

4.a) Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, mindestens jedoch 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3.5 m gegenüber Wegen (§ 265 Abs. 1 Satz 1 PBG in der Fassung vom 7. September 1975). Es hängt von der Qualifikation der A.-strasse (Zufahrtsweg oder Zufahrtsstrasse) ab, ob das geplante Gebäude einen Strassenabstand von 5 m (bauordnungsgemässer Grundabstand, vgl. Art. 3 BauO) oder den kantonalen Mindeststrassenabstand von 6 m einzuhalten habe. Massgebend ist bei der Einstufung die Erschliessungsfunktion der Verkehrsanlage. Gemäss dem Anhang zu den Zugangsnormen gilt ein Zugang als Zufahrtsweg, wenn er nicht mehr als 10 Wohneinheiten zu erschliessen hat.

b) Die Rekurrenten gehen dabei von 6 (eventuell 7 oder 8), die Vorinstanz von 19 über die A.-strasse erschlossenen Wohneinheiten aus. Unbestritten ist, dass an die A.-strasse, die als Sackgasse ausgestaltet ist, insgesamt 13 Grundstücke mit total 20 Wohneinheiten (inkl. das rekurrentische Projekt) anstossen. Die Berechnungsdifferenzen rühren daher, dass die Vorinstanz ausser der rekurrentischen Einliegerwohnung alle Wohneinheiten als über die A.-strasse erschlossen erachtet, während der Rekurrent die sowohl an die A.- als auch an die in einem Abstand von 25 m (eine Bautiefe) parallel zu dieser verlaufende R.- bzw. die B.-strasse anstossenden Grundstücke grösstenteils als über die beiden letztgenannten Strassen erschlossen bezeichnet.

c) Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es nur auf die Zahl der Wohneinheiten ankommt und die einzelnen Wohneinheiten nicht zu gewichten sind (§ 6 Abs. 1 ZGN). Offenkundig ist, dass eine von einer nicht autofahrenden Person genutzte 2-Zimmer-Wohnung deutlich weniger Fahrzeugbewegungen (Benützer, Besucher, öffentliche Dienste etc.) auslöst als eine 8-Zimmer-Villa, in welcher 5 Personen wohnen, die alle über ein eigenes Fahrzeug verfügen. Aus Gründen der Praktikabilität der Norm insbesondere im Hinblick darauf, dass sich Gebäudebelegungsverhältnisse jederzeit ändern können, kann es - aussergewöhnliche Fälle vorbehalten - bei einer blossen Addition der Wohneinheiten sein Bewenden haben, ohne dass die Fahrzeugbewegungen eines jeden Bewohners am bewussten Strassenzug zu eruieren wären. Stösst ein Grundstück indessen an zwei Strassen an und sind nicht alle Hauszüge und Abstellplätze auf eine einzige Strasse orientiert, ist genau zu prü-

fen, welcher Erschliessung die einzelnen Wohneinheiten zuzurechnen sind.

d) Unbestritten ist zunächst, dass die östlich und seeseits der A.-strasse liegenden, je mit einem Einfamilienhaus überstellten Grundstücke Kat.-Nrn. 3284, 2521, 2519, 2478 und 2465 sowie das ebenfalls eine Wohneinheit aufweisende Grundstück Kat.-Nr. 2137, also insgesamt 6 Wohneinheiten über die A.-strasse erschlossen werden.

Auf dem im Einmündungsbereich an die A.- und die B.-strasse anstossenden Grundstück Kat.-Nr. 4095 liegen zwei Wohneinheiten. Die Garagen (4 Abstellplätze) sind auf die B.-strasse, der Hauszugang und zwei Besucherabstellplätze dagegen auf die A.-strasse orientiert. Es rechtfertigt sich deshalb, eine Wohneinheit der A.-strasse zuzurechnen.

Das mit einem Einfamilienhaus überstellte Grundstück Kat.-Nr. 2138 ist mit dem Hauptzugang sowie mit drei Abstellplätzen auf die A.-strasse ausgerichtet. Ob diese drei Abstellplätze bewilligt sind oder nicht, ist unerheblich, da das Grundstück ohnehin klar nach der A.-strasse orientiert ist. Es ist demnach dieser Strasse eine weitere Wohneinheit zuzurechnen.

Das Grundstück Kat.-Nr. 3845 mit einer Wohneinheit ist mit den Garagen und dem Hauptzugang auf die R.-strasse ausgerichtet. Zum Kehrplatz der A.-strasse führt lediglich ein Gartentor. Es ist demgemäss der A.-strasse keine Wohneinheit zuzurechnen, da von einem relevanten, durch diesen Nebenzugang ausgelösten Verkehrsaufkommen keine Rede sein kann (vgl. § 6 Abs. 1 ZGN).

Das Grundstück Kat.-Nr. 2135 mit einer Wohneinheit stösst im Mündungsbereich an die R.- und die A.-strasse. Die Einzelgarage mit Vorplatz und der Hauptzugang sind auf die R.-strasse ausgerichtet. Ein Nebenzugang geht auf die A.-strasse, an welcher auch die Briefkästen liegen. Adressmässig gehört das Gebäude indessen zur R.-strasse, und die Plazierung der Briefkästen an der A.-strasse soll allein aufgrund eines Wunsches der PTT erfolgt sein. Unter diesen Umständen rechtfertigt sich auch hier eine Zurechnung einer weiteren Wohneinheit zur A.-strasse nicht.

Der Hauptzugang sowie zwei Besucherabstellplätze des mit einem Fünffamilienhaus überstellten Grundstückes Kat.-Nr. 3838 orientieren sich auf die A.-strasse. Die Zufahrt zur Unterniveaugarage erfolgt von der R.-strasse her. Wird berücksichtigt, dass die von einem Grundstück ausgelösten Fahrzeugbewegungen grösstenteils durch die Bewohner und weniger durch Besucher, Lieferanten etc. entstehen, ergibt sich, dass höchstens zwei der fünf Wohneinheiten zur A.-strasse zuzurechnen sind.

Es verbleiben die nebeneinander liegenden rekurrentischen Grundstücke Kat.-Nrn. 3662 und 3663. Letztere Parzelle ist mit einem zwei Wohneinheiten aufweisenden Gebäude überstellt. Der Hauptzugang erfolgt von der R.-strasse her. Die zugehörigen, von der R.-strasse erreichbaren Abstellplätze finden sich bereits heute auf dem Baugrundstück und sollen in den daselbst geplanten Neubau integriert werden (2 Doppelgaragen mit Vorplatz). An dieser Stelle sei nochmals festgehalten, dass bei der Zuordnung von Wohneinheiten zur einen oder anderen Strasse entscheidend ist, auf welcher Strasse sich die Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstückes abspielen. Dass sämtliche Grundstücke zwischen der R.-

und der A.-strasse über einen Fussgängerzugang von der A.-strasse her verfügen, ist demnach nicht entscheidend für eine Zuordnung von Wohneinheiten zu dieser Strasse. Demzufolge kann auch dem von der A.-strasse zum Grundstück Kat.-Nr. 3662 führenden Nebenzugang keine entscheidende Bedeutung beigemessen werden. Beide darauf befindlichen Wohneinheiten sind hinsichtlich der Fahrzeugbewegungen auf die R.-strasse ausgerichtet. Es kann somit keine weitere Zurechnung von Wohneinheiten an die A.-strasse erfolgen.

Der Zugang zu dem auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3663 geplanten Einfamilienhaus erfolgt von der A.-strasse, derjenige zur Einliegerwohnung von der R.-strasse. Sämtliche zugehörigen Abstellplätze sind, wie bereits erwähnt, auf die R.-strasse orientiert. Die Einliegerwohnung ist demnach klarerweise nicht der A.-strasse zuzuordnen. Auch der weit überwiegende Teil der Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit der anderen Wohneinheit erfolgt voraussichtlich über die R.-strasse. Über die A.-strasse ist vorab der bei einem Wohngebäude nicht sonderlich beachtliche Lieferantenverkehr zu veranschlagen. Unter diesen Umständen und aufgrund dessen, dass beim Grundstück Kat.-Nr. 3838 die Zahl der Wohneinheiten aufgerundet wurde, kann diese Zahl hier abgerundet werden. Es ist somit keine weitere Wohneinheit an die A.-strasse zu veranschlagen.

e) Insgesamt sind demnach 10 Wohneinheiten über die A.-strasse erschlossen, so dass ein Zufahrtsweg im Sinne der Zugangsnormalien gerade noch genügt bzw. noch von einem Weg im Sinne der Strassenabstandsbestimmung von § 265 PBG gesprochen werden kann. Massgebend für die Stellung der Ostfassade des rekurrentischen Gebäudes ist demnach ein kantonaler Mindeststrassenabstand von 3.5 bzw. der bauordnungsgemässe Mindestgrenzabstand von 5 m. Ob das geplante Gebäude aufgrund eines Mehrlängenzuschlages einen grösseren Abstand einzuhalten habe (vgl. Art. 15 Bau0), wie dies die Vorinstanz vernehmlassungsweise vorbringt, ist nicht Rekursgegenstand. Da der Rekurrent vorentscheidweise angefragt hat, ob die A.-strasse als Weg oder als Strasse im Sinne von § 265 PBG zu klassieren sei, ist nur diese Frage zu entscheiden.

Es ergibt sich, dass der Rekurs in diesem Punkte gutzuheissen ist.