Bauprojekt für acht Einfamilienhäuser muss in der Schublade bleiben

Ein Eigentümer wehrt sich gegen die Einführung einer Planungszone auf seinen Parzellen. Er sieht darin eine Verletzung der Eigentumsgarantie. Das Bundesgericht nicht.

Herold Bieler

Der Eigentümer liess in der Gemeinde Savièse im November 2013 einen Quartierplan erstellen. Die Gemeinde gab im Februar 2014 ihre Zustimmung zur Durchführung einer Planungsstudie. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17. April 2015 wurde der Quartierplan, der den Bau von acht Einfamilienhäusern vorsah, öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat von Savièse genehmigte die eingereichten Pläne im September 2015.

Just in dieser Zeit begannen die Diskussionen um Rückzonungen von Bauland im Wallis. Im April 2015 erliess auch die Gemeinde Savièse für verschiedene Gebiete Planungszonen. Diese waren ursprünglich für zwei Jahre vorgesehen, wurden mit Beschluss vom 30. Januar 2017 um drei Jahre verlängert. Sie liefen 2020 ab.

Am 18. Januar 2017 verhängte der Gemeinderat über weitere Parzellen eine Planungszone. Diesmal waren auch die fünf Parzellen des oben erwähnten Eigentümers betroffen. Im September 2021 wies der Staatsrat die Einsprachen gegen diese Planungszonen ab. Der Eigentümer der fünf Parzellen legte gegen diesen Entscheid Beschwerde beim Kantonsgericht ein, welches mit Entscheid vom 19. Juli 2022 feststellte, dass die Beschwerde gegenstandslos geworden war, da die angefochtene kommunale Planungszone am 25. Januar 2022 ablief.

Nun wurde wieder der Gemeinderat aktiv. Mit Schreiben vom 24. Februar 2022 informierte der Gemeinderat den Staatsrat, dass er in seiner Sitzung vom 23. Februar 2022 beschlossen habe, den Walliser Staatsrat zu ersuchen, die erwähnte Planungszone für eine Dauer von maximal fünf Jahren zu erlassen. Der Staatsrat kam diesem Gesuch nach.

Eine Einsprache beim Kantonsgericht wurde abgewiesen. Der Eigentümer gelangte ans Bundesgericht und forderte, dass die Parzellen aus der Planungszone fallen und der Bau von den im September 2015 bewilligten Wohnhäusern ohne Einschränkung ermöglicht wird. Das Kantonsgericht, die Gemeinde Savièse und der Staatsrat beantragten die Abweisung der Beschwerde. Das ebenfalls zur Stellungnahme aufgeforderte Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) erachtete das angefochtene Urteil «als unkritisch». Der Beschwerdeführer beantragte dem Bundesgericht zudem, einen Lokalaugenschein durchzuführen. Diesem Antrag entsprach das Gericht nicht.

Laut dem Bundesgericht kann die in der Verfassung verankerte Eigentumsgarantie unter bestimmten Voraussetzungen eingeschränkt werden. So muss die Einschränkung insbesondere durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt sein und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten. Die zuständige Behörde kann in genau abgegrenzten Gebieten Planungszonen vorsehen. Innerhalb dieser Zonen darf nichts unternommen werden, was die Erstellung des Nutzungsplans behindern könnte. Eine Planungszone darf nur für höchstens fünf Jahre vorgesehen werden. Das kantonale Recht sieht vor, dass der Staatsrat nach Anhörung der betroffenen Gemeinden Planungszonen aus wichtigen Gründen verlängern kann.

Geplatzte Bauträume. Bundesgericht stützt Auszonung. Bild: Keystone

Die Ausscheidung einer Planungszone liegt laut dem Bundesgericht im öffentlichen Interesse. Es geht darum, die Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Raumplanungsbehörden zu gewährleisten und zu verhindern, dass diese Freiheit durch Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall stellte das kantonale Gericht fest, dass die Planungsbehörden auf kommunaler und kantonaler Ebene einräumten, dass die Bauzone der Gemeinde Savièse überdimensioniert sei und dass eine Revision des kommunalen Nutzungsplans erfolgen müsse.

Diese war (und ist) im Gange. Bereits das Kantonsgericht stellte fest, dass die Parzellen des Beschwerdeführers unbebaut blieben, ebenso wie zahlreiche Nachbarparzellen im Osten, Norden und Westen, wodurch eine relativ grosse unbebaute Fläche innerhalb des bebauten Gemeindegebiets entstand. Ihr Einbezug in die Planungszone stand daher laut dem Bundesgericht nicht von vornherein oder offensichtlich im Widerspruch zum Gesetz oder zur Richtplanung. Der fragliche Sektor sei insgesamt wenig bebaut und befinde sich am Rande der Bauzone. Es sei auch unerheblich, dass die Gesamtfläche dieser Parzellen von einer halben Hektare im Vergleich zur Fläche der Planungszone von 54 Hektaren minimal sei.

Im Übrigen verfügt der Beschwerdeführer entgegen seiner Behauptung über keine Baubewilligung. Die Vorinstanz habe zu Recht darauf hingewiesen, dass die Genehmigung des Quartierplans im September 2015 – auch wenn dieser in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ausgearbeitet und von den staatlichen Stellen positiv beurteilt wurde – keine Baubewilligung darstellte. Die genehmigten Pläne seien nicht detailliert genug gewesen, um die Wirkung einer Baubewilligung zu bejahen.

Auch für das Bundesgericht ist die Planungszone bundesrechtskonform. Zudem verletzen die Entscheidungen nicht die Eigentumsgarantie und hielten den Grundsatz der Verhältnismässigkeit ein.

Betreiber eines Kieswerks im Pfynwald blitzen erneut ab

Gegen den Bau der Autobahn A9 im Pfynwald sind zwei weitere Einsprachen abgelehnt worden. Der Bau der A9 ist einen Schritt weiter.

Herold Bieler

Das Ausführungsprojekt zur Nationalstrasse A9 im Pfynwald ist in den letzten 20 Jahren aus mehreren Gründen mehrmals umfassend überarbeitet worden. 2017 reichte der Kanton Wallis beim Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) das Plangenehmigungsgesuch für ein neues Ausführungsprojekt ein. Im Laufe des Verfahrens vereinigte das UVEK die verschiedenen Projektteile.

Im Rahmen des Detailprojektes war auch ein Gesamtschutzkonzept für das BLN-Gebiet zu erarbeiten, insbesondere für den Auenbereich rund um den Standort der geplanten Passerelle auf Gebiet der Gemeinde Salgesch. Der Kanton wurde auch verpflichtet, den rechtzeitigen Abbau der Kieswerke im Pfynwald zu koordinieren und zu kontrollieren.

Im März 2021 genehmigte das UVEK das Ausführungsprojekt. Gegen die Plangenehmigungsverfügung erhoben die Theler AG und die Volken AG, also die Kieswerkbetreiber, Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Mit Urteil vom 26. Oktober 2022 wies dieses die Beschwerde ab. Im Dezember 2022 beantragten die Unternehmen beim Bundesgericht, das vorinstanzliche Urteil sei aufzuheben und das Bundesverwaltungsgericht beziehungsweise das UVEK anzuweisen, die verfahrensmässigen Voraussetzungen für den in der Plangenehmigung 1997 vorgesehenen Fortbestand des Kieswerkes Rottensand an die Hand zu nehmen. Am 19. Dezember 2023 hat das Bundesgericht die Beschwerde abgelehnt.

Offen bleibt damit noch eine Beschwerde der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL). Das Bundesverwaltungsgericht hatte ebenfalls am 26. Oktober 2022 diese vollumfänglich gutgeheissen und hob die Bewilligung der Brücke aus Natur- und Landschaftsschutzgründen auf. Die Burger- und Munizipalgemeinde Salgesch focht den Entscheid vor Bundesgericht an.

Die SL bekämpft die Passerelle und argumentiert, dass bauliche Eingriffe im Schutzgebiet nur bei Vorliegen nationaler Interessen überhaupt möglich seien. Eine touristische Brückenattraktion erfülle diese Voraussetzung nicht. Die Gemeinde Salgesch kämpft seit bald 30 Jahren für diese Brücke. Die Passerelle wäre dabei nicht nur ein Gewinn für Salgesch, sondern für die gesamte Region, insbesondere auch für den Naturpark Pfyn-Finges.

Bis Ende Februar 2024 muss die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) nochmals eine Stellungnahme abgeben. Der Entscheid des Bundesgerichts wird vor Mitte Jahr erwartet.

Wann wird die A9 durch den Pfynwald gebaut werden können? Bild: pomona.media/Alain Amherd