

(Bestätigt mit VB.2023.00009 vom 6. Oktober 2023.)

---

2. Das Baugrundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Z. (BZO) mehrheitlich in der Wohnzone W2/25. Geplant ist der Bau dreier Mehrfamilienhäuser auf dem derzeit unbebauten Grundstück. Der in der Freihaltezone liegende südliche Grundstücksteil soll dabei nicht bebaut werden.

3.1 Der Rekurrent stellt den prozessualen Antrag, dass ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 befindlichen Naturschutzobjekte einzuholen sei. Zur Begründung führt er aus, es bestünden genügend Hinweise dafür, dass sich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2 und 1 Schutzobjekte befinden würden. Er verweist dabei auf die in seinem Auftrag erstattete «Situationsanalyse» von B. vom 2. Juni 2022. B. komme zum Schluss, dass der Garten als Lebensraum vermutlich schutzwürdig im Sinne von Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sei. Es sei eine umfassende Interessenabwägung bei der Schonung und Erhaltung von Schutzobjekten verlangt, und zwar auch bei Baubewilligungsverfahren auf Privatgrundstücken ohne entsprechende Inventareinträge. Der Gemeinderat sei in dieser Frage jedoch völlig untätig geblieben, obwohl sich derartige Abklärungen aufgrund der Lage, Grösse und Beschaffenheit des Grundstücks geradezu aufgedrängt hätten. (...)

3.4.1 Art. 18 Abs. 1 NHG statuiert die Verpflichtung, dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotop) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind dabei Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG). Während der Bundesrat Biotop von nationaler Bedeutung bezeichnet, deren Lage bestimmt und die Schutzziele festlegt (Art. 18a Abs. 1 NHG), sorgen die Kantone für Schutz und Unterhalt der Biotop von regionaler und lokaler Bedeutung (Art. 18b Abs. 1 NHG). § 13 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) bezeichnet Lebensräume für seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten oder -gesellschaften, namentlich Feuchtgebiete, Ufervegetationen, Trockenstandorte, Magerwiesen, wertvolle Bäume und Baumbestände, Hecken, Feldgehölze, Öd- und Waldflächen, ferner Gebäude oder Gebäudeteile, wenn sie als Lebensraum für geschützte Tiere bedeutsam sind, als Naturschutzobjekte.

Aus dieser gesetzlichen Regelung ergibt sich, dass Gebiete oder Flächen, welchen Biotop-Qualität im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes zukommt, zwingend zu schützen sind (RB 1999 Nr. 131). Die gesetzliche Regelung räumt der zuständigen Behörde hinsichtlich der Frage, ob ein Biotop-Qualität aufweisendes Gebiet unter Schutz zu stellen sei oder nicht, keinen Ermessensspielraum ein (VGr, 13. November 2003, VB.2003.00290, E. 3. b).

3.4.2 Nachbarn sind zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er ein Schutzobjekt beeinträchtigt. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Ein Nachbar darf sich in diesem Zusammenhang allerdings nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (VGr, 20. August 2020, VB.2019.00748, E. 12.1.2; VGr, 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3.1). Diese für Heimatschutzobjekte entwickelte Rechtsprechung hat aufgrund der identischen Rechtsgrundlagen auch für Naturschutzobjekte zu gelten.

3.4.3 Zu prüfen ist somit, ob konkrete Anhaltspunkte für ein Biotop auf dem Baugrundstück vorhanden sind, bzw. ob diese vom Rekurrenten aufgezeigt werden.

B. (Dr. sc. nat. ETH Umweltnaturwissenschaftlerin gemäss Website [...]) führt in ihrer Situationsanalyse vom 2. Juni 2022 zusammengefasst aus, die Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 1 seien von einer geschnittenen Hecke (einheimische Gehölze) umgeben. Im Innern würden sich einheimische und Gartengehölze in Form von freiwachsenden Heckenstreifen oder Einzelgehölzen befinden. Der Rest sei eine Wiese, die in den letzten Jahren wohl nur unregelmässig gemäht worden sei. Die Wiese sei artenreich und enthalte Arten der Halbtrockenrasen und artenreichen Fromentalwiesen. Sie sei lückig mit offenen Bodenstellen. Zudem seien weitere Strukturen wie Trockenmauern oder Asthaufen vorhanden. Das Mosaik von Gehölzen und artenreichen Wiesen und die vorhandenen Strukturen würden den Garten zu einem geeigneten Lebensraum für eine Vielfalt von Pflanzen und Tieren machen.

Anlässlich des Augenscheins vom 11. Oktober 2022 war zu sehen, wie das Gelände im Quartier unregelmässig nach Süden abfällt. Entlang der Grenze der umstrittenen Parzelle stockt eine hoch gewachsene Hecke. Auf der sehr grossen Parzelle selbst war ersichtlich, dass bereits zahlreiche Bäume gefällt wurden. Die Wiese wurde niedrig gemäht mit einzelnen Ausnahmen an den Steilhängen. Es waren viele Stauden und Strukturelemente wie Steine vorhanden. An jenem sonnigen Herbsttag waren sodann zahlreiche Vögel und Insekten (insbesondere Schmetterlinge) zu beobachten. Weiter konnte in Erfahrung gebracht werden, dass südlich des Grundstücks der V.-Bach fliesst, welcher durch Gehölze gesäumt wird. Südlich des V.-Bachwegs sind Landwirtschaftsflächen ökologisch aufgewertet und Steinhaufen angelegt worden (...). Im Osten stösst das Baugrundstück im Übrigen an ein Waldareal.

Dem GIS-Browser ist zu entnehmen, dass das Baugrundstück im Osten, Süden und Westen von Biodiversitätsförderflächen (BFF) umgeben ist (Karte «Landwirtschaftliche Bewirtschaftung»). Als Nutzungsart ist dabei vermerkt, dass die Wiesen extensiv genutzt würden. Gemäss der Karte «Lebensraum Potenziale (Feuchtgebiete, Mager-, Trockenwiesen)» wird die Bauparzelle im Süden und Osten von potenziellen Magerwiesen und Feuchtgebietsergänzungen umgeben, wobei zahlreiche potenzielle Lebensräume auch deutlich in das Gebiet des Baugrundstücks hineinragen.

3.4.4 Vor diesem Hintergrund hat der Rekurrent nachvollziehbar zahlreiche Anhaltspunkte aufgezeigt, dass das Baugrundstück einen schutzwürdigen Lebensraum darstellen könnte. Es handelt sich beim Baugrundstück um einen unbebauten, strukturreichen Südhang mit einer Fläche von beachtlichen 6'877 m<sup>2</sup>, welcher mehrheitlich von ökologisch wertvollen Flächen (Wald, Bach, BFF) umschlossen wird. Die vom Rekurrenten beigezogene Fachperson B. stuft dieses Gebiet als vermutlich schutzwürdigen Lebensraum ein. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die sich aufgrund von den erwähnten Förderungsmassnahmen auf Nachbargrundstücken gebildeten ökologisch wertvollen Verhältnisse auch auf das Baugrundstück ausgedehnt haben könnten (vgl. VGr, 13. November 2003, VB.2003.00290, E. 4.a). Im Gegensatz zur grossen Hecke um das Baugrundstück, welche gemäss Umgebungsplan erhalten bleiben soll, müssten die Wiesen und weiteren Strukturelemente innerhalb des Baugrundstücks dem Bauprojekt vollumfänglich weichen. Ob sich auf dem Baugrundstück tatsächlich Arten der Halbtrockenrasen und Formentalwiesen befinden, lässt sich aufgrund der Akten nicht verifizieren. Sollte dies zutreffen, wären die betroffenen Flächen als Biotop zu qualifizieren (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV sowie Anhang 1 NHV mit der Liste der schützenswerten Lebensraumtypen).

3.4.5 Indem die kommunale Vorinstanz die Frage der Schutzwürdigkeit nicht geklärt hat, hat sie die sich aus der Untersuchungsmaxime ergebende Verpflichtung, den Sachverhalt umfassend zu klären, verletzt. Es kann nicht reichen, lediglich auf nicht vorhandene Inventareinträge zu verweisen, wie es die kommunale Vorinstanz tut. Denn sind derartige Anordnungen der dafür zuständigen Behörde nicht erfolgt, unterblieben oder ungenügend, bildet die unzulässige Beeinträchtigung eines schutzwürdigen Biotops auch Gegenstand des den Eingriff in den Lebensraum betreffenden Verfahrens oder allenfalls eines gesonderten Feststellungsverfahrens (Fahrländer in Kommentar NHG, 2. A., 2019, Art. 18 Rz. 26; vgl. auch § 1 KNHV).

3.4.6 In Bauzonen ist die nachträgliche Überprüfung der Schutzwürdigkeit zulässig, wenn diese Frage im Rahmen der Nutzungsplanung nicht oder unzureichend geprüft wurde oder wenn bezüglich der Schutzwürdigkeit veränderte Verhältnisse vorliegen, die im Rahmen einer Interessenabwägung ein Abweichen vom Grundsatz der Planbeständigkeit zu rechtfertigen vermögen (Fahrländer, Art. 18 Rz. 25 f. m.w.H.). Die kommunale Vorinstanz äusserte sich nicht zu dieser Thematik. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Frage der Schutzwürdigkeit dieses Areals je geprüft wurde. Zudem war der fragliche Grundstücksteil bereits vor Inkrafttreten der verschärften Grundlagen des Biotopschutzes in den Jahren 1985 und 1988 dem Baugebiet zugeschrieben (...). Allerdings muss den Anforderungen des Biotopschutzes und des ökologischen Ausgleichs in der Zonenplanung materiell Rechnung getragen werden. Dies setzt voraus, dass die auf dem Gemeindegebiet vorhandenen schutzwürdigen Biotop, ihre räumliche Ausdehnung und ihre Bedeutung bekannt sind. Die hierfür notwendigen Erhebungen stellen notwendige Grundlagen der Ortsplanung dar. Fehlen sie oder sind sie unvollständig oder ungenügend, so kann dies zur Folge haben, dass die raumplanerische Interessenabwägung und die darauf beruhende Nutzungsplanung fehlerhaft ist und (ganz oder teilweise)

aufgehoben bzw. überarbeitet werden muss (BGr, 15. Juli 2014, 1C\_134/2014, E. 3.3).

3.4.7 Zusammengefasst bestehen konkrete Anhaltspunkte, welche für das Vorliegen eines Biotops auf dem Baugrundstück sprechen. Vor Erteilung der Baubewilligung ist diese Vermutung erstinstanzlich durch die Gemeinde in einem ordentlichen Verfahren zur Prüfung der Schutzwürdigkeit insbesondere unter Einholung eines amtlichen Gutachtens zu verifizieren oder zu widerlegen. Im Nachgang ist gegebenenfalls die nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sowohl bei der Ausscheidung eines Biotops als auch bei der Anordnung von Schutzmassnahmen erforderliche Interessenabwägung vorzunehmen (vgl. BGE 118 Ib 485, E. 3b). Wenn eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume wegen überwiegender entgegenstehender Interessen unvermeidlich ist, muss der Verursacher sodann für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für die Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz sorgen (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG). Die in prozessualer Hinsicht beantragte Einholung eines Gutachtens zur Schutzwürdigkeit durch die Rekursinstanz erübrigt sich damit.