

(vgl. *Felix Huber*, a.a.O., S. 70, 72 ff; *E. Zimmerlin*, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, N. 5c zu § 145, mit Hinweisen). Die Empfehlungen der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) wie auch die generelle Tendenz geht in die Richtung, dass Strassen- und Trottoirflächen im allgemeinen von der massgeblichen Grundfläche abgezogen werden (vgl. *Felix Huber*, a.a.O., S. 74; VLP Schriftenfolge Nr. 17, Die Ausnützungsziffer, S. 3f.).

Das kantonale Recht enthält keine diesbezüglichen Bestimmungen. Alle Gemeinde kennen indessen eine Beschränkung für das Mass der baulichen Dichte in ihren Baureglementen, sei es als Ausnützungs- oder Baumassenziffer etc. Die Gemeinde T. besitzt im Gegensatz zu anderen Gemeinden keine erläuternden Bestimmungen zur Grundregel von Art. 28 Abs. 1 BR (vgl. dazu auch AR GVP, Sammelband 1988, Nr. 1126). Sie hat jedoch in langjähriger Praxis die Strassen- und Trottoirflächen von der anrechenbaren Grundstückfläche nicht abgezogen. Auch wenn diese Praxis der allgemeinen Tendenz, welche einen Abzug dieser Fläche vorsieht, entgegenläuft, ist sie zulässig und nicht zu beanstanden.

RRB 30.3.1993

1253

Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnrichtung einzuhalten.

Die Rekurrentin rügt, der Gemeinderat habe fälschlicherweise die Hauptwohnrichtung des Projektes gegen Süden liegend bezeichnet.

Aus den Erwägungen:

Nach Art. 34 Abs. 1 BR ist der grosse Grenzabstand auf jener Gebäudeseite einzuhalten, die am meisten Hauptwohnräume aufweist. Für alle übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand. Als Hauptwohnseite, die den grossen Grenzabstand einzuhalten hat, gilt regelmässig die Fassade mit der überwiegenden Zahl der Wohnräume bzw. die besonnte Längsseite eines Gebäudes (vgl. *E. Zimmerlin*,

a.a.O., Nr. 7 zu § 163 - 65; A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1987, N. 8a zu Art. 12). Im Zweifelsfalle ist die gegen Süden/Südwesten/Südosten gerichtete Fassade gemeint (vgl. E. Zimmerlin, a.a.O, N. 7 zu §§ 163 - 65).

Im vorliegenden Fall sind im Erdgeschoss zwei Dreieinhalbzimmerwohnungen vorgesehen, wobei die eine im West- und die andere im Ostteil des Gebäudes untergebracht ist. Die Südfassade, die beiden Wohnungen zur Hälfte zugeordnet ist, ist länger als die Westfassade. Von Süden her werden der projektierte Hauptwohnraum (1 1/2 Zimmer) sowie der Sitzplatz und die Küche der beiden Wohnungen besonnt. Auf der Westseite liegen die beiden Schlafzimmer der westlichen Wohnung sowie der ebenfalls von Süden besonnte Hauptwohnraum. Im Obergeschoss/Dachgeschoss befinden sich zwei Viereinhalbzimmerwohnungen, verteilt auf je zwei Stockwerke. Die Südfassade weist in den Plänen Fenster für den jeweiligen Hauptwohnraum (1 1/2 Zimmer) der beiden Wohnungen sowie den Balkon der westlichen Wohnung aus. Der Balkon der östlichen Wohnung wird ebenfalls noch von Süden her besonnt; der Zugang befindet sich jedoch auf der Ostseite des Gebäudes. Im Westen liegen im Obergeschoss die Küche und das Elternschlafzimmer der westlichen Wohnung, im Dachgeschoss die beiden übrigen Zimmer.

Die Gemeinde hat die Südseite als Hauptwohnseite im Sinne von Art. 34 Abs. 1 BR bestimmt. Dies ist angesichts der Tatsache, dass die Wohnzimmer aller vier geplanten Wohnungen (auch) von dieser Seite besonnt werden, nicht zu beanstanden, zumal in der Literatur - wie oben erwähnt - die Auffassung vertreten wird, dass im Zweifelsfall, d.h. bei annähernd oder praktisch gleichwertigen Gebäudeseiten, die gegen Süden gerichtete Fassade als Hauptwohnseite anzusehen sei. Überdies ist darauf hinzuweisen, dass der Regierungsrat sich bei der Auslegung von Vorschriften der kommunalen Baureglemente eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wo es auf die besondere Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten ankommt oder die Interpretation unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts zur Diskussion steht (vgl. Hans-Jürg Schär, Erläuterungen zum VwVG, N. 4, 5 zu Art. 20). Unter diesem Aspekt stellt die Auslegung der Gemeinde, wonach die Hauptwohnseite gegen Süden gerichtet ist, sicherlich keine Ermessensüberschreitung dar, und der Regierungsrat als Rekursinstanz hat

nicht einzuschreiten. Der grosse Grenzabstand ist deshalb gegen Süden einzuhalten.

RRB 30.3.1994

1254

Umweltschutz. Lärmimmissionen neuer ortsfester Anlagen (Art. 7 Abs. 1 Lärmschutzverordnung, SR 814.41).

Nach Massgabe von Art. 7 Abs. 1 LSV müssen die Lärmimmissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (lit. a) und die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (lit. b). Die letztgenannte Anforderung wiederholt jene von Art. 25 Abs. 1 USG; die erstgenannte stützt sich unmittelbar auf Art. 11 Abs. 12 USG. Beide Anforderungen gelten kumulativ. Letztlich bestimmt diejenige Anforderung das erforderliche Mass der Emissionsbegrenzung, die sich im konkreten Einzelfall als die strengere erweist (*Schrade, in: Kommentar USG, Art. 11 N. 47*). Im Anwendungsbereich von Art. 25 Abs. 1 USG (Errichtung ortsfester Anlagen) konkretisieren somit die Planungswerte nicht das Mass des technisch und betrieblich Möglichen und wirtschaftlich Tragbaren (Art. 11 Abs. 2 USG), sondern unmittelbar den Grundsatz der Vorsorge nach Art. 1 Abs. 2 USG; sie finden demnach als weiteres Vorsorgekriterium neben demjenigen des Art. 11 Abs. 2 USG zusätzlich Anwendung (*Zäch, in: Kommentar USG, Art. 23 N. 47*). Wie indessen beide Kommentatoren betonen, wird in der Praxis die Forderung nach Einhaltung der Planungswerte die Emissionsbegrenzung nach Art. 11 Abs. 2 USG regelmässig konsumieren, weil mit diesen Werten - von der Immissionsseite her betrachtet - generell-abstrakt das wünschbare Mass an Vorsorge bestimmt wird. Diese Wertung beeinflusst zugleich die Beurteilung der Verhältnismässigkeit und damit der wirtschaftlichen Tragbarkeit auf der Emissions-Seite. Mehr als die Einhaltung der Planungswerte zu verlangen, kann mithin nur dann als wirtschaftlich tragbar gelten, wenn sich be-