

Rechnung, dass ausserhalb der Bauzonen möglichst bestehende Antennenanlagen zu benützen sind (siehe vorne Erw. 4.1). Allfällige Vorteile des Projektstandorts in Bezug auf den Landschaftsschutz und die bäuerliche Bewirtschaftung sind dagegen von untergeordneter Bedeutung. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Beschwerdegegnerin zwar auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen, der Projektstandort verglichen mit dem Alternativstandort an der Erlenstrasse aber weniger geeignet ist. Folglich darf die Baubewilligung für den Projektstandort nicht erteilt werden, was zur Gutheissung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 führt.

38 Lärmimmissionen von einem öffentlichen Spiel- und Pausenplatz.

- **Qualifizierung des Platzes als neue ortsfeste sowie unter das USG und die LSV subsumierbare Anlage (Erw. 2.1).**
- **Grundsatz des zweistufigen Umweltschutzes mit Vorsorgeprinzip und Verschärfung der Emissionsbegrenzungen (Art. 1 Abs. 2 sowie 11 Abs. 2 und 3 USG); Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte bei nicht nach marktwirtschaftlichen Prinzipien betriebenen Anlagen; Festlegung des Immissionsniveaus in Anwendung von Art. 15 USG (Erw. 2.2).**
- **Emissionsbegrenzungen betrieblicher (Erw. 3.2.1) und baulicher Art (Erw. 3.2.2) gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b und c USG.**
- **Untersagung der Benützung des Spiel- und Pausenplatzes an Sonn- und Feiertagen als verschärfte Emissionsbegrenzung (Art. 11 Abs. 3 USG) aufgrund der Lage des betroffenen Grundstücks in einer Zone mit Empfindlichkeitsstufe II und der faktischen örtlichen Gegebenheiten (Erw. 3.3.1); Ausschluss von Erleichterungen gemäss Art. 25 Abs. 2 Satz 1 USG (Erw. 3.3.2); Einhaltung der absoluten Schranke der Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 25 Abs. 2 Satz 2 USG (Erw. 3.3.3).**
- **Bedeutung der bundesdeutschen 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) als Entscheidungshilfe (Erw. 3.3.4).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 19. Juli 2005 in Sachen X. und Mitb. gegen Baudepartement.

Sachverhalt

A. Am 30. Juni / 5. Juli 2003 beschloss der Gemeinderat Olsberg die folgende "Benutzungsordnung für den Pausen- und Spielplatz ausserhalb der Schulzeiten sowie den Rasenplatz westlich des Gemeindehauses in Olsberg":

"A. Allgemeines

Der Pausen- und Spielplatz zwischen Schulhaus und Gemeindehaus steht ausserhalb der Schulzeiten Olsbergs Bevölkerung zur Benutzung offen.

Die Nutzung als Park- oder Festplatz sowie für andere spezielle Anlässe bleibt vorbehalten und wird jeweils durch den Gemeinderat separat geregelt.

Die folgende Regelung gilt sinngemäss auch für den Rasenplatz westlich des Gemeindehauses.

B. Beschränkungen für den Betrieb als Spielplatz ausserhalb der Schulzeiten

1.

Der Platz darf von **Montag bis Freitag** von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 20.00 Uhr als Spielplatz benutzt werden.

2.

Der Platz darf am **Samstag** von 09.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 19.00 Uhr als Spielplatz benutzt werden.

3.

Der Platz darf an **Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen** von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr als Spielplatz benutzt werden.

4.

Es gilt ein Fahrverbot für Motorfahrzeuge.

5.

Fussballspiele sind verboten.

6.

Das Ballspielen an Haus- und Betonwände ist verboten.

7.

Die Verwendung von lärmigen Spielzeugen und elektronischen Musikanlagen sind verboten.

8.
Rollbretter sind erlaubt, solange kein alternativer Platz gefunden ist.

9.
Platzbenützer sollen insgesamt keinen übermässigen Lärm verursachen.

C. Kontrollorgan

1.
Ausserhalb des Schulbetriebes ist der Gemeinderat Kontrollorgan.

2.
Zuwiderhandlungen sind dem Gemeinderat schriftlich mittels Anzeigeformular zu melden.

Die Benutzung des Platzes erfolgt auf eigene Verantwortung. Für Schäden haften die Verursacher. Die Gemeinde lehnt jegliche Haftung für Personen- und Sachschäden ab."

Das Baudepartement verbietet in seinem Entscheid vom 20. April 2004 zusätzlich die Benützung von Rollbrettern (Skateboards).

B. Die Beschwerdeführer beantragten vor Verwaltungsgericht, es sei in Abänderung der vorinstanzlichen Entscheide festzustellen, dass der Pausen- und Spielplatz von Montag - Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie von 14.00 Uhr bis 20.00 Uhr sowie am Samstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr benutzt werden darf; die Benutzung des Platzes an Sonn- und Feiertagen sei gänzlich zu untersagen. Ferner sei die Gemeinde anzuweisen, geeignete bauliche Massnahmen (Abschirmung des Platzes, Erstellen einer Lärmschutzwand usw.) zu treffen.

Aus den Erwägungen

1. 1.1. Am 28. August 2001 erteilte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde die Baubewilligung für den Neubau der Gemeindeganzlei, einen 25 m langen und 16 m breiten Sport- und Pausenplatz, eine Arena sowie den Umbau bzw. die Sanierung des Schulhauses auf der Parzelle Nr. 27. Der Pausen- und Spielplatz, für welchen die im vorliegenden Verfahren zu überprüfende Benutzungs-

ordnung aufgestellt worden ist (...) war Bestandteil dieses Projekts. Er weist im Wesentlichen einen Teerbelag, Pfosten mit einem Volleyballnetz (zum Herausnehmen), einen Basketballkorb, Hockey-Tore und eine Platzbeleuchtung auf und steht definitiv seit dem Frühjahr 2003 in Betrieb. Anfänglich bestand keine Benutzungsordnung für den Platz. Auf Begehren der Beschwerdeführer 1 hin verfügte dann das Gerichtspräsidium Rheinfelden am 24. Juni 2003 im summarischen Verfahren superprovisorisch, dass der Pausen-, Spiel- und Sportplatz nurmehr von Montag bis Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 20.00 Uhr sowie am Samstag von 10.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 18.00 Uhr als Spielplatz benutzt werden dürfe und dass das Skateboard- und Töfflifahren, das Ballspielen gegen die Wand sowie das Musikhören auf dem Platz gänzlich zu untersagen seien. Nachdem der Gemeinderat am 30. Juni / 5. Juli 2003 die streitige Benutzungsordnung erlassen hatte, vereinbarten die Beschwerdeführer 1 und der Gemeinderat, dass das Begehren der Beschwerdeführer 1 zurückgezogen werde, die Regelung gemäss der Verfügung des Gerichtspräsidenten vom 24. Juni 2003 aber bis zum Vorliegen des Baudepartementsentscheids weiterhin gelten solle. Dieses Regime ist nach dem Erlass des Entscheids vom 20. April 2004 stillschweigend beibehalten worden, d.h. am Sonntag wird der Platz derzeit nicht benützt.

1.2. Die Parzelle Nr. 27 befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss dem Bauzonenplan der Gemeinde Olsberg vom 22. Oktober 1993 / 5. März 1996. Die Grundstücke der Beschwerdeführer sind der Neubautenzone A zugeordnet. In beiden Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV, d.h. es handelt sich um Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind (Art. 25 der Bauordnung der Gemeinde Olsberg [BO] mit denselben Beschluss- und Genehmigungsdaten wie der Bauzonenplan).

2. 2.1. Der streitbetroffene Spielplatz stellt eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG dar, bei deren Betrieb Lärmemissionen verursacht werden. Da die Anlage nach dem Inkrafttreten des USG am 1. Januar 1985 bewilligt wurde (vorne Erw. 1.1), ist sie nach den Vorschriften für neue Anlagen zu beurteilen (BGE 123 II

330 ff.; Bundesgericht, in: URP 16/2002, S. 105; Robert Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz [Kommentar USG], 2. Auflage, Zürich 2000/2001, Art. 25 N 39 ff.).

Bei einem Pausen- und Spielplatz, wie er hier zur Diskussion steht, geht es zur Hauptsache nicht um Lärm technischen Ursprungs, sondern um den Verhaltenslärm der Benutzer. Auf solchen Lärm sind das USG und die LSV ebenfalls anwendbar, auch wenn es dafür keine Belastungsgrenzwerte gibt (Christoph Zäch / Robert Wolf, Kommentar USG, Art. 15 N 40; BGE 123 II 79 = Pra 86/1997, S. 561 mit Hinweis auf ein Tessiner Urteil vom 10. Januar 1994 betreffend ein Sportzentrum mit Fussballplatz, Tennisplätzen und Bar [publiziert in *Rivista di diritto amministrativo e tribunario ticinese* 1995 I 194 Erw. 2]; AGVE 1999, S. 272 mit Hinweis auf den VGE vom 28. Mai 1991 in Sachen F., in: URP 6/1992, S. 155 ff. betreffend einen Kinderspielplatz).

2.2. 2.2.1. Das USG will, entsprechend dem Verfassungsauftrag (Art. 74 Abs. 1 BV), den Menschen und seine natürliche Umwelt gegen schädliche und lästige Einwirkungen schützen (Art. 1 Abs. 1 USG; siehe dazu André Schrade / Theo Loretan, Kommentar USG, Art. 11 N 3, 16, 16a). Das USG will dabei kein Verhinderungs-, sondern ein Massnahmengesetz sein, das seinem Konzept nach die Quellen der Umweltbelastung nicht als solche in Frage stellt; die Nachfrage soll nicht untersagt, sondern befriedigt werden, wobei aber gleichzeitig die den Umweltschutzanforderungen entsprechenden Vorkehren getroffen werden sollen (Pra 80/1991, S. 179; BGE 124 II 233). In diesem Sinne sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung frühzeitig so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (sog. Vorsorgeprinzip gemäss Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a und Art. 8 Abs. 1 LSV; siehe BGE 126 II 305 ff. und 118 Ib 238 sowie AGVE 1999, S. 272 f., je mit Hinweisen). Mit der Postulierung des Vorsorgeprinzips soll die Umweltbelastung präventiv möglichst weit unterhalb der Schädlichkeits- und Lästigkeitsgrenze gehalten werden; im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips ist mit Massnahmen bei der Quelle alles technisch-betrieblich

Mögliche und wirtschaftlich Zumutbare zu unternehmen, ohne dass in jedem Einzelfall eine konkrete Umweltgefährdung nachgewiesen sein muss (AGVE 1999, S. 273). Derartige Emissionsbegrenzungen können u.a. baulicher oder betrieblicher Art sein (Art. 12 Abs. 1 lit. b und c USG).

Das Kriterium der wirtschaftlichen Tragbarkeit ist auf Unternehmungen zugeschnitten, die nach marktwirtschaftlichen Prinzipien, d.h. gewinnorientiert, betrieben werden. Gehen die beanstandeten Emissionen von anderen Quellen aus, so fällt das erwähnte Beurteilungskriterium dahin und sind allfällige wirtschaftliche Gesichtspunkte im Rahmen der allgemeinen Verhältnismässigkeitsprüfung zu beachten. Dies trifft u.a. auch für mit Lärm verbundene Anlässe sportlicher oder kultureller Art und andere Tätigkeiten im Freien zu (BGE 127 II 318 mit Hinweisen; Bundesgericht, in: URP 17/2003, S. 356).

2.2.2. Auf einer zweiten Stufe setzt das USG bei den Immissionen an: Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht und zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). Als Massstab für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen dienen Immissionsgrenzwerte (Art. 13 - 15 USG). Der Bundesrat hat solche Werte für den Strassenverkehrslärm, den Eisenbahnlärm, den Lärm der Regionalflughäfen und Flugfelder, den Industrie- und Gewerbelärm, den Lärm von Schiessanlagen sowie den Lärm von Militärflugplätzen festgelegt (Anhänge 3 - 8 der LSV); für den Lärm öffentlicher Einrichtungen wie Schul- und Sportanlagen tat er dies, wie bereits erwähnt, nicht (vorne Erw. 2.1).

Fehlen Belastungsgrenzwerte, so beurteilt die Vollzugsbehörde die Lärmimmissionen nach Art. 15 USG; sie berücksichtigt auch die Art. 19 und 23 USG (Art. 40 Abs. 3 LSV). Gemäss Art. 15 USG sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Art. 19 USG verweist auf die Alarmwerte (zur Beurteilung der Dringlichkeit von Sanierungen),

Art. 23 USG auf die unter den Immissionsgrenzwerten liegenden Planungswerte für die Planung neuer Bauzonen und den Schutz vor neuen lärmigen ortsfesten Anlagen. Aufgrund richterlicher Erfahrung ist in diesen Fällen zu beurteilen, ob eine unzumutbare Störung vorliegt. Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 Abs. 2 USG) vorzunehmen. In Zonen mit Empfindlichkeitsstufe II (vorne Erw. 1.2) entspricht den Planungswerten ein Immissionsniveau, bei welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten (BGE 126 II 368 ff. mit Hinweisen; 123 II 335; Bundesgericht, in: URP 16/2002, S. 105).

2.3. Mit Art. 23 BO ("Einwirkungen") stellt das kommunale Recht eine eigene allgemeine Immissionsschutzbestimmung auf. Die Bedeutung derartiger Bestimmungen ist vor dem Hintergrund der erwähnten Bundesnormen allerdings stark relativiert worden (siehe BGE 118 Ia 114 f. und 118 Ib 595 f., je mit Hinweisen; AGVE 1993, S. 394 ff.; 1998, S. 317 f.; 1999, S. 276).

3. Diese Bestimmungen und Grundsätze sind wie folgt auf den vorliegenden konkreten Einzelfall umzusetzen:

3.1. Die Parzelle Nr. 27 mit dem in Frage stehenden Pausen- und Spielplatz grenzt unmittelbar südwestlich an die Liegenschaft der Beschwerdeführer 1 an. An der Südwestfassade des zweigeschossigen Wohnhauses (Gebäude Nr. 212) befinden sich im Obergeschoss das Wohn- und Esszimmer (mit vorgelagerter Terrasse), die Küche, ein Bade- und ein Schlafzimmer, im Erdgeschoss ein Bade- und ein Schlafzimmer nebst Arbeits- und Hobbyräumen; dies ist somit klarerweise die Hauptwohnseite. Die Distanz zwischen der Südwestfassade bzw. der Terrasse und der nordöstlichen Begrenzung des Pausen- und Spielplatzes beträgt rund 17 m. Vor dem Baudepartement gaben die Beschwerdeführer 1 nebst dem Skateboard-Fahren - dieses hat das Baudepartement mittlerweile formell rechts-

kräftig verboten - das Prellen der Bälle gegen die Wände und den Belag als hauptsächliche Störfaktoren an; der Platz werde täglich während mehreren Stunden und vor allem an Wochenenden und Feiertagen von den Kindern und Jugendlichen benutzt, wobei die schlimmste Phase zwischen 19.00 und 20.00 Uhr sei. Vor Verwaltungsgericht haben die Beschwerdeführer 1 ergänzt, aktuell sei bei den Jugendlichen vom Dorf zur Zeit vor allem Hockey mit Rollerblades und Holzstöcken; ab etwa 18 Uhr bis 20.30 oder 20.45 Uhr sei es jeweils vorbei mit der Ruhe, denn es werde beim Spielen geschrien und gejohlt und mit den Stöcken gegen die Wand, das Gelände und die Papierkörbe geschlagen. Auf dem Platz werde auch Fussball und Basketball sowie am Montag Volleyball gespielt. Am Samstag werde den ganzen Tag durch gespielt wie unter der Woche.

3.2. Unter dem Titel des Vorsorgeprinzips verlangen die Beschwerdeführer 1 eine Reduktion der vom Gemeinderat verfügbaren Benützungszeiten, namentlich ein Benützungsverbot an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen, sowie bauliche Massnahmen wie eine Abschirmung des Platzes oder die Erstellung einer Lärmschutzwand.

3.2.1. Das Verwaltungsgericht hatte vor einiger Zeit die Rechtmässigkeit eines öffentlichen Spiel- und Tummelplatzes in Mellingen zu beurteilen. Der Gemeinderat hatte dabei folgende Benützungszeiten festgelegt:

"Öffentlichkeit, nicht organisierter Sport

Die Anlagen dürfen von Montag bis Freitag bis zum Einbruch der Dunkelheit, längstens aber bis 20.00 Uhr, an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen längstens bis 18.00 Uhr als öffentlicher Spiel- und Sportplatz von Kindern und Erwachsenen benützt werden."

In den Erwägungen stellte das Verwaltungsgericht u.a. fest, es sei allgemein üblich, dass öffentliche Spielplätze an Werktagen (in der Regel einschliesslich des Samstags) bis zum Einbruch der Dunkelheit, längstens aber bis 20.00 Uhr benützt werden dürften; beispielhaft könne auf die Benützungsreglemente der Gemeinden Zeiningen (VGE III/38 vom 30. Juni 1983 und vom 28. Mai 1991 in Sachen F. [= URP 6/1992, S. 155 ff.]), Umiken (VGE III/84 vom 3. September 1990 in Sachen S.) und Tägerig (VGE III/30 vom 26. Februar 1998 in Sachen E.) verwiesen werden. An Sonn- und all-

gemeinen Feiertagen seien derartige Spielplätze häufig ebenfalls bis zum Einbruch der Dunkelheit bzw. längstens bis 20.00 Uhr der Öffentlichkeit zugänglich (so in den Gemeinden Zeiningen und Umlingen); insoweit sei der Gemeinderat Mellingen den Beschwerdeführern entgegengekommen, indem er die Schliessungszeit einschliesslich des Samstags auf 18.00 Uhr festgesetzt habe. Nebst der Mittagsruhe (Unterbruch zwischen 12.00 und 13.00 Uhr sei somit auch die Abendruhe der Anwohner hinreichend gewährleistet. Was besonders stören könnte, nämlich der Lärm von Radio- und Tonbandgeräten, sei in Mellingen untersagt (siehe zum Ganzen: AGVE 1999, S. 282 und 284).

Das Verwaltungsgericht hat keine Veranlassung, unter dem allgemeinen Gesichtspunkt des Vorsorgeprinzips auf seine dortigen Ausführungen zurückzukommen. Dem Sport in seinen verschiedenen Erscheinungsformen (Schul- und Vereinssport, Jugend- und Erwachsenensport, Hochleistungssport, Massensport) kommt in der heutigen Gesellschaft eine wichtige Bedeutung zu, was etwa durch Art. 68 BV dokumentiert wird; Sport wird als Bestandteil der Kultur betrachtet und dient in hohem Masse einer sinnvollen Freizeitgestaltung und der Gesundheitspflege (Thomas Widmer Dreifuss, Planung und Realisierung von Sportanlagen, Zürcher Studien zum öffentlichen Recht Nr. 151, Zürich 2002, S. 2). Stimmt man dieser Zielsetzung zu, muss auch gewährleistet werden, dass eine ihr dienende Anlage bedürfnisgerecht zugänglich ist. Für einen öffentlichen Spielplatz besteht nun ein entsprechendes Bedürfnis grundsätzlich auch am frühen Abend und am Sonntag. Auf der andern Seite ist das Spiel von Kindern und Jugendlichen naturgemäss mit Rufen und Schreien und sonstigem Lärm verbunden, was für unbeteiligte Personen auf die Dauer unangenehm sein kann (AGVE 1999, S. 278 mit Hinweisen auf das Zeininger Urteil des Verwaltungsgerichts in URP 6/1992, S. 165); das Ruhebedürfnis der Anwohner ist dabei anerkanntermassen während der Nachtstunden und über das arbeitsfreie Wochenende am ausgeprägtesten (AGVE 1999, S. 254 mit Hinweisen). In dieser Konfliktsituation kann nur ein angemessener Interessensausgleich die Lösung sein. Diesen haben die Vorinstanzen insofern gefunden, als verschiedene besonders lärmige Tätigkeiten

von vornherein untersagt sind, nämlich das Fussballspielen, das Ballspielen an Haus- und Betonwände, die Verwendung lärmiger Spielzeuge und elektronischer Musikanlagen sowie die Benützung von Rollbrettern bzw. Skateboards. Unter diesen einschränkenden Randbedingungen ist es der Nachbarschaft einer solchen Anlage grundsätzlich zumutbar, die von den Benützern erzeugten Lärmimmissionen an den Werktagen bis 20.00 Uhr, an Samstagen bis 19.00 Uhr sowie an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen von 13.30 bis 18.00 Uhr hinzunehmen. Es läuft, wie das Baudepartement zutreffend feststellt, dem öffentlichen Interesse an einem der Allgemeinheit offen stehenden Spielplatz an sich zuwider, wenn derjenige Wochentag, der am meisten Freizeitmöglichkeiten bietet, nämlich der Sonntag, für die Benützung gänzlich ausser Betracht fällt. Der Kompromiss, den Sonntagnachmittag zur Benützung freizugeben, gewährleistet einerseits das Ausschlafen, und auf der andern Seite können sich die Kinder und Jugendlichen für rund vier Stunden auf dem Platz dem Spiel und dem Sport hingeben. Auch die Randzeiten an den Werktagen und am Samstag erscheinen sinnvoll und zumutbar. Aufschlussreich ist in diesem Zusammenhang, dass die - auch von den Beschwerdeführern zitierte und im Sinne einer Entscheidungshilfe taugliche (BGE 123 II 334) - Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des deutschen Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 1991 (BImSchV) die Ruhezeiten beim Betrieb von Sportanlagen an Werktagen von 06.00 bis 08.00 und von 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 07.00 bis 09.00, von 13.00 bis 15.00 und von 20.00 bis 22.00 Uhr festsetzt, wobei die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen nur zu berücksichtigen ist, wenn die Nutzungsdauer an diesen Tagen in der Zeit von 09.00 bis 20.00 Uhr vier Stunden oder mehr beträgt (§ 2 Abs. 5; siehe auch Widmer Dreifuss, a.a.O., S. 355); die Benutzungsordnung vom 30. Juni / 5. Juli 2003 basiert - mit Ausnahme einer minimalen Abweichung an Sonn- und Feiertagen - auf erheblich ausgedehnteren Ruhezeiten. Im Übrigen gibt es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer keine echten Alternativen. (...).

Da somit die vom Gemeinderat angeordneten Benützungszeiten einem im Kanton Aargau üblichen Raster entsprechen und aus der

Optik der Nachbarschaft tragbar erscheinen, drängt sich unter dem Vorsorgeaspekt eine Korrektur nicht auf. Es muss aber nochmals betont werden, dass diese Schlussfolgerung auf einer generellen Ebene und ohne Betrachtung des konkreten Einzelfalls gezogen wird; es geht hier einzig darum, ob die Beschwerdegegnerin gestützt auf den Umstand, dass sie eine unter das USG fallende lärmträchtige Anlage betreibt, vorsorglich an der Quelle emissionsbegrenzende Massnahmen treffen muss (vorne Erw. 2.2.1). Die Frage allfälliger Verschärfungen zum Zwecke des Immissionsschutzes (vorne Erw. 2.2.2) ist weiter hinten zu prüfen (Erw. 3.3).

3.2.2. An baulichen Emissionsbegrenzungsmassnahmen stehen eine Lärmschutzwand, ein lärm mindernder Bodenbelag und eine lärmabsorbierende Verkleidung der Südostfassade des Gemeindehauses zur Diskussion.

3.2.2.1. Eine Schallschutzwand müsste, um ihren Zweck zu erfüllen, auf der den Spiel- und Pausenplatz auf der Nordostseite abgrenzenden Mauer (oder allenfalls weiter nordöstlich bzw. auf der Grenze zur Parzelle Nr. 26) errichtet werden sowie etwa 2.5 m hoch und 70 m lang sein und würde rund Fr. 50'000.-- kosten. Für einen speziellen Sportplatzbelag werden die Kosten auf Fr. 25'000.-- bis 70'000.-- beziffert. Nach den Angaben des von den Beschwerdeführern beigezogenen Akustikfachmanns würde insgesamt eine Verringerung des Lärms um 10 dB resultieren. Das Baudepartement hat die Kosten der erwähnten Schallschutzmassnahmen den Baukosten des Spiel- und Pausenplatzes von Fr. 216'000.-- gegenübergestellt und ist zum Schluss gelangt, ein Anteil von über einem Drittel sei unverhältnismässig hoch. Diese Beurteilung leuchtet ein, wenn berücksichtigt wird, dass die Benützungszeiten des Pausen- und Spielplatzes zugunsten der Beschwerdeführer dem Vorsorgeprinzip entsprechend moderat festgesetzt worden und besonders lärmige Aktivitäten untersagt sind (vorne Erw. 3.2.1); vor diesem Hintergrund wären die mit einer Lärmschutzwand und einem geräuscharmen Belag erzielbaren Wirkungen mit Sicherheit nicht derart, dass sie zu den erwähnten Kosten noch in einem vernünftigen Verhältnis stünden (vorne Erw. 2.2.1; Wolf, Kommentar USG, Art. 25 N 80). Fehl gehen die Beschwerdeführer 1 im Übrigen in der Annahme, es

seien die Schalldämmungskosten den Gesamtkosten für den Neubau der Gemeindekanzlei in Höhe von rund Fr. 2.6 Millionen gegenüberzustellen; das vorliegende Immissionsschutzverfahren betrifft ausschliesslich den Spiel- und Pausenplatz und nicht auch die am 28. August 2001 ebenfalls bewilligten Gebäude. Abgesehen von der fehlenden wirtschaftlichen Tragbarkeit ist der Einbau eines lärm-dämpfenden Kunststoffbelags unbestrittenermassen aus betrieblichen Gründen nicht möglich; er würde nur noch begrenzte sportliche Aktivitäten erlauben, und auch auf das Parkieren von Autos müsste verzichtet werden.

3.2.2.2. Zur Frage einer lärmabsorbierenden Fassadenverkleidung hat das Verwaltungsgericht von der kantonalen Fachstelle weitere Auskünfte eingeholt. Der diesbezügliche Amtsbericht des Baudepartements (Abteilung für Umwelt) vom 27. Mai 2005 lässt sich wie folgt zusammenfassen: Die Anforderungen an eine Fassadenverkleidung sind Witterungsbeständigkeit und hochabsorbierende Ausgestaltung an der Aussenseite; zusätzlich benötigt wird ein Ballfangnetz aus Kunststoff zum Schutz der Verkleidung gegen Ballwurf usw. Die Kosten betragen ca. Fr. 200.--/m² zuzüglich ca. 20% für Projektierung. Die Verkleidung der Südostfassade des Gemeindehauses würde zwar den Direktschall nicht beeinflussen, aber eine Reduktion der Schallreflexionen im Umfang von ca. 3 dB(A) bewirken; im subjektiven Bereich würde der Hall-Effekt merklich gedämpft. Aus akustischer Sicht wäre allerdings eine Verkleidung auch der Nordwestfassade des Schulhauses sinnvoll. Die Beschwerdeführer halten an einer Lärmschutzwand fest, weil eine Fassadenverkleidung auf den Direktschall keinen Einfluss habe; zudem zweifeln sie, ob die prognostizierte Lärmreduktion erreicht werden kann, und lehnen Aluminium als Verkleidungsmaterial ab. Der Gemeinderat hat sich zum Thema der Fassadenverkleidung nicht geäussert.

Einer Fassadenverkleidung mit lärmabsorbierendem Material stehen weder technische noch betriebliche Gründe im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG entgegen. Was die wirtschaftliche Tragbarkeit einer solchen emissionsbegrenzenden Massnahme anbelangt, ergibt sich Folgendes: Die Fläche der Südostfassade des Feuerwehrmagazins bzw. Gemeindehauses beträgt rund 70 m², bewilligt am 28. August

2001). Die Kosten der Verkleidung samt Kunststoffnetz betragen nach Meinung des als Architekt fachkundigen Richters Fr. 25'000.-- bis 30'000.-- (einschliesslich Projektierung). Wiederum gemessen an den Baukosten (des Spiel- und Pausenplatzes) von Fr. 216'000 (vorne Erw. 3.2.2.1) und der erzielbaren Dämpfungswirkung erachtet das Verwaltungsgericht die Massnahme als der Gemeinde zumutbar. Demgegenüber fällt ausser Betracht, eine analoge Verkleidung auch in Bezug auf die Nordwestfassade des Schulhauses anzuordnen; abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer 1 gar keinen entsprechenden Antrag stellen, ist unklar, ob die erwähnte Fassade überhaupt verkleidbar ist.

3.2.3. Zusammenfassend ist unter diesem Titel festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin zu verpflichten ist, die Südostfassade des Gemeindehauses auf der Parzelle Nr. 27 mit einer hoch lärmabsorbierenden, witterungsbeständigen Verkleidung zu versehen bzw. innert einer angemessenen Frist ein entsprechendes Baugesuch einzureichen.

3.3. Zu befinden ist nun noch darüber, ob gestützt auf Art. 25 Abs. 1 und 2 sowie Art. 11 Abs. 3 USG weitere (verschärfte) Emissionsbegrenzungen anzuordnen sind.

3.3.1. Grundsätzlich kommen in einem Fall wie dem vorliegenden die Planungswerte zur Anwendung (Art. 23 und Art. 25 Abs. 1 USG; Art. 40 Abs. 3 Satz 2 LSV; siehe vorne Erw. 2.2.2). Sie definieren beim Fehlen von Belastungsgrenzwerten bezogen auf die Empfindlichkeitsstufe II ein Immissionsniveau, das höchstens geringfügige Störungen impliziert (Art. 15 USG). Das Baudepartement geht davon aus, dass diese Schwelle hinsichtlich der Beschwerdeführer 1 bei objektivierter Betrachtungsweise überschritten ist. Im angefochtenen Entscheid wird vorab die topographische Situation hervorgehoben. Der geteerte Spielplatz sei auf seinen beiden kürzeren Seiten durch die Fassaden des Schulhauses bzw. des Feuerwehrmagazins begrenzt. Auf den beiden längeren Seiten stünden beidseitig Betonmauern. Deshalb hallten die beim Spielen entstehenden Geräusche stark. Das Prellen eines Balles beispielsweise töne ähnlich, wie wenn dieser Ball in einer Unterführung geprellt würde. Der Effekt sei beinahe der eines halbkreisförmigen Amphitheaters. Die

Distanz zwischen dem Spielplatz und der erhöht gelegenen Terrasse auf der Parzelle Nr. 26 sei gering. Aufgrund dieser Gegebenheiten entstehe der Eindruck, jedes der teilweise unregelmässig auftretenden Geräusche verstärkt zu hören. Deren Charakter müsse als intensiv, hallend, ungefiltert und unangenehm bezeichnet werden. Der Platz werde zudem nach der Schule während mehrerer Stunden und auch am Wochenende häufig benutzt. Schliesslich sei die Lärmvorbelastung gering.

Das Verwaltungsgericht hat dies alles am Augenschein vom 3. Mai 2005 bestätigt gefunden. Die örtlichen Gegebenheiten bewirken in der Tat, dass das Grundstück der Beschwerdeführer 1 dem durch den Spielbetrieb erzeugten Lärm stärker ausgesetzt ist, als dies im Normalfall zuträfe. Insofern ist die Situation ähnlich wie beim Kinderspielplatz, den das Verwaltungsgericht in der Gemeinde Zeiningen zu beurteilen hatte. Auch dort ergab sich aus der geringen Distanz und der erhöhten Lage der betroffenen Wohnliegenschaft angesichts der Reflexion durch die Fassade der Turnhalle eine verstärkte Einwirkung; Versuche zeigten dort, dass Geräusche, wie sie insbesondere beim Ballspielen auf dem Hartplatz entstanden, jedenfalls bei intensivem Spiel auf dem Grundstück der beschwerdeführenden Nachbarn störend wirkten (URP 6/1992, S. 167). Wenn das Verwaltungsgericht im Zeininger Fall von der Anordnung weiterer einschränkender Massnahmen zur Verhinderung von Lärm absah, so namentlich deshalb, weil das Grundstück der Nachbarn in einer Zone mit Empfindlichkeitsstufe III lag (URP 6/1992, S. 164), wo mässig störende Betriebe zugelassen sind (Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV); es war daher "kein strenger Massstab" einzuhalten, und die Einhaltung des Planungswerts durfte bejaht werden (URP 6/1992, S. 166). Im vorliegenden Falle dagegen kommt die Empfindlichkeitsstufe II zur Anwendung (vorne Erw. 1.2), die wie erwähnt einem wesentlich tieferen Immissionsniveau entspricht. Die glaubwürdigen Schilderungen der Beschwerdeführer 1 (vorne Erw. 3.1) lassen nicht daran zweifeln, dass die von ihnen beanstandeten Beeinträchtigungen durch Spielplatzlärm mehr als "höchstens geringfügig" sind; der "Schalltrichter"- bzw. "Amphitheater"-Effekt hat zur Folge, dass auf der Parzelle Nr. 26 die auf dem Spiel- und Pausenplatz auftretenden

Geräusche zumindest während der "klassischen" Ruhezeit am Sonntag in einer für die Beschwerdeführer 1 unzumutbaren Lautstärke wahrgenommen werden, zumal es sich offenbar um ein sonst ruhiges Wohnquartier ohne besondere Lärmvorbelastung handelt. Die Anordnung, dass die Beschwerdegegnerin die dem Spiel- und Pausenplatz zugewandte Gemeindehausfassade lärmabsorbierend verkleiden muss, vermag hieran nichts Wesentliches zu ändern, weil die Verkleidung den Direktschall nicht zu reduzieren vermag. In Anwendung von Art. 15 USG erscheint es deshalb geboten, dem Beschwerdeantrag 2 zu entsprechen und die Benutzung des Platzes an Sonn- und Feiertagen zu untersagen. Im Übrigen drängt sich eine Korrektur der Benutzungsordnung vom 30. Juni / 5. Juli 2003 nicht auf; die Mittagsruhe ist gewährleistet, und auch die Benützungszeiten am Samstag (09.00 bis 12.00 Uhr, 13.30 bis 19.00 Uhr) tragen dem Ruhebedürfnis der Beschwerdeführer 1 ausreichend Rechnung.

3.3.2. Besteht ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage und würde die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für das Projekt führen, so können Erleichterungen gewährt werden; die Immissionsgrenzwerte dürfen auch in diesem Fall nicht überschritten werden (Art. 25 Abs. 2 USG in der Fassung vom 21. Dezember 1995; siehe auch Art. 7 Abs. 2 LSV in der Fassung vom 16. Juni 1997). Diese Werte markieren die Grenze zur Schädlichkeit oder Lästigkeit (Schrade/Loretan, Kommentar USG, Art. 11 N 37 und Art. 13 N 1).

Das Baudepartement hat der Beschwerdegegnerin Erleichterungen der erwähnten Art zugebilligt. Die Benutzung des Pausen- und Spielplatzes auch ausserhalb der Schulzeiten liege offensichtlich im öffentlichen Interesse; dem Gemeinderat sei es ein Anliegen, den Jugendlichen der Gemeinde Betätigungsmöglichkeiten in sportlicher und sozialer Hinsicht zu bieten. Mit einem Benutzungsverbot am Wochenende und an Feiertagen wäre dieses Interesse nicht mehr genügend gewahrt, da die Jugendlichen am Wochenende am meisten Freizeit hätten; die zur Einhaltung der Planungswerte notwendigen Einschränkungen seien deshalb nicht tragbar. Das Verwaltungsgericht kann sich diesen Überlegungen insofern anschliessen, als die

Bedeutung des (Freizeit-)Sports allgemein anerkannt ist (vorne Erw. 3.2.1). Hieraus leitet sich das öffentliche Interesse an der Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Sportanlagen, namentlich an solchen, die der gesundheitsfördernden körperlichen Ertüchtigung breiter Bevölkerungskreise dienen, ab (Widmer Dreifuss, a.a.O., S. 15 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Das Verbot, den Spiel- und Pausenplatz an Sonn- und Feiertagen zu benützen, erweist sich aber auch vor diesem Hintergrund als verhältnismässig. Die Tauglichkeit dieser Einschränkung ist mit dem Baudepartement zu bejahen; der Planungswert kann mit einer solchen Massnahme eingehalten werden (vorne Erw. 3.3.1). Im Weiteren ist zwar das Interesse der Öffentlichkeit, auch am Sonntag über einen Spielplatz für Jugendliche zu verfügen, allgemein betrachtet nicht unerheblich, weil dies der eigentliche Freizeittag ist (vorne Erw. 3.2.1). Man kann aber auch nicht von einer unverhältnismässigen Belastung für das Gemeinwesen sprechen, wenn in einem speziellen Fall wegen des hohen Lärmaufkommens zugunsten eines bestimmten Nachbarn der Anspruch auf Sonntagsruhe höher gewichtet wird. Es ist namentlich kaum denkbar, dass sich in einer Gemeinde keine befriedigenden Alternativstandorte finden lassen. Zu bedenken ist auch, dass unter dem Gesichtspunkt der Benützungsdauer der Sonntag lediglich einen Anteil von rund 7% ausmacht. In Würdigung aller relevanten Umstände beurteilt das Verwaltungsgericht die Einschränkung für die Beschwerdegegnerin als tragbar.

3.3.3. Schliesslich ist zu prüfen, ob die absolute Schranke der Immissionsgrenzwerte überschritten ist (Art. 25 Abs. 2 Satz 2 USG; Art. 7 Abs. 2 Satz 2 LSV; ein Anwendungsfall von Art. 25 Abs. 3 USG liegt hier nicht vor [siehe Wolf, Kommentar USG, Art. 25 N 82 und Zäch/Wolf, Kommentar USG, Art. 20 N 17 ff.]). Dies ist dann der Fall, wenn die Lärmimmissionen als schädlich oder lästig zu betrachten sind (Art. 11 Abs. 3 USG) bzw. die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören (Umkehrschluss aus Art. 15 USG; siehe vorne Erw. 2.2.2). Schutzgut ist dabei das physische und psychische Wohlbefinden. Darin gestört ist jeder Mensch, der die Auswirkungen von Immissionen mit seinen Sinnen spürt, die sinnliche

Empfindung - notwendigerweise subjektiv - als unangenehm bewertet und folglich unter ihr leidet, auch wenn seinem Leben oder seiner Gesundheit kein Schaden droht. Die Störung des Wohlbefindens bedeutet für den Betroffenen, dass die Leistungsfähigkeit und die Lebensfreude, der Naturgenuss, das Gefühl der Ungestörtheit, das private Leben überhaupt beeinträchtigt werden (Schrade/Loretan, Kommentar USG, Art. 14 N 24). Massgebendes Kriterium ist die Belästigung (Zäch/Wolf, Kommentar USG, Art. 15 N 22). Das Kriterium der Erheblichkeit bedeutet erstens, dass eine objektiv vorhandene, auf einem verbreiteten Konsens beruhende Störung vorliegt, und zweitens, dass ein vernünftiger Ausgleich zwischen den Interessen des Anlagenbetreibers und jenen der Nachbarn bzw. der Allgemeinheit stattfinden muss; die Störung muss derart intensiv sein, dass sie - unter Berücksichtigung von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 Abs. 2 USG) - den Betroffenen billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann (Schrade/Loretan, Kommentar USG, Art. 14 N 25; Zäch/Wolf, Kommentar USG, Art. 15 N 23 ff.; BGE 123 II 334; siehe zum Ganzen: AGVE 1999, S. 275 f.). Ist die Grenze der Schädlichkeit oder Lästigkeit überschritten, entfällt grundsätzlich auch die Schranke der wirtschaftlichen Tragbarkeit für Emissionsbegrenzungsmaßnahmen; ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Nutzen der Massnahme für die Umwelt und der Schwere der damit verbundenen Nachteile ist freilich auch hier zu wahren (Schrade/Loretan, Kommentar USG, Art. 11 N 43a mit Hinweisen).

Das Baudepartement ist unter Berücksichtigung aller Umstände zum Schluss gelangt, dass die Immissionsgrenzwerte auch ohne zusätzliche Emissionsbegrenzungsmaßnahmen eingehalten sind. Dem Einwand der Beschwerdeführer, dass die Grenze der Lästigkeit für sie längst überschritten sei, sei entgegenzuhalten, dass ein Toleranzspielraum bestehe, innerhalb dessen gewisse Störungen bzw. Belästigungen hingenommen werden müssten. Es könne nicht allein auf das subjektive Lärmempfinden von X. abgestellt werden, sondern die Beurteilung habe aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung zu erfolgen. Das Verwaltungsgericht sieht dies nicht anders. Vorab ist mit den Beschwerdeführern darauf hinzuweisen, dass die Fest-

stellung des Baudepartements, die vom Spiel- und Pausenplatz ausgehenden Störungen seien "als mehr als geringfügig störend und damit als unzumutbar im Sinne des Art. 15 USG zu bezeichnen", unzutreffend ist; das Baudepartement hat im fraglichen Abschnitt ausschliesslich zur Frage der Einhaltung der Planungswerte (Massstab der höchstens geringfügigen Störungen) Stellung genommen und hätte deshalb den Art. 15 USG hier gar nicht anführen dürfen. Zur Frage der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist Folgendes festzuhalten: Die Beschwerdeführer haben vor dem Baudepartement ein ärztliches Zeugnis vom 2. Juni 2003 ins Recht gelegt, in welchem der Beschwerdeführer X. attestiert wird, dass sie an "zunehmender reaktiver Depression" leide und als auslösendes Moment insbesondere die "unerträgliche Lärmbelastung durch den 'Fussballplatz' (...) wie auch die zunehmenden und sich steigernden Aggressionen von dritter Seite rund um diese Auseinandersetzung" zu betrachten seien; die erwähnte Symptomatik führe zu einer vollen Arbeitsunfähigkeit, und es stelle sich ernsthaft die Frage der Einweisung in eine stationäre Behandlung. Die Bedeutung dieses Arztzeugnisses wird nun dadurch relativiert, dass es noch aus der Zeit vor dem Erlass des hier streitigen Benutzungsreglements vom 30. Juni / 5. Juli 2003 stammt; damals bestand lediglich die Benützungsordnung vom 2. April 2003, die noch erheblich weiter gefasste Benützungszeiten enthielt und im Wesentlichen lediglich die Benützung von Töfflis auf dem Platz ausschloss. Heute wird geltend gemacht, X. leide noch an heftigen Migräne-Attacken, was durch ein aktuelles Arztzeugnis belegt werden könne. Dieses vom 3. Mai 2005 datierende Zeugnis ist nicht aussagekräftiger als das frühere vom 2. Juni 2003, im Gegenteil: Es steht darin nur, dass sich X. "aufgrund der akuten Belastungssituation - ausgelöst durch die fortwährende Lärmsituation - in regelmässiger ärztlicher Behandlung befindet". Ob ein Kausalzusammenhang zwischen den geschilderten gesundheitlichen Problemen und dem Spielplatzbetrieb besteht, ist im Übrigen nicht hinreichend nachgewiesen. Selbst wenn dieser Nachweis gelänge, müsste den Beschwerdeführern entgegengehalten werden, dass ein erhöhtes subjektives Lärmempfinden für die Beurteilung nicht massgebend ist (vorne Erw. 2.2.2); Art. 13 Abs. 2 USG spricht

denn auch nicht von Einzelpersonen, sondern von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit. Ein normal empfindsamer Mensch wird die Lärmimmissionen, wie sie nach der Benutzungsordnung vom 30. Juni / 5. Juli 2003 noch möglich sind, aber nicht als krass unangenehm empfinden. Der Verhaltenslärm von Menschen ist allgemein leichter zu ertragen als etwa Gewerbe- und Industrielärm, weil er in einem Wohnquartier zum täglichen Leben gehört. Die Nachtruhe ist gewährleistet, ebenso die Mittagsruhe; an Sonn- und Feiertagen darf der Spielplatz nicht benützt werden. Hinzu kommt, dass in der Neubautenzone A mit Empfindlichkeitsstufe II nicht nur Wohnbauten, sondern auch (nicht störende) Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe zugelassen sind (Art. 15 Abs. 1 BO; Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV i.V.m. Art. 25 BO); bei einer objektivierten Beurteilung der Lärmempfindlichkeit ist dies zu berücksichtigen. Selbstverständlich ist, dass die in der Benutzungsordnung vom 30. Juni / 5. Juli 2003 reglementierten Einschränkungen einschliesslich der vom Baudepartement und vom Verwaltungsgericht vorgenommenen Ergänzungen vom Gemeinderat strikt durchzusetzen sind.

3.3.4. Die Beschwerdeführer berufen sich zum Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, auf das erwähnte Lärmgutachten vom 8. April 2003. Diese Expertise erweist sich indessen nicht als schlüssig. Sie basiert auf der bundesdeutschen 18. BImSchV, die verglichen mit der LSV unterschiedliche Rechtsbegriffe und Lärmermittlungsverfahren kennt. Führt wie im vorliegenden Falle die Beurteilung nach Massgabe von USG und LSV zu einem klaren Ergebnis, verliert die 18. BImSchV ihre - einzig mögliche (vorne Erw. 3.2.1) - Funktion als Entscheidungshilfe. Abgesehen davon wurden die Immissionsmessungen vom 19. bis zum 30. März 2003, also zu einem Zeitpunkt durchgeführt, als noch keine Benutzungsordnung vorlag. Die Expertise kann somit unter verschiedenen Gesichtspunkten nicht als repräsentativ gelten.

3.4. Zusammenfassend ergibt sich, dass in Anwendung von Art. 11 Abs. 2 und 3 USG die Benützung des Spiel- und Pausenplatzes auf der Parzelle Nr. 27 an Sonn- und allgemeinen Feiertagen zu untersagen und die Beschwerdegegnerin zu verpflichten ist, an der

Südostfassade des Gemeindehauses eine lärmabsorbierende Verkleidung anzubringen. (...).

39 Gebäudehöhe und Geschossigkeit (gewachsenes Terrain).

- **Auslegung von § 13 Abs. 2 ABauV (Kodifizierung der bisherigen Praxis); durch eine formell rechtskräftig bewilligte Terrainveränderung wird ein neuer, auch für allfällige Neubauten geltender Terrainverlauf definiert (Erw. 2).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 31. August 2005 in Sachen H. & Co. Immobilien gegen Baudepartement.

Aus den Erwägungen

1. Die Beschwerdeführerin plant auf den Parzellen Nrn. 216, 217 und 218 die Erstellung von vier nach Südwesten ausgerichteten Mehrfamilienhäusern (Häuser A, B, C und D). In jedem Haus sind eine Wohnung zu 5 ½ Zimmern, vier Wohnungen zu 4 ½ Zimmern und zwei Wohnungen zu 3 ½ Zimmern vorgesehen; die Gesamtzahl der Wohneinheiten beträgt somit 28. Die Häuser weisen je ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss und ein Attikageschoss auf und sind mit Flachdächern bedeckt. Die Grundrisse sind identisch. Die Fassadenlängen betragen 27.74 m bzw. 16.49 m. Im Untergeschoss befindet sich eine Sammelgarage mit insgesamt 43 Autoabstellplätzen; die Ausfahrtsrampe mündet auf der Höhe des Hauses A in die Chörenmattstrasse. Oberirdisch sind neun Autoabstellplätze für Besucher vorgesehen.

2. 2.1. Die Baugrundstücke liegen in der Wohnzone 2-geschossig (W 2) gemäss dem Bauzonenplan der Gemeinde Berikon vom 5. Dezember 1991 / 18. Januar 1994 (letztmals revidiert am 1. Dezember 1994 / 23. Januar 1996); dort sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, und die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt in der Ebene 7.0 m und am Hang 7.4 m (Art. 42 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Berikon [BNO] mit denselben Beschluss- und Genehmigungsdaten wie der Bauzonenplan). In Be-