



Fall-Nr.:	23-2403
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	16.02.2024
Entscheiddatum:	19.01.2024

BUDE 2024 Nr. 003

Allg. Verwaltungsrecht, Art. 12 Abs. 1, 15 Abs. 1, 16 Abs. 1 VRP, Art. 29 Abs. 2 BV. Wird eine verwaltungsinterne Fachstelle im Rahmen eines erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens zur Erstellung eines Amtsberichts eingeladen, ist deren Bericht den Verfahrensbeteiligten zuzustellen und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen (Erw. 4.4.3). Im konkreten Fall verletzte die Vorinstanz mehrfach den Anspruch auf rechtliches Gehör (Erw. 4.2 – 4.5) und klärte zudem den rechtserheblichen Sachverhalt nicht ausreichend ab (Erw. 4.6). Gutheissung des Rekurses und Rückweisung zur Gewährung des rechtlichen Gehörs, der Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz.

BUDE 2024 Nr. 003 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-2403

Entscheid Nr. 3/2024 vom 19. Januar 2024

Rekurrentin

A.____
vertreten durch M.A. HSG Ivo Hartmann, Rechtsanwalt,
Schützengasse 10, 9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission der Z.____
(Entscheid vom 10. März 2023)

Rekursgegner 1

B.____

Rekursgegner 2

C.____

Betreff

Fällgesuch (Fällung von zwei Fichten)



Sachverhalt

A.

a) B.____, Z.____, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Z.____ vom 6. November 2001 in der Wohnzone, Bauklasse 2a. Nach dem Schutzzonenplan der Z.____ vom 9. August 2002 liegt das Grundstück zudem in einem Baumschutzgebiet. Das Grundstück Nr. 001 ist mit dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 002, der angebauten Garage Vers.-Nr. 003 sowie dem freistehenden Pavillon Vers.-Nr. 004 überbaut.

b) A.____, Z.____, ist Eigentümerin des unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücks Nr. 005 an der N.____strasse, welches mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 006 überbaut ist. Rund 80 m östlich des Grundstücks Nr. 001 – auf Grundstück Nr. 007 – ist C.____, Z.____, Mieter einer Wohnung an der O.____Strasse. Die beiden Grundstücke Nrn. 005 und 007 sind ebenfalls dem Baumschutzgebiet zugeteilt.

c) Auf Grundstück Nr. 001 befinden sich unmittelbar angrenzend zum Grundstück Nr. 005 zwei Fichten.

B.

a) Am 20. Dezember 2022 reichten B.____ beim Amt für Baubewilligungen der Z.____ ein Fällgesuch für die beiden Fichten auf Grundstück Nr. 001 ein, beantragte jedoch gleichzeitig die Ablehnung ihres Gesuchs. Mit Begleitschreiben vom 17. Dezember 2022 begründeten sie ihr Begehren damit, dass das Fällgesuch lediglich auf Druck der Nachbarin, A.____, eingereicht worden sei. Diese habe die Fällung der beiden Fichten gefordert, da beide Bäume den Grenzabstand von sechs Metern gemäss Art. 98^{bis} des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1; abgekürzt EG-ZGB) nicht einhalten würden und bei einem Sturm auf ihr Gebäude stürzen könnten. Diese Gefahr sei aufgrund der positiven Beurteilung des Baumpflegespezialisten D.____, Z.____, jedoch als sehr gering einzustufen. Zudem seien die Voraussetzungen für eine Fällung der Fichten im Baumschutzgebiet gemäss Art. 39 der Bauordnung der Z.____ vom 1. Oktober 2006 (abgekürzt BO) nicht gegeben.

b) Das Fällgesuch Nr. 60101 wurde vom 5. bis 18. Januar 2023 öffentlich aufgelegt. Mit Stellungnahme vom 6. Januar 2023 ersuchte A.____, vertreten durch M.A. HSG Ivo Hartmann, Rechtsanwalt, St.Gallen, um Gutheissung des Fällgesuchs. Dabei führte sie aus, sie wolle sich ausdrücklich nicht als Einsprecherin gegen das Fällgesuch konstituieren. Als Anstösserin sei sie jedoch unmittelbar vom Fällgesuch betroffen, weshalb sie ihren verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör wahrnehmen wolle und um Beteiligung am Verfahren ersuche. Bei den beiden Fichten handle es sich nicht um besonders schützenswerte Bäume, und sie könnten ohne qualitative Verschlechterung des Baumbestands im Quartier gefällt werden. Weiter



bestehe aufgrund der Gefahr eines Windwurfs ein erhebliches privates Interesse an der Fällung der beiden Fichten.

c) Mit Schreiben vom 16. Januar 2023 erhob C.____, Z.____, Einsprache gegen das Fällgesuch (Einsprecher 1). Er monierte, dass eine Fällung der beiden Fichten zu einer wesentlichen Verschlechterung des Baumbestands im Baumschutzgebiet führen würde. Zudem seien die Bäume der äusseren Beurteilung nach vital. Es seien keine überwiegenden Interessen im Sinn von Art. 39 BO ersichtlich, welche eine Fällung der Fichten rechtfertigten.

d) Am 18. Januar 2023 teilte A.____ in Ergänzung zu ihrer Stellungnahme vom 6. Januar 2023 mit, dass sie sich nun doch als Einsprecherin konstituiere (Einsprecherin 2). Die Einsprache richte sich jedoch nicht gegen das Fällgesuch – welches ausdrücklich begrüsst werde – sondern ziele darauf ab, im Verfahren eine vollwertige Parteilstellung zu erhalten. Sie beantragte erneut, dass dem Fällgesuch zum Schutz der bereits geltend gemachten privaten Interessen sowie zur Sicherstellung einer hinreichenden Wohnhygiene stattzugeben sei.

e) Gleichentags reichte die Abteilung Stadtgrün ihre Vernehmlassung zuhanden des Amtes für Baubewilligungen ein. Sie beantragte die Abweisung des Fällgesuchs. Zur Begründung führte sie aus, dass sie am 12. Januar 2023 vor Ort eine «Baumzustandserhebung» durchgeführt habe. Der Stammumfang der Fichten betrage 1,0 m über dem Boden 1,93 m resp. 1,95 m. Weiter werde das Alter der beiden 20 m hohen Bäume aufgrund des Stammumfangs auf ca. 70 Jahre geschätzt. Der Verlust der Bäume hätte eine grosse Bestandeslücke im Baumschutzgebiet zur Folge. Beide Bäume würden hinsichtlich der Kronenarchitektur sowie des Wurzelraums keine Mängel aufweisen und befänden sich in einem guten Zustand. Weiter würde der ökologische Wert der Fichte oft unterschätzt, stelle sie doch eine wichtige Lebensgrundlage für unzählige Insekten und Wirbeltiere dar.

f) Am 25. Januar 2023 bat das Amt für Baubewilligungen die Abteilung Stadtgrün per E-Mail um eine ergänzende Einschätzung zur möglichen Beeinträchtigung des Nachbargebäudes der Einsprecherin 2 durch die beiden Fichten. Gleichentags teilte die Abteilung Stadtgrün dem Amt für Baubewilligungen per E-Mail mit, dass von einer Beeinträchtigung der Raumnutzungen keine Rede sein könne. Die Bäume würden genügend Lichteinfall zulassen. Eine Beschattung des Gebäudes dürfe erst im Lauf des Nachmittags eintreten, und die talseitige Aussicht werde durch die Fichten nicht beeinträchtigt.

g) Mit Schreiben vom 26. Januar 2023 nahmen die Gesuchsteller Stellung zur Einsprache der Einsprecherin 2. Sie brachten vor, die Bäume seien entgegen der Einwände der Einsprecherin gesund und würden in regelmässigen Abständen überprüft. Das Risiko eines Windwurfs werde als äusserst gering erachtet.



h) Am 7. Februar 2023 reichte die Einsprecherin 2 durch ihren Rechtsvertreter eine weitere Stellungnahme ein. Sie wies darauf hin, dass die beiden über 20 m hohen Fichten bei Sturmwinden ein beträchtliches Schadenspotenzial aufweisen würden. Von den Bäumen würden weiter übermässige Immissionen (Schattenwurf, Nadel- und Tannenzapfenwurf) ausgehen. Zur Klärung der fraglichen Umstände beantragte die Einsprecherin 2 die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens sowie die Durchführung eines Augenscheins.

i) Mit Beschluss vom 10. März 2023 (Versanddatum: 20. März 2023) verweigerte die Baubewilligungskommission der Z.____ die Fällbewilligung und hiess die öffentlich-rechtliche Einsprache des Einsprechers 1 gut. Die Einsprache der Einsprecherin 2 wurde dagegen abgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass es sich bei den beiden Fichten zwar nicht um besonders schützenswerte Bäume handle, die Fällung derselben jedoch zu einer qualitativen Verschlechterung des bestehenden Baumbestands führen würde. Beide Fichten seien aus der Ferne wahrnehmbar und würden das Erscheinungsbild im Quartier prägen. Beide Bäume würden sowohl in der Kronenarchitektur, als auch im Wurzelbereich keine Mängel aufweisen. Die Bäume seien in einem guten Zustand und es werde von einer ausreichenden Verankerungskraft der Wurzeln ausgegangen. Weiter habe eine Konsultation früherer Bauakten des Grundstücks Nr. 005 gezeigt, dass die Hauptausrichtung der Wohn- und Schlafräume gegen Südosten und damit von den zwei Fichten abgewandt sei. Daraus resultiere, dass die Räume, welche dem längeren Aufenthalt von Menschen im Gebäude Vers.-Nr. 006 dienen, durch die Bäume nicht unzumutbar beeinträchtigt würden. Die Voraussetzungen zur Fällung der Fichten im Baumschutzgebiet gemäss Art. 39 Abs. 2 BO seien deshalb nicht erfüllt. Eine Ausnahmebewilligung nach Art. 108 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) komme ebenfalls nicht in Betracht.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob die Einsprecherin 2 durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 31. März 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 1. Mai 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Entscheid der Baubewilligungskommission vom 10. März 2023 sei – abgesehen von der Verlegung der amtlichen Kosten – aufzuheben und die nachgesuchte Fällbewilligung Nr. 60101 zu erteilen.
2. Eventuell sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zum erneuten Entscheid zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Rekursgegner bzw. der Vorinstanz.



Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf die Einsprache des Einsprechers 1 (im Folgenden Rekursgegner 2) eingetreten. Das Wohngebäude des Rekursgegners 2 liege in rund 85 m Entfernung zu den beiden Fichten und es bestehe keine direkte Sichtverbindung. Es fehle folglich an der erforderlichen räumlichen Nähe und dem schutzwürdigen Interesse. Weiter habe die Vorinstanz mehrfach den Anspruch der Rekurrentin auf rechtliches Gehör verletzt. Weder sei das Begleitschreiben der Gesuchsteller (im Folgenden Rekursgegner 1) vom 17. Dezember 2022 bei den Baugesuchsunterlagen gewesen, noch sei der Rekurrentin die Einsprache des Rekursgegners 2 offengelegt worden. Zudem habe die Vorinstanz offenbar verschiedene Sachverhaltsabklärungen vorgenommen, einerseits in Bezug auf die beiden Fichten, andererseits bezüglich der Räumlichkeiten des Wohnhauses der Rekurrentin. Der Rekurrentin sei weder die Durchführung dieser Sachverhaltsabklärungen angezeigt worden, noch habe sie daran teilnehmen können. Weiter sei ihr das Beweisergebnis vor dem erstinstanzlichen Entscheid nicht zur Stellungnahme unterbreitet worden. Sollte die Rekursinstanz eine Heilung dieser Gehörsverletzungen in Betracht ziehen, ersuche die Rekurrentin um Durchführung eines Augenscheins sowie um Gelegenheit, nachträglich zum Beweisergebnis Stellung nehmen zu können. In materieller Hinsicht wird insbesondere bemängelt, dass keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen worden sei. Die öffentlichen Interessen seien überhöht gewichtet und die privaten Interessen teilweise überhaupt nicht berücksichtigt worden. Zudem sei die Sachverhaltsfeststellung fehlerhaft gewesen. Die Fällung der beiden Fichten würde zu keiner Verschlechterung des Baumbestands führen, denn in der näheren Umgebung der beiden Fichten würden sich zahlreiche grössere Bäume befinden. Im Quartier bestehe somit bereits ein erhebliches Grünvolumen. Darüber hinaus handle es sich bei den Fichten unbestritten um keine besonders schützenswerten Bäume. Es bestünden von vornherein keine überwiegenden öffentlichen Interessen am Erhalt der Fichten. In Bezug auf das Windwurfisiko wird gerügt, die Standsicherheit sei lediglich aufgrund einer oberflächlichen visuellen Kontrolle vorgenommen worden. Es werde ein Gutachten zur ordnungsgemässen Ermittlung des Windwurfisikos beantragt. Weiter habe die Vorinstanz bei der Beurteilung der Beeinträchtigung der Räume, welche dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen, fälschlicherweise auf die Hauptwohnseite abgestellt. Bei der Beurteilung des Schattenwurfs müsse für jeden Raum einzeln beurteilt werden, ob aufgrund der Fichten ein unzumutbarer Lichtentzug resultiere, unbesehen, ob ein Raum an der Hauptwohnseite liege oder nicht. Vorliegend seien entlang der Südwestfassade sechs Räume betroffen, wobei die Fichten gerade in der zweiten Tageshälfte diese Fassade auf ihrer gesamten Höhe und beinahe in der gesamten Länge beschatten würden. Besonders in den dunklen Wintermonaten falle dies ins Gewicht. Darüber hinaus hätten die beiden Fichten auch nachteilige Auswirkungen auf den Garten der Rekurrentin (Übersäuerung des Bodens, Vermoosung und Vernässung im Bereich des Gemüsegartens), womit gesamthaft ein überwiegendes Interesse an der Fällung der



strittigen Fichten bestehe. Im Übrigen wären auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 108 PBG erfüllt.

D.

a) Die Rekursgegner 1 reichen keine Vernehmlassung ein.

b) Mit Vernehmlassung vom 26. Juni 2023 beantragt der Rekursgegner 2, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die gewichtigen öffentlichen Interessen am Erhalt der gesunden Bäume würden die von der Rekurrentin vorgebrachten privaten Interessen überwiegen. Hinsichtlich seiner Einsprachelegitimation wird ausgeführt, dass er mit seiner Familie die obere Wohnung der Liegenschaft O.____-Strasse bewohne und er direkte Sicht auf die beiden Fichten habe.

c) Mit Vernehmlassung vom 26. Juni 2023 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. In Bezug auf die Rüge der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung führt sie aus, dass die qualifizierte Inaugenscheinnahme (auch als Baumkontrolle bezeichnet) ein anerkanntes Verfahren zur Überprüfung der Sicherheit von Bäumen sei. Die Inaugenscheinnahme erfolge dabei nach den «Baumrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.», Bonn, Ausgabe 2020 (im Folgenden: «FLL-Baumkontrollrichtlinien»), sowie dem darauf basierenden Merkblatt «Baumkontrolle» der Vereinigung Schweizerischer Stadtgärtnereien und Gartenbauämter (im Folgenden: «Merkblatt Baumkontrolle der VSSG»). Im vorliegenden Fall habe eine visuelle Kontrolle der Fichten für eine Beurteilung der Standfestigkeit ausgereicht, da oberirdisch keine Mängel festgestellt worden seien. Die Einsprache des Rekursgegners 2 habe der Rekurrentin nicht zugestellt werden müssen. Hierfür gebe es keine rechtliche Grundlage. Abschliessend sei festzuhalten, dass die von der Rekurrentin vorgebrachten privatrechtlichen Gründe unbeachtlich seien und eine Beurteilung lediglich aufgrund der öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorzunehmen sei.

d) Mit Stellungnahme vom 6. September 2023 reicht die Rekurrentin unter Aufrechterhaltung sämtlicher Rechtsbegehren folgendes zusätzliches Prozessbegehren ein:

1. Der Rekurrentin sei umfassende Akteneinsicht zu gewähren und insbesondere die FLL-Kontroll-Richtlinien und das Merkblatt der Baumkontrolle der VSSG sowie die Beurteilung der Abteilung Stadtgrün betreffend die Fichten offenzulegen.

Sollten sich die FLL-Kontrollrichtlinien und das Merkblatt der Baumkontrolle der VSSG nicht bei den Akten befinden, verlangt die Rekurrentin hiermit den formellen Beizug dieser Akten.

Anschliessend sei der Rekurrentin Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.



Zur Begründung wird geltend gemacht, eine umfassende Beurteilung der Bäume sei ohne Zutrittsrecht auf das Grundstück Nr. 005 gar nicht möglich gewesen. Erneut wird darauf hingewiesen, dass die Einsprache des Rekursgegners 2 der Rekurrentin hätte eröffnet werden müssen, weil die Begehren des Rekursgegners 2 ihren Interessen zuwiderlaufen würden und die Vorinstanz im Entscheid auf die Einsprache abgestellt habe. Somit liege eine Verletzung von Art. 15 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) vor.

e) Auf Nachforderung der Rekursinstanz reicht die Vorinstanz am 22. September 2023 sowohl das «Merkblatt Baumkontrolle der VSSG» sowie die «FLL-Baumkontrollrichtlinien» ein.

f) Mit Schreiben vom 5. Oktober 2023 stellt die Rekursinstanz der Rekurrentin sämtliche von der Vorinstanz eingereichten Vorakten zur Einsicht zu.

g) Mit Stellungnahme vom 29. November 2023 moniert die Rekurrentin in Bezug auf die Vorakten, dass die Inaugenscheinnahme der Abteilung Stadtgrün vom 12. Januar 2023 nicht «lege artis» erfolgt sei. Unter anderem habe keine Protokollierung der Inaugenscheinnahme stattgefunden. Somit könne nicht nachvollzogen werden, durch wen und unter welchen Umständen die Prüfung der Fichten stattgefunden habe. Weiter würden ausgefüllte Checklisten, wie diese im «Merkblatt Baumkontrolle der VSSG» eigentlich vorgesehen wären, fehlen. Ebenso seien keine Fotoaufnahmen der Bäume gemacht worden und es sei nicht nachvollziehbar, wie die Feststellungen betreffend Höhe, Alter sowie Wurzelraum zustande gekommen seien. Weiter sei nicht nachvollziehbar, weshalb sich die Abteilung Stadtgrün mehr als zwei Wochen nach der erfolgten Inaugenscheinnahme in der E-Mail vom 25. Januar 2023 zum Schattenwurf der Fichten sowie zur Beeinträchtigung der Raumnutzung habe äussern können. Dies sei umso mehr erstaunlich, als der Sachbearbeiter der Abteilung Stadtgrün nie Zutritt zum Grundstück Nr. 005 sowie zu den Räumlichkeiten der Rekurrentin erhalten habe. Weiter sei zu bemängeln, dass die Vorinstanz die Beschattung nicht selber geprüft habe.

E.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} VRP.



1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Entscheid erging am 10. März 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentin rügt, die Vorinstanz habe die Einsprachelegitimation des Rekursgegners 2 zu Unrecht anerkannt. Der Rekursgegner 2 wohne in über 85 m Distanz zu den beiden Fichten und habe keine direkte Sicht auf die beiden Bäume. Es fehle somit an der erforderlichen räumlichen Nähe sowie an einem eigenen schutzwürdigen Interesse. Der Rekursgegner 2 sei folglich nicht stärker betroffen als die Allgemeinheit.

3.1 Die Einsprachelegitimation richtet sich grundsätzlich nach denselben Grundsätzen, wie sie für die Berechtigung zum Rekurs in Art. 45 Abs. 1 VRP umschrieben sind. Nach Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung eines Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Schutzwürdig ist es, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid seine tatsächliche Interessenlage mehr berührt als irgendeinen Dritten oder die Allgemeinheit (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor Verwaltungsgericht, St.Gallen 2003, Rz. 390 mit Hinweisen). Nicht entscheidwesentlich ist, ob der Beschwerdeführer zum Baugrundstück direkten Sichtkontakt hat (VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009 Erw. 1.2, VerwGE B 2009/219 vom 24. August 2010 Erw. 3.2.2). Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, den ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 391; Urteil des Bundesgerichtes 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 Erw. 1.3 ff.).

3.2 Ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung der Einsprachelegitimation eines Nachbarn ist die räumliche Nähe seines Grundstücks zum umstrittenen Bauvorhaben. Die räumliche Beziehung ist insbesondere dann gegeben, wenn sie eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks nicht ausschliesst (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 414). Das



Einsprache- und Beschwerderecht wird grundsätzlich anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Dies gilt grundsätzlich auch bei Nachbarn im Abstand bis etwa 100 m; bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 Erw. 2.3; BDE Nr. 57/2019 vom 15. Oktober 2019 Erw. 1.3.2). Daneben wird eine besondere Betroffenheit in Fällen bejaht, in denen von einer Anlage aus mit Sicherheit oder mit grosser Wahrscheinlichkeit Immissionen auf Nachbargrundstücke ausgehen oder die Anlage einen besonderen Gefahrenherd darstellt und die Anwohner dabei einem besonderen Risiko ausgesetzt sind (Urteil des Bundesgerichtes 1C_40/2010 vom 9. März 2010 Erw. 2.3 mit Hinweisen, Urteil des Bundesgerichtes 1C_340/2007 vom 28. Januar 2008 Erw. 2.2 mit Hinweisen). Bei diesen Abstandsangaben handelt es sich allerdings um keine verbindlichen absoluten Werte. Es ist vielmehr eine Würdigung aller rechtlich erheblichen Sachverhaltselemente vorzunehmen.

3.3 Der Nachweis der besonderen Beziehungsnähe ist nur dann nicht nötig, wenn der Einsprecher behauptet, das Bauvorhaben verletze die Norm einer Schutzverordnung, in deren Schutzbereich sich auch seine Liegenschaft befindet. Schutzverordnungen verfolgen Ziele, die ausschliesslich im öffentlichen Interesse liegen (VerwGE B 2010/233 vom 15. Dezember 2011 Erw. 3.4.2 mit Hinweisen).

3.4 Im vorliegenden Fall wohnt der Rekursgegner 2 etwa 80 m östlich der beiden Fichten; die enge räumliche Beziehung ist damit grundsätzlich gegeben. Ob nun eine direkte Sichtverbindung zwischen der Wohnung des Rekursgegners 2 sowie den beiden Fichten besteht, kann offenbleiben. Nach dem Schutzzonenplan der Z.____ liegen beide Grundstücke im selben Baumschutzgebiet. Dieser Schutzzonenplan stellt zwar keine Schutzverordnung im Sinn von Art. 99 Abs. 3 BauG dar. Vielmehr beruht dieser auf der Bestimmung von Art. 75^{bis} BauG, nach der die politischen Gemeinden auch beispielsweise in Zonenplänen die Erhaltung bestehender Grünflächen und deren Bepflanzung anordnen konnten. Das ändert indessen nichts daran, dass auch der vorliegende Schutzzonenplan – genauso wie eine Schutzverordnung – ausschliesslich öffentliche Interessen verfolgt und sich beide Liegenschaften in seinem Schutzbereich befinden (BDE Nr. 57/2019 vom 15. Oktober 2019 Erw. 1.3.4). Die Vorinstanz hat die Einsprachelegitimation des Rekursgegners 2 somit zu Recht anerkannt.

4.

Die Rekurrentin macht geltend, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei im erstinstanzlichen Verfahren mehrfach verletzt worden. Weder habe sie das Begleitschreiben der Rekursgegner 1 vom 17. Dezember 2022 erhalten, noch sei ihr die Einsprache des Rekursgegners 2 zugestellt worden. Darüber hinaus sei ihr weder die Durchführung der vorgenommenen Sachverhaltsabklärungen angezeigt worden, noch habe sie



daran teilnehmen oder in der Folge zum Beweisergebnis Stellung nehmen können.

4.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Verfahrensrecht und setzt ein hängiges Verwaltungsverfahren voraus (M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Heft 637, Bern 2000, S. 206 f.). Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönliches Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf einen begründeten Entscheid (STEINMANN/SCHINDLER/WYSS, in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, 4. Auflage, Zürich/St.Gallen 2023, Art. 29 Rz. 60 ff.; BUDE Nr. 110/2023 vom 13. Dezember 2023 Erw. 2.1).

4.2 Nach Art. 16 Abs. 1 VRP haben die Beteiligten Anspruch auf Einsicht in die Akten, soweit nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen. Das Akteneinsichtsrecht erstreckt sich auf alle für den Entscheid wesentlichen Akten, d.h. all jene Akten, die Grundlage einer Anordnung bilden. Abzustellen ist dabei ausschliesslich auf die objektive Bedeutung eines Schriftstücks für die entscheidungswesentliche Sachverhaltsfeststellung. Keine Einsicht muss in Akten gewährt werden, die nicht der Stützung einer behördlichen Anordnung dienen. Dazu gehören vor allem auch die Akten des internen amtlichen Verkehrs, etwa Vorbereitungsunterlagen (Referat) usw. Als interne Akten gelten Unterlagen, denen kein Beweischarakter zukommt, welche vielmehr ausschliesslich der internen Meinungsbildung dienen, also namentlich Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege, usw. Mit dem Ausschluss des Einsichtsrechts in diese Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird. Wenn ein Aktenstück objektiv betrachtet von Bedeutung für die Sachverhaltsfeststellung ist, so unterliegt es ungeachtet einer allfälligen Bezeichnung als internes Dokument der Einsicht. Einsicht ist somit in alle Akten zu gewähren, welche geeignet sind, Grundlage der späteren Verfügung bzw. des späteren Entscheids zu bilden (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 1131 mit Hinweisen; BDE Nr. 24/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 5.1.1).

4.2.1 Zu den der Akteneinsicht unterliegenden Dokumenten gehören insbesondere sämtliche Gesuchsunterlagen sowie allfällige weitere Unterlagen zur Sachverhaltsermittlung und allfällige Stellungnahmen von weiteren Verfahrensbeteiligten. Das vorliegende Fällgesuch wurde im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens nach



Art. 139 PBG öffentlich aufgelegt. Es umfasst neben dem amtlichen Gesuchsformular auch ein ausführliches Begleitschreiben der Rekursgegner 1 sowie verschiedene Planunterlagen und Fotos. Die Rekurrentin beanstandet, dass sich das Begleitschreiben der Rekursgegner 1 vom 17. Dezember 2022 nicht bei den im Rahmen des Anzeige- und Auflageverfahrens publizierten Baugesuchsunterlagen befunden habe und ihr dieses auch nach Einreichung der Einsprache nicht offengelegt worden sei. Unbestrittenerweise bildete das Begleitschreiben vom 17. Dezember 2022 Bestandteil des Fällgesuchs. Die Vorinstanz nahm in ihrer Entscheid vom 10. März 2023 Bezug auf das Begleitschreiben der Rekursgegner 1 und gab dessen Inhalt nahezu vollständig wieder. Das Begleitschreiben der Rekursgegner 1, als Bestandteil des Fällgesuchs, bildete somit Grundlage für den angefochtenen Entscheid und es hätte demzufolge auch ein Akteneinsichtsrecht für die heutige Rekurrentin bestanden. Gründe, weshalb das Begleitschreiben der Rekursgegner 1 weder im Rahmen des Anzeige- und Auflageverfahrens zusammen mit dem Fällgesuch publiziert noch nach Einreichung der Einsprachen wenigstens den Einsprechern offengelegt worden ist, sind nicht ersichtlich. Indem das Begleitschreiben der Rekursgegnerin 1 vom 17. Dezember 2022 der Rekurrentin nicht offengelegt wurde, hat die Vorinstanz deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

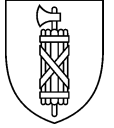
4.2.2 Die Rekurrentin rügt, ihr sei auch die Vernehmlassung der Abteilung Stadtgrün vom 18. Januar 2023 sowie die zugehörige Mailkorrespondenz der Vorinstanz betreffend Schattenwurf nicht zur Kenntnis und Stellungnahme unterbreitet worden. Darüber hinaus sei ihr ebenfalls nicht angezeigt worden, dass die Vorinstanz sich bei der Beurteilung der Standfestigkeit von Bäumen praxisgemäss auf die «FLL-Baumkontrollrichtlinien» sowie auf das «Merkblatt Baumkontrolle der VSSG» stütze. Auch diesbezüglich liegt eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor. Werden von der Bewilligungsbehörde interne Vernehmlassungen oder Amtsberichte interner Fachstellen zu einzelnen Aspekten eines Baugesuchs eingeholt und wird anschliessend bei der Gesuchsbearbeitung auf diese Stellungnahmen abgestellt, besteht nach den geschilderten Grundsätzen zum rechtlichen Gehör eine Pflicht, diese gegenüber sämtlichen Verfahrensbeteiligten offen zu legen (VerwGE B 2009/139 vom 20. September 2011 Erw. 4.2.2; BUDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 5.1); gleiches gilt selbstredend für alle zu diesen Stellungnahmen gehörenden Beilagen. Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Entscheid fast wörtlich auf die Stellungnahme und Beurteilung der Abteilung Stadtgrün. Die Vorinstanz wäre somit verpflichtet gewesen, diese Stellungnahme samt ergänzendem E-Mail vom 25. Januar 2023 zum Schattenwurf sowie die ausgefüllten Formulare und Checklisten zur Baumkontrolle gemäss «Merkblatt Baumkontrolle der VSSG», welche sich indessen nicht bei den eingereichten Vorakten befinden, u.a. auch der heutigen Rekurrentin vorgängig zur Einsicht und Stellungnahme zuzustellen.



4.3 Die Rekurrentin rügt, die Vorinstanz habe es auch unterlassen, ihr die Einsprache des Rekursgegners 2 offenzulegen. Die Vorinstanz bestreitet hingegen, dass sich ein solcher Anspruch aus dem öffentlichen Recht ableiten lasse. Nach Art. 15 Abs. 1 VRP ist Personen und Behörden, gegen die sich eine Eingabe richtet, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Eingabe nicht offensichtlich unzulässig oder unbegründet ist. Entgegen der vorinstanzlichen Annahme besteht im vorliegenden Fall aufgrund der speziellen Fallkonstellation selbstverständlich ein Einsichtsrecht der Rekurrentin in die Einsprache des Rekursgegners 2. Während Einsprecherinnen und Einsprecher im Rahmen von Bewilligungsverfahren in der Regel ein gemeinsames Interesse auf Bauabschluss verfolgen, herrscht vorliegend eine ganz andere Situation: Die Rekurrentin als frühere Einsprecherin 2 begrüsst – im Gegensatz zum Einsprecher 1 bzw. heutigen Rekursgegner 2 – nicht nur ausdrücklich die Einreichung des Fällgesuchs, sondern sie beantragte mit Schreiben vom 18. Januar 2023 auch ausdrücklich dessen Gutheissung. Es bestanden somit völlig gegensätzliche Interessen zwischen Einsprecher 1 und Einsprecherin 2, wodurch sich diese als Gegenparteien im Verfahren gegenüberstanden. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung umfasst der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinn von Art. 29 Abs. 2 BV das Recht der Verfahrensbeteiligten, zu jeder Eingabe von Vorinstanz oder Gegenpartei Stellung zu nehmen (VerwGE B 2016/38 vom 12. März 2018 Erw. 8.1). Bei dieser Konstellation wäre die Vorinstanz deshalb verpflichtet gewesen, den Parteien die konträktorischen Einsprachen zur Kenntnis- und Stellungnahme zu unterbreiten. Dies umso mehr, als die Vorinstanz die Einsprache des Einsprechers 1 im angefochtenen Entscheid explizit aufführte und in der Folge seiner Argumentation folgte. Die Vorinstanz hat somit, indem sie die Rekurrentin nicht über die Einsprache des Einsprechers 1 informierte und ihr keine Gelegenheit für eine Stellungnahme gewährte, wiederum das rechtliche Gehör der Rekurrentin verletzt.

4.4 Die Rekurrentin rügt in formeller Hinsicht zudem, ihr sei weder die Durchführung der von der Abteilung Stadtgrün vorgenommenen Sachverhaltsabklärungen angezeigt worden, noch habe sie an diesen teilnehmen oder in der Folge zum Beweisergebnis Stellung nehmen können.

4.4.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst die Rechte der Parteien auf Teilnahme am Verfahren und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidungsfindung. In diesem Sinn dient das rechtliche Gehör einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, der in die Rechtsstellung des einzelnen eingreift. Dazu gehört auch das Recht, an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen.



4.4.2 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Wenn eine Behörde selbst über genügend Fachwissen verfügt, kann sie vom Beizug einer sachverständigen Person absehen; es liegt auch in ihrem pflichtgemässen Ermessen, ob sie eine externe sachverständige Person beiziehen oder einen internen Amtsbericht einholen möchte. Ebenso entscheidet sie darüber, ob ein Gutachten einzuholen ist; ein solches bietet sich insbesondere bei wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, technischen oder medizinischen Fragen oder bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit an. Nach dem Beizug einer sachverständigen Person wird diese von der entscheidenden Behörde beauftragt, allerdings mit Äusserungsmöglichkeit der Beteiligten. Ihr werden von der Behörde die zu beantwortenden Fragen gestellt, eine Frist zur Erstattung des Gutachtens gesetzt und die notwendigen Akten zur Verfügung gestellt. Den Beteiligten ist wiederum die Möglichkeit einzuräumen, sich zum Inhalt des Auftrags, also zu den gestellten Fragen, zu äussern und Änderungen zu beantragen (B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12-13 N 35 ff.; BUDE Nr. 100/2023 vom 23. November 2023 Erw. 2.2). Im Verwaltungsverfahren dient das Mitwirkungs- und Äusserungsrecht den Beteiligten somit namentlich im Zusammenhang mit der Durchführung eines Augenscheins, der Befragung von Zeugen sowie bezüglich eines Expertengutachtens. Infolgedessen darf auf solche Beweismittel bei der Entscheidung nicht abgestellt werden, ohne dem Betroffenen Gelegenheit zu geben, an der Beweisabnahme mitzuwirken oder wenigstens nachträglich zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen (BGE 121 V 150 Erw. 4a mit Hinweisen; BDE Nr. 47/2016 vom 1. September 2016 Erw. 3.1).

4.4.3 Vorliegend hat die Vorinstanz selbst keinen Augenschein durchgeführt, sondern eine verwaltungsinterne Fachstelle um Stellungnahme bzw. Amtsbericht ersucht. Die Inaugenscheinnahme vom 12. Januar 2023 erfolgte ohne Beisein der Parteien durch die Abteilung Stadtgrün. Ein solches Vorgehen ist im Rahmen der Einholung einer bloss internen Stellungnahme einer eigenen Fachstelle an sich nicht zu beanstanden. Jedoch wurde deren Begutachtung nicht gemäss den fachlichen Vorgaben gemäss dem «Merkblatt Baumkontrolle der VSSG» protokolliert – zumindest findet sich kein ausgefüllter Kontrollbericht oder eine Checkliste in den eingereichten Vorakten –, obwohl die Vorinstanz in ihrer Rekursvernehmlassung vom 26. Juni 2023 ausdrücklich vorbringt, die Abteilung Stadtgrün orientiere sich bei ihren Baumkontrollen an den «FLL-Baumkontrollrichtlinien» sowie am «Merkblatt Baumkontrolle der VSSG». Darüber hinaus konnte sich die Rekurrentin auch nicht zur Vernehmlassung bzw. dem Amtsbericht der Abteilung Stadtgrün vom 18. Januar 2023 äussern. Sie konnte sich erstmals im Rekursverfahren Überblick über die Verfahrensakten ver-



schaffen und zu den vorgenommenen Sachverhaltsabklärungen Stellung nehmen, womit das Mitwirkungsrecht der Rekurrentin von der Vorinstanz neuerlich verletzt wurde.

4.5 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Rechtsprechung formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zu einer Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann ein solcher Verfahrensmangel durch die Gewährung des rechtlichen Gehörs in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren nur geheilt werden, wenn der Rechtsmittelinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zusteht und sie von diesem Recht tatsächlich Gebrauch macht. Zurückhaltung ist jedoch am Platz, wenn es um die Beurteilung von Ermessensfragen geht und der Vorinstanz ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukommt. Wenn hingegen die unterbliebene Anhörung nachgeholt werden kann und die Rechtsmittelbehörde mit derselben Kognition entscheidet, wird eine Heilung zugelassen (BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 4 mit Hinweisen).

Das vorinstanzliche Verfahren weist zusammenfassend diverse Verfahrensmängel auf. Mehrfach wurde die Rekurrentin in ihrem Recht auf Akteneinsicht sowie in ihren verfahrensrechtlichen Mitwirkungsrechten verletzt. Die Rekurrentin hat im Rekursverfahren zwar nachträglich Einblick in sämtliche vorhandenen Verfahrensakten erhalten, allerdings wiegen die Verfahrensmängel in der Summe doch schwer. Es kann vorliegend aber offenbleiben, ob eine Heilung dieser Mängel in Betracht fiele, weil der angefochtene Entscheid auch aus dem in der folgenden Erwägung erwähnten Grund rechtswidrig ist und aufgehoben werden muss.

4.6 Die Vorinstanz stützt sich in ihrem Entscheid hauptsächlich auf die Vernehmlassung der Abteilung Stadtgrün sowie auf die alten Bauakten zum Wohnhaus Vers.-Nr. 006.

4.6.1 Nach Art. 39 Abs. 1 Bst. a BO unterliegt das Fällen von Bäumen in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit schutzwürdigen Grünflächen mit Baumbestand, mit einem Stammumfang von mehr als 0,8 m, gemessen 1 m über dem Boden, der Bewilligungspflicht. Die Bewilligung wird nach Art. 39 Abs. 2 BO erteilt, wenn das Interesse an der Fällung das Interesse an der Erhaltung überwiegt. Das ist insbesondere der Fall, wenn ein Baum ohne qualitative Verschlechterung des bestehenden Baumbestands gefällt werden kann und der Baum nicht besonders schützenswert ist (Bst. a), ein Baum im Bereich einer geplanten Hauptbaute steht und der Baum nicht besonders schützenswert ist (Bst. b) oder die Nutzung von Räumen zu längerem Aufenthalt von Menschen unzumutbar beeinträchtigt wird (Bst. c).

4.6.2 Es fällt auf, dass die Vorinstanz weder die Situation selber vor Ort begutachtet, noch eine umfassende Interessenabwägung, wie sie in Art. 39 Abs. 2 BO einleitend vorgeschrieben ist, vorgenommen hat.



Allfällige private Interessen der Rekurrentin wurden nicht erhoben, obwohl die Rekurrentin in ihrer Eingabe vom 7. Februar 2023 durchaus weitere Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen der beiden Fichten auf ihr Grundstück geltend machte, und dementsprechend auch nicht im angefochtenen Entscheid berücksichtigt. Es wurde von der Vorinstanz einzig geprüft, ob die beiden Voraussetzungen von Art. 39 Abs. 2 Bst. a und c BO gegeben sind oder nicht. Nachdem sie diese als nicht gegeben erachtete, hat sie die nachgesuchte Fällung der Fichten verweigert. Ein solches Vorgehen ist rechtlich nicht zulässig, weil die Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts nach Art. 12 Abs. 1 VRP grundsätzlich Aufgabe der Bewilligungsbehörde ist. Die Frage, ob die Nutzung von Räumen zu längerem Aufenthalt von Menschen durch die Fichten unzumutbar beeinträchtigt wird oder nicht, ist zudem eine Rechtsfrage, deren Beurteilung ebenfalls Aufgabe der Bewilligungsbehörde ist. Allein auf alte Bauakten ab- und festzustellen, dass die Hauptausrichtung der Wohn- und Schlafräume der Wohnbaute der Rekurrentin von den beiden Fichten abgewandt sei und die Fenster dieser Räume folglich keine bzw. kaum Beschattung oder Lichtentzug erführen, greift zu kurz. Es ist aufgrund der ausführlichen Beschreibung der Rekurrentin in der Rekursbegründung kaum von der Hand zu weisen, dass auch die Südwestfassade ihrer Liegenschaft eine Vielzahl von Räumen aufweist, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen. Die Hauptausrichtung der Baute ist für die Beurteilung nur von untergeordneter Bedeutung. Folglich hätte sich die Bewilligungsbehörde selber an einem Augenschein ein Bild von den örtlichen Verhältnissen machen müssen, um die tatsächlichen Auswirkungen der beiden Fichten auf die Wohnräume der Rekurrentin beurteilen zu können. Weil eine solche Abklärung unterblieben ist, fehlen in den eingereichten Vorakten auch die entscheidenden Unterlagen, anhand derer die Richtigkeit der von der Vorinstanz vorgenommenen Beurteilung überprüft werden könnte. Folglich ist also auch der rechtserhebliche Sachverhalt ungenügend ermittelt worden.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz den Anspruch der Rekurrentin auf rechtliches Gehör mehrfach verletzt und den rechtserheblichen Sachverhalt zudem nicht ausreichend ermittelt hat. Der Rekurs ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Der Beschluss der Baubewilligungskommission der Z. ___ vom 10. März 2023 ist deshalb aufzuheben und die Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs, der Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Rekurrentin einzugehen.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes unterscheiden sich Bauprozesse, an denen Bauwillige und Einsprechende mit einem direkten Interesse am Prozessausgang teilnehmen, grundsätzlich nicht von den Verfahren vor Zivilgerichten. Die Prozesskosten



werden deshalb in diesen Fällen jeweils in der Regel nicht dem Gemeinwesen, sondern den beteiligten Privaten auferlegt (VerwGE vom 16. November 1998 i.S. E.D.). Indessen ist zu beachten, dass das Erfolgsprinzip in gewissen, vom Gesetz ausdrücklich geregelten Fällen durch das Verursacherprinzip durchbrochen wird (VerwGE vom 17. August 1999 i.S. H.S.). So gehen unter anderem Kosten, die ein Verfahrensbeteiligter durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verursacht hat, unabhängig vom Prozessausgang zu dessen Lasten (Art. 95 Abs. 2 VRP).

6.2 Die aufgeführten Verletzungen des rechtlichen Gehörsanspruchs der Rekurrentin stellen eine Verletzung grundlegender Verfahrensrechte dar. Es rechtfertigt sich deshalb, die amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5) der Politischen Gemeinde Z.____ aufzuerlegen und – wie es in solchen Fällen der Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes entspricht (BDE Nr. 56/2021 vom 10. September 2021 Erw. 7.1 mit Hinweisen) – auf die Erhebung nicht zu verzichten.

6.3 Der von der Rekurrentin am 11. April 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

Die Rekurrentin stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

7.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

7.2 Die Rekurrentin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.



Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Beschluss der Baubewilligungskommission der Z.____ vom 10. März 2023 wird aufgehoben und die Streitsache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs, der Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts und zu neuer Entscheidung an die Baubewilligungskommission der Z.____ zurückgewiesen.

2.

a) Der Politischen Gemeinde Z.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 11. April 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin