

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.126 vom 15. April 2019

BS Appellationsgericht, 2019-04-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2021.126

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.126 du 15 avril 2019

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.126 del 15 aprile 2019

Erwägungen

E. 1

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Damit unterliegen ihre Entscheide nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht, was § 6 BRKG ausdrücklich festhält. Daraus folgt die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Laut § 92 Abs. 1 Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) ist das Dreiergericht zum Entscheid berufen.

1.2 Die Rekurrentin ist als Eigentümerin der betroffenen Liegenschaft und als Adressatin des angefochtenen Entscheids von diesem berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert ist. Auf ihren frist- und formgerecht erhobenen Rekurs ist somit einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich mangels ausdrücklicher spezialgesetzlicher Regelung nach § 8 VRPG. Demnach prüft das Gericht, ob die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt, wesentliche Form- oder Verfahrensvorschriften verletzt, das öffentliche Recht nicht oder nicht richtig angewendet oder von dem ihr zustehenden Ermessen einen unzulässigen Gebrauch gemacht hat (statt vieler VGE VD.2010.189 vom 9. Februar 2011 E. 1.1 mit Hinweisen).

E. 2

Die Baurekurskommission prüfte im angefochtenen Entscheid zunächst, welche Rügen im Rekursverfahren noch behandelt werden können. Sie wies darauf hin, dass dem vorliegenden Verfahren ein generelles Baubewilligungsverfahren vorangegangen sei. Im Rahmen dieses generellen Baubehrens sei auch die Frage der Zustimmung zu Baumfällungen und Ersatzpflanzungen behandelt worden. Auch die heutigen Beigeladenen 1 und 2 hätten sich dazu im genannten Verfahren geäussert. Die Frage der Baumfällungen könne daher nicht mehr Gegenstand des Verfahrens vor der Baurekurskommission bilden. Allerdings hätten sowohl die Baumschutzkommission als auch die Stadtgärtnerei die Zulässigkeit der Baumfällungen in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren mit notwendigen Auflagen (Ersatzpflanzungen) verknüpft. Nicht mehr thematisiert werden könne im Verfahren vor der Baurekurskommission die Rüge der Beigeladenen, wonach die vorgesehenen Ersatzpflanzungen ungenügend seien, da diese Frage ebenfalls im Vorentscheid behandelt worden sei. Zulässig sei hingegen die Rüge insoweit, als sie die Realisierbarkeit und damit die Frage betreffen würde, ob die im Vorentscheid verfügbaren behördlichen Auflagen betreffend die Ersatzpflanzungen im Rahmen des ordentlichen

Baubewilligungsverfahrens auch tatsächlich umgesetzt werden könnten. Während in Bezug auf die Ersatzbäume entlang der Z____strasse von einer abschliessenden Beurteilung im Rahmen des generellen Baubewilligungsverfahrens auszugehen sei, treffe dies auf den Baum im Eckbereich der Z____strasse und der Y____strasse nicht zu. Aus dem damaligen Einspracheentscheid im Rahmen des generellen Baubegehrens würde sich ergeben, dass die Stadtgärtnerei damals nicht abschliessend habe beurteilen können, ob die Ausdehnung des Gebäudes am genannten Ort reduziert werden müsse, um den verlangten grosskronigen, markanten Baum zu pflanzen. Es müsse daher geprüft werden, ob die Auflage der Ersatzpflanzung gemäss dem Vorentscheid erfüllt sei, was zwangsläufig nur dann der Fall sei, wenn dem Baum auch die Wachstumsbedingungen ermöglicht würden, die vorausgesetzt seien, um die geforderten Qualitäten zu erreichen. Von einem grosskronigen Baum sei dann auszugehen, wenn die Baumkrone mindestens einen Durchmesser von 8 m erreichen könne. Einen solchen Kronendurchmesser könne die durch die Bauherrschaft zur Pflanzung vorgesehene Baumart, die Zerreiche, ohne weiteres erreichen, jedoch nur unter der Voraussetzung hinreichender Standortbedingungen. Von solchen Standortbedingungen könne vorliegend jedoch nicht ausgegangen werden. Mit dem aktuell gewählten Standort werde die Zerreiche in einer Entfernung von lediglich rund 3,20 m zur Gebäudefassade gepflanzt. Mit einer Ausladung der Baumkrone von 4 m (Radius) entstünde damit offensichtlich ein Konflikt zwischen dem Neubau und der Ersatzpflanzung. Dieser Konflikt liesse sich einseitig zulasten des Baumes nur durch regelmässige Rückschnitte lösen, was wiederum das Erreichen der verlangten Grosskronigkeit verunmöglichen würde. Dieses Ergebnis wäre nicht nur aus baumpflegerischer Sicht nicht vertretbar, sondern würde auch der Auflage des Vorentscheides widersprechen. Eine artgerechte Entwicklung der vorgesehenen Zerreiche erfordere eine Entfernung von mindestens 5 m zur Gebäudefassade (4 m Radius Baumkrone inkl. 1 m Abstand zur Fassade). Andernfalls könne der Baum das Potenzial, das ihn zum grosskronigen Baum mache, nicht erreichen. Bei einer Entfernung wie aktuell vorgesehen von rund 3,20 m könne die Zerreiche zwar als Jungbaum durchaus gedeihen. Ihre Wachstumsmöglichkeit sei aufgrund der vorherrschenden Platzverhältnisse indessen stark eingeschränkt und könne nicht ausgeschöpft werden. Daher müsse das Projekt zur Erfüllung der in Bauentscheid enthaltenen Auflage im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse redimensioniert werden. Die erforderliche Rückversetzung um rund 1,5 m erweise sich als verhältnismässig, da ein gewichtiges öffentliches Interesse am hinreichenden Ersatz für die zu fällenden Bäume bestehe und zudem eine beinahe maximale Ausnutzung der Parzelle vorliege.

E. 3

3.1 Die Rekurrentin macht in formeller Hinsicht zunächst geltend, dass die Ausführungen der Baurekurskommission nirgends eine Stütze finden würden. Sie seien unlogisch, nicht fachgerecht und nicht nachvollziehbar. Selbst wenn der Abstand des vierten Ersatzbaumes zum nächstgelegenen Fassadenteil tatsächlich als zu klein erachtet werde, hätte die Baurekurskommission den relevanten Punkt der angefochtenen Baubewilligung (Ziff. 85) bestimmbar abändern oder ergänzen müssen, ohne die gesamte Baubewilligung aufzuheben. Der angefochtene Entscheid sei jedenfalls unklar und unbestimmt und verletze somit die Grundsätze von Art. 9 und 29 der Bundesverfassung (Begründungspflicht; BV, SR 101).

3.2 Diesen Ausführungen der Rekurrentin kann nicht gefolgt werden. Die Baurekurskommission hat mit nachvollziehbarer Begründung ausgeführt, weshalb nach

ihrer Einschätzung die Voraussetzungen für die Einhaltung der Auflagen gemäss dem rechtsverbindlichen Bauentscheid nicht erfüllt sind. Die Baurekurskommission kann sich ausschliesslich über die Rechtmässigkeit eines Baubegehrens äussern und nicht von sich aus Änderungen an einem Baubewilligungsgesuch vornehmen. Es ist deshalb auch nicht zu beanstanden, dass die Baurekurskommission den Bauentscheid aufgrund der von ihr erkannten Nichteinhaltung der Auflagen aufgehoben hat. Die Baurekurskommission hat ihre Beurteilung im angefochtenen Entscheid den verfassungsmässigen Anforderungen entsprechend begründet. Der angefochtene Entscheid enthält auch genügend präzise Angaben für die (allfällige) Ausarbeitung und Einreichung eines überarbeiteten Baubegehrens durch die Bauherrschaft, welches wegen der vorzunehmenden substantiellen Änderungen vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat zu beurteilen wäre. Der Entscheid der Baurekurskommission ist somit in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden.

E. 4

4.1 In materieller Hinsicht macht die Rekurrentin geltend, dass die Baurekurskommission zu Unrecht von einem Abstand von 3,2 m zur Fassade und von einem symmetrischen Kronenwuchs ausgegangen sei. Für die Behauptung der Vorinstanz, dass ein neu zu pflanzender grosskroniger Baum einen Mindestabstand von 5 m einhalten müsse, gebe es weder auf Gesetzes- oder Verordnungsebene beziehungsweise in Richtlinien eine Grundlage. Der geplante Standort sei für einen grosskronigen und strassenbildprägenden Baum geeignet und die Zerreiche würde sich ohne Probleme entwickeln können. Da die Zerreiche im Zeitpunkt der vollen Kronenausbreitung zumindest das Attikageschoss oder sogar eine klar höhere Höhe erreichen werde, sei die Ausbreitung der Krone problemlos über 360° möglich. Ab einer Höhe von 15 m finde ein erster Rücksprung von 3 m statt (Attika). Damit könne der Baum ab einer Wuchshöhe von 15 m einen Kronenumfang von stolzen 12,8 m erreichen. Eine Zerreiche habe mit einer Wuchshöhe von 15 m nur etwa 40 % ihres Potenzials erreicht. Der Baum könne somit problemlos einen ungestörten Kronendurchmesser von ca. 8 m und mehr erreichen. Die von der Baurekurskommission verlangte Redimensionierung des Bauvorhabens wäre unverhältnismässig. Der Rekursbegründung liegt eine Stellungnahme von [...] bei. Darin wird ausgeführt, dass sich grosskronige Bäume durchaus in beengten Situationen praktisch arttypisch entwickeln könnten und einen sehr wichtigen Beitrag zur Abkühlung der innenstädtischen Bereiche in den heissen Sommermonaten leisten könnten. Die Bäume würden grundsätzlich immer dorthin wachsen, wo es am meisten Licht habe und ihr Wachstum entlang von Fassaden (dunkle Bereiche) reduzieren. Damit könne eine nahezu identische Assimilationsfläche entwickelt werden wie bei komplett freistehenden Bäumen. Daher werde sich auch am hier strittigen Standort ein grosskroniger und strassenbildprägender Baum ohne Probleme entwickeln können. Es sei unbestritten, dass man den Baum von Zeit zu Zeit im Kronenbereich entlang einer Fassade kürzen müsse. Gemäss Bauherrschaft sollten die zukünftigen Ersatzbäume regelmässig gepflegt und somit in ihrer Wachstumsentwicklung gefördert werden.

4.2 Die Stadtgärtnerei führt in ihrer Stellungnahme vom 10. August 2021 aus, dass Baugesuche durch die Stadtgärtnerei unter anderem im Hinblick auf die Qualität der Standorte für Baumpflanzungen, insbesondere für verfügte Ersatzpflanzungen geprüft würden. Dabei sollten die Baumstandorte wenn immer möglich so gewählt werden, dass eine artgerechte Entwicklung dieser Bäume möglich sei. Die Baurekurskommission habe zu Recht erkannt, dass die räumlichen Gegebenheiten an der Ecke Z____-/Y____strasse nicht

optimal seien und auf den ersten Blick kein artgerechtes Wachstum eines grosskronigen Baumes in diesen Bereich erlauben würden. Der maximale Abstand vom Baum zum Baukörper betrage 3,5 m. Dies würde bei einer symmetrischen Ausbildung der Krone einem Kronendurchmesser von maximal 7 m und somit einem mittelkronigen Baum entsprechen. Aufgrund des Eckbereichs könne sich der Baum aber auf drei Seiten frei entwickeln. Eine asymmetrische Krone könne sich ausbilden mit einem Kronendurchmesser, welcher weit über die 7 m hinauswachsen könne. Solche asymmetrische Kronenausbildungen seien typisch für Bäume, welche in unmittelbarer Nähe zur Gebäudefassaden und Strassenzügen, insbesondere in Vorgärten stehen würden. Die Zerreiche sei gezielt für diesen Ort ausgewählt worden. Ihr Wachstum sei extrem anpassungsfähig. Die Krone könne sich asymmetrisch und trotzdem artgerecht ausbilden. Der Entscheid der Baurekurskommission würde zur Folge haben, dass in Zukunft viele Ersatzbaumpflanzungen aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse, insbesondere in den Vorgärten verunmöglichen würden. Zur Sicherstellung einer artgerechten Entwicklung der Zerreiche fordere die Stadtgärtnerei zusätzlich zu den festgelegten Auflagen eine verbindliche Vereinbarung für einen Baumpflegeauftrag mit einem ausgewiesenen Baumpflegespezialisten.

4.3 Die Beigeladenen machen in ihrer Stellungnahme vom 13. August 2021 geltend, dass ein grosses öffentliches Interesse am Erhalt von ökologisch wertvollen Bäumen bestehe. Es müsse als fraglich bezeichnet werden, ob und wann die neu zu pflanzenden Bäume mehr Blattmasse bilden würden als die vorhandenen Rosskastanien. Es sei unwahrscheinlich, dass die zur Diskussion stehende Zerreiche an diesem Standort und in den aktuell geplanten Platzverhältnissen innert nützlicher Frist über das Attikageschoss der neuen Liegenschaft hinauswachsen werde. Noch unwahrscheinlicher sei, dass sie die Wuchshöhe von 35 m erreiche. Es gebe zwar an vielen Orten in der Stadt Bäume, die eigentlich zu gross seien für den ihr zur Verfügung stehenden Platz. Bei einer Neupflanzung sei dies aber nicht sinnvoll.

4.4 Die Baurekurskommission führt in ihrer Rekursantwort vom 17. September 2021 aus, dass erst im vorinstanzlichen Verfahren betreffend das ordentliche Baubegehren habe geprüft werden können, ob die Auflage der Ersatzpflanzung eines grosskronigen, markanten Baumes eingehalten werden könne. Deshalb hätte beurteilt werden müssen, ob die für die Entfaltung notwendigen Platz- und Wachstumsbedingungen ■ was auch einen genügend grossen Abstand zum Gebäudekörper erfordere ■ zur Verfügung stehen würden. Dies sei von der Baurekurskommission verneint worden. Auch aus der Stellungnahme der Stadtgärtnerei gehe hervor, dass der Baum aufgrund der räumlichen Gegebenheit sein Potenzial nicht werde erfüllen können und somit tatsächlich in der Form eines mittelkronigen Baumes gehalten werden würde. Damit werde aber die Auflage aus dem Vorentscheid nicht erfüllt. Zwischen der Baumkrone und der Gebäudefassade sei aus baumpfleglicher Sicht zwingend ein Abstand erforderlich und somit miteinzurechnen. In diesem Sinne halte auch das Baumschutzgesetz fest, dass die Abstände zwischen Bauten und Bäumen unter Berücksichtigung der Baumentwicklung, der Wohnhygiene und des Bauvorganges festzusetzen seien. Den anwendenden Behörden sei insofern ein Ermessensspielraum eingeräumt worden, den die Baurekurskommission unter Beizug eines Baumschutzexperten richtig ausgeübt habe. Unter Verhältnismässigkeitsaspekten gelte es zu erwähnen, dass die Rekurrentin mit ihrem Bauprojekt zum einen das maximale Entwicklungspotenzial der Parzelle ausschöpfe und dass im Zuge der Realisierung dieses grossen Projekts vier Bäume gefällt werden müssten. Dass für diese Ersatz zu leisten sein werde, sei im Vorentscheid verbindlich geregelt worden. Dabei sei die Auflage hinsichtlich

des geforderten grosskronigen, markanten Ersatzbaumes an der Ecke Z____-/Y____strasse von der Rekurrentin unbeanstandet geblieben. Die geforderten Ersatzpflanzungen stellten eine durchaus adäquate und, gemessen an der Grösse des Projekts, realistische Auflage dar, deren konkrete Umsetzung im geforderten Mass ohne Weiteres zumutbar erscheine. Die Baurekurskommission habe in ihren Erwägungen aufgezeigt, in welchem Umfang das Projekt redimensioniert werden müsse. Es sei daher unumgänglich gewesen, den Bauentscheid aufzuheben, da es sich nicht um eine untergeordnete Änderung des Projekts gehandelt habe. Nicht zielführend sei schliesslich der Verweis der Rekurrentin auf andernorts bereits bestehende und gewachsene Bäume, gehe es in diesem Verfahren doch um die Beurteilung einer Ersatzpflanzung im Rahmen eines Neubauprojektes, welches nicht mit Ersatzpflanzungen und den entsprechenden Platzverhältnissen bei bereits bestehenden Gebäuden und deren Grünraumumgebung vergleichbar sei.

4.5 Die Rekurrentin hält in ihrer unaufgefordert eingereichten Replik vom 21. Oktober 2021 an ihren Ausführungen fest und reicht eine Stellungnahme ihres Architekten ein. Darin wird geltend gemacht, dass die maximale Flächenausnutzung gemäss Vergleichsobjekt nicht ausgeschöpft werde. Sodann stehe der Baum an einer gerundeten Gebäudeecke. Er werde daher zu 80 % freistehend sein und nur in Bereich von 20 % in der Nähe zur Fassade stehen. Die Krone müsse nicht zwingend symmetrisch zum Baumstamm sein, sondern könne auch zur Strasse beziehungsweise zum Licht hin asymmetrisch um den Baumstamm wachsen. Eine grosse Krone könne dabei auch mit einem Wachstum in die Höhe erreicht werden.

E. 5

5.1 Dem vorliegenden Verfahren ging ein generelles Baubewilligungsverfahren voraus. Gegen das generelle Baubegehren erhoben unter anderem die heutigen Beigeladenen 1 und 2 Einsprache. Ein generelles Baubegehren dient der Abklärung von «Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen» (§ 32 der Bau- und Planungsverordnung [BPV, SG 730.110]). Der auf ein generelles Baubegehren und dessen Publikation hin ergehende Vorentscheid ist im Hinblick auf ein zukünftiges konkretes Bewilligungsverfahren verbindlich, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung ein Bewilligungsverfahren eingeleitet wird und wenn sich das anwendbare Recht nicht ändert (§ 32 in Verbindung mit § 45 Abs. 3 und § 53 Abs. 2 BPV; VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3, VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.1). Dieses Institut ist mit Varianten in vielen Kantonen vorgesehen (vgl. VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3, mit weiteren Hinweisen). Der Zweck des Vorentscheids besteht darin, Klarheit zu schaffen über den Inhalt und die Bedeutung der geltenden Bauvorschriften im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage 2016, S. 352 f.). Er stellt keine gültige Baubewilligung dar, hat aber Verfügungscharakter. Der Vorentscheid über die von der Bauherrschaft gestellten Grundsatzfragen zu einem spezifischen Bauprojekt ist für die Behörde bei der späteren Entscheidung über die formelle baurechtliche Bewilligung verbindlich, sofern sich die tatsächlichen Verhältnisse und die Rechtslage bis zum Entscheid nicht wesentlich ändern (Dussy, Verfahren, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, S. 652).

5.2 Ein erster Vorentscheid Nr. G-BBG [...] im generellen Baubewilligungsverfahren erging am 15. April 2019. Gleichentags wurden auch die entsprechenden ablehnenden Einspracheentscheide erlassen. Am 20. Juni 2019 erging ein zweiter Vorentscheid Nr. G-BBG [...] (2) in der Sache, welcher inhaltlich einzig die Änderung einer das Amt für

Mobilität betreffenden Frage betraf, den Vorentscheid vom 15. April 2019 aber formell als Ganzes ersetzte. Mit dem Vorentscheid wurden die von der Bauherrschaft gestellten Grundsatzfragen durch die Stellungnahmen der mitwirkenden Behörden beantwortet. Gegenstand dieses generellen Baubegehrens war dabei unter anderem die Frage, ob die Ersatzpflanzung und Anordnung der vier bestehenden und zu fällenden Bäume möglich sei (Beantwortung Frage 2 / Vorentscheid Ziff. 8). Die Stadtgärtnerei nahm dazu, unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Baumschutzkommission, am 25. März 2019 Stellung. Sie führte dabei aus, dass aus Sicht der Baumschutzkommission und der Stadtgärtnerei im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse die Pflanzung eines grosskronigen, strassenraumprägenden und ökologisch wertvollen Baumes möglich und erforderlich sei. Ob dazu eine Rückversetzung der Bebauung hinter die Baulinie und somit eine Reduktion der Ausdehnung des Gebäudes erforderlich sei, müsse im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft werden. Im Vorentscheid selbst wurde diesbezüglich festgehalten, dass die Baumschutzkommission aufgrund des eingeschränkten Baumzustandes das Festhalten an den vier auf dem Grundstück wachsenden Rosskastanien als unverhältnismässig erachte, da damit das geplante Projekt verhindert würde. Entlang der Z____strasse würden schlanke eher mittelkronige Baumarten empfohlen. Um für die Pflanzung von mittelkronigen, schlanken Bäumen geeignete Standortvoraussetzungen zu erhalten, müsse auf die Veloabstellplätze im Vorgarten und auf eine Niveauabsenkung verzichtet werden. Im Eckbereich der Z____strasse und Y____strasse sei zudem ein grosskroniger, markanter Baum vorzusehen. Die Stadtgärtnerei stütze diese Empfehlung der Baumschutzkommission. Im Rahmen eines ordentlichen Baubegehrens könne der Fällung der vier Rosskastanie nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass ein Ersatz mit drei eher mittelkronigen Bäumen entlang der Z____strasse und einem grosskronigen Baum im Eckbereich der Z____strasse und Y____strasse erfolge (Vorentscheid vom 20. Juni 2019 Ziff. 8). Dieser Vorentscheid vom 20. Juni 2019 erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

5.3 Was die Baurekurskommission im angefochtenen Entscheid in Berücksichtigung dieser rechtlichen Ausgangslage zur Verbindlichkeit der im Vorentscheid gestellten Grundsatzfragen erwogen hat, ist nicht zu beanstanden. Ergänzend anzumerken ist, dass im Zusammenhang mit einem anderen, auf dem benachbarten Grundstück realisierten Bauprojekt eine der vier Rosskastanien mittlerweile gefällt wurde (vgl. Verhandlungsprotokoll S. 3). Bereits im Vorentscheid wurde unter der Voraussetzung von Ersatzpflanzungen grundsätzlich die Zustimmung zur Fällung der vier Rosskastanien erteilt und wurde definiert, wo die Ersatzpflanzungen zu erfolgen und welche Anzahl und welche Qualitäten diese aufzuweisen haben. Wären die Beigeladenen 1 und 2 mit der Fällung und den Vorgaben zu den Ersatzpflanzungen ■ drei eher mittelkronige Bäume entlang der Z____strasse und ein grosskroniger, markanter Baum im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse ■ nicht einverstanden gewesen, hätten sie gegen den Vorentscheid im generellen Baubewilligungsverfahren beziehungsweise gegen die darauf gestützt ergangenen Einspracheentscheide vom 15. April 2019 rekurrieren müssen. Dies haben sie nicht getan (angefochtener Entscheid E. 14 f. und 17). Die Baurekurskommission hat daher zu Recht keine erneute Prüfung der Fällbewilligung für die vier Rosskastanien vorgenommen und die Zulässigkeit der Fällung kann auch nicht mehr Gegenstand des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bilden.

Als zulässig erweisen sich jedoch diejenigen Rügen, die sich auf Aspekte der Ersatzpflanzungen beziehen, die im generellen Baubewilligungsverfahren noch nicht abschliessend beurteilbar waren bzw. abschliessend beurteilt wurden. Im Rahmen des generellen Baubewilligungsverfahrens wurden in Bezug auf die drei mittelkronigen Ersatzbäume entlang der Z____strasse spezifische Vorgaben zur Erweiterung des Wurzelraumes (Verzicht auf Veloabstellplätze und eine Niveauabsenkung in diesem Bereich) gemacht, welche mit dem im ordentlichen Baubegehren eingereichten Projekt umgesetzt wurden. Der Vorentscheid regelte dagegen noch nicht spezifisch die für den geforderten grosskronigen Baum im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse erforderlichen Platzverhältnisse. Dies ergibt sich explizit aus den damaligen Einspracheentscheiden an die Beigeladenen 1 und 2, denen entnommen werden kann, dass durch die Stadtgärtnerei nicht abschliessend beurteilt werden konnte, ob die Ausdehnung des Gebäudes an der Z____- und der Y____strasse reduziert werden muss, um den verlangten grosskronigen, markanten Baum zu pflanzen (Einspracheentscheid vom 15. April 2019, S. 2). Da die Realisierbarkeit dieser Ersatzpflanzung im Rahmen des generellen Baubegehens keine abschliessende Beurteilung erfuhr, konnte deren Umsetzung im vorinstanzlichen Entscheid überprüft werden. Nachfolgend zu beurteilen ist damit, ob die Baurekurskommission im angefochtenen Entscheid zu Recht zum Schluss gekommen ist, dass die im Vorentscheid verfügten behördlichen Auflagen betreffend die Ersatzpflanzung eines grosskronigen Baumes im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse mit dem im ordentlichen Baubegehren eingereichten Projekt nicht umgesetzt werden können.

E. 6

6.1 Insbesondere alte Baumbestände sind wichtige Lebensräume und ökologisch sehr wertvoll. Bei den ursprünglich vier zu fällenden Rosskastanien wurden jedoch bereits in dem im Rahmen des generellen Baubewilligungsverfahrens erstellten Baumzustandsbericht eine reduzierte Vitalität und zahlreiche Faulstellen aufgrund von starken Schnittmassnahmen beschrieben (vgl. Stellungnahme Stadtgärtnerei vom 25. März 2019 S. 2). Im ordentlichen Baubegehren gab die Rekurrentin in den Austauschplänen vom 29. Mai 2020 an, dass als Ersatz für die vier zu fällenden Kastanienbäume drei mittelkronige Bäume und ein grosskroniger Baum gepflanzt werden sollen. Mit Bauentscheid Nr. BBG [...] vom 5. Oktober 2020 wurde das Baubegehren unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen bewilligt. Betreffend den Baumschutz wurde in Ziffer 85 festgehalten, dass für die vier zu fällenden Rosskastanien vier Ersatzbäume zu pflanzen seien. Im Vorgarten entlang der Z____strasse seien drei schlanke, mittelkronige Bäume (*Quercus robur Fastigiata* Koster [Stieleiche]) und im Eckbereich der Z____- und Y____strasse sei ein grosskroniger Baum (*Quercus cerris* [Zerreiche]) zu pflanzen. Diese Baumarten seien in Absprache mit der Stadtgärtnerei festgelegt worden.

Es ist im vorliegenden Verfahren deshalb als unbestritten anzusehen, dass gemäss dem Vorentscheid des generellen Baubegehens und den Auflagen im Bauentscheid im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse die Pflanzung eines grosskronigen, markanten Baumes verbindlich festgelegt wurde. Auch wenn dies aus dem Wortlaut der entsprechenden Auflagen nicht explizit hervorgeht, ist offensichtlich nicht nur die Pflanzung eines solchen Baumes verlangt, sondern muss ■ wie von den Beigeladenen 1 und 2 gefordert ■ auch dessen Entwicklung zu einem grosskronigen, strassenraumprägenden und ökologisch wertvollen Baum gewährleistet sein. Nur unter dieser Voraussetzung kann diese Pflanzung (zusammen mit den drei mittelkronigen

Bäumen entlang der Z____strasse) einen angemessenen Ersatz für die vier zu fällenden Rosskastanien darstellen. Dies wird auch von der Rekurrentin nicht in Abrede gestellt.

6.2 In § 9 Abs. 1 des Baumschutzgesetzes (BSchG, SG 789.700) wird festgelegt, dass für zu fällende, geschützte Bäume eine «geeignete Ersatzpflanzung» angeordnet werden kann. In Umsetzung dieser Vorgabe wurde vorliegend eine Ersatzpflanzung im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse mit einem grosskronigen, markanten Baum angeordnet. Eine gesetzliche Definition, wann von einem grosskronigen Baum gesprochen werden kann, findet sich jedoch weder im Baumschutzgesetz noch in der Baumschutzverordnung (BSV, SG 789.710). Die Baurekurskommission erwog im angefochtenen Entscheid, von einem grosskronigen Baum sei dann auszugehen, wenn die Baumkrone mindestens einen Durchmesser von 8 m erreichen könne. Dies sei bei der zur Pflanzung vorgesehenen Baumart, der Zerreiche, zwar der Fall, jedoch nur unter der Voraussetzung hinreichender Standortbedingungen. Die Stadtgärtnerei weist in ihrer Stellungnahme vom 10. August 2021 zuhanden des Verwaltungsgerichts ebenfalls darauf hin, dass ein Kronendurchmesser von 7 m «eher einem mittelkronigen Baum entsprechen[]». Wie die Vertreterin der Stadtgärtnerei am Augenschein ausführte, bestehe für die Unterscheidung von mittelkronigen und grosskronigen Bäumen jedoch «nichts fixes». Intern werde eine Liste verwendet (Verhandlungsprotokoll S. 7).

Die von der Baurekurskommission und der Stadtgärtnerei formulierte Anforderung, wonach ein grosskroniger Baum einen Kronendurchmesser von mindestens 8 m aufweisen müsse, wird von der Rekurrentin nicht substantiiert in Zweifel gezogen. Auch der von ihr beigezogene Baumpfleger führt aus, dass die als Ersatzpflanzung geplante Zerreiche mittelfristig einen Kronendurchmesser von mindestens 8 m und mehr erreichen würde. Langfristig dürfte sich die Baumkrone über das Attikageschoss noch weiter ausbreiten und einen Kronendurchmesser von gegen 15 m erreichen. Auch in der Rekursbegründung selbst wird betont, dass die vorliegende Zerreiche «problemlos einen ungestörten Kronendurchmesser von ca. 8 m und mehr erreichen könne». Die von der Baurekurskommission vorgenommene Auslegung der Auflagen des streitgegenständlichen Bauentscheids, dass ■ im Sinne einer Grössenordnung ■ erst ab einem Kronendurchmesser von 8 m von einem grosskronigen Baum auszugehen ist, ist daher nicht zu beanstanden. Die Umsetzung der im Vorentscheid verfügten behördlichen Auflage betreffend die Ersatzpflanzung eines grosskronigen Baumes im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse ist damit nur gewährleistet, wenn die baulichen Gegebenheiten eine solche Entwicklung der dort zur Pflanzung vorgesehenen Zerreiche erlauben.

6.3 Der Baurekurskommission ist zunächst in ihrer Einschätzung zu folgen, dass für eine gute Entwicklung eines Baums und auch in Berücksichtigung wohnhygienischer Gründen ein genügender Abstand zwischen der Baumkrone und der Fassade erforderlich ist (vgl. § 8 Abs. 2 BSchG). Unbestritten ist sodann, dass die Platzverhältnisse am geplanten Standort für die Zerreiche als eng zu bezeichnen sind. Wie sich auch den eingereichten Bauplänen ergibt, wird ein minimaler Abstand vom etwa 5 m zwischen dem Pflanzort (ab Stammmitte) und der Hausfassade zumindest bis zu einer Gebäudehöhe von 15 m nicht erreicht. Zwischen dem geplanten Standort im Eckbereich der Z____strasse/Y____strasse und der Hausfassade ist von einem Abstand von 3,5 m beziehungsweise gemäss den Ausführungen der Rekurrentin von einem Abstand von 3,4 m ab Stammmitte am Boden auszugehen, welcher die Entwicklung eines gemäss obigen Beschrieb grosskronigen Baumes bei einem symmetrischen Wachstum des Baumes nicht erlaubt. Entgegen den Ausführungen der

Rekurrentin kann es für die Erfüllung der Auflage der Pflanzung eines grosskronigen Baumes nicht ausreichen, wenn dieser Baum eine grosse Krone erst ab einer Höhe von über 15 Metern (Attikaebene) entwickeln kann.

Wie von der Stadtgärtnerei aber in ihrer Stellungnahme zuhanden des Verwaltungsgerichts und anlässlich des Augenscheins zu Recht ausgeführt, wurde die Zerreiche für diesen Standort ■ in Kenntnis der Platzverhältnisse ■ in enger Zusammenarbeit mit dem Baumpfleger und der Bauherrschaft ausgesucht (Verhandlungsprotokoll S. 3). Für die Zerreiche wurde ein Standort an einer abgerundeten Ecke vorgesehen. In diesem Eckbereich ist eine freie Entwicklung des Baumes auf drei Seiten möglich (Stellungnahme vom 10. August 2021 S. 2). Gemäss den Ausführungen der Vertreterin der Stadtgärtnerei am Augenschein zeigt sich die enorme Anpassungsfähigkeit der Zerreichen auch dadurch, dass sie auf freiem Feld relativ kurze Stämme und relativ früh kugelartige Kronen ausbilden. Im Bereich eines Strassenzugs im Vorgartenbereich mit wenig Platz, bildet die Zerreiche jedoch einen langen, geraden Stamm und die Beastung beginnt erst relativ weit oben. Im juvenilen Stadium (etwa während der ersten 10 Jahre) ist sie dabei eher sehr schlank wachsend. Steht die Zerreiche an einer Hausfront, bilden sich zur Fassade hin zudem keine Äste aus und der Baum wächst nach vorne (Verhandlungsprotokoll S. 4). Äste dürfen dabei auch auf die Allmend hinausragen, da bei einer Baumpflanzung kein Mindestabstand zur Parzellengrenze eingehalten werden muss (Verhandlungsprotokoll S. 8). Nach Einschätzung der Stadtgärtnerei bleibt die Stabilität eines Baumes auch bei einer derart strassenseitigen Ausrichtung eines Grossteils der Äste gewährleistet (Verhandlungsprotokoll S. 4). Die Baumkrone kann sich asymmetrisch und trotzdem artgerecht ausbilden (Stellungnahme vom 10. August 2021 S. 2). Einen qualitativen Unterschied zwischen einer symmetrischen und einer asymmetrischen Krone gibt es nicht (Verhandlungsprotokoll S. 5).

Das Verwaltungsgericht kann sich den nachvollziehbaren und überzeugenden Ausführungen der Stadtgärtnerei anschliessen, zumal sich die Stadtgärtnerei auf die Erfahrungen im Umgang mit Baumpflanzungen beziehungsweise Ersatzpflanzungen im gesamten Stadtgebiet stützen kann. Zutreffend weist sie in ihrer Stellungnahme zuhanden des Verwaltungsgerichts daraufhin, dass das Basler Stadtbild von grosskronigen «Baumriesen» geprägt wird, welche aufgrund der im städtischen Gebiet nur beschränkt vorhandenen Fläche und der fortschreitenden Verdichtung immer wieder an nicht optimalen Standorten zu finden sind, jedoch zu einem spannenden Stadtbild und der Aufwertung von Strassenzügen beitragen. Es ist deshalb sinnvoll und erforderlich, dass die Stadtgärtnerei auch im städtischen dicht bebauten Siedlungsgebiet zwischen Strassenzügen und Gebäudefassaden Ersatzpflanzungen mit grosskronigen Bäumen anordnen kann.

Vorliegend wurde die Vereinbarkeit von beengten Platzverhältnissen und artgerechter Entwicklungsmöglichkeit der verfügbaren Ersatzpflanzung am vorgesehenen Standort von der Stadtgärtnerei nachgewiesen. Sie legt nachvollziehbar dar, dass sich die Baumkrone, um den geforderten minimalen Durchmesser zu erreichen, nicht zwingend symmetrisch um den Stamm ausbilden muss. Vielmehr darf sich der Baum auch in Richtung des Lichtraums neigen, ohne dass deshalb von einem nicht artgerechten Wachstum des Baumes auszugehen ist. Zudem muss sich das massgebliche Volumen eines Ersatzbaums nicht innerhalb der Parzellengrenzen ausbreiten können, sondern der Baum darf einen wesentlichen Teil seines Potenzials auf der Allmend (Luftraum) entfalten. Eine arttypische Entwicklung der Ersatzpflanzung zu einem grosskronigen Baum ist am vorgesehenen Standort damit auch

bei der bestehenden Dimension des Bauprojekts möglich.

Die Baurekurskommission ist daher im angefochtenen Entscheid zu Unrecht zum Schluss gekommen, dass die im Vorentscheid verfügten behördlichen Auflagen betreffend die Ersatzpflanzung eines grosskronigen Baumes im Eckbereich der Z____- und der Y____strasse mit dem im ordentlichen Baubeglehen eingereichten Projekt nicht umgesetzt werden können. Der Einschätzung der Stadtgärtnerei folgend kann trotz des eingeschränkten Raumes eine baumverträgliche Entwicklung des geforderten Baumersatzes gewährleistet werden.

6.4 Ist trotz annähernd maximaler Ausnutzung der Parzelle ein artgerechtes Wachstum am vorgesehenen Standort und damit eine Erfüllung der Auflage möglich, bedarf es keiner Verhältnismässigkeitsprüfung betreffend die Redimensionierung des Bauprojekts. Anzumerken bleibt, dass es entgegen den Ausführungen der Rekurrentin für die Frage der artgerechten Entwicklungsmöglichkeit der zur Ersatzpflanzung vorgesehenen Zerreiche nicht darauf ankommen kann, ob an anderen Standorten in der Stadt Basel Bäume in ähnlich engen Verhältnissen wachsen und gedeihen. Bei der Bewilligung eines Neubaus verbunden mit der Fällung von bestehenden Bäumen und der Anordnung einer Ersatzpflanzung dürfen die Anforderungen an eine Ersatzpflanzung beziehungsweise die Schaffung von guten Verhältnissen für die Entwicklung des als Ersatz gepflanzten Baumes höher angesetzt werden als dies bei einer Ersatzpflanzung bei einem bestehenden Gebäude der Fall ist. Die Anordnung der Redimensionierung eines bestehenden (bewilligten) Bauwerks zugunsten der ungestörten Entwicklungsmöglichkeit für einen Ersatzbaum dürfte kaum je als verhältnismässig angesehen werden. Demgegenüber ist die Anordnung der Redimensionierung eines Bauprojekts im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zugunsten einer arttypischen guten Entwicklungsmöglichkeit für einen Ersatzbaum als deutlich weniger schwerwiegender Eingriff zu qualifizieren. Bei einer solchen Ersatzpflanzung bei Neubauten ist die Verhältnismässigkeitsprüfung eine andere und es ist möglich, dass sich eine Redimensionierung als verhältnismässig erweist. Eine solche Redimensionierung ist vorliegend aber gemäss den obigen Ausführungen entgegen dem angefochtenen Entscheid für ein arttypisches Wachstum des Baumes zur geforderten Dimension eines markanten grosskronigen Baumes nicht erforderlich.

6.5 Um die Vorgabe zu erfüllen, wird es aber Aufgabe der Rekurrentin beziehungsweise der Eigentümerschaft sein, mittels entsprechenden baumpflegerischen Massnahmen sicherzustellen, dass die Zerreiche ihr Potenzial zur Entwicklung eines grosskronigen Baumes tatsächlich ausschöpfen kann. Aus den Akten geht hervor, dass eine solche Entwicklung der bestehenden Kastanienbäume aufgrund von übermässigen Rückschnitten unangemessen behindert worden ist. Dem Antrag der Stadtgärtnerei folgend, welcher von der Rekurrentin anlässlich der Gerichtsverhandlung explizit anerkannt worden ist, ist mit einer entsprechenden Ergänzung der Auflagen im angefochtenen Bauentscheid sicherzustellen, dass die artgerechte Entwicklung der Ersatzbäume durch entsprechende Baumpflege gewährleistet wird.

E. 7

7.1 Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist der Rekurs gutzuheissen und der Entscheid der Baurekurskommission vom 24. März 2021 aufzuheben.

7.2 Diesem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird auf die Erhebung von Gerichtskosten verzichtet. Der Rekurrentin ist aufgrund ihres Obsiegens eine

Parteientschädigung zu entrichten. Der Rechtsvertreter der Rekurrentin, [...], macht in seiner Honorarnote vom 6. Mai 2022 einen Aufwand von 25,6 Stunden, zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer geltend. Bei einem praxisgemäss zur Anwendung kommenden Überwälzungstarif von CHF 250.■ und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Dauer der Gerichtsverhandlung von 4 Stunden ergibt sich eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 7'400.■, zuzüglich 3,3 % Auslagen von CHF 222.■ und 7,7 % MWST von CHF 586.90. Die Parteientschädigung ist der Baurekurskommission sowie den Beigeladenen je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 30 Abs. 1 VRPG), wobei die Beigeladenen 1 und 2 für ihren Teil solidarisch haften.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.