO seien im betroffenen Gestaltungsplangebiet die eigentümerverbindlichen Lärmschutzmassnahmen und die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) aufzuzeigen. Dem habe der vorliegende Gestaltungsplan nicht genügend Beachtung geschenkt.

Der Gemeinderat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Massnahmen zur Lärminderung im Sinne von Art. 31 LSV mit den kantonalen Behörden vorbesprochen und in den Sondernutzungsvorschriften entsprechende Massnahmen festgelegt worden seien. Das Gebäude A diene als Lärmriegel für die dahinterliegenden Gebäude, was einen positiven Effekt habe. Im Sinne der Verdichtung nach Innen werde das Gebäude A begrüsst. Ohne das Gebäude A wären die dahinterliegenden Gebäude resp. Wohnungen stärker dem Lärm ausgesetzt. Es werde Aufgabe des Baugesuchsteller und Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein, im Rahmen dieses Gestaltungsplans eine Baute zu projektieren und zu realisieren, welche den Lärmschutzvorschriften entspreche. § 9 SNV enthalte die Kriterien zur Sicherstellung des Lärmschutzes. Damit sei § 10 Abs. 5 lit. j BNO genüge getan.

Die Beschwerdegegnerinnen halten zudem fest, dass sich mit der Zuweisung der Bestandteil des Gestaltungsplanperimeter bildenden Parzelle in die Zone WG3, verbunden mit einer Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht, zwanglos ergebe, dass auf der Stufe der Nutzungsplanung festgestellt worden sei, dass die anwendbaren Belastungsgrenzwerte im Rahmen der Überbauung eingehalten werden könnten.

5.2 Grundlagen

Das USG und die LSV bezwecken den Schutz vor schädlichem und lästigem Lärm, insbesondere dort, wo Menschen wohnen oder arbeiten. Übermässiger Lärm wirkt sich negativ auf das Wohlbefinden aus und ist gesundheitsschädlich. In lärmbelasteten Gebieten werden deshalb gemäss Art. 22 Abs. 1 USG Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1). 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 (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert letztere Regelung dahingehend, dass eine Baubewilligung nur erteilt wird, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b), eingehalten werden können. Ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch derartige Massnahmen nicht möglich, darf nach Art. 31 Abs. 2 LSV die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Für Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm legen die Anhänge 3 und 4 der LSV Belastungsgrenzwerte fest. In casu betragen diese bei der vorliegend geltenden ES III 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (die Alarmwerte betragen 70 dB[A] am Tag und 65 dB[A] in der Nacht; für Räume in Betrieben gelten nach Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte). Gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Bei der in Art. 31 Abs. 1 LSV vorgesehenen Prüfung, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, ist somit auf die Lärmbelastung in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen abzustellen. Als lärmempfindliche Räume gelten gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume. Die Einhaltung nur an dem am wenigsten exponierten "Lüftungsfenster" genügt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht (vgl. zum Ganzen: BGer 1C_471/2021 vom 10. Oktober 2022, Erw. 5). Das Umweltschutzgesetz und die Lärmschutzverordnung verlangen, dass die Grenzwerte für Lärmimmissionen an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Allerdings räumt das Bundesgericht auch ein, dass ein Verzicht auf die Überbauung stark lärmbelasteter Flächen im Siedlungsgebiet den raumplanerischen Interessen an einer haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsverdichtung nach innen widersprechen kann. Deshalb falle die Erteilung einer Ausnahmegewilligung durch die zuständige kantonale Behörde in Betracht, falls alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ergriffen wurden und das Bauprojekt der qualitativ angemessenen Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach innen dient (vgl. BGer 1C_139/2015 vom 16. März 2016, Erw. 4.6).

Art. 22 USG bezieht sich seinem Wortlaut nach auf das Baubewilligungsverfahren und nicht auf das Gestaltungsplanverfahren. Findet eine Sondernutzungsplanung statt, ist jedoch bereits in diesem Verfahren nachzuweisen, dass es unter Einhaltung der Vorgaben des Sondernutzungsplans möglich ist, die geplanten Gebäude so auszugestalten, dass sie den lärmrechtlichen Anforderungen entsprechen (BGer 1C_695/2017 vom 22. Februar 2019, Erw. 8 und Erw. 10 mit Hinweis, in: URP 2019, S. 371 ff.; BGer 1C_664/2018 vom 14. November 2019, Erw. 5.4). Bereits auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung muss feststehen, dass im Rahmen der späteren Planung eine geeignete Lösung gefunden werden kann (sog. Machbarkeitsnachweis), da es sich andernfalls um eine untaugliche Planung handeln würde (BGE 147 II 484, Erw. 4.3.1 mit Hinweisen). Es genügt jedoch, dass die angedachten Massnahmen als geeignet erscheinen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu verhindern. Detailnachweise werden im Baubewilligungsverfahren zu erbringen sein (vgl. BGer 1C_695/2017 vom 22. Februar 2019, Erw. 8 und Erw. 10 mit Hinweis, in: URP 2019, S. 376).

5.3 Emissions- bzw. Immissionssituation

Die Lärmuntersuchung des Richtkonzepts der C. _____ AG zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III für Strassenlärm (65 dB am Tag/55 dB in der Nacht) in sämtlichen Baufeldern eingehalten werden können. Das Gestaltungsplangebiet wird vielmehr durch den Bahnlärm der nördlich verlaufenden SBB-Linie ([...]) beeinträchtigt.

Betreffend den Eisenbahnlärm können aus der Lärmuntersuchung folgende (maximalen) Über- und Unterschreitungen der Immissionsgrenzwerte an der lärmexponiertesten Fassade (Nordfassade) des Richtprojekts (Baukörper A) der ES III abgeleitet werden:

Grundriss	Überschreitung am Tag dB(A)	Überschreitung in der Nacht dB(A)
Ebene 2	+ 1	+ 9
Ebene 3	+ 5	+ 13
Ebene 4	+ 4	+ 13
Ebene 5	+ 4	+ 12
Ebene 6	+ 4	+ 12

Der Beurteilungs-Emissionspegel $L_{r,e}$ ist nach der LSV die massgebende Grösse für die Beschreibung der Lärmemissionen. Die zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nötigen Berechnungen für Bauverfahren basieren beim Lärm von Eisenbahnen auf den *festgelegten* Emissionen wie sie im Geodatenportal des Bundes für Bahnstrecken in der Schweiz entnommen werden können (Eisenbahnlärmemissionskataster). Diese werden rechtlich verbindlich im Rahmen der Lärmsanierung oder bei Ausbauprojekten der Infrastruktur festgelegt. Mit den festgelegten Emissionen wird definiert, welche maximalen Emissionen der Anlagenbetreiber erzeugen darf, ohne dass er die zulässigen Lärmimmissionen gemäss Art. 37a LSV überschreitet. Bei Einzonungen, Erschliessungen und Baubewilligungen muss damit gerechnet werden, dass der Anlagenbetreiber (Bahn) die maximal möglichen Emissionen ausschöpfen kann. Auch die Lärmuntersuchung der C. _____ AG aus dem Jahr 2018 basiert deshalb korrekterweise auf den *festgelegten* Emissionen. Dies entsprechend dem Gebot, voraussehbare Änderungen der Lärmbelastung mit zu berücksichtigen.

Auf diversen Streckenabschnitten der Eisenbahnen weichen die festgelegten Emissionen jedoch erheblich und dauerhaft von den *tatsächlichen* Emissionen ab. Es handelt sich dabei überwiegend um Fälle, bei denen die tatsächlichen Emissionen tiefer sind als die festgelegten Emissionen. Auf einigen Abschnitten würde selbst mit starkem Mehrverkehr oder deutlich höheren Geschwindigkeiten das festgelegte Lärmniveau nicht erreicht (vgl. Brief von Bundesamt für Verkehr [BAV] "Eisenbahnlärm – grosse Differenzen zwischen festgelegten und tatsächlichen Emissionen" vom 12. Juni 2024; abrufbar unter: [...; neu: <https://www.bav.admin.ch/de/laermbelastungskataster> > Weitere Informationen > Dokumentation]; [nachfolgend: Brief BAV]). Auch im vorliegenden Fall weichen die tatsächlichen Emissionen deutlich von den festgelegten Emissionen ab. Bezüglich der am nächsten gelegenen Eisenbahnlinie Nr. [...] etwa betragen die tatsächlichen Emissionen am Tag 72,6 dB(A) und liegen damit 9,1 dB(A) unter den festgelegten Emissionen von 81,7 dB(A). In der Nacht beträgt die Abweichung 13,4 dB(A) (66,4 zu 79,8 dB[A]). In ähnlichem Umfang weichen die festgelegten Emissionen zu den tatsächlichen Emissionen ab bei der Linie Nr. [...]. Am Tag beträgt die Abweichung 8,4 dB(A) (72,3 zu 80,7 dB[A]) und in der Nacht 10,4 dB(A) (68,4 zu 78,8 dB[A]). Bei der Linie Nr. [...] sind die Abweichungen etwas geringer. Am Tag beträgt die Abweichung 4,7 dB (73,8 zu 78,5 dB[A]) und in der Nacht 3,2 dB(A) (69,9 zu 73,1 dB[A]).

Wenn Bauwillige bei ihrer Planung unrealistisch hohe festgelegte Emissionen berücksichtigen müssen, hat dies raumplanerische Konsequenzen. Das Bauen an erwünschten Orten wird verunmöglicht, eingeschränkt oder verteuert. Die erwünschte Verdichtung an zentralen Lagen entlang der Bahn wird behindert. Damit Bauwilligen und den berechtigten raumplanerischen Anliegen nicht unrealistisch hohe

Anforderungen im Bereich Lärmschutz auferlegt werden, schlägt das BAV für Einzelfälle eine pragmatische Vollzugspraxis vor. Wenn die festgelegten Emissionen um mehr als 3 dB(A) höher liegen als die tatsächlichen Emissionen, kann für Planungen und Baugesuche eine Emission in Höhe der **tatsächlichen Emissionen + 3 dB(A)** für die Berechnung verwendet werden. Die Tag- und Nachtperiode ist jeweils separat zu beurteilen (vgl. Brief BAV, S. 2). Unter den gegebenen Umständen ist es daher angebracht, im Rahmen der Prüfung eines Baugesuchs auf Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Bestimmungen von deutlich niedrigeren Emissionswerten als den festgelegten auszugehen. Folglich werden entsprechend niedrigere Immissionswerte resultieren. Zwar sind voraussehbare Änderungen der Lärmbelastung zu berücksichtigen, aber nur wenn sie mit hinreichender Gewissheit bevorstehen. In casu sind allerdings keine konkreten Massnahmen ersichtlich, welche eine Lärmsteigerung gegenüber dem aktuellen Stand nahelegten, schon gar nicht solche mit dem Ausmass, welche die festgelegten Emissionen erlaubten, zumal eine Steigerung von 3 dB(A) bereits eine Verdoppelung des Verkehrs bedingt (vgl. BGer 1C_87/2012 vom 27. November 2012, Erw. 6.2). Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass bei einem nach Gestaltungsplan möglichen Vorhaben keine oder geringere Immissionsgrenzwertüberschreitungen resultieren.

5.4 Ausnahmegewilligung

Bei Immissionsgrenzwertüberschreitungen ist ausserdem die Möglichkeit der Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zu beachten. Eine Ausnahmegewilligung fällt jedoch nur in Betracht, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind. Der Nachweis einer hinreichenden Prüfung der möglichen Lärmschutzmassnahmen obliegt der Bauherrschaft. Sie hat daher nachvollziehbar darzulegen, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden (BGer 1C_1/2022 vom 27. Juli 2023, Erw. 4.3; BGE 146 II 187, Erw. 4.4.2 f.).

Der Entscheid über die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV setzt eine Interessenabwägung voraus, die gestützt auf sämtliche Umstände des Einzelfalls vorzunehmen ist (BGer 1C_264/2021 vom 24. März 2022, Erw. 2.4; 1C_91/2020 vom 4. März 2021, Erw. 5.6). Dabei ist das Interesse an der Realisierung des Gebäudes ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen den Anliegen des Lärmschutzes gegenüberzustellen und gegen diese abzuwägen. Nach Sinn und Zweck der umweltschutzrechtlichen Lärmschutz-Regelungen ist ein überwiegendes öffentliches Interesse zu verlangen. Dieses kann durch raumplanerische Anliegen wie die Schliessung einer Baulücke oder die Schaffung kompakter Siedlungen bzw. die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen begründet werden, wobei eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen ist (BGE 142 II 100, Erw. 4.6, vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b sowie Art. 3 Abs. 4 lit. a^{bis} RPG). Bei der Beurteilung dieser Wohnqualität ist neben dem Umfang der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auch die Möglichkeit zu berücksichtigen, dem Gebiet gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen. Zudem können auch Schallschutzmassnahmen einbezogen werden, die zwar nicht die gemäss Art. 39 Abs. 1 Satz 1 LSV massgebenden Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster der lärmempfindlichen Räume, jedoch die Lärmbelastung im Gebäudeinnern reduzieren und sich damit positiv auf die Wohnhygiene auswirken (BGer 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021, Erw. 3.2; siehe dazu ANNE-CHRISTEN FAVRE, in: URP 2022, S. 453). Unter Berücksichtigung dieser Beurteilungselemente sind gemäss der Rechtsprechung Ausnahmegewilligungen zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten werden, deren Einhaltung in städtebaulich befriedigender Weise nicht erreicht werden kann und die Baute dennoch der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen dient, da mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (BGE 142 II 100, Erw. 4.6; vgl. auch BGE 146 II 187, Erw. 4.1; 145 II 189, Erw. 8.1; BGer 1C_106/2018 vom 2. April 2019, Erw. 4.3; je mit Hinweisen).

Aktuell ist dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen eine hohe Bedeutung beizumessen (siehe dazu auch Erw. 5.5 nachfolgend betreffend Rechtsänderung von

Art. 22 USG). Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erscheinen, wird eine Ausnahmebewilligung erteilt werden können, auch wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten sind, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (BGE 142 II 100, Erw. 5.6).

Das Richtprojekt zeichnet sich durch mehrere lärmoptimierte Gestaltungen aus (vgl. Planungsbericht, S. 29). So dient das langgestreckte und geschlossene Gebäude (sog. Lärmriegel) im Baubereich A gezielt als Schallschutzmassnahme gegen Lärmemissionen, um die dahinterliegenden Wohn- und Erholungsbereiche vor übermässiger Lärmbelastung zu schützen. Die Wohnungen enthalten ausserdem einen lärmoptimierte Grundrissgestaltung (u.a. Durchwohnen) und sind überwiegend zu den gemeinschaftlichen Innenhof- und Aufenthaltsbereichen ausgerichtet. An den nördlich lärmexponierten Stellen werden zudem bei den kleineren Wohnungen keine lärmempfindlichen Räume auf der Nordseite geplant. Zur Bahnstrecke hin sind festverglaste Fenster vorgesehen und es bestehen auf der lärmabgewandten Seite (Innenhof) Lüftungsfenster sowie private Aussenräume (Sitzplatz im Erdgeschoss oder Balkon im Obergeschoss). Weiter ist davon auszugehen, dass wenn von den tatsächlichen oder von gegenüber den festgelegten, massgeblich reduzierten Emissionen ausgegangen wird, weitaus geringere Grenzwertüberschreitungen resultieren. Der Gestaltungsplan enthält zudem folgende Lärmschutzvorschriften (vgl. § 9 SNV):

§ 9 Lärmschutz

¹ In den Baubereichen A bis C sind zur Sicherstellung des Lärmschutzes folgende Kriterien pro Wohnung einzuhalten:

- Pro Wohnung darf höchstens eins von drei Zimmern mit Schlaffunktion ausschliesslich über Fenster verfügen, die über dem Immissionsgrenzwert ES III mit Lärm belastet sind
- Alle anderen Zimmer müssen unterhalb des IGW ES III belüftet werden können
- Mindestens ein Zimmer pro Wohnung darf ausschliesslich über Fenster verfügen, die höchstens bis zum Planungswert ES III mit Lärm belastet sind
- Die Aussenbereiche der Wohnungen dürfen höchstens bis zum Planungswert ES III mit Lärm belastet sein

² Die Schalldämmung der Aussenbauteile hat den erhöhten Anforderungen des Schweizer Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) Schallschutz im Hochbau zu genügen.

³ Die Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung auszurüsten.

⁴ Für das bestehende Restaurant Schwyzerhüsli erfolgt die Lärmbeurteilung nach Art. 31 LSV.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der lärmrechtlichen Vorgaben mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Nach Ergreifung all dieser Lärmschutzmassnahmen lässt sich nicht ausschliessen, dass (wenn überhaupt) bloss unerhebliche Überschreitungen der einschlägigen Immissionsgrenzwerte resultieren, was die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nicht von vornherein als unrealistisch erscheinen lässt. Zudem kann mit den in § 9 SNV enthaltenen Lärmschutzvorschriften allenfalls aufgezeigt werden, dass städtebaulich keine befriedigendere Lösung zur Verfügung steht und mit einer genügenden Anzahl an Lüftungsfenstern sowie weiteren Schallschutzmassnahmen ein angemessener Wohnkomfort in allen Wohnbereichen erzielt werden kann. Es verhält sich demnach nicht so, dass die im Gestaltungsplangebiet vorgesehene Überbauung nach heutigem Kenntnisstand eine unrealistische Planung darstellen würde, für die eine Baubewilligung entweder gar nicht oder höchstens in sehr eingeschränktem Umfang in Betracht käme.

An erheblichen öffentlichen Interessen, die eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV unter Umständen rechtfertigen könnten, lässt sich im vorliegenden Fall zunächst das raumplanerische Anliegen an einer Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen anführen. Ein zentrales Ziel der Raumplanung ist es, die Siedlungsentwicklung auf bereits erschlossene Gebiete zu konzentrieren und das unkontrollierte Wachstum in die freie Landschaft (Zersiedlung) zu vermeiden. Indem Baulandreserven innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets genutzt und unternutz-

te Areale gezielt verdichtet werden, kann der Flächenverbrauch reduziert und die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur optimiert werden. Wie oben bereits ausgeführt, besteht am vorliegend betroffenen Ort ein gewichtiges öffentliches Interesse an einer verdichteten Bauweise. Daher vermöchten die öffentlichen Interessen an der Realisierung der im Gestaltungsplanperimeter vorgesehenen Gesamtüberbauung das Interesse der künftigen Bewohner der Wohnbauten an einer strikten Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume allenfalls zu überwiegen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein angemessener Wohnkomfort durch verschiedene Lärmschutzmassnahmen sichergestellt werden kann. Ob die für eine Ausnahmegewilligung erforderlichen Voraussetzungen aber tatsächlich erfüllt sind, lässt sich im heutigen Stadium der Planung zwar noch nicht mit abschliessender Gewissheit überprüfen, erscheint aber wahrscheinlich, jedenfalls nicht ausgeschlossen.

5.5 Rechtsänderung

Das Parlament hat im September 2024 eine Revision von Art. 22 USG beschlossen. Mit der Gesetzesänderung sollen die Planung und der Bau von Wohnungen besser mit dem Lärmschutz abgestimmt werden. Für Baubewilligungen werden die lärmrechtlichen Kriterien neu bereits im Bundesgesetz aufgelistet. Dies erhöht die Rechtssicherheit. Bei der Planung von zusätzlichem Wohnraum in bereits überbauten Gebieten sollen Freiräume für die Erholung geschaffen und weitere Massnahmen für den Schutz der Ruhe vorgesehen werden. Mit diesen Anpassungen kann die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und ein angemessener Lärmschutz gewährleistet werden.

Gemäss der Revision des Umweltschutzgesetzes muss in neuen Wohnungen mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen, bei dem bei Messungen die Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Wird eine kontrollierte Lüftung installiert, genügt es, wenn die am offenen Fenster gemessenen Grenzwerte in einem lärmempfindlichen Raum pro Wohnung eingehalten werden oder ein Kühlsystem vorhanden ist. Erteilt werden kann die Baubewilligung auch, wenn zugleich ein ruhiges Fenster und ein ruhiger, privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht (vgl. SDA-Meldung vom 23. September 2024; abrufbar unter: https://www.parlament.ch/de/services/news/Seiten/2024/20240923162515042194158159026_bsd109.aspx).

Das konkrete Datum der Inkraftsetzung ist derzeit noch nicht bekannt. Das Gesetz wird – nach derzeitigem Kenntnisstand – zusammen mit der angepassten Lärmschutz-Verordnung im Frühjahr 2026 eingeführt (vgl. www.bafu.admin.ch > Themen > Thema Lärm > Anpassung Umweltschutzgesetz). Unter den gegebenen Umständen besteht somit die reelle Aussicht, dass das neue Gesetz im Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung für ein Vorhaben im betroffenen Gestaltungsplan-Perimeter in Kraft ist und ein Unterfangen wie das Richtprojekt nicht (mehr) auf eine Ausnahmegewilligung angewiesen sein wird.

5.6 Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auch wenn die anwendbaren Immissionsgrenzwerte an den Nordfassaden der Gebäude des Richtprojekts teilweise überschritten sein könnten, nach geltendem Recht eine Ausnahmegewilligung zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Zudem besteht die reelle Chance, dass das geltende Recht im Zeitpunkt eines Baugesuchs im betroffenen Perimeter zugunsten der Bauherrschaft geändert sein wird und die neuen Bestimmungen eingehalten werden können.