



Kanton Zürich
Baudirektion

Dr. Martin Neukom
Regierungsrat

Kontakt:
Tiina-Maria Seppänen
Fachspez. Vorsorge + Lärmbekämpfung
Walcheplatz 2
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 55 29
tiina-maria.seppaenen@bd.zh.ch
www.zh.ch

Referenz-Nr.:
BDTBA-2026-0339

An die Gemeinden und
Planungsverbände des Kantons Zürich

Zürich, 1. Juni 2026

**Revision des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung:
Beurteilung von Planungs- und Bewilligungsverfahren im Fluglärm**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Kreisschreiben vom 4. März 2015 hat die Baudirektion ihre Praxis bezüglich der Beurteilung von Planungsverfahren und Baubewilligungen bei Grenzwertüberschreitungen durch Fluglärm letztmalig dargelegt.

Mit der Revision des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) und der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41), die am 1. April 2026 in Kraft getreten sind, ändern sich für die Baudirektion und die betroffenen Gemeinden die Grundlagen zur Beurteilung von Planungsverfahren und Baugesuchen im Fluglärmbereich. Diese werden im Folgenden erläutert.

Dieses Schreiben ersetzt das Kreisschreiben vom 4. März 2015.

I. Änderung des USG und der LSV

a. Bauen im Fluglärmbereich

Art. 22 USG regelt Baubewilligungsverfahren in lärmbelasteten Gebieten ab 1. April 2026 folgendermassen:

Art. 22 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

¹ Baubewilligungen für die Erstellung und die wesentliche Änderung von Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, soweit dies verhältnismässig ist.

² Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn:

a. bei jeder Wohneinheit:

- 1. zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert wird, und*
- ein Kühlsystem vorhanden ist oder*
- mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind,*

2. mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, oder

3. mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, sowie ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; und

b. der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird.

³ *Bei Fluglärm oder für einen kleinen Anteil an Wohneinheiten bei grossen Wohnüberbauungen können Ausnahmen von den Anforderungen nach Absatz 2 Buchstabe a gewährt werden.*

⁴ *Die Pflicht der Inhaber von Anlagen zur Begrenzung der Emissionen bleibt auch bei Erteilung einer Baubewilligung nach den Absätzen 2 und 3 bestehen.*

Der revidierte Art. 31 LSV regelt Baubewilligungsverfahren in lärmbelasteten Gebieten ab 1. April 2026 folgendermassen:

Art. 31 Abs. 1^{bis} und 2

1^{bis} Kontrollierte Wohnraumlüftungen und Kühlsysteme müssen dem Stand der Technik entsprechen.

2 Können die Anforderungen nach Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes bei Fluglärm oder bei höchstens zehn Prozent der Wohneinheiten von grossen Wohnüberbauungen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung ausnahmsweise erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Art. 31a LSV und die damit verbundenen Auflagen wurden aufgehoben.

Für Gebiete mit Fluglärm in der ersten Nachtstunde ändern sich die Anforderungen für lärmempfindliche Wohnräume. Die Beurteilung von Bauvorhaben mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) am Tag ändert sich ebenfalls.

Bei überschrittenen IGW am Tag und/oder in der Nacht kann die Baubewilligung ohne Ausnahmegenehmigung erteilt werden, wenn wie in Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a Ziff. 1 USG gefordert, eine kontrollierte Wohnraumlüftung und ein Kühlsystem (erster Spiegelstrich) installiert werden. Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a Ziff. 1 zweiter Spiegelstrich sowie Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a Ziff. 2 und Ziff. 3 USG kommen bei Fluglärm nicht zur Anwendung, weil die Lärmbelastung flächendeckend ist und bei keinem Fenster die IGW eingehalten werden können.

Nach Art. 22 Abs. 3 USG können bei Fluglärm Ausnahmen von den Anforderungen nach Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a Ziff. 1 USG gewährt werden. Falls die Wohnraumlüftung oder das Kühlsystem bei Umbauten, Anbauten oder z.B. denkmalgeschützten Gebäuden nicht eingebaut werden können, ist eine kantonale Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich. Für Neubauten oder Ersatzneubauten werden grundsätzlich keine Ausnahmegenehmigungen erteilt.

b. Planen im Fluglärmbereich

Art. 24 USG regelt Planungsverfahren in lärmbelasteten Gebieten ab dem 1. April 2026 folgendermassen:

Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

1 Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

2 In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

3 In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

- a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;*
- b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und*
- c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.*

Art. 30 LSV (Erschliessung von bestehenden Bauzonen) wurde aufgehoben.

II. Geltende Rahmenbedingungen im Kanton Zürich

Die Praxis der Baudirektion stützt sich bei der Beurteilung von Planungs- und Bauvorhaben auf die folgenden geltende Rahmenbedingungen:

a. Massgebliche Fluglärmkurven

Es gelten die Fluglärmkurven gemäss dem vorläufigen Betriebsreglement 2012 (vBR 2012).

Ein Gesuch um die Anpassung des Betriebsreglements (vBR 2014/2017) wurde gestellt und das Verfahren läuft. Sobald das Betriebsreglement 2014/2017 rechtskräftig wird und die Beurteilungsgrundlage der Baudirektion sich ändert, werden die betroffenen Gemeinden und Regionen durch die Baudirektion informiert.

Die massgeblichen Fluglärmbelastungen sind im kantonalen GIS-Browser (geo.zh.ch/maps) ersichtlich. Die Karte «[Fluglärm Wohnen](#)» gilt für alle Planungs- und Baubewilligungsverfahren mit Wohnnutzung. Die Karte «[Fluglärm Betrieb](#)» gilt für Verfahren mit ausschliesslich betrieblicher Nutzung.

b. Kantonaler Richtplan und die Abgrenzungslinie

Kap. 4.7.1 *Flughafen Zürich* des kantonalen Richtplans (KRP) definiert folgende Rahmenbedingungen:

- Die Abgrenzungslinie (AGL) umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt Flughafen Zürich (SIL - Sachplan Infrastruktur Luftfahrt) zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über den IGW der Empfindlichkeitsstufe (ES) II.
- Aufzonungen und sonstige Änderungen von Nutzungsplänen mit zusätzlichem Wohnraum sind innerhalb der AGL nur in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» und nur in Gebieten mit Fluglärm ausschliesslich in der ersten Nachtstunde möglich. Zusätzlich müssen weitere Anforderungen an die Erschliessungsqualität und an die Nutzweise erfüllt sein (KRP, Kap. 4.7.1.2 Punkt a).
- In Gebieten innerhalb der AGL mit IGW-Überschreitungen durch Fluglärm am Tag sind Aufzonungen für Wohnnutzungen nicht möglich.
- Einzonungen für Wohnnutzung sowie die Ausscheidung von neuem Siedlungsgebiet sind innerhalb der AGL nicht möglich.

III. Praxis der Baudirektion für das Planen und Bauen im Fluglärmbereich

a. Planungsverfahren

Einzonungen für Wohnnutzungen

- Innerhalb der AGL: keine Einzonungen möglich (siehe oben).
- Ausserhalb der AGL: Einzonungen möglich, wenn die Planungswerte (PW) am Tag oder in der ersten Nachtstunde, nicht aber die IGW überschritten sind. Als Voraussetzung müssen die Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG erfüllt sein.

Erschliessung bestehender, nicht erschlossener Bauzonen

- Innerhalb und ausserhalb der AGL: Nach Aufhebung von Art. 30 LSV sind Erschliessungen lärmrechtlich nicht mehr geregelt. Neu sind die Erschliessung und die Überbauung von bestehenden Bauzonen möglich, wenn die IGW eingehalten sind.
 - Falls die IGW überschritten sind, kommt bei der Baueingabe Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a Ziff. 1 USG zur Anwendung.

Auf- und Umzonungen für Wohnnutzungen

- Innerhalb der AGL: Aufzonungen und sonstige Änderungen von Nutzungsplänen mit zusätzlichem Wohnraum sind nur in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft», nur in Gebieten mit Fluglärm nachts und unter bestimmten Voraussetzungen möglich (siehe Abschnitt «Kantonaler Richtplan und die Abgrenzungslinie»).
- In Gebieten mit Alarmwertüberschreitungen sind Aufzonungen und Änderungen von Nutzungsplänen mit zusätzlichem Wohnraum ausgeschlossen. Die Anforderungen an Art. 24 Abs. 3 Buchstabe a bis c USG sind kumulativ zu erfüllen. Da das nach Art. 24 Abs. 3 Buchstabe a USG erforderliche überwiegende Interesse über dem Alarmwert nicht gegeben ist, kann Abs. 3 nicht eingehalten werden.

- Ausserhalb der AGL: Aufzonungen und sonstige Änderungen von Nutzungsplänen mit zusätzlichem Wohnraum sind zulässig, wenn die IGW eingehalten sind. Falls die IGW überschritten sind, sind die Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG zu erfüllen.

Weitere Ausführungen zur Praxis und zum Umgang mit Art. 24 USG finden Sie auf unserer Webseite unter <http://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/laerm-schall/planen-bauen-laerm/laerm-schutz-nutzungsplanung.html>

b. Baubewilligungsverfahren

- Aufgrund der Ausbreitungseigenschaften von Fluglärm sind Massnahmen zur Einhaltung der IGW nicht wirksam und folglich nicht zu prüfen. Bei einer Überschreitung des IGW am Tag und/oder in der Nacht darf die Baubewilligung erteilt werden, wenn die Auflagen nach Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a Ziff. 1 USG erfüllt sind.
- Falls bei Fluglärm Ausnahmen nach Art. 22 Abs. 3 USG gewährt werden, darf nach Art. 31 Abs. 2 LSV die Ausnahmegewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein den Lärmschutz überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. In der Regel kann eine Ausnahmegewilligung bis und mit Alarmwert (ES II bis 65 dB(A) und ES III bis 70 dB(A)) nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden.
- Die Überschreitung der Alarmwerte (Tag und Nacht) war bisher nur bei bestehenden Gebäuden und Ersatzneubauten zulässig und hatte ein faktisches Bauverbot für neue Wohneinheiten zur Folge. Ab 1. April 2026 ist bei erfüllten Auflagen nach Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a Ziff. 1 USG keine Ausnahmegewilligung und dementsprechend keine Begründung für das den Lärmschutz überwiegende Interesse erforderlich. In bestehenden Bauzonen kann die Baubewilligung über dem Alarmwert erteilt werden, wenn eine Wohnraumlüftung inkl. Kühlsystem nach Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a Ziff. 1 USG installiert werden.

Weitere Ausführungen zur Praxis und Umgang mit Art. 22 USG finden Sie auf unserer Webseite unter <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/laerm-schall/planen-bauen-laerm/laerm-schutz-bauvorhaben.html>

Besten Dank für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Martin Neukom
Regierungsrat